

# Opiniërende nota Woonvisie

## Aanleiding en achtergrond

Er is in Nederland sprake van een overspannen woningmarkt. De prijzen van woningen stijgen enorm en er is een groot tekort aan woningen. Het bouwen van woningen heeft voor de rijksoverheid een hoge prioriteit. In de nationale woonagenda is vastgelegd dat er tot 2025 elk jaar 75000 woningen bij gebouwd worden.

Naast dat de behoefte aan woningen toeneemt laat recent woningmarktonderzoek in de gemeente Oldebroek zien dat er ook een veranderende vraag naar het type woningen is. Omdat gezinnen kleiner worden is er vooral een vraag naar kleine woningen en appartementen.

Daarnaast zien we in deze participatie maatschappij dat ouderen langer thuis blijven wonen. Dat doen zij het liefst in hun eigen omgeving. Volgens het onderzoek van Companen uit 2017 is slechts 20 procent van de woningen in de gemeente ook geschikt om te blijven wonen met fysieke beperkingen. 40 procent is met kleine aanpassing daarvoor geschikt. Dat ouderen langer thuis blijven wonen zorgt voor uitdagingen op het sociaal domein. Kunnen ouderen op een waardige manier oud worden in de omgeving waar ze nu leven? Hoe voorkomen we eenzaamheid in onze gemeente? Het is belangrijk dat we als gemeente Oldebroek inspelen op de veranderende woningmarkt.

Met deze opiniërende nota wil de fractie van de ChristenUnie de vragen die er zijn omtrent wonen en woningbouw verkennen en aan geven hoe wij denken hoe er ingespeeld kan worden op deze sociale en ruimtelijke vraagstukken.

We beogen hiermee de discussie over onze woonvisie op gang te brengen om te komen tot een woonvisie en een concreet beleid waarin de gemeente Oldebroek een aantrekkelijke woongemeente is voor de inwoners en dat het ook mogelijk is om voor alle doelgroepen in de gemeente een passende woning te vinden.

## Bestuursakkoord

In het bestuursakkoord is het volgende opgenomen over woningbouw:

**“Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek** Om deze doelstelling te halen, moeten we inspelen op een aantal trends, zoals de vergrijzing, de huishoudens die kleiner worden, de verduurzamingsopgave en het langer thuis blijven wonen van jongeren, ouderen en kwetsbare personen. Een deel van de woningvoorraad is geschikt om aan te passen aan die ontwikkeling. Bij nieuwbouw willen we inspelen op levensbestendige woonvormen waar lokaal behoefte aan is. Waar mogelijk nemen we drempels in beleid weg, waardoor nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld generatiewoningen) mogelijk worden. We bieden startersleningen en duurzaamheidsleningen aan.”

## Thema's

### **1. Woningbouw**

Wij vinden het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor onze inwoners. Wat ons betreft is het tempo van de bouwen van woningen in Oldebroek te laag en moet daar een versnelling komen. Wij denken dat er op korte termijn woningen nodig zijn, om aan de woningbouwbehoefte te voldoen. Volgens het woningmarktonderzoek van Companen uit 2017 wordt 25% van de nieuwbouwwoningen betrokken door mensen van buiten de gemeente. Hoewel wij vooral willen bouwen voor onze eigen inwoners, vinden we dat we ook moeten anticiperen op het feit dat veel nieuwbouwwoningen naar mensen van buiten de gemeente gaan.

Om aan de woningbouwbehoefte te voldoen vinden wij het belangrijk dat we nu al nadenken over mogelijk uitbreidingslocaties voor de toekomst. Voor de eerste jaren lijkt er voldoende plancapaciteit te zijn, maar we willen graag verder kijken en nu al nadenken waar er in de toekomst gebouwd kan worden als er geen inbreidingslocaties meer zijn. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het complex Oldebroek West III.

### **2. Grondbeleid**

Het grondbeleid van de gemeente Oldebroek is om in te zetten op situationeel grondbeleid. Dat betekent dat er per locatie wordt gekeken of er een actief of passief/faciliterend grondbeleid gevoerd moet worden. Wat ons betreft wordt er m.b.t. nieuwe woningbouwlocaties meer ingezet op actief grondbeleid. Wij denken dat het een hoge prioriteit heeft om woningen toe te voegen en denken dat versnelling vooral doorgevoerd kan worden met actief grondbeleid.

### **3. Sociale Woningbouw**

Om iedereen van een passende woning te voorzien in de gemeente is het van belang dat er sociale huurwoningen en woningen in de lage prijsklasse zijn en blijven. Het liefst zien we dat huurwoningen niet als een 'los' project worden ontwikkeld, maar midden in een woonwijk, samen met andersoortige woningen. We zullen als gemeente hier nog meer op moeten sturen en de woningcorporaties nog meer (of dwingender) moeten wijzen op hun verantwoordelijkheid in deze, ook in de gemeente Oldebroek.

### **4. Nieuwe woonvormen en generatiewoningen.**

Generatiewoningen en andersoortige nieuwe vormen van wonen maken het mogelijk dat meerdere gezinnen in één huis wonen. Dit kan ervoor zorgen dat er meer mogelijkheden komen voor starters en kleine gezinnen en dat het voor ouderen mogelijk wordt om langer zelfstandig te blijven wonen. Hierbij kunnen we denken aan aangepaste woningen voor ouderen, maar ook mogelijkheden om met meerdere ouderen in een huis te wonen en

elkaar te ondersteunen of generatiewoningen waarbij meerdere generaties samenleven. Een generatiewoning geeft aan ouderen de mogelijkheid om zelfstandig te blijven wonen doordat mantelzorgers onder hetzelfde dak wonen. Dit past bij de hechte gemeenschappen in Oldebroek.

Steeds meer gemeenten doen proeven met het ontwikkelen van Tiny Houses. Tiny Houses en ook andere nieuwe woonvormen vormen kunnen een antwoord zijn op de veranderende woonvraag van mensen. Deze nieuwe woonvormen winnen aan populariteit omdat ze een antwoord zijn op de krappe woningmarkt, de hogere huisprijzen en de vragen rondom duurzaamheid en leefbaarheid in deze tijd.

Om nieuwe woonvormen een kans te geven is het van belang dat de gemeente Oldebroek de nieuwe woonvormen gaat faciliteren. Faciliteren kan door het wegnemen van te veel beperkende regels en het beleid aanpassen om flexibelere en nieuwere woonvormen en door ruimte te bieden aan initiatiefnemers en waar mogelijk bij staan.

We zouden het mooi vinden als er ruimte komt om te experimenteren met nieuwe woonvormen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door hier specifieke locaties voor aan te wijzen, waar initiatiefnemers kunnen experimenteren of door een aantal pilots uit te voeren als gemeente.

Graag zouden wij zien dat er ruimte is voor meerdere generaties om in één woning te wonen. Hiervoor is het wellicht nodig om de mogelijkheden voor het splitsen van woningen uit te breiden en het en het gemakkelijker te maken om in en buiten de bebouwde kom woningen te splitsen. Het splitsen van woningen heeft een aantal voordelen:

- Er zullen dan minder nieuwe woningen nodig zijn.
- Woningsplitsing zorgt ervoor dat er meer landschap behouden blijft.
- De betaalbaarheid van woningen wordt groter.
- Het splitsen van woningen geeft meer mogelijkheden aan starters en geeft generaties de mogelijkheid met elkaar in huis te gaan wonen. Generaties kunnen elkaar op deze manier beter ondersteunen. Ouderen kunnen hierdoor langer zelfstandig thuis woning.

Woningsplitsing geeft dus meer inwoners de mogelijkheid een passende woning te vinden en helpt eraan mee dat de woningvoorraad voldoet aan de veranderende vraag naar woningen. Graag gaan we de discussie aan met de gemeenteraad of we dit met elkaar willen en zouden we graag onderzoeken wat de mogelijkheden en de voor- en nadelen hiervan zijn. Recent is in de gemeenteraad van Heerde ook gesproken over mogelijkheden van woningsplitsing aan de hand van een discussienota.

## **5. Bijzondere doelgroepen**

Er zijn allerlei bijzondere doelgroepen met een bijzondere wooneisen en wensen. Mensen met beperkingen, asielzoekers, mensen met sociale problemen. Het is belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor deze verschillende doelgroepen. Hierbij denken we ook aan mensen met psychische problemen die ambulante hulp nodig hebben.

## Discussie

Graag voeren we met andere fracties en het college het gesprek over de volgende onderwerpen:

1. **Nieuwbouwlocaties.** We denken dat het belangrijk is dat we op korte termijn woningbouwplannen versnellen en voor de langere termijn voldoende uitbreidingslocaties hebben. Graag verkennen we met elkaar mogelijke uitbreidingslocaties en bespreken de ambities in aantallen te bouwen woningen.
2. **Actief grondbeleid.** Is het verstandig om actief of passief grondbeleid bij woningbouw en bij de duurzaamheidsopgave te voeren?
3. **Sociale woningbouw.** Wat is er nodig om meer sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen?
4. **Generatiewoningen.** Hoe kunnen we zorgen dat het beleid om generatiewoningen te kunnen realiseren versoepeld wordt? Met als mogelijk instrument woningsplitsing.
5. **Woningen voor speciale doelgroepen.** (Mensen met beperkingen, asielzoekers, mensen met sociale problemen, zoals echtscheidingen die nu vaak op campings terecht komen). Waar is behoefte aan als het gaat om huisvesting voor bijzondere doelgroepen en waar zou dat kunnen?

## Bronnen:

- Discussie woningsplitsing Gemeente Heerde (Zie <https://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=heerde&agendaId=022e8527-f295-427f-8ef7-3097dc87427b&FoundIDs=&year=2020>)
- Nieuwe woonvormen voor de oude wordende samenleving Maart 2016 (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/03/01/nieuwe-woonvormen-voor-de-ouderwordende-samenleving>)