Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Beleidskeuzes Wonen

Beslispunten
1. Instemmen met de beleidskeuzes zoals beschreven in de "Notitie Beleidskeuzes Wonen".

Inleiding
Voor u ligt het voorstel om in te stemmen met de "Notitie Beleidskeuzes Wonen". Deze notitie borduurt voort op de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo (2022) en de Visie Geldrop-Mierlo 2044. Deze laatste wordt naar verwachting in het voorjaar van 2025 aan uw raad aangeboden om te worden vastgesteld. In de visie staan de ambities, opgaven en doelen voor onder andere het wonen vermeld. De inhoud van de Notitie Beleidskeuzes Wonen betreft een verdieping op de ambities, opgaven en doelen én een actualisatie van de koers uit de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 die in 2020 is vastgesteld.

Eerdere besluitvorming
- 15 juni 2020: Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028
- 6 februari 2023: Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

Wat willen we bereiken
We willen bereiken dat voor alle doelgroepen voldoende passende en betaalbare woonruimte is. In wijken met een mooie mix van mensen met verschillende achtergronden. Waar inwoners zich prettig voelen en regie over hun leven en gezondheid hebben. In de eigen wijk hebben inwoners kansen om door te stromen, doordat er een goede mix en differentiatie van woningtypen en woningen is. Of je nu gezond bent of zorg behoeft, jong of oud: de woonomgeving is voor iedereen geschikt.

Argumenten

1.1. De beleidskeuzes in de Notitie Beleidskeuzes Wonen geven richting aan de wijze waarop we deze ambitie willen realiseren op het gebied van Wonen.

De ambities en opgaven staan vermeld in de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040 en de nog vast te stellen Visie Geldrop-Mierlo 2044. Met de beleidskeuzes maken we duidelijk hoe we voorzien in voldoende passende en betaalbare woonruimte op de juiste plek voor de verschillende groepen inwoners. Ook geven de beleidskeuzes richting aan het realiseren van wijken met voldoende variëteit aan woningen met verschillende prijsklassen. Daarmee willen we sturen op wijken die aantrekkelijk zijn voor mensen met verschillende achtergronden. In de beleidskeuzes is het onderwerp wonen met zorg geïntegreerd. Met deze beleidskeuzes sluiten we aan bij de ambitie om inwoners met een zorgbehoefte fijn en gelukkig binnen de eigen, gewenste omgeving en hun sociale netwerk te laten wonen. Daarmee borduren we voort op het Toekomstperspectief Wonen en Zorg (2023).

1.2. De beleidskeuzes sluiten aan bij de inbreng uit de verschillende participatiemomenten tijdens de voorbereiding.

De beleidskeuzes zijn mede tot stand gekomen met inbreng van inwoners, woning-corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties en andere stakeholders. Die brede participatie heeft bijgedragen aan een integrale benadering van de Notitie beleidskeuzes Wonen. Gedurende het hele traject hebben we ook voortdurend input verzameld uit de contacten met ons netwerk. Over opgaven, kansen en knelpunten binnen de woningbouw-opgave, over de grondprijssystematiek, standaardisering van de woningbouw, procesoptimalisatie, woningtoewijzing, programmering etc.

1.3. In de beleidskeuzes hebben de meeste moties van de gemeenteraad een plek gekregen.

Bij de behandeling van de programmabegroting 2024-2027 zijn moties ingediend over (pre)mantel(zorg)wonen, oppervlakte woonruimten, woningtoewijzing en woonwagenbewoners. Deze zijn meegenomen in de nu voorliggende beleidskeuzes.

1.4. Met de beleidskeuzes heeft het college een duidelijk kader om de opgaven binnen het thema Wonen doeltreffend aan te pakken.

De beleidskeuzes verwoorden de strategische, richtinggevende kaders en worden door de raad vastgesteld. Ze geven focus en regie aan de opdracht aan het college. Tegelijkertijd geven ze voldoende ruimte en flexibiliteit aan het college voor de uitvoering.

De beleidskeuzes stellen het college in staat om deze te operationaliseren via de beleidsuitwerkingen (zie bijlage 1 van de notitie beleidskeuzes).

Kanttekeningen

1.1. De beleidskeuzes zijn niet de vervanging van de Woonvisie.

Met de komst van de Omgevingswet en de verwachte Wet versterking regie volkshuisvesting is de omgevingsvisie hét document waarin de gemeenteraad de ambities en opgaven voor de gemeente vastlegt. Met de beleidskeuzes heeft de gemeenteraad een middel om op thematisch niveau kaders aan het college mee te geven voor de uitvoering. Die uitvoering krijgt vorm via het uitvoeringsplan Wonen, waartoe de bijlagen bij de Notitie Beleidskeuzes Wonen een aanzet geven. Het uitvoeringsplan Wonen krijgt mogelijk de status als programma onder de Omgevingswet wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt. Op dat moment vervalt naar verwachting formeel ook de Woonvisie.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na het vaststellen van de beleidskeuzes is het college aan zet om de keuzes om te zetten in concrete acties. Deze acties zijn afgeleid van de uitwerking van de beleidskeuzes en zijn opgenomen in het uitvoeringsplan Wonen, waarvan de hoofdlijn is opgenomen in bijlage 3 van de notitie beleidskeuzes.

Planning

Na de vaststelling van de beleidskeuzes door de raad worden deze direct van kracht. De verdere uitwerking van de beleidskeuzes valt onder de bevoegdheid van het college. De uitwerking maakt deel uit van het uitvoeringsplan Wonen. Dit plan bevat de concrete stappen en acties voor de komende jaren. Het uitvoeringsplan Wonen wordt jaarlijks gemonitord en indien nodig geactualiseerd om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Communicatie

Na het formeel vaststellen van de beleidskeuzes blijven we in contact met onze stakeholders en partners. Onze corporaties zijn bijvoorbeeld partij in de verdere uitwerking van de beleidskeuzes, die eveneens de bouwstenen bevat voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

Wat mag het kosten
Het vaststellen van de beleidskeuzes brengt op zichzelf geen directe kosten met zich mee. De ontwikkeling, actualisering en uitvoering van de verschillende instrumenten vraagt vooralsnog geen aanpassingen van de middelen die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028.

Voor de realisatie van de woningbouwopgave zelf zijn nu geen middelen opgenomen. Wanneer in afwijking van andere afspraken cq de begroting extra middelen nodig zijn om de plannen voor te bereiden, te ontwikkelen en te realiseren, komt het college hierover met aparte voorstellen bij de gemeenteraad.

Duurzaamheid
In de beleidskeuzes komt op meerdere manieren duurzaamheid terug. Duurzaamheid wordt zowel op het niveau van individuele woningen als op het niveau van de bredere woonomgeving beschouwd, met een duidelijke nadruk op energie-efficiëntie, circulair bouwen, en het creëren van een duurzame leefomgeving. Het beleid richt zich op zowel de verduurzaming van bestaande woningen als het bouwen van nieuwe duurzame woonvormen.

Burgerparticipatie
Bij de totstandkoming van de beleidskeuzes hebben we op verschillende momenten onze inwoners, stakeholders en partners betrokken om inbreng te leveren. Ook los hiervan hebben we inbreng opgehaald. Dat krijgt een vervolg in de uitwerking en de uitvoering van het beleid.

Evaluatie
Jaarlijks worden de beleidskeuzes en de resultaten gemonitord. Waar nodig vindt jaarlijks bijstelling plaats.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Notitie Beleidskeuzes Wonen
2. Overzicht van dilemma's en vindplaats in notitie

Achtergrondinformatie:
-/-

Geldrop, 29 oktober 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester