

Openbaar

Zaaknummer: 67893

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Aanvulling 2021 woonvisie Druten

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De Aanvulling 2021 Woonvisie Druten n.a.v. Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen vast te stellen, zodat:
 - a. de huidige Woonvisie Druten 2016-2021 'Samen werken aan beter wonen' wordt gecontinueerd, totdat de nieuwe woonvisie is vastgesteld.
 - b. het instrumentarium tot en met 2026 onderdeel is van het Drutense woonbeleid.
2. Bij de toepassing van het instrument zelfbewoningsplicht uit te gaan van een termijn van maximaal 5 jaar.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 de notitie 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen' vastgesteld (zaaknummer Z/21/054700). In het besluit is tevens vastgelegd dat de raad op korte termijn enerzijds de lopende Woonvisie verlengt, anderzijds de argumentatie voor de termijn van het behoud van goedkope woningen vastlegt.

De bijlage "Aanvulling 2021 Woonvisie Druten n.a.v. Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen" geeft hier uitvoering aan.

Het college heeft in de raadsvergadering van 30 september jl. aangegeven de instandhoudingstermijn van de zelfbewoningsplicht te zullen concretiseren.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
21-12-2016	Vaststelling 'Woonvisie Druten 2016-2021. Samen werken aan beter wonen'
26-03-2020	Vaststelling aanvulling 2020 Woonvisie Druten n.a.v. regionaal woningmarktonderzoek 2019 (Z/20/043601)
30-09-2021	Vaststelling Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen (Z/20/054700)

Gewenst resultaat

Een actuele en geldende woonvisie die ook na 31 december 2021 geldt als beleidskader in de gemeente Druten, inclusief instrumentarium om mee in te kunnen spelen op de veranderingen op de woningmarkt.

Argumenten

1.1 *Iedere gemeente is verplicht een Woonvisie te hebben.*

In de nieuwe geëvalueerde Woningwet is een Woonvisie voor iedere gemeente verplicht geworden, gezien het belang daarvan voor de volkshuisvesting. De Drutense woonvisie gaat over de periode 2016-2021 en loopt derhalve eind 2021 af. Met het continueren van

de huidige woonvisie hebben we ook vanaf 1 januari 2022 formeel een geldende woonvisie voor Druten.

1.2 *Het is belangrijk om te verankeren dat ook na 2021 de huidige woonvisie tot nader order het vigerend woonbeleid voor de gemeente Druten blijft.*

De huidige Woonvisie Druten loopt tot eind 2021. De nieuwe Woonvisie zal niet voor het einde van dit jaar opgesteld en vastgesteld worden. Het college start in 2022 met het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie. Voor de aanpak van de versnellingsopgave én voor de uitvoering van het instrumentarium is het van groot belang dat de geldigheid van de huidige woonvisie wordt verlengd. Zodoende is er een formeel geldend beleidskader als onderlegger voor het maken van afspraken met ontwikkelaars en woningcorporaties en daarmee sturing te geven aan woningbouwontwikkelingen en volkshuisvestelijke doelen.

1.3 *Naar verwachting blijft de woningmarkt de komende jaren nog onder spanning staan.*

Daarmee is het legitiem het instrumentarium meerjarig van toepassing te laten zijn.

1.4 *Met de beoogde versnelling van de woningbouw is over vijf jaar het grootste tekort weggewerkt.*

Als er meer rust op de woningmarkt is, is het hanteren van het instrumentarium minder noodzakelijk; desgewenst is continuering mogelijk. Als uit regionaal woningmarktonderzoek blijkt dat er geen sprake meer is van schaarste in het segment goedkope huur- en koopwoningen, kan de raad haar besluit tot inzet van het Instrumentarium herzien.

2.1 *Een zekere termijn is noodzakelijk om het instrument te laten werken, terwijl een te lange termijn bijsturing in de toekomst kan beperken.*

Aansluitend op de termijn voor het toepassen van het instrumentarium, wil het college ook voor de zelfbewoningsplicht uitgaan van maximaal 5 jaar. Een zekere termijn is noodzakelijk om het instrument te laten werken, terwijl een te lange termijn bijsturing in de toekomst kan beperken.

Zelfbewoningsplicht is een beperkend instrument. De zwaarte van de beperking en het daarmee te dienen belang en de omstandigheden van specifieke situaties moeten onderdeel zijn van de afweging bij het inzetten van dit instrument. In de anterieure overeenkomsten van projecten leveren we maatwerk om optimaal te voldoen aan de volkshuisvestelijke doelen. Het behoud van goedkope huur- en koopwoningen staat voorop.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Niet aan de wet voldoen is geen optie*

De aangepaste Woningwet is duidelijk; een woonvisie is verplicht. Indien we de Drutense woonvisie niet verlengen, handelen we niet conform de Woningwet.

1.2 *Zonder stevige beleidsmatige onderlegger halen we de volkshuisvestelijke doelen niet.*

Om het gesprek en onderhandeling met woningcorporaties en ontwikkelaars aan te gaan over inzet van instrumenten, moet het instrumentarium verankerd zijn in het lokale woonbeleid (=woonvisie). Zo niet, dan is het waarschijnlijk dat we geen goede afspraken kunnen maken met de partijen die woningen realiseren. Zodat we onze volkshuisvestelijke doelen niet halen.

Openbaar

Zaaknummer: 67893

2.1 Een zelfbewoningsplicht voor langere tijd kan ongewenste neveneffecten met zich meebrengen.

Een zelfbewoningsplicht is een beperkend instrument; het beperkt de mogelijkheid tot verhuur van woningen. De woningmarkt is grillig. Voorkomen moet worden dat een te lange termijn van zelfbewoningsplicht bijsturing in de toekomst kan beperken.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

Communicatie

De aanvulling wordt als bijlage toegevoegd aan de woonvisie. Deze is te vinden op de website van de gemeente Druten. We informeren de woningcorporaties. Daarnaast attenderen onze projectleiders de ontwikkelaars op het onlangs door de raad vastgestelde Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing

Uitvoering of Vervolgstappen

In 2022 start het college het proces om te komen tot een nieuwe Woonvisie Druten. De raad zal hier te zijner tijd bij betrokken worden.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

Advies

Luçan Boon van Ostade - BSP Strategische Projecten en Advies
Lea Houben - FL Juridische Advisering

Bijlage

1. Aanvulling 2021 Woonvisie Druten n.a.v. Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen