

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

Datum: 26 maart 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De woonvisie 'Wonen in Wijchen - Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028' vast te stellen als richtinggevend kader voor het woonbeleid tot en met 2028.
2. In te stemmen met de vijf ambities voor het richting gevend kader:
 - Een toekomstbestendige woningvoorraad
 - Nieuwe woningen, passend bij de behoefte
 - Versnellen van de woningbouw door slim samenwerken en prioriteren
 - Woonaanbod voor alle inwoners
 - Leefbare kernen en buurten
3. In te stemmen met de volgende uitgangspunten die als rode draad door de woonvisie heen lopen:
 - de kwaliteit van woning en woonomgeving staat voorop;
 - aandacht voor de kwaliteiten van de bestaande kernen en buurten;
 - zoeken naar mogelijkheden voor inbreiding en transformeren;
 - werken aan gevarieerde, gemengde buurten en kernen;
 - tempo maken met het bouwen van woningen;
 - inspelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt;
 - woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een duurzame manier en is klimaatbestendig.

Aanleiding

Wijchen is een woongemeente waar we trots op zijn. Onze inzet op 'goed wonen' in Wijchen heeft de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen. Met deze inzet gaan we de komende jaren door. Maar we willen meer omdat uitdagingen veranderen, ontwikkelingen niet stilstaan en nieuwe kansen zich voordoen. Belangrijke ontwikkelingen zijn de woningmarkt en de kaders vanuit het Rijk die sterk zijn veranderd sinds de vaststelling van de Woonvisie Thuis in Wijchen uit 2017. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de Woondeal regio Arnhem Nijmegen die voortvloeit uit deze rijkskaders.

We willen wonen in Wijchen ook in de toekomst aantrekkelijk en toegankelijk houden. Hoe we dat voor ons zien, omschrijven we in de nieuwe woonvisie. Die visie is de stip op de horizon, waar we de komende jaren naartoe werken. Veel elementen uit die visie zijn niet nieuw: we gebruiken het Strategisch Kompas en bestaand beleid als vertrekpunt. De woonvisie is ook afgestemd op de ontwerp-omgevingsvisie. En de aanbevelingen uit het DoeMee-onderzoek Wonen, het rekenkamerrapport, zijn meegenomen bij het opstellen van de nieuwe woonvisie.

Proces

Begin 2023 is het proces gestart om te komen tot een nieuwe woonvisie. Uw raad is tijdens een raadsinformatieavond in mei 2023 geïnformeerd over de woonvisie en er is gesproken over verschillende onderwerpen. Deze input is naast de input van inwoners en woonpartners, zie inwonersparticipatie, meegenomen in de uitwerking van de woonvisie.

Visie en ambities

De woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 zorgt ervoor dat wij kunnen sturen op de huidige en toekomstige ontwikkelingen. In deze woonvisie omschrijven wij hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen in onze gemeente voor iedereen mogelijk te maken. De nieuwe woonvisie is gebaseerd op vijf ambities waaruit zeven uitgangspunten zijn afgeleid als richting gevend kader voor de woonvisie. Deze zeven uitgangspunten lopen als rode draad door de woonvisie.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
8-6-2017	Besluit gemeenteraad Woonvisie "Thuis in Wijchen" (17/001086)
20-10-2022	Strategisch kompas Wijchen2035 'De kracht van Wijchen' (22/087361)
24-11-2022	Besluit DoeMee-onderzoek Wonen (22/0741 99)
2-3-2023	Besluit Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen (Z/22/098659)

Gewenst resultaat

Een actueel beleidskader op het gebied van wonen, waarmee we kunnen sturen op de lokale woonopgaven om zo goed mogelijk te kunnen voorzien in de woonbehoefte van onze inwoners.

Argumenten

1.1. Met de nieuwe woonvisie stellen wij de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen vast

Met de actualisatie van de woonvisie ligt er een nieuw beleidsstuk dat inspeelt op de huidige woonwensen en behoeften van onze inwoners. De woonvisie vormt het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen, maar ook voor gemeentelijke verordeningen en nota's op het gebied van wonen.

1.2 Met de nieuwe woonvisie kunnen we sturing geven aan de woonopgaven

Bij vaststelling van de woonvisie beschikken we over een concreet en actueel woonbeleid dat aansluit op de laatste ontwikkelingen en inzichten van de woningmarkt, oftewel een adaptief woonbeleid. Zo kunnen we de juiste acties inzetten en prestatieafspraken maken met de lokale woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Zo blijft het ook de komende jaren goed wonen in de gemeente Wijchen.

1.3 De woonvisie sluit aan op lokaal en regionaal beleid

Deze woonvisie geeft verdere invulling aan het speerpunt 'voldoende woningen' uit het Strategisch Kompas, de ontwerp-omgevingsvisie en de Woondeal 2.0.

2.1 De ambities geven sturing aan het woonbeleid

De vijf ambities maken duidelijk waar we ons op richten komende jaren. Dat geeft duidelijkheid voor onszelf, woonpartners en inwoners. Dit is onder andere van belang bij het maken van prestatieafspraken met huurdersorganisaties en woningcorporaties. En bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Het gaat om de volgende vijf ambities:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte
3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren
4. Woonaanbod voor alle inwoners

5. Leefbare kernen en buurten

3.1 *De zeven uitgangspunten vormen de rode draad door de woonvisie*

Er zijn zeven uitgangspunten geformuleerd voortvloeiend uit het ingezette beleid van afgelopen jaren en vanuit de verschillende bijeenkomsten. Met deze uitgangspunten werken we aan een aangename woongemeente. Deze uitgangspunten zijn niet (altijd) te koppelen aan één van de geformuleerde ambities maar lopen als een rode draad door de woonvisie en dus door de verschillende ambities heen.

De uitgangspunten van waaruit wij aan een aangename woongemeente werken:

- **Kwaliteit staat in deze woonvisie voorop.** Kwaliteit van woningen (passend bij de behoefte en duurzaam), maar ook van de woonomgeving. We doen nu de goede dingen, om die kwaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen.
- We hebben in deze woonvisie, met alle ambities die we hebben, altijd **nadrukkelijk aandacht voor de kwaliteit van de bestaande kernen en buurten.**
- Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen en het groen in ons buitengebied te behouden, zoeken we naar **mogelijkheden voor inbreiding en transformeren.** Dit doen we altijd met aandacht voor de groene en dorpse kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn.
- We werken aan **gevarieerde, gemengde buurten en kernen**, met woonmogelijkheden voor iedereen. Dat betekent dat we de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen.
- We maken de komende jaren **tempo met het bouwen van woningen**, om het woningtekort terug te dringen.
- We zorgen ervoor dat we **in kunnen spelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt.** Daarom maken we plannen die aanpasbaar zijn en sturen we bij wanneer dat nodig is.
- Woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een **duurzame manier en is klimaatbestendig.** We houden rekening met de milieukwaliteit en samenstelling van het water- en bodemsysteem. Zo kan ons woonaanbod ook de komende decennia mee.
- De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Om deze veranderingen te ondervangen kiezen we ervoor een **stabiele koers** te varen: we weten waar we naartoe willen, en schalen onze inspanningen op of af wanneer de situatie daarom vraagt.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *De mogelijkheden om te sturen op de woningmarkt zijn niet onbeperkt*

De woonvisie beschrijft aan welke knoppen wij als gemeente kunnen draaien.

Instrumenten zoals de betaalbaarheidseisen geven ons de mogelijkheid om te sturen bij nieuwbouwtrajecten. Echter, het overgrote deel van de woningen staat er al. Ook blijven afspraken gelden met ontwikkelaars die in het verleden zijn gemaakt op basis van eerder woonbeleid. Daardoor blijven de mogelijkheden voor sturing op de woningmarkt beperkt. Ook liggen de belangrijkste keuzes op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande voorraad bij het Rijk. Bijvoorbeeld het aanpassen van de hypotheekregels, fiscale maatregelen, regulering van de huurprijzen of het klimaatbeleid. Daarnaast is de woningmarkt sterk afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen en keuzes, zoals het rentebeleid van de Europese Centrale Bank.

Financiële gevolgen

De financiële consequenties van de reeds ingezette acties uit de woonvisie zijn waar mogelijk in de begroting verwerkt. Nieuwe voorstellen die zullen voortkomen uit de

woonvisie die financiële gevolgen hebben, zullen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt de woonvisie gepubliceerd op de gemeentelijke website. Ook wordt deze toegestuurd aan de stakeholders die betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van deze woonvisie.

Inwonersparticipatie

Zowel inwoners als woonpartners hebben volop meegedacht en –gedaan om deze woonvisie van input te voorzien. Zo hebben we inwoners in het participatietraject voor het Strategisch Kompas Wijchen 2035 (2022) specifieke vragen gesteld over het thema wonen om de woonvisie van input te voorzien. Ook is een woonavond voor inwoners georganiseerd in het voorjaar van 2023, waar ideeën en opmerkingen zijn opgehaald over thema's die zij belangrijk vonden.

Daarnaast hebben diverse lokale organisaties meegedacht. Tijdens de woonpartners-bijeenkomst in april 2023 hebben woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars en hypotheekadviseurs meegedacht over diverse thema's. Ook zijn de leefbaarheidsgroepen in gemeente Wijchen gevraagd om te reageren op de woonvisie.

Zie ook bladzijde 8-9 van de Woonvisie.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na besluitvorming door de raad gaat het college samen met de stakeholders en inwoners aan de slag om uitvoering te geven aan de ambities in de woonvisie. Hiervoor zijn in hoofdstuk 5 'Uitvoering' diverse maatregelen beschreven. Deze maatregelen worden uitgewerkt door het college en waar nodig voorgelegd aan de raad.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Voorstel

Advies

FL Gebiedsontwikkeling
FL Gebiedsinrichting
FL Milieu
FL Energietransitie
SL WMO-jeugd en gezondheid
BSP SPA

Bijlage

1. Wonen in Wijchen – Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028