Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/19/053785/woonvisie 2021-2026
Afdeling	Ruimte/team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/19/053785/D-294478
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	T. Kok
Uitvoeringsprog. Raad	Leefomgeving, woonvoorraad+leefomgeving transformatie bestaand vastgoed+versterking centra
Besloten in de vergadering van	B&W vergadering d.d. 05 jan 2021

Toelichting voorstel

Samenvatting

Portefeuillehouder: Ted Kok
De woonvisie gemeente Aalten 2021-2026 is gereed. Deze woonvisie beschrijft het beleid van de gemeente Aalten op het gebied van het wonen, zowel als het gaat om nieuwbouw als bestaande voorraad, fysieke- als sociale opgaven. De visie geeft de kaders aan waar binnen we via verschillende maatregelen, instrumenten, afspraken werken om onze ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende vijf jaar (2021-2026) te bereiken. Deze kaders zijn richtinggevend, al is er uiteraard ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Gelet op de uitbraak van Covid-19 is behandeling van de woonvisie in het voorjaar 2020 uitgesteld. Het college heeft ervoor gekozen om deze tijd te gebruiken om de woonvisie op een aantal actuele ontwikkelingen aan te passen. Zo gaan we in op de mogelijke effecten van de pandemie op het wonen en hebben we maatregelen opgesteld om starters in onze gemeente beter te kunnen faciliteren. Inmiddels zijn we ook een jaar onderweg met ons afwegingskader woningbouw. De ervaringen uit de praktijk hebben geleid tot enkele aanpassingen. We verwachten hiermee nog beter in te kunnen spelen op onze ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Op 10 december jl. heeft een raadsinformatieavond plaats gevonden. De schriftelijke reacties en opmerkingen naar aanleiding van deze avond zijn in de bijlage opgenomen. De geactualiseerde woonvisie is als bijlage toegevoegd.

Voorgestelde beslispunten

De woonvisie gemeente Aalten 2021-2026 ter besluitvorming aanbieden aan de gemeenteraad

Besluit

akkoord

Inleiding

Met de nieuwe woonvisie willen we ons woonklimaat verder versterken. De komende jaren staan we voor diverse uitdagingen op het vlak van het wonen. De druk op de woningmarkt is flink toegenomen. Er is behoefte aan extra woningen om die druk te verminderen. Met name voor starters en senioren is het aanbod op dit moment beperkt. Tegelijkertijd geldt voor de lange termijn dat de toekomstverwachting onzeker is. Zet de trend van toenemend aantal stadsverlaters zich door of neemt op termijn de huishoudensgroei langzaam maar zeker toch af, als gevolg van de vergrijzing. De sterke vraag op de korte termijn versus de demografische effecten op lange termijn maakt dat we flexibel woonbeleid willen voeren dat inspeelt op de veranderingen in de markt. Voor een aantrekkelijk woonklimaat is niet alleen voldoende nieuwbouw van belang, maar ook het goed onderhouden van onze bestaande woningen.
Verduurzaming staat hierbij hoog op de agenda. Enerzijds gaat het om

het verminderen van energiegebruik en anderzijds om het opwekken van duurzame energie. Maar ook innovatie in materiaalgebruik en circulair bouwen verdient extra aandacht. Bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad moeten we ook kijken naar het toekomstig gebruik van woningen en ander vastgoed. Hoe gaan we om met panden die langdurig
leegstaan (zoals zorgvastgoed, winkelpanden en karakteristieke boerderijen)? Hoe passen we dit vastgoed aan zodat ze (weer) aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden? Een ontwikkeling die al langer speelt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Daarbij gaat het niet alleen om het aanbrengen van fysieke aanpassingen aan woningen, zodat ze bewoonbaar blijven voor mensen met een zorgvraag, maar ook om het aanpassen van de woonomgeving, zowel fysiek (toegankelijkheid) als sociaal (voldoende ondersteuning, begeleiding). Van oudsher zijn ouderen daarbij een belangrijke doelgroep, maar ook mensen met een verstandelijke beperking of mensen die vanuit het beschermd wonen / de maatschappelijke opvang uitstromen zullen (weer) zelfstandig moeten wonen. Met ons woonbeleid spelen we hierop in. Tenslotte is deze woonvisie voor ons de basis om prestatieafspraken te maken met onze woningcorporaties en huurdersorganisaties. Onze woonvisie geeft daarom inzicht in de toekomstige opgave als het gaat om het voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen die daar -gezien hun inkomen- op aangewezen zijn.

Argumenten

Deze woonvisie vertolkt de visie van de gemeente over de toekomstige woonopgaven. De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Om de visie tot uitvoering te brengen hebben we vele betrokken partijen op het vlak van de woningmarkt nodig. Daarom hebben we de ambities van de woonvisie samen met onze belangrijkste partners opgesteld. Dit heeft geresulteerd in deze woonvisie. Nu is het zaak om het beleid vast te stellen zodat de uitvoering verder opgepakt kan worden.

Kanttekeningen

De woonvisie 2021-2026 is het resultaat van onder andere de input die is opgehaald tijdens diverse bijeenkomsten in en extern. De belangen van partijen kunnen soms verschillen. Het kan zijn dat niet alle partijen hun inbreng even sterk zien terug komen. In de commentaarnota zijn de verschillende reacties samengevat en beantwoord. Daar waar de reactie aanleiding gaf tot aanpassing van de woonvisie is een wijziging doorgevoerd.

Overleg gevoerd met

Het traject voor het opstellen van de woonvisie is begeleid door een multidisciplinaire projectgroep. Vanuit de verschillende beleidsvelden (zorg, ro, grondzaken, duurzaamheid etc) is input geleverd op de woonvisie. Daarnaast hebben ook de
Woonplaats en een vertegenwoordiger van de huurdersverenigingen uit de gemeente Aalten bijgedragen aan de woonvisie.

Vervolgstappen en planning

- 2 februari beeldvormende raad
- 9 februari oordeelsvormende raad
- 23 februari besluitvormende raad

Participatie

In de maand september 2019 hebben deelnemers aan het inwonerspanel ‘U Spreekt’ van de gemeente Aalten een korte vragenlijst ingevuld over de opgaven voor de woningmarkt. In juni hebben ze al hun mening gegeven over het verduurzamen van de woningen. Op 30 september 2019 vond een discussie plaats met de gemeenteraad over de belangrijkste thema’s van de nieuwe visie. Op 23 oktober 2019 hebben makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorgpartijen, woningcorporatie en andere betrokken partijen tijdens de Middag van het Wonen aangegeven welke speerpunten voor hun van belang zijn als het gaat om de woningmarkt

	in de gemeente Aalten. Op dezelfde dag is tevens de Avond van het Wonen gehouden. Hierbij hebben bewonersorganisaties, zoals huurders, vertegenwoordigers uit de verschillende (kleine) kernen en de sociale raad hun input. Begin dit jaar heeft een ieder kunnen reageren op de concept woonvisie. De reacties zijn gebundeld, samengevat en beantwoord in bijgevoegde commentaarnota. De actualisatie van de woonvisie met bijbehorende raadsmededeling is eind november ter informatie toegestuurd aan eerdere indieners van een reactie en ontvangen na behandeling in het college een update met de stand van zaken en de mogelijkheid om in te spreken tijdens de beeldvormende raad. Op 10 december jl. heeft een informatieavond voor de raad plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze informatieavond zijn enkele reacties ingestuurd. De reacties zijn voorzien van een antwoord in bijgevoegde notitie.
Communicatie	Indieners van een reactie krijgen na besluitvorming in het college bericht over de gewijzigde woonvisie.