

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z-21775/Voorstel 3345

Datum: 6 juni 2016

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Vaststelling van de Woonvisie Wassenaar 2016-2021.

Portefeuillehouder: Wethouder Doorn

Programma: Wassenaar Leefbaar

Kernboodschap: De Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021 ligt voor ter vaststelling, met als doel een integraal en gedragen visie en afwegingskader voor het behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners. Naast een visie bevat de Woonvisie een activiteitenschema met concrete maatregelen en acties voor de periode 2016 – 2021.

Bijlagen: Bijlage 1: Woonvisie Wassenaar 2016-2021
Bijlage 2: Nota van beantwoording van de zienswijzen

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten:

1. De nota van beantwoording van zienswijzen op de Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021 vast te stellen;
2. De Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021 vast te stellen;
3. De woonvisie 'Buiten Gewoon Wonen' 2009 in te trekken;
4. De financiële consequenties op te nemen in de voorjaarsnota 2016 en kadernota 2017.

Voorstel aan de Raad

Onderwerp

Vaststelling van de Woonvisie Wassenaar 2016-2021.

Inleiding

De gemeente Wassenaar geniet landelijke bekendheid vanwege haar fraaie groene woonmilieu. Inwoners waarderen Wassenaar vanwege een aantal bijzondere kenmerken: de groene omgeving, de kwalitatief goede woningen, de sociaal hechte wijken, de sociale cohesie en het bloeiende verenigingsleven, een hoog voorzieningenniveau, goede zorginfrastructuur, veel recreatiemogelijkheden, voldoende werkgelegenheid, en de goede geografische ligging ten opzichte van nabijgelegen steden en vliegvelden. In het Elsevier onderzoek 'ranglijst van beste woongemeenten in Nederland' eindigt Wassenaar steevast hoog. In 2015 werd Wassenaar zelfs tot de beste woongemeente van Zuid-Holland uitgeroepen. De woonvisie is opgesteld om bij te dragen aan de instandhouding, en waar mogelijk verbetering, van de kwaliteiten van Wassenaar als woongemeente. De woonvisie maakt onderdeel uit van een aantal sectorale visies, zoals de economische visie, de verkeersvisie en de groenvisie, die samen input vormen voor de structuurvisie.

Beslispunten

1. De nota van beantwoording van zienswijzen op de Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021 vast te stellen;
2. De Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021 vast te stellen;
3. De woonvisie 'Buiten Gewoon Wonen' 2009 in te trekken.

Beoogd effect

De Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021 heeft als hoofddoelstelling het behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners. De gemeente beschrijft haar woonbeleid voor de komende jaren; wat zij voor ogen heeft met het wonen in Wassenaar, wat zij daar zelf aan bijdraagt en wat van andere partijen wordt gevraagd.

De gemeente zet daarbij o.a. in op:

- 30% sociale woningen bij nieuwbouw;
- Woningbouw voor jongeren, jonge gezinnen en senioren;
- Liberalisatie van maximaal 15% van de sociale woningvoorraad ten behoeve van middeninkomens via middeldure huur en sociale koop;
- Levensloopbestendige, toegankelijke en duurzame woningen;

- Betaalbare sociale huurwoningen d.m.v. aanscherping van het huurbeleid (passend toewijzen) en beperking woonlasten (energiebesparing);
- Versterking van de gemeentelijke regierol door het vormgeven van een jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken met corporaties (en huurdersorganisaties) en het actief monitoren en evalueren van woonbeleid.

Daarnaast wil de gemeente de corporaties een kader bieden op basis waarvan zij een gerichte bijdrage kunnen leveren aan de Wassenaarse woningmarkt en daarmee mede uitvoering geven aan het volkshuisvestingsbeleid. De woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties.

Tot slot wil de gemeente met de woonvisie aan corporaties, marktpartijen, huurders, huiseigenaren en andere belanghebbenden duidelijk maken hoe de woningmarkt de komende jaren zal veranderen, wat de gevolgen hiervan zijn en hoe de gemeente hierin wil bijsturen.

Argumenten

1.1 De inspraakperiode heeft belanghebbenden de kans geboden hun zienswijze te geven op de woonvisie

Door de inspraakperiode zijn alle belanghebbenden in staat gesteld hun zienswijze te geven op de concept Woonvisie Wassenaar. Door het uitgebreide participatietraject en de inspraakperiode krijgt de woonvisie een breed draagvlak wat noodzakelijk is om tot een goede uitvoering te komen. Er zijn twee zienswijzen ingediend door de 'Adviesraad Sociaal Domein' en 'Ondernemend Wassenaar', die deels tot wijzigingen van de tekst hebben geleid. De beantwoording van de zienswijzen is te vinden in de bijgevoegde nota van beantwoording.

2.1 De Woonvisie Wassenaar is getoetst aan het rapport van de Rekenkamercommissie

De Rekenkamercommissie heeft in april het rapport 'Woonvisies in het vizier' aangeboden aan de Raad. Dit rapport bevat een aandachtspuntenlijst die bedoeld is om raadsleden te ondersteunen bij de oordeelsvorming. De Woonvisie Wassenaar is getoetst aan deze aandachtspuntenlijst en voldoet hieraan.

2.2 De Woonvisie Wassenaar moet bijdragen aan het behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners

Het is prettig wonen in Wassenaar. Om er voor te zorgen dat in de toekomst dit voor een brede groep inwoners zo blijft, zijn er in de woonvisie doelstellingen benoemd:

- Alle doelgroepen kunnen goed wonen in Wassenaar;
- Het vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren en jonge gezinnen;
- Een levensloopbestendige gemeente; langer zelfstandig wonen in een passende woning, waarbij aandacht is voor kwetsbare groepen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Borging van het woonbeleid door goede samenwerking en monitoring.

De beleidsmaatregelen zijn gericht op het creëren van slaagkansen voor alle doelgroepen en een goede doorstroming op de woningmarkt. Dit is van belang voor het behoud van een gezonde bevolkingsopbouw en het instandhouden van het hiervoor benodigde voorzieningenniveau.

2.3 De Woonvisie vormt een beleidskader op basis waarvan concrete afspraken kunnen worden gemaakt met partners en stakeholders

De woonvisie vormt het beleidskader op basis waarvan goed kan worden samengewerkt met de corporaties en andere partijen. Op basis van de woonvisie kunnen de corporaties jaarlijks hun bod uitbrengen. Dit bod betreft de activiteiten die corporaties ontplooiën om hun (sociale) bijdrage te leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Daarnaast vormt de woonvisie de basis voor te maken prestatieafspraken met de corporaties.

2.4 De Woonvisie geeft uitvoering aan de startnotitie en is mede tot stand gebracht door een uitgebreid participatietraject

De gemeenteraad heeft eind 2013 de kaders vastgesteld voor de Woonvisie Wassenaar. De Woonvisie is de uitwerking van de startnotitie en de ambities die daarin zijn opgenomen. In september 2014 zijn twee droombijeenkomsten georganiseerd. Een brede vertegenwoordiging uit verschillende hoeken van de Wassenaarse samenleving heeft zijn of haar droom voor Wassenaar in 2025 met de gemeente gedeeld. Zie ook de paragraaf burgerparticipatie hieronder.

2.5 De Woonvisie wordt regelmatig geactualiseerd

Wonen is weerbaarstig beleidsveld dat onderhevig is aan veranderende trends, ontwikkelingen en regelgeving. De Woonvisie Wassenaar is daarom een dynamisch document. Dat wil zeggen dat er tijdens de uitvoering van het vastgestelde beleid voortdurend overleg plaats vindt met belanghebbenden zoals de corporaties en huurdersverenigingen. Met deze partijen worden regelmatig nieuwe (prestatie)afspraken gemaakt. In 2018 zal een midterm review worden opgesteld. Dit kan leiden tot bijstelling van het beleid. Daarbij wordt rekening gehouden met de Omgevingswet en het hierbij horende omgevingsplan.

4.1 De woonvisie 'Buiten Gewoon Wonen' 2009 komt te vervallen als gemeentelijk beleidskader
De Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021 zorgt voor één integraal beleidskader voor het beleidsveld wonen in Wassenaar en dient tevens als input voor de nieuwe structuurvisie. De in 2009 vastgestelde woonvisie 'Buiten Gewoon Wonen' 2009 komt hiermee te vervallen.

Kanttekeningen

2.1 Uitvoering op basis van gezamenlijke inspanning

De uitvoering van de Woonvisie Wassenaar staat of valt met de gezamenlijke inspanning van meerdere partijen. In het verkrijgen van commitment is de afgelopen periode al veel tijd gestoken in de samenwerking met corporaties en huurdersverenigingen. Jaarlijks zal de gemeente meerdere malen met deze stakeholders om de tafel gaan zitten om afspraken te maken over de uitvoer van het geformuleerde woonbeleid.

Burgerparticipatie

De Woonvisie Wassenaar 2016 - 2021 is mede tot stand gekomen op basis van een uitgebreid participatietraject. De inspraak, op grond van artikel 2 van de gemeentelijke inspraakverordening, maakt hier deel van uit.

Droombijeenkomsten

In september 2014 zijn twee droombijeenkomsten georganiseerd. Een brede vertegenwoordiging uit verschillende hoeken van de Wassenaarse samenleving heeft zijn of haar droom voor Wassenaar in 2025 met de gemeente gedeeld. Aansluitend zijn diverse doelgroepen bezocht, zoals senioren en middelbare scholieren. Tot slot heeft begin 2015 een workshop met de raad plaatsgevonden. Alle uitkomsten van het participatietraject zijn uiteindelijk getrechterd tot de Toekomstvisie Wassenaar 2025.

SWOT-bijeenkomst Wonen

Naast de droombijeenkomsten zijn in oktober 2014 voor de sectorale visies Economie, Groen en Water, Wonen en Verkeer vier SWOT-avonden gehouden met desbetreffende stakeholders. De sterke en zwakke punten van Wassenaar zijn voor elke sector in beeld gebracht, evenals de kansen en bedreigingen. De uitkomsten van de SWOT-avond Wonen en de Toekomstvisie 2015-2025 zijn verwerkt in de Woonvisie Wassenaar. Ten slotte zijn de hoofdlijnen van de inventarisatie en de belangrijkste beleidspunten in een tweetal sessies gepresenteerd aan de raads werkgroep structuurvisie.

Overleg met huurdersverenigingen en belangenverenigingen

In november 2015 hebben huurdersverenigingen en enkele belangenverenigingen, waaronder de adviesraad sociaal domein, de cliëntenraad, de FWO, de SGW en de ACT, hun mening gegeven over een werkdocument woonvisie. Deze feedback is meegenomen en verwerkt in de Woonvisie 2015 - 2021.

Communicatie

De concept Woonvisie Wassenaar heeft ter inzage gelegen van 3 februari tot 16 maart voor de duur van 6 weken. De inzageperiode is kenbaar gemaakt in de lokale krant en op de gemeentelijke website. Daarnaast is de inzageperiode gecommuniceerd met de partijen die betrokken zijn bij de burgerparticipatie en met de regiogemeenten. Er zijn twee zienswijzen ingediend door de 'Adviesraad Sociaal Domein' en 'Ondernemend Wassenaar', die deels tot wijzigingen van de tekst hebben geleid. De beantwoording van de zienswijzen is te vinden in de bijgevoegde nota van beantwoording. De ASD en OW ontvangen van de gemeente een brief waarin zij worden bedankt voor hun zienswijze en waarbij de nota van beantwoording is bijgesloten.

Financiën

De Woonvisie bevat een activiteitschema (bijlage 2 van de woonvisie). In dit schema staat voor de periode 2016 – 2021 aangegeven wanneer activiteiten worden uitgevoerd en de extra kosten die hiervoor gemaakt worden. In onderstaand overzicht staan alleen de activiteiten uit bijlage 2 van de woonvisie opgenomen waar financiële consequenties uit voortvloeien. De incidentele lasten € 15.000 voor 2016 worden opgenomen in de voorjaarsnota 2016 en voor 2017 € 10.000 en 2018 € 8.000 in de kadernota 2017.

Activiteit	Looptijd	Wie	Betrokken	Kosten
Kwaliteit				
Opstellen gebiedsprofielen (status van gebieden bepalen).	2017	Gemeente	Corporaties	€ 10.000
Samenwerking en monitoring				
Vormgeven jaar cyclus prestatieafspraken met jaarschijven.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	€ 15.000
Midterm review prestatieafspraken woonbeleid.	2018	Gemeente	Corporaties Huurders	€ 8.000

Juridisch

De gemeente is niet verplicht om een woonvisie op te stellen. In de praktijk kan een gemeente echter niet zonder woonvisie. Dit omdat de woonvisie de basis vormt voor afspraken met de corporaties en hun huurdersverenigingen. Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat de corporatie een redelijke bijdrage moet leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Verder staat er in de artikelen 44 en 44a dat de corporaties jaarlijks in gesprek gaan met de gemeente over hun activiteitenprogramma en dat er prestatieafspraken worden gemaakt.

Risico's

Aan het vaststellen van de Woonvisie Wassenaar 2016 - 2021 zijn geen risico's verbonden.

Bijlagen

1. Woonvisie Wassenaar 2016 - 2021
2. Nota van beantwoording van zienswijzen op de Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021
3. Raadsvoorstel Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021
4. Raadsbesluit Woonvisie Wassenaar 2016 – 2021

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester