Aan de Raad

Made, 13 januari 2022

Raadsvergadering 10 maart 2022	**Registratienummer:** 2021038604 2021038604 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Programma Wonen	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** M. Mollenhorst	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit	**Ter inzage:** 1.

SAMENVATTING

Het programma Wonen is een vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet. Centraal in het programma staat de ambitie om 1500 woningen toe te voegen tot 2030. Deze woningen komen verspreid over onze zes dorpen en zijn erop gericht dat ook starters en inwoners met een kleine beurs in onze gemeente kunnen (blijven) wonen. Dit doen we door betaalbare woningen toe te voegen. Het programma Wonen richt zich ook op wonen met zorg. Hoe zorgen we ervoor dat onze inwoners zo lang en goed mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarom voegen we de komende tijd ook vooral levensloopbestendige woningen toe.

Van alle nieuw te bouwen woningen is minimaal een derde een betaalbare woning en minimaal een derde een levensloopbestendige woning.

Doordat we onze ambitie verhogen van gemiddeld 100 woningen per jaar naar gemiddeld 150 woningen per jaar wordt er meer gevraagd van onze organisatie. Om onze ambitie te realiseren vragen we voor 2022 €150.000, aanvullend op de €75.000 die al door de raad ter beschikking is gesteld voor 2022. Voor de jaren daarna vragen we €225.000 per jaar. Dit stelt ons in staat om tijdelijk een speciaal toegewijd team voor woningbouwprojecten te realiseren. We nemen deze voorstellen op in de voorjaarsnota.

Als het gaat om onze rol als gemeente om te komen tot actiever grondbeleid komen we hier separaat bij u op terug via de nota grondbeleid

VOORGESCHIEDENIS

Onze woonvisie, wonen op maat 2017-2021, is inmiddels verlopen. We zijn daarom aan de slag gegaan met een nieuw Programma Wonen. Een vrijwillig programma binnen de Omgevingswet. Vooruitlopend op dit programma Wonen hebben we samen met Woonvizier een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De ambitie om 1500 woningen tot 2030 te realiseren en kansrijke locaties voor woningbouw hebben we vastgelegd in onze Omgevingsvisie. Deze is op 18 november jl. vastgesteld.

Deze ambitie zijn samen met de resultaten van het woningbehoefteonderzoek en een voorstel voor de richting van het programma Wonen besproken tijdens de opinieronde van oktober 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Ons hoofddoel is om over een gevarieerde toegankelijke duurzame en betaalbare woningvoorraad te beschikken waarbij wordt voorzien in de woningbehoefte per dorp. Uitgangspunten zijn daarbij dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal en zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn. In alle dorpen worden nieuwe woningen gebouwd.
Concreet is ons doel om in de periode 2020-2030 1500 woningen toe te voegen. Dit is een verdubbeling ten opzichte van onze lokale behoefte. Onze ambitie is om met name betaalbare woningen, onder andere geschikt voor starters en levensloopbestendige woningen toe te voegen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het thema wonen komt in vrijwel al ons beleid terug. In onze toekomstvisie voor 2040 hebben we verwoord dat een levendige woonomgeving allereerst vraagt om een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. In de toekomstvisie hebben we bouwen voor doelgroepen gespecificeerd naar jongeren, mensen met een smalle beurs en senioren. Het programma W onen gaat hier ook specifiek op in.
Om te zorgen voor voldoende woningen, ook in de huursector, hebben we in het kader van de Omgevingsvisie onze ambitie bijgesteld naar 1500 woningen toe te voegen woningen tot 2030.
In het coalitieprogramma hebben we aangeven dat we voor jong en oud voldoende duurzame woningen in alle prijsklassen willen. Deze woningen zijn gasloos, energieneutraal en zoveel mogelijk levensloopbestendig. Daarnaast dient de goede woningvoorraad toegevoegd te worden. Als het gaat om het proactief sturen en stimuleren van bouwen in stedelijk gebied, waaronder transformatielocaties, komen we hier op terug via de nota grondbeleid.
In het programma duurzaamheid staat dat nieuwbouw voldoet aan BENG (bijna energieneutraal gebouw) en dat we op basis van het coalitieakkoord tot 2024 400 energiezuinige en aardgasloze woningen bouwen. Het besparen van energie doen we onder andere via prestatieafspraken met de woningcorporatie en het stimuleren van woningeigenaren tot het nemen van energiebesparende maatregelen.

Duurzaamheidsparagraaf?
Ja, zie bijlage duurzaamheidsparagraaf

WAT GAAN WE DOEN?
De acties zijn ingedeeld in een viertal onderwerpen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen met zorg en nieuwe woonvormen). Daar waar mogelijk is ook een indicatie aangegeven wanneer acties naar verwachting worden uitgevoerd. Voor 2022 heeft het maken van nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2022-2026 met woningcorporatie Woonvizier en huurdersvereniging Woonbelang onze prioriteit.
Een aantal acties kunnen we als gemeente oppakken, bijvoorbeeld als het gaat om 18-jarigen te wijzen op de mogelijkheid tot inschrijving bij de woningcorporatie en we bekijken bijvoorbeeld de mogelijkheid om de voorwaarden voor het gebruik van een mantelzorgwoning te versoepelen. Bij andere acties zijn we mede afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. Uiteraard proberen we zo goed mogelijk in contact en overleg te blijven met de marktpartijen (inclusief zorgpartijen) om onze doelen zo optimaal mogelijk te realiseren. Het belangrijkste doel is om 1500 woningen tot 2030 verspreid over alle dorpen te realiseren.

De globale indeling per dorp die hieruit volgt:

Dorp	Ambitie omgevingsvisie	Woningbehoefte-onderzoek	Plus vanuit omgevingsvisie
Made	600	260	340
Drimmelen	20	10	10
Terheijden	280	175	105
Wagenberg	100	55	45
Lage Zwaluwe	150	150	0
Hooge Zwaluwe	75	75	0
Kansrijke locaties	275		275
Totaal	**1500**	**725**	**775**

Hiervan kunnen minimaal 500 woningen getypeerd worden als betaalbare woningen en minimaal 500 woningen als levensloopbestendige woning. Uiteraard informeren we u over de ontwikkelingen en waar nodig komen we met voorstellen om bij te sturen.
Volgens de Omgevingswet is het vaststellen van het Programma Wonen een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. U stelde de vorige woonvisie vast. Gezien de urgentie van het onderwerp leggen we het Programma Wonen toch ter vaststelling aan u voor. Formeel betekent dit dat iedere wijziging in het Programma Wonen ter vaststelling aan u moet worden voorgelegd: iedere tekstuele wijziging, iedere wijziging in de planning, maar ook toevoegingen aan het Programma Wonen waarover u afzonderlijk al een besluit neemt. Denk bijvoorbeeld aan de nota grondbeleid. Daarom stellen wij u voor om alleen wijzigingen in het Programma Wonen aan u voor te leggen als deze een grote impact hebben op de samenleving van de gemeente Drimmelen en/of financiële gevolgen hebben, waarvoor geen dekking is en waarover u geen afzonderlijke besluit genomen heeft.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Om tot 2030 1500 woningen te bouwen in de verschillende dorpen en de verschillende prijscategorieën is de betrokkenheid van diverse partijen noodzakelijk. Het gaat dan met name om grondeigenaren, projectontwikkelaars, woningcorporatie Woonvizier, particuliere initiatiefnemers, financiers, zorgpartijen, maar vooral de (toekomstige) bewoners van onze woningen. We bouwen immers om onze inwoners op een prettige manier te laten wonen en leven.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Met een bijgestelde ambitie van 150 (in plaats van 100) woningen per jaar en 1500 woningen tot 2030 wordt er een groter beroep gedaan op onze organisatie. Om onze ambitie te realiseren vragen we voor 2022 € 150.000, aanvullend op de € 75.000 die al door uw raad ter beschikking is gesteld voor 2022. Voor de jaren daarna vragen we € 225.000 per jaar. We wegen deze voorstellen af bij de voorjaarsnota. Jaarlijks zal worden geëvalueerd en gerapporteerd over de voortgang van de projecten en het financieel resultaat. In 2023 zal een evaluatie plaatsvinden van de voortgang, de aanpak en het financieel resultaat.
Het verhogen van de ambitie naar 1500 woningen is voor ons ook aanleiding om de interne organisatie aan te passen. Om de woningbouwopgave te realiseren, willen we veel meer dan voorheen gebruik maken van projectmatig werken. Dit vereist een apart team. Daardoor wordt de beschikbare personele capaciteit beter ingezet zonder dat het ten koste gaat van het reguliere werk. Binnen dat team wordt op een projectmatige manier gewerkt aan woningbouwprojecten en andere ruimtelijke projecten. Vooraf worden duidelijke kaders (ruimtelijk, programmatisch, financieel) gesteld aan de projecten. Ook gaan we de mogelijkheid onderzoeken om de administratieve organisatie rond projecten eenvoudiger, transparanter en flexibeler te maken.
Als het gaat om onze rol als gemeente om te komen tot actiever grondbeleid komen we hier separaat bij u op terug via de nota grondbeleid. De inzet zal ook hier zijn om tot een flexibeler beleid te komen.

Indien er geen budget beschikbaar wordt gesteld of in beperktere mate dan kunnen er minder projecten door ons worden opgepakt en zal dit effect hebben op het realiseren van de ambitie.
Mogelijk kunnen er ook nog extra inkomsten worden gegenereerd door gebruik te maken van de woningbouwimpulsgelden. Naar verwachting worden deze in 2022 opnieuw opengesteld en is het ook mogelijk om projecten kleiner dan 200 woningen hiervoor aan te dragen. Of deze regeling inderdaad zo wordt opengesteld en een eventuele aanvraag vanuit ons wordt gehonoreerd is nu nog onzeker.
Ook zullen andere financiële dekkingsmogelijkheden verkend worden, zoals de inzet van de winst op de woningbouwprojecten in eigen beheer, die nu naar de algemene reserve gaat.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het betreft een vrijwillig programma onder de Omgevingswet. Het is dus geen verplichting om een programma Wonen te hebben. Indien er geen programma Wonen wordt vastgesteld zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Drimmelen leidend.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Voor de basis van het programma Wonen is gebruik gemaakt van het woningbehoefteonderzoek. Hierin zijn inwoners gevraagd naar hun input en gesprekken gevoerd met diverse partijen, zoals de huurdersvereniging, makelaar, projectontwikkelaar en ouderenbond. Het woningbehoefteonderzoek is onderdeel van de invulling van onze ambitie om 1500 woningen te realiseren. Voor de ambitie van 1500 woningen en de kansrijke locaties voor woningbouw is gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie. Deze heeft zes weken ter inzage gelegen en heeft iedereen de gelegenheid gegeven te reageren op zowel de ambitie om 1500 woningen toe te voegen als de kansrijke locaties voor woningbouw. Voor het programma Wonen is aansluitend input opgehaald bij het WMO-platform, zorginstelling Surplus en Woonvizier. We informeren alle betrokkenen over vaststelling van het programma Wonen.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het programma Wonen informeren wij onze partners en vernieuwen onze prestatieafspraken met woningcorporatie Woonvizier voor de periode 2022-2026. Het programma Wonen betrekken wij bij deze nieuw te maken afspraken.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening
Laten staan ivm handtekening

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;25 januari 2022

B e s l u i t :

1. Programma Wonen 2030, Drimmelen groeit, vast te stellen;
2. De Woonvisie gemeente Drimmelen, vastgesteld op 9 maart 2017, in te trekken;
3. Wijzigingen in het Programma Wonen alleen ter besluitvorming aan de raad voor te leggen als het gaat om nieuwe ontwikkelingen met een grote impact op de samenleving van de gemeente Drimmelen en/of met financiële gevolgen, waarvoor geen dekking aanwezig is en waarover nog niet afzonderlijk een besluit door de raad genomen is.
4. Om bij de uitwerking van het programma Wonen een bouwproductie van 200 woningen in de jaren 2022/2023/2024/2025 te hanteren waarbij er gewaarborgd wordt dat er in íedere dorpskern goedkope en betaalbare woningen worden toegevoegd en hierop de acties 2022-2030 aan te passen.
5. Met spoed de mogelijkheden te onderzoeken hoe een opkoopbescherming in de gemeente Drimmelen in te voeren is om zo de betaalbare woningen in onze gemeente ter beschikking te houden voor starters, jonge gezinnen en senioren en hiervoor de uitvoeringskosten in kaart te brengen.

Made, 10 maart 2022

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening