

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 14 december 2017

Onderwerp : Woonvisie

Voorgestelde beslissing:

- I. De Woonvisie vaststellen
- II. De vastgestelde Woonvisie voorleggen aan de gemeenteraad met het voorstel het college op te dragen dat:
 1. De gemeente over de sociale huursector met de corporaties prestatieafspraken maakt over:
 - a. de wachttijd voor woningzoekenden (streven naar maximaal 1 jaar)
 - b. het monitoren van de omvang en samenstelling van de doelgroep sociale huur
 - c. het onderzoeken van belemmeringen voor doorstroming van senioren
 - d. het onderzoeken van de mogelijke rol van corporaties bij de aanpak van leegstand.
 2. De gemeente de inzet van de Blijverslening onderzoekt.
 3. De gemeente een Tafel Woonzorg organiseert waaraan regelmatig met stakeholders de ontwikkeling van vraag en aanbod wordt besproken en initiatieven worden afgestemd.
 4. De gemeente samen met de regio bij het rijk en de provincie pleit voor het opheffen van de ongewenste effecten van de scheiding tussen wonen en zorg door extra contingent voor Woonzorg-woningen beschikbaar te stellen.
 5. Eigen woningbezitters te stimuleren hun woning energieneutraal te maken door:
 - a. een intensievere inzet van het Energie Loket
 - b. het beschikbaar stellen van de Duurzaamheidslening
 - c. het stimuleren van collectieve energie opwekking
 6. De gemeente het gedachtengoed van de circulaire economie uitdraagt en verder uitwerkt t.b.v. toepassing in de eigen activiteiten.
 7. De gemeente flexibel om gaat met de bestaande nieuwbouwcapaciteit door:
 - a. plannen naar voren te halen
 - b. tijdelijk meer te bouwen
 - c. bezitters van bouwopties te vragen nieuwbouw voor kleine huishoudens te realiseren
 - d. tijdelijke woonvormen te stimuleren
 - e. mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied te onderzoeken
 - f. nieuwbouw waar mogelijk evenwichtiger te verdelen tussen de kernen.
 8. De gemeente initiatieven neemt voor nieuwe gebiedsontwikkelingen.
 9. De gemeente samen met de regio bij rijk en provincie pleit voor een regionaal sloopfonds.

Aanleiding

De vorige Woonvisie was van 2008, een aantal thema's van de oude Woonvisie zijn nog actueel, maar de omstandigheden zijn nu anders:

- In 2008 trad een zware financiële crisis in, met als gevolg een flinke stagnatie op de woningmarkt. De crisis had haar dieptepunt in 2013, maar pas recent is het herstel van de woningmarkt in de gemeente Oude IJsselstreek merkbaar, de naweën zijn echter nog voelbaar.
- Per 1 juli 2015 is een nieuwe Woningwet ingevoerd, het werkkterrein van woningcorporaties is daarin geografisch en financieel afgepaald. De corporaties raken een stuk zelfstandigheid kwijt: hun beleid wordt vastgelegd in prestatieafspraken met huurders en gemeenten met op de achtergrond centraal toezicht (Autoriteit Woningcorporaties en minister). Prestatieafspraken worden gemaakt binnen het kader van het door de gemeente vastgestelde woonbeleid, neergelegd in een Woonvisie. *Indien er geen Woonvisie is, vervalt de verplichting voor de corporaties prestatieafspraken te maken.* De corporaties geven in hun activiteitenprogramma aan welke bijdrage zij leveren aan het realiseren van de Woonvisie (het 'bod'). De corporaties maken prestatieafspraken met hun huurders en de

gemeente; hun bod is het vertrekpunt van het onderhandelingsproces tussen deze drie partijen.

- De regionale samenwerking in de Achterhoek heeft een stevig fundament gekregen met harde afspraken over het terugbrengen van de voorraad nieuwbouwplannen als antwoord op de manifest geworden terugloop van de bevolking. In de Regionale Woonagenda 2015, in de raadsvergadering van 24 september 2015 onderschreven door onze gemeente, is dit vastgelegd en wordt bovendien de weg gewezen hoe negatieve gevolgen van krimp kunnen worden opgevangen. De uitwerking hiervan in de beleidsnotitie Woningbouwplanning (WBP) is vastgesteld op 24 november 2016.
- Afgelopen voorjaar zijn de enquêtes voor het AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheid Onderzoek) gehouden. De resultaten, op 11 september jl. tijdens een regionale werkconferentie gepresenteerd, zijn een belangrijke input voor het woonbeleid.

De Woonvisie is één van de bouwstenen voor de op te stellen Omgevingsvisie.

Wat wordt met beslissing bereikt

1. De gemeente legt in de Woonvisie haar te voeren woonbeleid voor de komende jaren vast. Het geeft een duidelijk signaal aan inwoners, corporaties, ontwikkelaars en bouwers over de prioriteiten van het beleid
2. Met het vaststellen van de Woonvisie krijgen de prestatieafspraken de officiële status.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1. De bestuurlijke vaststelling is gepland in de raadsvergadering van 14 december. Een geldige Woonvisie is nodig om prestatieafspraken met de corporaties te maken. De prestatieafspraken moeten op 15 december worden gemaald naar de minister. Uiteraard liggen ze dan al klaar, maar het formele moment van vaststelling op de 14 december is wel noodzakelijk! Vorig jaar zijn de prestatieafspraken gemaakt op basis van een verouderde Woonvisie (2008), dit willen we niet nog eens. Uiteraard is dit krap, maar dit wordt mede veroorzaakt door enerzijds aanvullende vragen van de raad m.b.t. allochtonen en jongeren en anderzijds de wens om deels de opbrengsten van het AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) te kunnen benutten.
2. Met het voorgestelde traject richting besluitvorming heeft, door het inlassen van de raads-info-bijeenkomst op 23 november, de raad voldoende tijd zich inhoudelijk voor te bereiden op de behandeling van de Woonvisie.

Kanttekeningen

- a. *In maart 2018 komen er gemeenteraadsverkiezingen en daarna een nieuw gemeentebestuur. De thema's in deze Woonvisie zullen ook dan aan de orde zijn. Deze Woonvisie eindigt met het aandragen van punten voor een uitvoeringsagenda. Over deze punten zullen keuzes gemaakt moeten worden, wat ruimte laat voor het zetten van verschillende accenten.*

Kosten, baten, dekking

Voor een aantal concrete voorstellen in de Woonvisie is in de begroting reeds budget opgenomen, zoals de Duurzaamheidslening. Andere voorstellen kunnen in een op te stellen uitvoeringsprogramma worden uitgewerkt en al of niet in een volgende begroting worden opgenomen.

Uitvoering

Op pagina 8 van de Woonvisie staan de specifieke besluiten die het gemeentebestuur tot uitvoering wil brengen. Hieronder volgen nog enkele punten na vaststelling van deze Woonvisie opgepakt kunnen worden:

- In kaart brengen van de particuliere huurvoorraad (locaties, beleggers of particulieren)
- AWLO: Woningbehoefte per kern vertalen naar programma
- Voorbereiding aanpak dreigende leegstand
 - o stedelijke herverkaveling
 - o aanpak fysieke knelpunten
 - o voorbereiden aanpak uit de markt nemen incurante woningen
- 363 antwoorden LEMON scannen op klachten en signalen

Planning

De raadsbehandeling is gepland op 14 december a.s.; als voorbereiding is op 23 november a.s. een raadsinformatiebijeenkomst waarin de raad kan reageren op het voorliggende concept en aanvullende input kan geven. Hierna wordt het definitieve concept aan u voorgelegd op 28 november a.s.. Samengevat zullen de volgende stappen richting besluitvorming op 14 december doorlopen:

- 07/11: bespreking concept Woonvisie in B&W (uitgesteld openbaar)
- 14/11: vaststelling in B&W
- 15/11: aanbieden Woonvisie bij de griffie t.b.v. raads-info-bijeenkomst en raadsbehandeling
- 23/11: Raadsinformatiebijeenkomst, toelichting en bespreking van de Woonvisie
- 06/12: Commissie FL
- 14/12: Raadsbehandeling

Communicatie/participatie

Het proces waarmee deze Woonvisie tot stand is gekomen heeft de volgende stappen doorlopen:

- Bepalen thematiek, Klankbordgroep d.d. 13 februari
- Openbare themabijeenkomsten: Varsseveld 7 maart, Gendringen 14 maart, Terborg 13 september
- Raadsinformatiebijeenkomst, gebouw Wonion d.d. 6 april
- Verslaglegging aan de Klankbordgroep d.d. 17 mei, op de site en aan B&W d.d. 29 mei
- Openbare slotbijeenkomst Sinderen d.d. 25 oktober
- Bespreking concept Woonvisie, Klankbordgroep 31 oktober

Vanaf de start in januari is elke twee weken in de zg. Kopgroep Woonvisie de voortgang van het maakproces besproken (planning, organisatie, communicatie en inhoud).

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 14 december 2017

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-