Initiatiefvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Woonvisie jongeren

Van: Mariëtte Nooijens / CDA

Email: mariette.nooijens@gemeenteraadetten-leur.nl

Aan de leden van de Raad,

Voorstel

1. De “Woonvisie jongeren” zoals weergegeven in dit raadsvoorstel vast te stellen en te integreren in De woonvisie/Volkshuisvestingsprogramma en omgevingsplannen die de komende jaren worden opgesteld.
2. Het College op te dragen om op basis van onderstaande visie concrete plannen uit te werken voor het realiseren van een project tussen het NS-Station en het Centrum.

Inleiding

Jongeren in Etten-Leur komen steeds moeilijker aan een woning. Woningprijzen blijven stijgen, mede door het feit dat woningen steeds vaker als beleggingsobject worden gezien. Terwijl een woning zoveel meer is dan een stapel stenen. Het is een plek waar je prettig en veilig leeft, waar je je leven kunt opbouwen en jezelf thuis voelt.

De stap naar een eigen woning is voor veel jongeren een belangrijke stap. Vanwege de vastzittende woningmarkt is deze stap steeds moeilijker te maken, waardoor zij langer thuis moeten blijven wonen. Dit onderwerp staat hoog op de agenda van het CDA Etten-Leur en is opgenomen in het Raadsprogramma 2022-2026. In de “Gebiedsvisie wonen”, in de door de Raad vastgestelde Omgevingsvisie, legden we dit als volgt vast: “Wij willen voor onze inwoners een passende duurzame woning. In een buurt waar men zich thuis voelt en welkom is. Iedereen kan meedoen. En waar jong en oud, gevestigde bewoners en nieuwkomers elkaar kunnen ontmoeten. Je kunt in je eigen omgeving opgroeien en oud worden”.

Op 13 december organiseerde het CDA Etten-Leur een thema-avond voor jongeren rondom “Wonen in Etten-Leur". Tijdens deze avond zijn er gesprekken gevoerd met de jongeren en zijn de visie en wensen die zij hebben, opgehaald. Met deze visie – waar de input van 13 december in is meegenomen – geven we een vervolg aan deze avond en presenteren we een visie rondom Wonen voor jongeren in Etten-Leur.

Beoogd effect en evaluatie:

- Met dit voorstel beogen we een visie neer te leggen die erop gericht is om de kansen van jongeren op de woningmarkt te verbeteren. Op basis van deze visie moeten concrete projecten van de grond komen om te zorgen dat jongeren daadwerkelijk een woning vinden.

Argumenten

1.1. De visie gaat in op verschillende mogelijke woonvormen voor jongeren

De afgelopen jaren is er een toenemende vraag naar nieuwe woonvormen. Bijvoorbeeld woonvoorzieningen met gemeenschappelijke elementen als een tuin, waar men samen met de buurt, jong en oud, zorgt voor het onderhoud. Te vaak zien we dat innovatieve woonvormen moeizaam te verwezenlijken zijn vanwege financiële kaders, het ontbreken van een integrale visie, ingewikkelde regelgeving of weerstand uit de buurt.

Ook de jeugd kijkt verder dan de standaard eengezinswoningen en zoekt naar alternatieven. Op locaties waar dit past in de omgeving, en waar de benodigde voorzieningen in de buurt zijn, moet durf getoond worden en kunnen hogere woonvoorzieningen gerealiseerd worden. Durf verder te kijken dan vierhoog daar waar het kan. Dit zorgt voor beter betaalbare wooneenheden, maar ook biedt het mogelijkheden voor eenpersoonswoningen met gezamenlijke elementen.

Daarnaast moet ook verder gekeken worden naar minder standaard woonmogelijkheden en een stimulans op levensloopbestendige bouw of renovatie. Ook moet er gekeken worden naar het bouwen van wooneenheden bovenop al bestaande bouw. Bovendien ziet het CDA Etten-Leur toekomst in een project voor zelfvoorzienende tiny houses, waar de gemeente meer faciliteert dan initieert en meer luistert naar de wensen van de bewoners.

Kaders

-durf verder te kijken dan 4 hoog

-bij binnenstedelijke nieuwbouwprojecten willen we minimaal 40 % starterswoningen

-overweeg ook mogelijkheden voor woningsplitsen/woningdelen

-neem woonconcept 1828 voor starters mee richting projectontwikkelaars (www.1828.nu)

-maak vaart met project tiny houses

1.2. De visie besteedt aandacht aan de gewenste invulling van de leefomgeving

Een thuis wordt niet alleen gecreëerd door de stenen en het dak om je heen. Het uiterlijk van de buurt, de aanwezigheid en het onderhoud van het groen, de beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en de sociale contacten in de omgeving spelen een rol in het gevoel van thuis. Jongeren geven aan op zoek te zijn naar een woning in een groene omgeving met een goede balans is tussen wonen, natuur en recreatie. Waar het groen meegroeit met de buurt. Door hogere bebouwing te realiseren ontstaat er meer ruimte voor dat levendige park waar je 's avonds na het werk een rondje kunt hardlopen of in het weekend met je kinderen naar de natuurlijke speeltuin kunt zonder dat je je zorgen hoeft te maken over voorbijrijdende auto's.

Voor het CDA is het belangrijk dat er al in een vroeg stadium betrokkenheid is van toekomstige bewoners. Zij worden straks de gebruikers van een buurt en moeten zich thuis voelen. Jongeren hebben een duidelijke mening over wat ze wel en niet in hun buurt willen hebben. Ook hierbij moet innovatief gedacht worden; is die buurtsuper nog wel nodig? Moet elk huis wel een oprit voor 2 auto's hebben? Is een goede OV-verbinding niet veel belangrijker?

Kaders

-parkeernorm niet heilig

-gemeenschappelijk/multifunctioneel groen

-laat jongeren in vroeg stadium participeren bij projecten

-visualiseer de visie, maar houd flexibiliteit; werk samen met jonge, lokale partners (architecten)

1.3. De visie geeft bij nieuwbouw voorrang aan jongeren die in Etten-Leur geboren en getogen zijn en jongeren met een vitaal beroep, specifieke doelgroep

Het is voor jongeren steeds moeilijker om binnen Etten-Leur een eigen woning te vinden. De plek waar ze zijn geboren en getogen. De plek waar ze naar school zijn gegaan en waar ze hun eigen netwerk hebben opgebouwd met familie, vrienden en kennissen. Het doet pijn om te concluderen dat jongeren onze mooie gemeente moeten verlaten omdat zij hier niet aan een betaalbare woning kunnen komen of omdat zij hier niet de mogelijkheden voelen (zien) om zich te ontwikkelen of verdere stappen in het leven te maken.

Het CDA Etten-Leur is daarom een groot voorstander van een voorrangsregeling voor mensen uit onze eigen gemeente bij nieuwbouwprojecten. Etten-Leur moet daar waar nodig ook voorrang geven aan jongeren met een vitaal beroep. Zodat ouderen straks nog die benodigde zorg in de buurt hebben, onze kinderen nog dezelfde kwaliteit les krijgen op de basisschool en de politie en de brandweer nog in de buurt is om op te treden, daar waar nodig.

Kaders

-voorrangsregeling voor jongeren (18-35 jaar) uit Etten leur en/of met sociale binding en/of binding vanwege het hebben van een vitaal beroep

1.4. De visie geeft handvatten voor betaalbaarheid

Een woning is een basisbehoefte en die moet betaalbaar zijn voor jonge mensen. Er moeten kaders aan de markt worden gesteld die voorkomen dat jongeren onverantwoord hoge woonlasten moeten dragen en het beleid moet starters ondersteunen en belemmeringen zoveel mogelijk wegnemen. CDA stelt voor om hier een kader weg te zetten om betaalbare wooneenheden te bouwen voor een prijs van 250.000 € bij een oppervlakte van 50m2. Uit marktonderzoek bij projectontwikkelaars is gebleken dat dit haalbaar is. Uit de vele reacties van de jongeren die hebben gereageerd op onze oproep bleek dat een koopprijs van maximum 300.000 € voor een woning of een huurprijs van maximaal 1000 € haalbaar is. Richt je daarop bij de ontwikkeling van projecten de komende jaren!

Kaders

-wooneenheden voor starters tussen 250.000 en 300.000 € koop en of tussen 800 en 1000 € huurprijs

-geef projecten voorrang waarbij gebruik kan worden gemaakt van Nationaal Fonds betaalbare woningen

-verhoog de starterslening naar max 30.000 € bij een maximale koopprijs van 350.000 € (in navolging van Bergen op Zoom)

-wijs starters op het Warmtefonds waarbij onder voorwaarden tegen 0% geleend kan worden voor verduurzaming

1.5. De visie schetst specifieke mogelijkheden voor projecten:

Concreet wil het CDA Etten-Leur een voorzet geven om een project te realiseren, waarbij jongeren met voorrang een woning kunnen verwerven in het gebied tussen het NS-Station en het Centrum. De afgelopen jaren zijn er rondom het Stationsplein al de nodige ontwikkelingen geweest. Een pittige tijd voor de wijk “Centrum Oost”, maar het resultaat mag er zijn. Met het aangrenzende Wipakker terrein en het Oderkerkpark in de buurt, op een ideale locatie midden in het Centrum, ziet het CDA Etten-Leur hier een unieke kans voor onze gemeente om te investeren in onze jongeren. Gezien de unieke ligging is deze plek ook uitermate geschikt voor wat duurdere appartementen voor ouderen die, net als jongeren, dicht bij voorzieningen willen wonen. Door het doorgaans hogere budget dat deze doelgroep te besteden heeft, kan de betaalbaarheid voor jongeren mogelijk vergroot worden.

Het Wipakker terrein is bij uitstek een unieke ontwikkellocatie in het centrum van Etten-Leur. Het is een van de laatste mogelijkheden om midden in het centrum van Etten-Leur woningen te ontwikkelen voor onze inwoners. Jongeren geven aan dat zij graag wonen in een groene omgeving en daar ziet het CDA mogelijkheden in dit gebied. Ook is er vanuit de wijk Centrum Oost al langer behoefte aan meer groen in de wijk. De wijk kent behoorlijk wat verstening. Het CDA ziet op het Wipakker terrein ruimte om een levendig, groen en duurzaam stadspark te ontwikkelen. In dit park is ruimte voor 2 à 3 woontorens met betaalbare woningbouw en kleine wooneenheden voor 1 of 2 persoonshuishoudens die speciaal voor jongeren inwoners worden gerealiseerd. Daarnaast zal in deze woontorens ruimte zijn voor ruime, toegankelijke wooneenheden voor ouderen. Door in de hoogte te ontwikkelen ontstaat meer ruimte voor het levendige, groene park dat als achtertuin kan dienen voor de bewoners van de woontorens.

Het park gaat leven door de kleinschalige horeca die in de plinten van de woontorens wordt toegestaan. Daarnaast zal er ruime mogelijkheid zijn fietsen te stallen in de plinten van de torens om zo het fietsgebruik van deze bewoners te stimuleren. Een extra impuls voor de levendigheid is het toelaten van creatieve, jonge, startende ondernemers die nu al hun plaats vinden op dit terrein. Etten-Leurse jongeren moeten zich weer thuis voelen in hun eigen gemeente en de mogelijkheid krijgen zich hier verder te ontwikkelen. Aansluiting bij al lopende woon- en omgevingsprojecten moet natuurlijk vanzelfsprekend zijn.

Kaders

-start met locatie rondom Wipakker

-trek de visie door tot minimaal aan het Winkelcentrum; een vitaal Etten-Leur vraagt om een vitaal hart. Maar kijk daarnaast ook naar het grotere geheel.

2.1. Het College wordt gevraagd concrete plannen uit te werken op basis van deze voorzet.

Nadat de Raad over deze visie heeft besloten, gaat het College aan de slag met het uitwerken van concrete plannen om deze visie te realiseren. We vragen het College om hiertoe voorstellen op te nemen in de woonplanning en in de begroting 2025.

2.2 *Vervolgstappen op andere locaties in Etten-Leur ook gewenst*

Bovenstaande ontwikkelingen voor huisvesting voor jongeren op locatie Wipakker zijn een eerste stap. Het is gewenst om meer locaties te vinden waar huisvesting voor jongeren kan plaats vinden. Wij zien op korte termijn ook mogelijkheden voor ontwikkeling van wooneenheden voor jongeren op de hoek van de Grauwe Polder / Mon Plaisir. Eerder was de bedoeling om hier arbeidsmigranten te huisvesten, maar wij zien daar veel meer potentie voor kleine (tijdelijke) wooneenheden voor met name jongeren/starters.

Er liggen kansen bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk Haansberg. En ook beperkt aan de Lage Vaartkant. Maar ook doet CDA een oproep aan het college om binnen bestaande bebouwing alternatieve woonvormen voor jongeren te vinden (woningsplitsing, woningdelen, tijdelijke woningen plaatsen).

Alternatieven/varianten

Er kan voor gekozen worden om deze visie niet vast te stellen. Wij zouden dat echter betreuren omdat we met deze visie juist een stap willen zetten om voor onze jongeren voldoende betaalbare woningen te realiseren. Tevens geven we hiermee een eerste aanzet voor nieuwe plannen voor het gebied tussen het NS-station en het Centrum; In samenhang pakken we een aantal vraagstukken op: Wonen voor jongeren, een meer gemengde leeftijdsopbouw in de wijk Centrum Oost en meer groen in deze wijk. Dit geldt ook voor de hoek Grauwe Polder.

Kanttekeningen en risico's

Toelichting

<u>Financieel</u>

Aan het vaststellen van deze visie zijn geen kosten verbonden. Voor het realiseren van onderdelen uit deze visie dienen uiteraard exploitatieopzetten te worden opgesteld. Voorwaarde hierbij is dat deze opzetten financieel sluitend zijn.

<u>Juridisch</u>

Om te zorgen dat deze visie een formele status krijgt dient deze na vaststelling geïntegreerd te worden in het op te stellen Omgevingsplan.

Personeel

Uiteraard is voor het realiseren van deze visie personele inzet nodig. We nodigen daarom het College uit om in de kadernota en de begroting 2025 met voorstellen te komen voor de benodigde inzet om deze visie te realiseren.

Duurzaamheid

Zoals in de Omgevingsvisie is vastgelegd willen wij voor al onze inwoners een passende duurzame woning.

Planning

Na vaststelling door de Raad van deze visie gaat het college aan de slag met de uitwerking. We verwachten hiertoe voorstellen in de woonplanning en de begroting 2025. Hierin dient ook concreet de verdere planning te worden vermeld.

Communicatie en participatie

Op 13 december organiseerde het CDA Etten-Leur een thema-avond voor jongeren in Etten-Leur rondom “Wonen in Etten-Leur”. Tijdens deze avond zijn er gesprekken gevoerd met de jongeren en zijn de visie en wensen die zij hebben ten aanzien van wonen, opgehaald. Deze informatie is verwerkt in dit voorstel. Na besluitvorming over dit voorstel gaat het College aan de slag met het uitwerken van concrete projecten. Het is de bedoeling dat per project een startnotitie wordt opgesteld waarin zowel de wijze van participatie als het te doorlopen (besluitvormings)proces wordt beschreven.

Bijlagen

1. Overzicht van de voorgestelde kaders
2. Ontwerp raadsbesluit

Overzicht voorgestelde kaders;

- **De visie gaat in op verschillende mogelijke woonvormen voor jongeren**
    - durf verder te kijken dan 4 hoog; ontwikkel toekomstgerichte ruimtelijke, stedenbouwkundige visies; per plangebied
    - bij binnenstedelijke nieuwbouwprojecten willen we minimaal 40 % starterswoningen
    - overweeg ook mogelijkheden voor woningsplitsen/woningdelen
    - neem woonconcept 1828 voor starters mee richting projectontwikkelaars
    - maak vaart met project tiny houses

- **De visie besteedt aandacht aan de gewenste invulling van de leefomgeving**
    - parkeernorm niet heilig (deelmobiliteit en mobiliteithubs)
    - gemeenschappelijk/multifunctioneel groen
    - laat jongeren in vroeg stadium participeren bij projecten
    - visualiseer de visie, maar houd flexibiliteit; werk samen met jonge, lokale partners (architecten)

- **De visie geeft bij nieuwbouw voorrang aan jongeren die in Etten-Leur geboren en getogen zijn en jongeren met een vitaal beroep, specifieke doelgroep**
    - voorrangsregeling voor jongeren (18-35 jaar) uit Etten-Leur en of met sociale binding en of binding vanwege het hebben van een vitaal beroep

- **De visie geeft handvatten voor Betaalbaarheid**
    - wooneenheden voor starters tussen 250.000 en 300.000 euro koop en of tussen 800 en 1000 euro huurprijs
    - Geeft projecten voorrang waarbij gebruik kan worden gemaakt van Nationaal Fonds betaalbare woningen
    - verhoog de starterslening naar max 30.000 euro bij een maximale koopprijs van 350.000 euro (in navolging van Bergen op Zoom)
    - wijs starters op het Warmtefonds waarbij onder voorwaarden tegen 0% geleend kan worden voor verduurzaming

- **De visie schetst specifieke de mogelijkheden voor projecten**
    - start met locatie rondom Wipakker
    - trek de visie door tot minimaal aan het Winkelcentrum; een vitaal Etten-Leur vraagt om een vitaal hart. Maar kijk daarnaast ook naar het grotere geheel.