Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Concept programma Wonen 2021-2025
Zaaknummer	11914-2021
B&W vergadering	16 februari 2021
Integrale advisering	Francisca Holtman, Jos Strijtveen, Marlon Hallink, Ellen ten Hove, Wibout Dragt, Irene Eisink, Erna Jansen - Koebrugge, Leander Ernst, Hennie Rodijk, Sharon Neulen, Vincent Breen, Mirle Mondria, Mythe de Jong, Judith Broekhuizen, Marc Blanke, Janneke Oosterveen, Sanne van 't Erve, Herald Immink, Henry van Rossum
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Rineke Bugter

Bestuurssamenvatting

Medio 2016 heeft de gemeenteraad de huidige Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie geldt tot en met 2020. Het woonbeleid zal dus opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden.
Ontwikkelingen op de woningmarkt én onze Omgevingsvisie geven ook daadwerkelijk aanleiding tot aanpassing/herijking van een aantal beleidsuitgangspunten op het gebied van Wonen.

Beslispunten

1. Het concept Programma Wonen 2021-2025 vast te stellen en vrij te geven voor inspraak;
2. Het concept Programma Wonen 2021-2025 aan de gemeenteraad aan te bieden ter opiniërende bespreking in een rond de tafel bijeenkomst;
3. De informatienotitie starterslening vast te stellen en aan de gemeenteraad te zenden.

Besluit

Conform,

Inleiding

Medio 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 'Kwaliteit van de kernen, van bouwen naar wonen' vastgesteld. Deze Woonvisie gold voor de periode 2016 tot en met 2020. Het woonbeleid zal dus opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden.
Ontwikkelingen op de woningmarkt én onze Omgevingsvisie geven ook daadwerkelijk aanleiding tot aanpassing/herijking van een aantal beleidsuitgangspunten op het gebied van Wonen.

Beoogd effect

Onze ambitie op wonen is dat: jong en oud, arm en rijk, een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen) wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners.
In het conceptprogramma Wonen geven we aan hoe we dit de komende jaren willen bereiken.

Argumenten

1.1 Het programma Wonen is een uitwerking van de Omgevingsvisie

De Omgevingswet, die in 2022 in werking treedt, bevat een nieuw instrument: de Omgevingsvisie. In deze visie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De Omgevingsvisie van de gemeente Raalte is in november 2020 vastgesteld en vervangt op onderdelen de huidige woonvisie. Een tweede nieuw instrument uit de Omgevingswet is het programma, waarin het beleid uit de Omgevingsvisie verder wordt uitgewerkt.
Wij zien het nieuwe woonbeleid als een (uitwerkings) programma onder de Omgevingsvisie. Met andere woorden: het programma Wonen. De Omgevingsvisie is als het ware de inhoudelijke paraplu op visieniveau voor het vast te stellen woonbeleid.

1.2 *Om te komen tot nieuw woonbeleid is veel input opgehaald*
De volgende stappen zijn gezet om tot het concept te komen:

1. Woningmarktonderzoek
   We zijn begonnen met een woningmarktonderzoek[1]. Het uitgevoerde woningmarktonderzoek doet op basis van demografische ontwikkelingen, woonwensen en woonpatronen een prognose voor de woningbehoefte in de gemeente Raalte tot 2030.
2. Kwalitatieve verdieping van het woningmarktonderzoek op de doelgroep 50-plussers
   Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de toenemende behoefte aan geschikte woningen voor senioren, vanwege de vergrijzing en de trend van langer zelfstandig thuis wonen, een zekere ontwikkeling is. Om de kwalitatieve woonwensen van deze groeiende doelgroep beter in beeld te hebben, voerden we ook nog een verdieping uit op het woningmarktonderzoek onder (toekomstige) senioren middels een enquête.
3. Input uit de samenleving
   Vanwege Corona was het niet mogelijk een fysieke bijeenkomst te organiseren.
   We hebben daarom de input digitaal opgehaald. Visiemakers, inwoners, marktpartijen en Plaatselijk Belangen hebben we gevraagd om op een bouwstenennotitie te reageren middels een vragenlijst. In de bouwstenennotitie stonden de eerste ideeën en richting voor het woonbeleid.
   Met de Plaatselijke Belangen, de huurdersverenigingen en SallandWonen heeft er vervolgens nog een digitaal verdiepend overleg plaatsgevonden
4. De ambities uit de Omgevingsvisie
   We hebben bekeken welke uitspraken uit de Omgevingsvisie van belang zijn voor het woonbeleid.
5. Inhoudelijke kaders en dwarsverbanden met andere beleidsvelden (bijv. duurzaamheid, openbare ruimte etc) waar rekening mee gehouden moet worden
   Wonen staat als beleidsveld niet op zichzelf maar heeft een wisselwerking met verschillende beleidsterreinen. In een sessie hebben collega's van de diverse beleidsterreinen verkend waar dwarsverbanden liggen, waar

[1] Woningmarktonderzoek Raalte, onderlegger voor beleid d.d. 12 oktober 2019

rekening mee gehouden moet worden en waar kansen liggen. Uiteraard hebben ook diverse collega's meegelezen bij het concept (zie kopje integrale advisering).

Deze inhoudelijke input is verwoord in de bijlage: Notitie opgehaalde achtergronden en input nieuw woonbeleid 2021

1.3 In de concept nota geven we aan hoe we de komende jaren willen werken aan het wonen in onze gemeente.
We zien de laatste jaren een toename van de woningvraag in zowel de koop als de huur en steeds maar stijgende koopprijzen. Ook nu, in deze coronatijden, zien we een blijvende druk op de woningmarkt. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunning en anderzijds door het vestigingsoverschot.

Onze ambitie op wonen is dat: jong en oud, arm en rijk, een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen)wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners.

Om deze ambitie waar te maken, versnellen en verhogen we onze bouwopgave. Voor de planningsperiode van 2020-2030 gaan we uit van het realiseren van 1500-2000 woningen. We benutten deze groei om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten. Gezien de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en nieuwe en flexibele concepten, zullen we meer dan in het verleden de markt uitdagen om invulling te geven aan deze vraag (i.p.v. vooral kavels uit te geven). Nieuwe nieuwbouwwijken richten we toekomstbestendig in.

Maar ook de bestaande bouw is en blijft belangrijk, immers 90-95 % van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. We blijven inzetten op de verduurzaming van de bestaande voorraad en zetten een tandje bij voor het levensloopbestendig maken van deze woningvoorraad en de woonomgeving. Met een grotere inzet op bewustwording en het organiseren van onafhankelijk advies bewerkstelligen we dat een groter deel van de bestaande voorraad ook daadwerkelijk levensloopbestendig wordt.

Tot slot wordt voorgesteld de starterslening tijdelijk in te voeren.

2.1 Input van de gemeenteraad kan worden verwerkt in een definitieve versie van het Programma Wonen.
Begin 2020 heeft er een sessie met de gemeenteraad plaatsgevonden waarbij ze aan de voorkant hebben aangegeven waar voor hen aandachtspunten liggen voor het nieuwe woonbeleid. We willen graag ook het concept nog een keer voor een opiniërend rond de tafel bijeenkomst met de gemeenteraad agenderen.

3.1 De informatienotitie geeft informatie over de starterslening en kan worden betrokken bij toekomstige besluitvorming hierover bij het Programma Wonen 2021-2025.
Bij de rond de tafel bijeenkomst begin 2020 over het nieuwe woonbeleid is gesproken over het mogelijk herinvoeren van de starterslening. Meerdere fracties gaven aan niet op voorhand een voorkeur te hebben voor het wel of niet herinvoeren. Men wilde eerst meer info over het verloop van de starterslening in de periode dat we die nog verstrekte en de effecten van de starterslening.
In bijgaande informatienotitie wordt weergegeven hoe de starterslening werkt, het verloop van de starterslening in Raalte en een onderzoek naar de effectiviteit.

Duurzaamheid

De verduurzaming van de woningvoorraad levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen. In het woonbeleid wordt verwoord hoe we dat doen. Ook over de duurzame woonomgeving (klimaatbestendig, waterrobuust en biodivers) worden uitspraken gedaan.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Het voorgestelde nieuwe woonbeleid heeft financiële consequenties. In het raadsvoorstel bij het vaststellen van het woonbeleid zal een dekkingsvoorstel worden gedaan. Dekking kan plaatsvinden binnen bestaande middelen.

Vervolg

a) Het concept Programma Wonen 2021-2025 zal worden gezonden aan eenieder die input heeft geleverd in het voortraject.
   Dit zijn de inwoners, plaatselijk belangen en ander organisaties die hebben gereageerd op de bouwstenennotitie.
   Het concept zal ook op de gemeentelijke website worden geplaatst en gepubliceerd op de gemeentepagina in het Weekblad voor Salland.
   Men kan nog een reactie geven op het concept.
b) Begin 2020 heeft er een sessie met de gemeenteraad plaatsgevonden waarbij ze aan de voorkant hebben aangegeven waar voor hen aandachtspunten liggen voor het nieuwe woonbeleid. We willen graag ook het concept nog een keer voor een opiniërend rond de tafel bijeenkomst met de gemeenteraad agenderen.
c) Op basis van de reacties van de samenleving en de gemeenteraad wordt het concept aangepast naar een definitieve versie.
d) De definitieve versie van het woonbeleid gaat via het college naar de gemeenteraad ter besluitvorming.

Communicatie

Het concept wordt toegezonden aan eenieder die input heeft gegeven. Daarnaast wordt het concept met een persbericht in het persgesprek toegelicht, wordt het op de gemeentelijke website geplaatst en gepubliceerd op de gemeentepagina in het Weekblad voor Salland.

Bijlagen

Bijlage	Concept Programma Wonen
Bijlage	Notitie opgehaalde achtergronden en input nieuw woonbeleid 2021
Bijlage	Woningmarktonderzoek Raalte, onderlegger voor beleid d.d. 12 oktober 2019
Bijlage	Informatienotitie starterslening