

Thema 6: Ruimte, wonen en schaa sprong

Ambitie

Wageningen gaat de komende jaren een schaa sprong maken. We zorgen dat de stad hier klaar voor is. Dat betekent dat er meer woningen zullen worden gebouwd, waarbij we zorgen dat de voorzieningen meegroeien, zodat de inwoners erop vooruitgaan. De schaa sprong raakt ook aan werken, infrastructuur en duurzaamheid. We zorgen dat de samenhang van al deze onderdelen goed wordt verankerd in beleid en uitvoering.

Iedere Wageninger heeft recht op een betaalbaar en kwalitatief goed huis. Daarom gaan we de komende jaren veel meer betaalbare woningen bouwen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Om ervoor te zorgen dat deze woningen voor een lange periode mee kunnen, moeten we rekening houden met duurzaamheid en de verwachte demografische ontwikkelingen. We dragen daarbij in het bijzonder zorg voor de bouw van woningen voor starters om deze groep blijvend aan de stad te verbinden. Ook zorgen we voor meer huizen voor senioren, dicht bij voorzieningen, zodat iedereen in onze stad fijn oud kan worden. Deze ontwikkelingen vinden plaats met het oog op de bescherming van ons buitengebied.

Probleemstelling

Wageningen groeit. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn, gepaard met de nodige voorzieningen. Tegelijkertijd zijn de ruimte, middelen en mensen die hiervoor nodig zijn schaars. Daarbovenop zorgen stikstof en netcongestie voor vertraging of zelfs uitstel van projecten. Omdat dit externe factoren zijn waarop de invloed beperkt is, moet de gemeente soms noodgedwongen projecten parkeren en andere projecten naar voren halen. Voor de betaalbaarheid van nieuwbouw gelden verschillende kaders. Lokaal hebben we de woningmarktstrategie, maar landelijk zorgt de Wet regie voor andere kaders, die regionaal ingevuld moeten worden. Dat zorgt voor minder duidelijke regels richting marktpartijen, waardoor impasses in onderhandelingen dreigen. Projectontwikkelaars willen graag zo veel mogelijk woningen in het hogere prijssegment bouwen, terwijl de behoefte juist ligt bij woningen in het lagere prijssegment. Vooral voor starters is er hierdoor weinig aanbod van geschikte woningen. De woningen die beschikbaar zijn, zijn vaak niet betaalbaar. Daarnaast komt de doorstroming in de volkshuisvesting maar beperkt op gang, doordat beschikbare woningen vaak onvoldoende geschikt zijn als woning voor senioren. De groei van het aantal

huishoudens zorgt voor een grotere druk op onze voorzieningen, het voorzieningenniveau zal dus mee moeten groeien.

Doel

De komende jaren zorgen we voor genoeg betaalbare woningen in onze stad op basis van de volgende doelen:

- We gaan verder met het bouwen van het vastgestelde aantal van 3500 woningen voor 2040 (d.d. 2022).
- Hiervan is minimaal 30% sociale huur. Daar waar dat mogelijk is bouwen we meer sociale huurwoningen. We streven ernaar om het aandeel sociale huur in de Wageningse woningvoorraad gelijk te houden.
- We kiezen voor een flexibele en projectgerichte benadering, waarbij per ontwikkeling wordt afgewogen welke eisen en ambities prioriteit krijgen om te voorkomen dat we tempo verliezen. Voor nieuwe ontwikkelingen zetten we onze ambities eenduidig om in eisen richting de markt, zodat er duidelijkheid is.
- Nieuwbouw vindt plaats in “de Oksel”, bij het Nieuwe Kanaal en op verscheidene inbreidingslocaties binnen de huidige stadsgrenzen. De uit- en inbreiding van de stad laten we hand in hand gaan met de versterking van de natuur.
- De woningbouw wordt versneld door bredere inzet van grondbeleid en door het beperken van de stapeling van kwalitatieve eisen, door terughoudend om te gaan met aanvullende, bovenwettelijke eisen,
- We gaan de huurbescherming verbeteren samen met de huurteams.

Resultaat

- We hebben een ambitieus volkshuisvestingsprogramma dat gericht is op daadkrachtige uitvoering. Dit programma bevat concrete instrumenten voor de snelle bouw van meer betaalbare woningen.
- De kaders die de wet Regie voorschrijft vullen we met de regio in, waarbij de inzet voor Wageningen de woningmarktstrategie en de afspraken in dit akkoord zijn en blijven.
- De gereedschapskoffer om de regie te kunnen pakken op de volkshuisvesting wordt maximaal benut.
- Er wordt gebouwd op de verschillende inbreidingslocaties en bij het Nieuwe Kanaal.
- De plannen voor de bouw van een nieuwe wijk in “De Oksel” zijn klaar.

- We hebben een lobbystrategie om geld voor de woningbouw vanuit het Rijk en de Provincie in Wageningen te laten landen. Daarin trekken we samen met de regio op voor extra slagkracht.
- De ambtelijke capaciteit is op sterkte om de grote gebiedsontwikkelingen uit te voeren. Om dat voor elkaar te krijgen zijn er duidelijke keuzes gemaakt in inzet en prioritering van projecten. De nodige middelen zijn toegekend. We zetten ons in om capaciteit bij adviserende disciplines en partners op sterkte te krijgen. We proberen daarbij maximaal gebruik te maken van landelijke en provinciale regelingen zoals flexpools.
- Projecten met meer woningen en meer betaalbare woningen worden geprioriteerd boven projecten met minder woningen en een lager aandeel betaalbare woningen.
- We organiseren gesprekken met inwoners om de uitdagingen op de woningbouw toe te lichten en input op te halen.
- De voorrang voor urgente groepen blijft zoals die is. We zetten ons in om dakloosheid (ethos-definitie) tegen te gaan.
- Door hardere eisen aan nieuwbouwprojecten houden projectontwikkelaars bij nieuwe ontwikkelingen zich minimaal aan de gemeentelijke doelen wat betreft de aantallen sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Gemotiveerd afwijken kan in uitzonderlijke gevallen, mits de ontwikkelaar de gemeente ruimschoots compenseert.
- We hebben ons maximaal ingespannen om het aandeel sociale huur in de woningvoorraad op peil te houden.
- We onderzoeken en introduceren pilots voor maatregelen om starters te helpen zoals een liefdesbonus (tegemoetkoming op wachttijd bij samenwonen in een sociale huurwoning), friendscontracten en Koopstartregelingen.
- Om de schaarse ruimte beter te benutten komt er meer hoogbouw. Het stadsbeeld wordt hierdoor versterkt.
- Bij de planning van nieuwe wijken maken we ruimte voor genoeg groen, sportfaciliteiten, toegankelijkheid en een veilige inrichting voor iedereen.
- Er komt een aanpak om bestaande woonruimte beter te benutten door het tegengaan van leegstand en splitsen en optoppen te vergemakkelijken.
- Slechte verhuurders worden snel en voortvarend aangepakt, daarbij werken we samen met het Wageningse huurteam.
- We bouwen seniorenwoningen zo veel als mogelijk dementievriendelijk.

- We houden ons aan wettelijke welstandsverplichtingen en onderzoeken waar aanvullende commissies een minder sturende rol kunnen spelen.