

Doetinchem, 14 september 2016

Lokale woonagenda gemeente Doetinchem

Te besluiten om:

1. de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 vast te stellen;
2. te streven naar relatieve verhoging van het aantal nieuwe sociale huurwoningen door:
 - a. te sturen op een woningbouwprogramma met 1375 woningen tot 2025 conform de herziene woningbouwstrategie;
 - b. te sturen op de realisatie van minimaal 400 sociale huurwoningen als onderdeel van het totale woningbouwprogramma;
3. te streven naar een energiezuinige woningvoorraad door:
 - a. te bevorderen dat nieuwbouwwoningen zo veel mogelijk energieneutraal zijn;
 - b. duurzaamheidsleningen te verstrekken aan particulieren conform het raadsbesluit van 2 juni 2016;
 - c. met de corporaties af te spreken dat hun bezit in 2020 minimaal gemiddeld energielabel B heeft;
4. de leefbaarheid te bevorderen door:
 - a. het stimuleren van initiatieven vanuit buurten, wijken en dorpen;
 - b. te zoeken naar een andere invulling voor leegstaand maatschappelijk en zakelijk vastgoed;
5. te streven naar een op de behoefte van ouderen afgestemde woningvoorraad, waarin langer zelfstandig thuiswonen mogelijk is door:
 - a. het verstrekken van informatie over woningaanpassingsmogelijkheden;
 - b. voor nieuwbouwwoningen de eisen van WoonKeur na te streven;
 - c. nader onderzoek te doen naar de toekomstige vraag naar zorgvastgoed voor intramurale zorg;
6. te streven naar een voldoende en een divers aanbod aan woningen voor alle Doetinchemmers onder andere door:
 - a. met de corporaties af te spreken, dat de gemiddelde wachttijd maximaal 12 maanden bedraagt;
 - b. voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen beschikbaar te stellen;
 - c. te voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders;
 - d. te streven naar voldoende en passende woonruimte voor mensen, die uitstromen uit beschermd wonen;
7. verschillende soorten stimuleringsregelingen in regionaal verband nader te onderzoeken;
8. de op 6 december 2012 vastgestelde woonvisie Doetinchem 2020 in te trekken.

Context

Actualiteit en Woningwet 2015

U hebt in 2012 de huidige woonvisie voor de periode tot 2020 vastgesteld. Inmiddels hebben zich diverse veranderingen voorgedaan in wet- en regelgeving en in verschillende beleidsdomeinen die maken dat de woonvisie uit 2012 in onvoldoende mate aansluit bij de actualiteit. Op grond van de Woningwet 2015 is iedere gemeente verplicht over een actuele visie op het wonen te beschikken, die als basis kan dienen voor het maken van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.

Doetinchem, 14 september 2016

Collegebesluit van 8 december 2015.

Op 8 december 2015 hebben wij de prestatieafspraken met Sité voor het jaar 2016 vastgesteld. Onderdeel van dit besluit vormde het zo spoedig mogelijk starten met een proces dat moet leiden tot een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025, die als basis moet dienen voor de prestatieafspraken die de komende jaren worden gemaakt. Dit besluit is eveneens aanleiding geweest om de lokale woonagenda te maken.

Woonagenda in plaats van woonvisie.

Daar waar in 2012 sprake was van een woonvisie, stellen wij nu aan u voor een woonagenda vast te stellen. Met het vaststellen van een woonagenda wordt tot uitdrukking gebracht dat de lokale woonagenda gemeente Doetinchem een lokale uitwerking betreft van de door u vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

De in het besluit benoemde onderwerpen waarvoor wij ambities en doelstellingen hebben geformuleerd, sluiten aan bij de onderwerpen die in de regionale woonagenda zijn benoemd. De lokale woonagenda heeft daarnaast een agenderende functie. Diverse vraagstukken zullen wij de komende tijd verder uitwerken.

Beoogd effect

Met de lokale woonagenda geven we richting aan het woonbeleid voor de komende jaren in de gemeente Doetinchem. De woonagenda dient enerzijds als basis voor het maken van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties die actief zijn binnen onze gemeente en anderzijds als basis om initiatieven te beoordelen, die raakvlakken kennen met de ambities en doelstellingen die in de lokale woonagenda zijn opgenomen.

Argumenten

1.a. De lokale woonagenda gemeente Doetinchem gaat in op actuele ontwikkelingen.

De context van waaruit wij het wonen in de gemeente Doetinchem moeten benaderen, is als gevolg van veranderende wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen sinds 2012 sterk veranderd. Het gaat hierbij onder andere om de veranderingen in het sociaal domein die leiden tot bijvoorbeeld het langer zelfstandig thuis wonen, maar ook de (toenemende) instroom van vergunninghouders, de gewijzigde verwachting ten aanzien van demografische ontwikkelingen en daaruit voortkomende aangepaste regionale afspraken omtrent het toevoegen van nieuwe woningen en de toenemende aandacht voor het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen.

1.b. De lokale woonagenda sluit aan bij de volkshuisvestelijke prioriteiten van de minister

Met de nieuwe Woningwet 2015 die op 1 juli 2015 in werking is getreden, heeft de minister vier prioriteiten gesteld, die in de periode 2016 tot 2019 extra aandacht behoeven. Het gaat om:

- de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- het huisvesten van urgente doelgroepen;
- het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Doetinchem, 14 september 2016

I.c. De lokale woonagenda is tot stand gekomen met de inbreng vanuit diverse partijen buiten de eigen organisatie.

Om een gevoel te krijgen bij de onderwerpen in de lokale woonagenda, heeft op 26 april jl. een bijeenkomst plaatsgevonden voor externen en raadsleden. Met de aanwezigheid van onder andere een groot aantal zorgpartijen, woningbouwcorporaties, ouderenbonden en ouderenadviseurs, een huurdersvereniging, een dorpsraad, betrokken inwoners, Bouwend Nederland en raadsleden was het een gemengd gezelschap. Op een interactieve manier hebben wij veel informatie opgehaald voor de uitwerking van de lokale woonagenda.

I.d. De lokale woonagenda is een uitwerking van de regionale woonagenda.

In de vergadering van 25 juni 2015 hebt u de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld. Met de vaststelling van de Herziene Woningbouwstrategie 2015-2025 op 5 november 2015, hebt u ingestemd met de lokale uitwerking van de grotendeels kwantitatieve afspraak die in de regionale woonagenda is gemaakt over het aantal nieuw toe te voegen woningen tot 2025. In de regionale woonagenda zijn ook kwalitatieve ambities en doelstellingen opgenomen, bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheid en langer zelfstandig thuis wonen.

De lokale woonagenda betreft de lokale uitwerking van deze kwalitatieve ambities en doelstellingen en sluit daarmee ook aan bij de onderwerpen die in de regionale woonagenda zijn behandeld.

I.e. We bekijken de lokale woonagenda in samenhang met ontwikkelingen op de koop- en de huurwoningmarkt

We zien dat de ontwikkeling van de koopwoningmarkt na een moeilijke periode weer positieve signalen kent. Dat we ons bevinden in een regio die zich kenmerkt door een (op termijn) krimpende, vergrijzende en ontgroenende bevolking geeft een extra dimensie aan de koopwoningmarkt. Tegelijkertijd blijven zich ontwikkelingen voordoen op nationaal niveau, zoals de aanscherping van de hypotheekregels en de (lage) hypotheekrente, die eveneens invloed uitoefenen op de koopwoningmarkt. In regionaal verband blijven we in ieder geval de ontwikkeling van de woningmarkt monitoren. Ook de huurwoningmarkt kent ontwikkelingen, zoals het passend toewijzen en het toenemend aantal personen dat, onder andere door de instroom van vergunninghouders, een beroep zal doen op een (goedkope) sociale huurwoning.

2. De lokale woonagenda gaat in op de nieuwbouw tot 2025

De lokale woonagenda sluit aan bij uw besluit over de herziene woningbouwstrategie. Het aantal van 1375 nog nieuw toe te voegen woningen in de periode tot 2025 hebben wij ook in de lokale woonagenda verankerd. Daarnaast vinden wij het van belang dat de sociale huurwoningvoorraad op peil blijft. Van de 1375 woningen moeten er minimaal 400 tot de sociale voorraad behoren, wat neerkomt op een aandeel van ongeveer 30%. Dit komt overeen met het aandeel bestaande huurwoningen van de totale bestaande woningvoorraad dat door woningbouwcorporaties op 1 januari 2015 in de gemeente Doetinchem wordt aangeboden.

3. We gaan in op de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad

Zoals in de regionale woonagenda al tot uitdrukking komt, neemt de aandacht voor de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad toe. Het gaat daarbij in hoofdzaak om de levensloopbestendigheid van woningen, om langer zelfstandig thuis wonen en om de energiezuinigheid van woningen. Dat laatste draagt bij aan de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. We beseffen daarbij tegelijkertijd dat de kwalitatieve ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad in samenhang gezien moet worden met betaalbaarheid van dit deel van de woningvoorraad.

Doetinchem, 14 september 2016

4. We besteden aandacht aan leefbaarheid

Leefbaarheid is eveneens een onderwerp waaraan in de regionale woonagenda aandacht is besteed. Ook in de lokale woonagenda besteden we aandacht aan dit onderwerp als kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving.

De ambitie is dat inwoners in de wijken en dorpen binnen de gemeente de leefbaarheid op eenzelfde niveau waarderen als in 2014 in het laatste uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek. Wijkwerk en de daarin participerende partijen, waaronder de buurtcoaches, kunnen een belangrijk rol vervullen om aan deze ambities invulling te geven al worden inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers gevraagd vanuit eigen verantwoordelijkheid een bijdrage te leveren aan het behoud van de leefbaarheid. Tegelijkertijd benoemen we participatie, leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed, de aanleg van glasvezel en de mogelijkheden van LEADER, het laatste als Europese subsidieregeling bedoeld voor de sociaal-economische ontwikkeling van het platteland, als onderwerpen die van belang zijn in het kader van de leefbaarheid.

5. We benoemen de opgave rondom wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Dit onderwerp heeft in hoofdzaak betrekking op het langer zelfstandig thuis te wonen van mensen met een zorgvraag en de toekomst van bestaand zorgvastgoed. Dat dit onderwerp extra aandacht behoeft, vloeit voort uit de verandering in wet- en regelgeving. De vergrijzing waar de Achterhoek en de gemeente Doetinchem mee te maken hebben, geeft aan dit onderwerp nog een extra dimensie. De toekomstige vraag naar ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ is lastig te bepalen.

Door de provincie Gelderland wordt in 2016 de 'Monitor Wonen Zorg 2016 provincie Gelderland' uitgevoerd met als doel een prognose op te stellen van vraag en aanbod naar wonen met zorg op gemeente- en kernniveau. De monitor kan gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders helpen hun beleid voor de toekomst te formuleren. De monitor zal een belangrijk handvat zijn om met zorgaanbieders en woningbouwcorporaties in gesprek te gaan over vraag en aanbod.

We willen in ieder geval dat huidige en toekomstige cliënten met een zorgvraag, waaronder ouderen, zo veel mogelijk in hun vertrouwde (aangepaste) woning en woonomgeving in aanwezigheid van hun sociale netwerk langer zelfstandig thuis kunnen wonen en dat het aanwezige zorgvastgoed voldoet aan de vraag.

6. We gaan in op de betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Op rijksniveau doen zich ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de betaalbaarheid, de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van woningen. Te denken valt aan het passend toewijzen van sociale huurwoningen en aan strengere regels omtrent hypotheekverstrekking. Daarnaast hebben investeringen in duurzaamheid (energiebesparing) invloed op de betaalbaarheid van woningen. Ook de persoonlijke situatie is medebepalend voor de vraag of een woning betaalbaar is. Woningen moeten voor iedereen beschikbaar zijn. Een toenemend aantal mensen doet een beroep op goedkope sociale huurwoningen, onder andere door de (groeiende) uitstroom uit Beschermd Wonen en het toenemend aantal vergunninghouders

7. We beschrijven de mogelijkheden van verschillende SVn-leningen

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een financiële partner van gemeenten, provincies, corporaties en het Rijk op het terrein van wijken en wonen. Dit doet SVn onder meer door het aanbieden van financieringsproducten aan particulieren tegen gunstige voorwaarden vanuit revolverende fondsen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de Starterslening die we sinds 2009 aanbieden en ook willen blijven aanbieden om de financiële bereikbaarheid van woningen voor starters te bevorderen.

Doetinchem, 14 september 2016

We signaleren daarbij overigens dat binnen de regio verschillende voorwaarden aan de Starterslening zijn gekoppeld. Daarnaast biedt het SVn ook de Blijverslening aan, gericht op het mogelijk maken van woningaanpassingen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen, en de Restschuldening. We willen in regionaal verband nadere afspraken maken over de inzet van de SVn-leningen.

Kanttekeningen

1.1 Terinzagelegging van de concept lokale woonagenda

De concept lokale woonagenda heeft van 6 juli tot en met 6 september ter inzage gelegen. We hebben twee reacties ontvangen: een reactie van Sité Woondiensten en een reactie van een inwoner van de gemeente Doetinchem. Van beide reacties hebt u kennis kunnen nemen. Deze reacties hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van de concept lokale woonagenda.

1.2 Het kunnen blijven aansluiten bij de actualiteit

Wij vragen u een agenda vast te stellen voor de periode tot 2025. De daarin opgenomen ambities weerspiegelen een langetermijnvisie. De doelstellingen die zijn geformuleerd om aan die ambities invulling te geven, kunnen veranderen als gevolg van actuele ontwikkelingen. Dit maakt dat de doelstellingen in bepaalde mate afhankelijk zijn van de actualiteit en daarbij behorende andere of nieuwe inzichten. Toch stellen wij voor om de periode niet te bekorten, omdat het goed is een stip aan de horizon te hebben.

1.3 We gebruiken de lokale woonagenda formeel pas voor de prestatieafspraken 2018.

Dit jaar zullen de gemeente Doetinchem en Sité voor het jaar 2017 gezamenlijk prestatieafspraken maken. Sité heeft daarvoor conform de Woningwet 2015 voor 1 juli 2016 haar bod voor het jaar 2017 uitgebracht. Aangezien de lokale woonagenda niet is vastgesteld voor 1 juli, heeft Sité bij haar bod geen rekening kunnen houden met de ambities en doelstellingen uit de lokale woonagenda. Bij haar volgende bod voor de prestatieafspraken 2018 kan Sité dat wel. Desalniettemin zullen we de lokale woonagenda de komende periode betrekken bij de gesprekken over de prestatieafspraken voor het jaar 2017. In 2017 willen wij met de overige corporaties in gesprek gaan over het maken van prestatieafspraken voor het jaar 2018.

1.4 De markt bepaalt in belangrijke mate zelf hoe de woningmarkt zich ontwikkelt en op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de ambities en doelstellingen zoals die geformuleerd zijn.

Vanuit het besef dat zich diverse ontwikkelingen voordoen, formuleren we in regionaal verband en op lokaal niveau bepaalde ambities en doelstellingen. We beseffen ons dat we als overheid op bepaalde ontwikkelingen geen tot weinig invloed hebben en dus relatief weinig sturingsmogelijkheden hebben om 'de markt' er toe aan te zetten stappen te zetten die bijdragen aan de invulling van onze ambities en doelstellingen. Toch is het formuleren van beleid zeer zinvol om stappen die vanuit 'de markt' worden gezet te faciliteren met kennis en/of financiële middelen en aan hen richting te geven aan de gewenste invulling van ambities en doelstellingen. Marktpartijen hechten vanuit dit opzicht ook waarde aan duidelijk beleid en in dit geval een woonagenda. Het bod dat Bouwend Nederland heeft uitgebracht aan de Achterhoekse gemeenten, is een voorbeeld van een stap die vanuit de markt wordt gezet om als reactie op de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 een bijdrage te leveren aan leefbare dorpen en steden in de Achterhoek.

Doetinchem, 14 september 2016

Financiën

Vanuit Volkshuisvesting is beperkt budget aanwezig om uitvoering te geven aan de lokale woonagenda. Dit is overigens niet onoverkomelijk. Dit omdat de opgenomen doelstellingen veelal gelieerd zijn aan doelstellingen die geformuleerd zijn vanuit andere beleidsterreinen, zoals duurzaamheid en het sociaal domein, en van daaruit ook middelen beschikbaar zijn. Daarnaast maken we ook afspraken met woningbouwcorporaties om invulling te geven aan de ambities en doelstellingen. We blijven de uitvoering van de lokale woonagenda monitoren. Mocht de komende jaren blijken dat het realiseren van één of meerdere doelstellingen in het gedrang komt door onvoldoende financiële middelen, dan zullen wij u om extra financiële middelen vragen ter uitvoering van de lokale woonagenda. Ten aanzien van de invulling van regionaal gemaakte afspraken over de nieuwbouw tot 2025, hebt u al op 5 november 2015 met de vaststelling van de Herziene Woningbouwstrategie een bedrag van € 9.000.000 gereserveerd voor de uitvoering ervan.

Vervolg

De lokale woonagenda zal van kracht worden zodra u deze hebt vastgesteld. Wij zullen de lokale woonagenda verder uitwerken op dorps-, wijk- en buurtniveau, aangezien de opgave per dorp, wijk en buurt sterk kan verschillen. De nadere uitwerking zal gezamenlijk plaatsvinden met bestaande netwerken, zoals het Wijkwerk en de daaraan deelnemende partijen en de dorpsraden. Tevens zullen wij de uitvoering monitoren en u op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Bijlagen

Bijlage I - Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart dr. J.M.E. Traag

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Lokale woonagenda gemeente Doetinchem;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 vast te stellen;
2. te streven naar relatieve verhoging van het aantal nieuwe sociale huurwoningen door:
 - c. te sturen op een woningbouwprogramma met 1375 woningen tot 2025 conform de herziene woningbouwstrategie;
 - d. te sturen op de realisatie van minimaal 400 sociale huurwoningen als onderdeel van het totale woningbouwprogramma;
3. te streven naar een energiezuinige woningvoorraad door:
 - d. te bevorderen dat nieuwbouwwoningen zo veel mogelijk energieneutraal zijn;
 - e. duurzaamheidsleningen te verstrekken aan particulieren conform het raadsbesluit van 2 juni 2016;
 - f. met de corporaties af te spreken dat hun bezit in 2020 minimaal gemiddeld energielabel B heeft;
4. de leefbaarheid te bevorderen door:
 - c. het stimuleren van initiatieven vanuit buurten, wijken en dorpen;
 - d. te zoeken naar een andere invulling voor leegstaand maatschappelijk en zakelijk vastgoed;
5. te streven naar een op de behoefte van ouderen afgestemde woningvoorraad, waarin langer zelfstandig thuiswonen mogelijk is door:
 - d. het verstrekken van informatie over woningaanpassingsmogelijkheden;
 - e. voor nieuwbouwwoningen de eisen van WoonKeur na te streven;
 - f. nader onderzoek te doen naar de toekomstige vraag naar zorgvastgoed voor intramurale zorg;
6. te streven naar een voldoende en een divers aanbod aan woningen voor alle Doetinchemmers onder andere door:
 - e. met de corporaties af te spreken, dat de gemiddelde wachttijd maximaal 12 maanden bedraagt;
 - f. voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen beschikbaar te stellen;
 - g. te voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders;
 - h. te streven naar voldoende en passende woonruimte voor mensen, die uitstromen uit beschermd wonen;
7. verschillende soorten stimuleringsregelingen in regionaal verband nader te onderzoeken;
8. de op 6 december 2012 vastgestelde woonvisie Doetinchem 2020 in te trekken.

Aldus besloten in zijn vergadering van 22 september 2016

, griffier

, voorzitter