Raadsvergadering d.d. 11 november 2021

Voorstelnummer D-RVS - 21158256
Agendanummer
Zaaknummer D - 2035753
Onderwerp: Woonvisie 2022 -2025
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad

Gevraagde beslissing
Woonvisie bespreken /Opiniërend

Samenvatting
In 2017 heeft de gemeente Edam-Volendam haar Woonvisie "Ondernemend en betrokken" 2017-2021 vastgesteld. De huidige Woonvisie loopt dit jaar af. Destijds is de afspraak gemaakt dat halverwege de beleidsperiode de ambities en maatregelen geëvalueerd zouden worden en zo nodig geactualiseerd.

Er hebben zich in de afgelopen jaren de nodige ontwikkelingen op de woningmarkt voorgedaan. Gemeente, lokale corporaties en regio's hebben op deelthema's nieuw beleid geformuleerd en woonwensen zijn verschoven. Op basis van nieuwe inzichten zijn de uitgangspunten van de Woonvisie tegen het licht gehouden. De voorliggende concept-Woonvisie actualiseert de thema's van de vorige Woonvisie en scherpt ze aan waar nodig.
Onze visie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

1. Woningopgave
2. Betaalbaar huur
3. Kwaliteit bestaande woningen
4. Wonen met zorg

Onderbouwing en alternatieven
In de Woonvisie legt de gemeenteraad de ambities op het gebeid van wonen vast en wat ervoor nodig is om die te realiseren. Als gemeente is het onze taak te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting in de gemeente Edam-Volendam.
Daarom is het zeer belangrijk om tot een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad te komen. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in de ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor de bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving.
Inwoners en nieuwe bewoners van onze gemeente moeten hun woonwensen en wooncarrière kunnen invullen, waarbij rekening wordt gehouden met hun financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte.

Op basis van de nieuwe Woonvisie gaan we periodiek onderzoek doen naar de (regionale) woningmarkt om zo adequaat in te kunnen spelen op de toekomstige veranderingen op het

©ev 2020

beleidsterrein wonen. Bovendien zijn er de nodige woningmarktrelaties met omliggende gemeenten vanuit de deelregio MRA-Noord.

We voorzien dat de druk op de woningmarkt komende jaren alleen blijft toenemen voor doel- en inkomensgroepen. Daarnaast zien we de groeiende opgave huisvesting statushouder in de regio.
Dit vraagt om voldoende nieuwe bouw(locaties) en om een woningmarkt met een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen, die toegankelijk is voor lage-, midden- en hogere inkomens.

Financiële aspecten
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Personele aspecten
Dit voorstel heeft geen personele consequenties en valt binnen de bestaande formatie.

Risico's
1. De effecten van coronacrisis zijn nog niet bekend.

Op dit moment is het nog niet duidelijk welk invloed de huidige coronacrisis op de woningmarkt zal hebben. Duidelijk is wel dat deze crisis effect zal hebben op de economische omstandigheden en op de woningmarkt, zonder dat we nu kunnen overzien hoe groot dat zal zijn. De actualisatie richt zich zoveel mogelijk op onderwerpen die los van economische omstandigheden uitwerking behoeven, zoals bijvoorbeeld de thema's: doelgroepen, wonen en zorg en duurzaamheid.

2. Sturingsmogelijkheden zijn begrensd

De gemeente is zelf geen eigenaar, initiatiefnemer of ontwikkelaar van woningen, maar formuleert wel een aantal ambities. Om de ambities te realiseren, zetten we instrumenten in op het gebied van stimuleren, faciliteren, kennisdelen, regelgeving en financiële ondersteuning. De mogelijkheden en reikwijdte van de inzet van het instrumentarium is echter begrensd. Er is sprake van afhankelijkheid van de inzet en medewerking van ander partijen, economische en andere omstandigheden**.**

3. Proces Omgevingsvisie kan tot accentverschuiving leiden

Gelijktijdig met het opstellen van de Woonvisie wordt er binnen de organisatie gewerkt aan de Omgevingsvisie. De hoofdlijnen, visie en ambities van de Woonvisie is directe input voor de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie brengt de diverse beleidsterreinen samen en is een visie op hoofdlijnen. De concept Woonvisie is een voortzetting en aanscherping van de huidige Woonvisie uit 2017. Een nieuwe Woonvisie is tevens nodig als basis voor corporaties om een bod uit te brengen en prestatieafspraken te maken. Mocht toch blijken dat de directe afstemming en keuzes binnen het proces van de Omgevingsvisie uiteindelijk niet overeenkomen met de uitgangspunten van de Woonvisie, kan dit tot een mogelijke accentverschuiving gaan leiden. Gezien de intensieve samenwerking op beide dossiers wordt dit niet verwacht.

4. De rijks- en provinciale regelgeving beïnvloeden de uitvoering van de Woonvisie

Deze regelingen kunnen invloed hebben op de mogelijkheid van bouwen en ook de snelheid waarmee woningbouwprojecten gebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld De Lange Weeren. Daarnaast kan deze regelgevingen ons helpen om bijvoorbeeld de bestaande woningvoorraad efficiënt en doelmatig te benutten.

5. Realisatie van de Woonvisie is mede afhankelijk van beschikbaarheid van middelen en betrokkenheid van partners

©ev 2020

Uitvoering van de visie en agenda is mede afhankelijk van de inzet van corporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, andere partijen en bewoners in de stad en regio. Het gaat hierbij om het nemen van initiatieven, het inzetten van budgetten en capaciteit en het delen van risico's.
De financiële positie van corporaties verbetert, maar de investeringsruimte is door maatregelen zoals de verhuurdersheffing beperkt. Samenwerking met markt- en zorgpartijen om de geformuleerde doelstellingen te behalen, is daarom essentieel.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

- Begin 2020 is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de verschillende kernen van onze gemeente. Het onderzoek is gebruikt als onderbouwing voor zowel de Woonvisie als Omgevingsvisie. (zie bijlage)
- In mei en juni 2020 hebben gesprekken plaatsgevonden met lokale corporaties, De Vooruitgang (inclusief huurdersverenging) en Wooncompagnie over de toekomstige opgaven voor de sociale huursector in de gemeente.
- Op 27 november 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden met de Seniorenraad over de opgaven met betrekking tot huisvesting voor ouderen (zowel zelfstandig als onzelfstandig).
- Op 3 december 2020 heeft een themaraad plaatsgevonden. Aan de hand van een discussienotitie heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeenteraad. Aanvullend hebben vrijwel alle fracties een toelichting op de toekomstige opgaven voor de Woonvisie nagezonden.

Bijlagen
Woonvisie 2022-2025

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
In de Woonvisie legt de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen vast, en wat ervoor nodig is om die te realiseren. Met het vaststellen van de Woonvisie geeft de gemeenteraad het college opdracht om de Woonvisie uit te voeren, en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de lokale woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties te maken. Zo zorgen we voor voldoende aantrekkelijke woningen en een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

Edam-Volendam, d.d. 13 oktober 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020