Datum raad	26 september 2024	Zaaknummer	2521619
Datum college	21 mei 2024	Portefeuille	Zorg, Volksgezondheid, wonen H.J. Compagne
Onderwerp	Woonzorgvisie Meierijstad		

Samenvatting
We willen iedereen die graag in onze gemeente wil (blijven) wonen een thuis bieden. De toename van het aantal ouderen enerzijds en de afname van jongeren anderzijds zijn daarbij belangrijke ontwikkelingen om rekening mee te houden. Daarnaast zien we veel mensen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van passende en betaalbare huisvesting. Daar heeft het Rijk verschillende aandachtsgroepen en urgentiecategorieën voor vastgesteld. Deze komen terug in de woonzorgvisie die op termijn ook als volkshuisvestelijk programma onder de omgevingsvisie dient. We sturen op vitale leefgemeenschappen met onze visie. Dat willen we bereiken met:

- Woonruimte voor iedereen,
- Delen in plaats van verdelen,
- Een gezonde thuisomgeving met zorg en welzijn in de directe omgeving
- (Toekomstbestendige) gemengde wijken en dorpen

De woonbehoeften van de mensen die in onze gemeente (willen) wonen, zijn in kaart gebracht en de woningen die hiervoor nodig zijn. Deze woningen moeten landen in onze wijken en dorpen op zo'n manier dat dit bijdraagt aan vitale leefgemeenschappen. Samen met partners en inwoners wil de gemeente daaraan werken, bijvoorbeeld met doorstroming van ouderen naar geschikte woningen, bevorderen van geclusterd wonen en werken aan een gezonde en duurzame thuisomgeving met ruimte voor ontmoeting en sociale interactie. Meierijstad zijn we samen!

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Relatie met programma 8.

Behandeling in commissie
12 september 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De Woonzorgvisie 'Thuis in Meierijstad, thuis in vitale wijken en dorpen' vast te stellen;

Waarom naar de raad

In het collegewerkprogramma is opgenomen dat een nieuwe woon(zorg)visie voor Meierijstad nodig is.

Aanleiding

Sinds de herziening van de Woningwet in 2021 zijn gemeenten verplicht minimaal elke 5 jaar een Woonvisie vast te stellen. De huidige woonvisie dateert uit 2018. Er is in 2023 gestart met deze nieuwe woonvisie. Daarnaast worden gemeenten met de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vanaf 2026 verplicht een volkshuisvestelijk programma op te stellen met aandacht voor de huisvestingsopgaven van ouderen en aandachtsgroepen. Dat heeft geleid tot één visie waarin wonen en zorg meer aandacht krijgt. Deze visie vervangt de huidige woonvisie en geldt als de woonzorgvisie.

Argumenten

We streven naar vitale wijken en dorpen om verschillende redenen, de belangrijkste redenen vatten we hier samen:

1.1 De vergrijzende bevolking neemt toe en vraagt om andere woonoplossingen.

In deze visie geven we meer aandacht aan de woonopgaven die hierdoor ontstaan en de manier waarop we daar mee om willen gaan. Bijvoorbeeld met een thuisomgeving waarin zorg en welzijn in de nabijheid is en waar gedurende de hele levensfase gewoond kan worden.

1.2 Een groeiende groep mensen heeft extra hulp nodig bij het vinden van geschikte huisvesting.

We hebben een analyse uitgevoerd om de opgaven voor de aandachtsgroepen in kaart te brengen. In de visie zijn deze opgenomen en vertaald naar het woonprogramma voor vitale leefgemeenschappen.

1.3 Wonen moet voor iedereen bereikbaar (betaalbaar) zijn.

De huidige omstandigheden op de woningmarkt hebben de betaalbaarheid van wonen onder druk gezet waardoor wonen minder goed bereikbaar is voor verschillende doelgroepen. We willen borgen dat iedereen een woning kan betalen of hulp krijgt daarbij mede om de tweedeling in de maatschappij tegen te gaan.

1.4 We willen ook in de toekomst in voldoende en goede huisvesting voor jongeren, gezinnen, ouderen en (toekomstig) werknemers voorzien.

Dit vraagt enerzijds om voldoende en anderzijds gevarieerde en toekomstbestendige woningen om (ook na 2030) te voorzien in de veranderende woonbehoeften.

Kanttekeningen
De belangrijkste kanttekeningen bij bereiken van vitale wijken en dorpen zijn:

1.1 De bereikbaarheid van betaalbare en kwalitatieve woningen staat onder druk
De bouwkostenzijn gestegen, de ruimte is schaars en er is beperkte arbeidscapaciteit. Daarnaast zijn de financieringsmogelijkheden afgenomen. Dat vraagt om innovatieve oplossingen om de kosten van woningbouw te beperken en de woningbouwversnelling niet te remmen.

1.2 Risico op tekort aan eengezinswoningen.
Het blijkt lastig om ouderen te verleiden hun (grotere) woning te verlaten om daarmee een verhuisketen op gang te brengen. Er zijn passende alternatieven nodig, zoals woningen die voldoende kwaliteit bieden (duurzaam, uitstraling, buitenruimte, in de eigen leefomgeving met een redelijke prijs/ kwaliteitsverhouding en financierbaar met een pensioen). We zetten daarop in met deze visie. Wanneer dit niet lukt en doorstroming onvoldoende op gang komt, komt de huisvesting van gezinnen in gevaar.

1.3 Er bestaan risico's en kritische randvoorwaarden m.b.t. de benodigde fysieke ruimte om de woonzorgvisie uit te kunnen voeren zoals:

- Het vollopen van het elektriciteitsnet vraagt om extra ruimte voor transformatiehuisjes en leidingen;
- De economische kracht van Meierijstad vraagt ruimte voor bedrijven;
- De energietransitie vraagt om alternatieve opwek, die ook ruimte nodig heeft;
- Het veranderende klimaat vraagt om ruimte voor groen/water in de gebouwde omgeving, en biodiversiteit;
- Meer woningen vraagt soms meer ruimte voor infrastructuur (wegen, bereikbaarheid).

Communicatie
Na vaststelling in de Raad komt er een persbericht en wordt de visie in een samenvatting en op beeldende wijze op de website geplaatst.

Participatie
Gedurende het gehele proces van opstelling is er de mogelijkheid tot participatie geboden. In de bijlage van de woonzorgvisie is een overzicht opgenomen van alle participatiemomenten die plaats hebben gevonden. De conceptversie van de visie is voor behandeling in het college breed gedeeld met alle stakeholders om hen de mogelijkheid te bieden gedurende 4 weken nog input op het stuk te leveren wat nog kon worden verwerkt vóór het formele besluitvormingsproces.

Duurzaamheid
De woonzorgvisie is afgestemd met de collega's van duurzaamheid en de verschillende ambities en doelstellingen. Waar mogelijk zijn deze doorvertaald, zoals dat onder anderen in de eigenschappen van toekomstbestendig wonen terugkomt.

Financiële toelichting
Bij vaststelling van de ambities en acties uit deze woonzorgvisie moet rekening gehouden worden met financiële consequenties die in de begroting worden afgewogen.

Planning
Na vaststelling in de gemeenteraad worden de woonzorgvisie gepubliceerd op overheid.nl. In de visie staan diverse activiteiten met planning vermeld, zoals in het hoofdstuk samenwerking.

Monitoring en evaluatie
Jaarlijks komen we terug bij de Raad met verslaglegging van de stand van zaken in een beeldvormende avond.

Bijlagen
1. Woonzorgvisie 'Thuis in Meierijstad, thuis in vitale wijken en dorpen'

Onderliggende documenten
1. Woonbehoefteonderzoek Rigo 2021
2. Herziening woonbehoefteonderzoek Rigo 2024
3. Woonzorganalyse Meierijstad, Companen 2023

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

Besluit gemeenteraad:

1. De woonzorgvisie 'thuis in Meierijstad, thuis in vitale wijken en dorpen' vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij