Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/23/133495

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Woonvisie gemeente Druten 2023-2027

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. De Woonvisie gemeente Druten 2023-2027 vast te stellen als richtinggevend kader voor het woonbeleid tot en met 2027.

Aanleiding
De huidige woonvisie van de gemeente Druten is vastgesteld eind 2016 en is aan actualisatie toe.
De druk op de woningmarkt is in de gemeente Druten, net als elders in het land, fors toegenomen. Vooral voor mensen die een betaalbare koop- of huurwoning zoeken, zijn de mogelijkheden sterk afgenomen. We vinden het belangrijk dat er voor de diverse groepen woningzoekenden voldoende kansen zijn om een betaalbare woning in onze gemeente te betrekken. De nieuwe woonvisie geeft hier richting aan.

Proces
In het voorjaar 2022 is het proces opgestart om te komen tot een nieuwe woonvisie. Uw raad is in mei 2022 geïnformeerd over de uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie. Tijdens de raadsavonden op 14 juni en 15 september 2022 zijn de diverse onderwerpen en vraagstukken rondom wonen besproken. Deze input is meegenomen in de nadere uitwerking.
Door de vertraging in het regionale woonbehoefteonderzoek heeft ook het traject voor de woonvisie een tijd stilgelegen. Dit voorjaar is het woonbehoefteonderzoek gereed gekomen en kon ook het woonvisietraject worden afgerond.

Speerpunten
Het actualiseren van de woonvisie zorgt ervoor dat wij kunnen sturen op de huidige en toekomstige ontwikkelingen. In deze visie geven we aan hoe we goed wonen in onze gemeente kunnen realiseren voor onze huidige én toekomstige bewoners.
De nieuwe woonvisie kent vier speerpunten:

1. Gevarieerd bouwen voor onze doelgroepen
2. Druten betaalbaar houden
3. Woningvoorraad verduurzamen
4. Leefbare woonomgeving creëren en behouden

De woonvisie is geactualiseerd op basis van het recente woonbehoefteonderzoek en de regionale afspraken uit Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.
De woonvisie vormt het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Ook is het de basis voor gemeentelijke verordeningen en nota's op het gebied van wonen. Daarnaast is de visie een bouwsteen voor de te ontwikkelen omgevingsvisie.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
07-07-2022	Informatienota Raadsavond Woonvisie Druten 14 juni 2022 (Z/22/075411)
15-12-2021	Aanvulling 2021 Woonvisie (Z/21/067893)
26-03-2020	Aanvulling 2020 Woonvisie Druten n.a.v. regionaal woningmarktonderzoek 2019 (Z/20/043601)
21-12-2016	Raadsbesluit vaststelling 'Woonvisie Druten 2016-2021, Samen werken aan beter wonen'

Gewenst resultaat
Een actueel beleidskader op het gebied van wonen, waarmee we kunnen sturen op de lokale woonopgaven om zo goed mogelijk te kunnen voorzien in de woonbehoefte van onze inwoners.

Argumenten
1.1 Met de nieuwe woonvisie stellen wij de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen vast
Met de actualisatie van de woonvisie ligt er een nieuw beleidsstuk dat inspeelt op de huidige woonwensen en behoeften van onze inwoners. De woonvisie vormt het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen, maar ook voor gemeentelijke verordeningen en nota's op het gebied van wonen.

1.2 Met de nieuwe woonvisie kunnen we sturing geven aan de woonopgaven
Bij vaststelling van de woonvisie beschikken we over een concreet en actueel woonbeleid dat aansluit op de laatste ontwikkelingen en inzichten van de woningmarkt. Zo kunnen we de juiste acties inzetten en prestatieafspraken maken met de lokale woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Zo blijft het ook de komende jaren goed wonen in de gemeente Druten.

1.3 De woonvisie vormt een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie
Deze woonvisie geeft inbreng met betrekking tot de kwaliteit van de (toekomstige) woningvoorraad en de hoeveelheid en soort woningen die nodig zijn om in de behoeften van de verschillende doelgroepen te kunnen voorzien. De ruimtelijke vertaling van de opgaven op het gebied van wonen naar woonmilieus en woningbouwlocaties vindt integraal plaats in het kader van de omgevingsvisie.

Tegenargumenten en risico's
1.1 De mogelijkheden om te sturen op de woningmarkt zijn niet onbeperkt
De woonvisie beschrijft aan welke knoppen wij als gemeente kunnen draaien. Instrumenten zoals de betaalbaarheidseisen geven ons de mogelijkheid om te sturen bij nieuwbouwtrajecten. Echter, het overgrote deel van de woningen staat er al. Ook blijven afspraken gelden met ontwikkelaars die in het verleden zijn gemaakt op basis van eerder woonbeleid. Daardoor blijven de mogelijkheden voor sturing op de woningmarkt beperkt. Ook liggen de belangrijkste keuzes op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande voorraad bij het Rijk. Bijvoorbeeld het aanpassen van de hypotheekregels, fiscale maatregelen, regulering van de huurprijzen of het klimaatbeleid. Daarnaast is de woningmarkt sterk afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen en keuzes, zoals het rentebeleid van de Europese Centrale Bank.

Financiële gevolgen
De financiële consequenties van de reeds ingezette acties uit de woonvisie zijn waar mogelijk in de begroting verwerkt. Nieuwe voorstellen die zullen voortkomen uit de woonvisie die financiële gevolgen hebben, zullen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt de nieuwe woonvisie gepubliceerd op de gemeentelijke website. Ook wordt deze toegestuurd aan de stakeholders die betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van deze woonvisie.

Inwonersparticipatie
Zowel inwoners als organisaties hebben volop meegedacht en -gedaan om deze woonvisie van input te voorzien. Zo hebben we de inwoners in de participatietraject voor de Omgevingsvisie Druten (voorjaar 2022) specifieke vragen gesteld over het thema wonen.
Ook hebben diverse lokale organisaties actief meegedacht. In de 'middag van de sociale huur' hebben de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen meegedacht over de sociale opgaven in de woonvisie. Het 'marktkennerspanel' bestond uit (lokale) vertegenwoordigers van makelaars, hypotheekadviseurs, ontwikkelaars en woningcorporaties.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na besluitvorming door de raad gaat het college samen met de stakeholders en bewoners aan de slag om uitvoering te geven aan de ambities in de woonvisie. Daarvoor hebben we al een eerste voorzet gedaan door in de Woonvisie de actiepunten aan te geven.
De nog vast te stellen Toekomstvisie Druten 2040 kan invloed hebben op de ontwikkeling van de woonvisie in de komende jaren.

Geheimhouding:
Niet van toepassing

Voorstel
Advies
FL Gebiedsontwikkeling
FL Energietransitie
SL WMO-jeugd en gezondheid

Bijlage
1. Woonvisie gemeente Druten 2023-2027