

Te besluiten om:

1. De woonvisie Doetinchem 2023-2036 vast te stellen met daarin als hoofdpunten:
 - a. Groeien in kwaliteit.
 - b. Kwalitatief goed wonen.
 - c. Een passende woning voor iedereen.
 - d. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.
 - e. Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.
2. De hoofdlijnen van de woonvisie op te nemen in de omgevingsvisie.
3. Het college opdracht te geven om de woonvisie uit te voeren via de in de visie opgenomen programmalijnen.
4. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven de volgende uitgangspunten te hanteren:
 - a. Het initiatief heeft een woningbouwprogramma dat bijdraagt aan de gewenste variëteit aan woningen in de wijk.
 - b. Het initiatief bevindt zich in een van de ontwikkelgebieden zoals aangegeven in het ruimtelijk streefbeeld en voldoet aan het woonmilieu en andere vereisten van dit ontwikkelgebied.
 - c. Initiatieven in de zoekgebieden stads- en dorpsranden alleen in behandeling te nemen als deze ofwel gecombineerd zijn met een transformatie- of inbreidingsinitiatief of als er in het te ontwikkelen gebied combinaties met andere opgaven gemaakt kunnen worden die zorgen voor een aanmerkelijk hogere kwaliteit van dit gebied.
5. De lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld op 22 september 2016, in te trekken.
6. De woningbouwstrategie 2019, vastgesteld op 28 november 2019, in te trekken.
7. De woonvisie over vijf jaar of zoveel eerder als wenselijk is, te herijken en het college opdracht te geven om jaarlijks de door het Rijk vastgestelde normen en richtbedragen te actualiseren.

Inleiding

De woonvisie is een van de deelopgaven in het traject van omgevingsagenda naar omgevingsvisie (besluit 2022-01). Deze deelopgave betreft de ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. De groeiambitie van Doetinchem naar 70.000 inwoners is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken. Uw raad stelde op 29 september 2022 de uitgangspunten voor de woonvisie vast als eerste stap om te komen tot een woonvisie. Deze uitgangspunten zijn nu uitgewerkt in de woonvisie.

Argumenten

- 1.1. *Hiermee geven we invulling aan de opdracht van de gemeenteraad en voldoen we aan een wettelijke verplichting.*

De opdracht om te komen tot een uitwerking van de opgave Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036 werd gegeven bij de raadsbehandeling van de omgevingsagenda in januari 2022. Bij de vaststelling van de uitgangspunten voor de woonvisie in september 2022 volgde de opdracht om deze verder uit te werken in de woonvisie. Het Rijk verplicht gemeenten om ten minste elke vijf jaar het volkshuisvestingsbeleid weer te geven in een woonvisie.

Voorheen werkten we met een woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid en een woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten. In deze woonvisie zijn deze twee invalshoeken samengebracht in één samenhangend document. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda, die in maart 2023 door uw gemeenteraad is vastgesteld. Onze lokale woonvisie kent een vergelijkbare opbouw, waarbij de thema's op lokaal niveau zijn uitgewerkt.

1.2.a. Hiermee geven we richting aan de groeiambitie naar 70.000 inwoners.

Met deze groei is de gemeente in staat om de draagkracht in stand te houden voor de brede waaier aan voorzieningen die Doetinchem als centrumgemeente heeft. Ook economisch is het van groot belang, aangezien de vraag naar arbeidskrachten ongekend hoog is. In de bijbehorende programmalijn 1 *Vergroten woningvoorraad en versnelling productie* gaan we in op de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. In de periode tot 2030 realiseren we minimaal 2470 woningen. Dat is vastgelegd in de woondeal met het Rijk en de provincie.

1.2.b. Bij dit speerpunt draait het om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad.

Voor alle woningen geldt dat deze zo duurzaam mogelijk moeten zijn. En omdat het aantal ouderen toeneemt, is het belangrijk dat woningen levensloopbestendig of gemakkelijk aanpasbaar zijn. *Programmalijn 2 Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad* beschrijft hoe we werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

1.2.c. We willen een compleet en divers woningaanbod in onze gemeente.

Dat sluit aan bij de nationale woon- en bouwagenda waarin het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staan. We hebben extra aandacht voor de doelgroepen ouderen, jonge gezinnen en starters. In *Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen* beschrijven we hoe we hieraan werken. Dit doen we door een goede programmering bij nieuwbouw en door een pakket aan beleidsmaatregelen voor diverse doelgroepen.

1.2.d. Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit.

Bij ontwikkelingen in woningbouw vinden we het belangrijk dat de inrichting van de buitenruimte groen is en uitnodigt om te bewegen, spelen en ontmoeten. Zo draagt de woonomgeving bij aan de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners. We streven naar sociale verbondenheid en inclusieve wijken en buurten. *Programmalijn 4 Wonen als integrale gebiedsopgave* beschrijft hoe we hieraan werken, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

1.2.e. Doetinchem wil groeien in kwaliteit en dat betekent ook groeien in ruimtelijke kwaliteit.

In het ruimtelijk streefbeeld zetten we uiteen waar de woningen die we voor een groeiend aantal huishoudens nodig hebben, het beste hun plek kunnen krijgen. En ook welk woonmilieu het beste past bij de mogelijke ontwikkellocaties voor woningen. Het ruimtelijk streefbeeld past bij de ambities en bij de kwaliteiten van onze stad en dorpen.

2.1 We beschouwen deze woonvisie als onderdeel van de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities van Doetinchem voor de toekomst. Wonen vormt daar een belangrijk onderdeel van, zeker nu er sprake is van een groeiambitie waarbij diverse locaties in de gemeente zullen worden (her)ontwikkeld voor woningbouw. Daarom worden de hoofdlijnen van deze woonvisie opgenomen in de omgevingsvisie, die op dit moment wordt opgesteld. De volledige woonvisie voegen wij als bijlage bij de omgevingsvisie.

3.1 De woonvisie vormt de basis voor de uitvoeringsprogramma's.

Deze woonvisie dient als stip op de horizon om vervolgens concrete stappen te zetten om daar te komen. In de vier programmalijnen werken we dit stap voor stap uit. De programmalijnen corresponderen met de regionale woonagenda. Dit zorgt voor herkenbaarheid en duidelijkheid, zeker op onderdelen waarvoor regionaal wordt samengewerkt. De programmalijnen zijn in overeenstemming met de afspraken die we hebben gemaakt met het Rijk en de provincie.

4.1 Hiermee leggen we de essentie van het ruimtelijk streefbeeld vast en geven we richting aan ontwikkelingen.

Het ruimtelijk streefbeeld is na zorgvuldige studie tot stand gekomen. Hierin geven we aan op welke plekken in Doetinchem woningbouwinitiatieven tot stand kunnen komen, welk woonmilieu passend is op de verschillende locaties en hoe kan worden aangesloten op het DNA van de omgeving.

4.2.a. Hiermee voldoen we aan het programma uit de regionale woonagenda.

Om tot het juiste woningbouwprogramma voor onze gemeente te komen, is het van belang om de regionale woonagenda als basis te nemen. Hierin is het programma vastgelegd waar we de komende jaren (t/m 2030) aan werken. In dat programma zijn de wensen vanuit het Rijk en de woonwensen van onze (toekomstige) inwoners meegenomen. Het regionale programma moeten we verbinden met de ruimtelijke kansen en mogelijkheden.

4.2.b. Hiermee zorgen we voor een goede ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen.

We willen dat nieuwe ontwikkelingen passen bij het DNA van de omgeving, denk aan cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Dit doen we uiteraard op een eigentijdse manier. We onderscheiden verschillende woonmilieus die passen bij de aard en schaal van het gebied:

- Gemengd stedelijk wonen en werken
- Stedelijk wonen
- Stedelijk wonen nabij het water
- Dorps wonen
- Wonen in het groen

4.2.c. Hiermee zorgen we ervoor dat inbreiding en transformatie gaan voor uitbreiding.

Dat is een van de uitgangspunten die uw raad heeft vastgesteld. Om ervoor te zorgen dat dit uitgangspunt een goede invulling krijgt, verbinden we strenge voorwaarden aan initiatieven die zich in de zoekgebieden stads- en dorpsranden bevinden.

5.1 Deze nieuwe woonvisie vervangt de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025.

De lokale woonagenda, die in 2016 werd vastgesteld, is daarmee overbodig en wordt ingetrokken.

6.1 Deze nieuwe woonvisie vervangt de bestaande woningbouwstrategie.

In deze nieuwe woonvisie is de woningbouwstrategie geactualiseerd. Sinds 2019 is de situatie op de woningmarkt sterk veranderd. Destijds werd de overgang gemaakt van krimpscenario naar bouwen naar behoefte. Inmiddels is er landelijk, en ook in Doetinchem, sprake van krapte op de woningmarkt en neemt het Rijk weer sterk de regie.

7.1 Het is een wettelijke verplichting de woonvisie elke vijf jaar te herzien.

Artikel 42, lid 1 van de Woningwet stelt: De gemeenteraad stelt een woonvisie vast, waarin het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. Door de woonvisie binnen vijf jaar te herijken, wordt voldaan aan dit wettelijk kader. Jaarlijks worden de grenzen tussen de diverse categorieën huur- en koopwoningen door het Rijk herzien. Het is van belang de lokale woonvisie op dit punt jaarlijks van een update te voorzien.

Financiën

De woonvisie is een visiedocument op hoofdlijnen. Voor de uitvoering van de woonvisie zijn diverse budgetten beschikbaar. Bij de verdere uitwerking van de diverse programma's en bij projecten zullen aanvullende middelen en kredieten nodig zijn. Daarvoor wordt de route van de P&C-cyclus en het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) gebruikt en zullen we een eerste aanzet geven in de kadernota.

We zoeken bij de uitvoering van de woonvisie steeds de balans tussen ambities en beschikbare menskracht, middelen en kredieten. Niet alles hoeft en kan tegelijk. We stellen prioriteiten en zetten acties en projecten in de tijd. Uiteraard zijn we realistisch en beseffen ons dat we op basis van veranderende omstandigheden in de woningmarkt of binnen de financiële mogelijkheden soms wat zullen moeten bijstellen. Vanuit de provincie en het Rijk worden verschillende subsidiemogelijkheden geboden voor woningbouwontwikkelingen; het is van belang daar alert op te zijn en deze waar mogelijk te gebruiken.

Kanttekeningen

1.1. Is er nog wel lokale beleidsruimte nu het Rijk zoveel regie neemt?

Het klopt dat het Rijk veel sterker de regie pakt als het gaat in het beleid rond woningbouw en volkshuisvesting. De krapte op de woningmarkt en het feit dat sommige doelgroepen moeilijk aan bod komen, liggen hieraan ten grondslag. De Doetinchemse woonvisie volgt dan ook de landelijke en regionale beleidslijnen. Dit is ook vastgelegd in de regionale woondeal. Daarbij is er wel degelijk ruimte voor lokale invulling. Ruimte voor eigen invulling vinden we ook als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit; in het streefbeeld hebben we een zorgvuldige vertaling gemaakt naar de lokale situatie.

4.2.a. Worden er wel voldoende woningen gerealiseerd?

De behoefte aan nieuwe woningen is groot. Wij willen graag voldoende nieuwe woningen realiseren. In de woondeal met het Rijk en in de regionale woonagenda is een hoog aantal nieuwe woningen opgenomen. Deze woningen kunnen echter alleen gerealiseerd worden als aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn: het Rijk moet blijven investeren in bereikbaarheid, het Rijk moet financieel helpen als projecten anders niet van de grond komen, de gemeente moet voldoende personele capaciteit hebben en er moet voldoende stikstofruimte zijn. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, bestaat het risico dat het gewenste aantal nieuwe woningen niet wordt gerealiseerd.

Vervolg

De woonvisie geeft de stip op de horizon. In de vier programmalijnen hebben we aangegeven hoe we daaraan werken. Het thema wonen is een domein waarop de gemeente een van de spelers is, en niet altijd de eerste of belangrijkste. Met onze woonvisie leggen we de basis voor dit belangrijke thema richting 2036. En dan aan de slag natuurlijk. Dat doen we graag in samenwerking. Het is dan ook mede aan de woningcorporaties, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers om met ons de opgaven en ambities aan te gaan.

Bijlagen

1. Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036.
2. Raadsbesluit uitgangspunten woonvisie Doetinchem woonstad en woondorpen richting 2036, vastgesteld d.d. 29-09-2022.
3. Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld d.d. 22-09-2016.
4. Woningbouwstrategie 2019, vastgesteld d.d. 28-11-2019.
5. Woningmarktscan gemeente Doetinchem (Companen).

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM