

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Definitief Woonprogramma.	
Raadsvergadering d.d.: 30 september 2021	Agendapunt: 08
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1049993

Onderwerp

Definitief Woonprogramma

Te nemen besluit

Het Woonprogramma vast te stellen.

Aanleiding

In 2020 is de Woonvisie 2016-2020 afgelopen. De komst van de Omgevingswet was het uitgelezen moment voor ons om een beter passend instrument op te stellen, namelijk een Woonprogramma. In de afgelopen maanden is onder andere een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd door MY Base. In maart bent u geïnformeerd over de stand van zaken van het concept Woonprogramma. Daarna heeft het participatietraject plaatsgevonden. De informatie die hier is opgehaald, is verwerkt in het definitieve Woonprogramma dat ter vaststelling aan u wordt aangeboden.

Beoogd effect

Met het Woonprogramma wil de gemeenteraad meer invloed uitoefenen op de woningbouwontwikkelingen in Oldebroek. Niet alleen de autonome bevolkingsontwikkelingen, maar ook de groeiambities van de regio Zwolle vragen om meer sturing op woningbouw. In het Woonprogramma is bepaald welke woningbouwontwikkelingen tot 2030 nodig zijn voor de autonome groei van onze gemeente. Daarnaast kan met het Woonprogramma ingespeeld worden op ambities van de regio Zwolle. Het Woonprogramma is de basis voor gesprekken met woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars om tot concrete (nieuwbouw) plannen te komen.

Argumenten

1.1 Het beleid past bij de ontwikkeling van de Omgevingswet

Binnen de Omgevingswet wordt de mogelijkheid geboden om een “programma” te ontwikkelen. Voor Wonen is dit een goede manier om het onderwerp uitvoeringsgericht vorm te geven.

Onder de Omgevingswet zijn vier soorten programma’s beschreven. Twee daarvan zijn verplicht en twee zijn vrijwillige programma’s. Een Woonprogramma valt onder een vrijwillig programma, de gemeente is dus niet verplicht deze uit te voeren. Voor een woonbeleid met inhoud is dit wel een vereiste.

Als de Omgevingsvisie globaal gehouden wordt, zoals die nu is, dan kan het beleid verder uitgewerkt worden in programma’s. Voor het Woonprogramma zijn de volgende zaken uitgewerkt:

- inzicht in huisvestingsbehoefte binnen gemeente Oldebroek;
- inzicht in de beweegredenen van doelgroepen om wel/niet te willen verhuizen;
- inzicht in welke woningen benodigd zijn en welke woningen vrijkomen;
- inzicht in welke doelgroepen gehuisvest worden op de beschikbare locaties;
- inzicht in welke woningtypen daarvoor moeten worden ontwikkeld.

1.2 Het besluit sluit aan bij de bestuursovereenkomst

In de bestuursovereenkomst is de doelstelling: “Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek.” benoemd. Bij het opstellen van het Woonprogramma is een onderzoek gedaan naar onder andere de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Hierbij is ook gekeken naar de ontwikkeling van (éénpersoons) huishoudens, (dubbele) vergrijzing en doorstroming.

Met het Woonprogramma hebben wij voor alle kernen in de gemeente inzicht verkregen in de woningbouwbehoefte. Daarbij is rekening gehouden met bestaande en nieuwe locaties en de verwachte doorstroombmogelijkheden voor jong en oud. Daarnaast is in kaart gebracht voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden en welke types woningen gewenst zijn.

De doelgroepen die zijn benoemd in het Woonprogramma, zijn:

- Ouderen
- Starters/jongeren
- Doorstromers
- Bijzondere doelgroepen
- Arbeidsmigranten
- Statushouders
- Spoedzoekers
- Woonwagenbewoners.

1.3 De Woonvisie was geldig in de periode 2016-2020

Van 2016-2020 was sprake van een Woonvisie. Deze Woonvisie had geactualiseerd kunnen worden, maar de Woonvisie was een vormvrij document en geen doordacht woonbeleid. Als gemeente spelen we een cruciale rol in de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De Rijksoverheid legt de verantwoordelijkheid hiervoor eigenlijk volledig bij gemeenten en hun lokale partners neer. Daarom is gekozen om een Woonprogramma op te stellen met concrete doelen en maatregelen. Hiermee kan het hoofd worden geboden aan grote opgaven in de volkshuisvesting, zoals vergrijzing en de groei van éénpersoonshuishoudens.

1.4 Er ligt een concreet advies om in de woningbouwbehoefte tot 2030 te kunnen voorzien

Voor de diverse woningbouwlocaties in onze gemeente zijn door MY Base adviezen ontwikkeld. Deze adviezen bevatten concrete voorstellen voor de verdeling in grondgebonden woningen en appartementen, maar ook de doelgroep en prijscategorieën. Met deze gegevens kunnen we sturen op de woningbouwontwikkelingen in onze gemeente.

De Woonvisie had ook herzien kunnen worden, maar er is gekozen om een Woonprogramma op te stellen zodat we meer (met cijfers onderbouwde) daadkracht konden ontwikkelen. Een Woonvisie is een document zonder al te veel status, zeker geen wettelijke. Door deze nieuwe manier van denken zijn wij als gemeente aan zet om op zoek te gaan naar andere mogelijkheden om (sneller en vernieuwender) te bouwen. Samen met onze stakeholders gaan we passende nieuwbouw in Oldebroek realiseren, maar gaan we ook op zoek naar manieren om flexibeler om te gaan met de invulling van (bestaand) vastgoed.

Zoals in de memo stond die op 10 november 2020 met de gemeenteraad is gedeeld:

“En zoals Albert Einstein heeft gezegd: Als je blijft doen wat je altijd gedaan hebt, blijf je krijgen wat je altijd gekregen hebt.”.

1.5 Woonprogramma is tot stand gekomen door inhoudelijke analyse en participatietraject

Het Woonprogramma is gebaseerd op een analyse van de demografische ontwikkelingen binnen onze gemeente. Dit is gebeurd door gebruik te maken van diverse bronnen, zoals het Planbureau voor de Leefomgeving, het Centraal Bureau voor de Statistiek, PRIMOS, het ABF en het Rijk. Na de inhoudelijke analyse is het concept Woonprogramma vastgesteld. Daarna is het concept gedeeld met belanghebbenden, zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorgpartijen, maar ook inwoners. Dit is

gebeurd door middel van workshops, een enquête en inwonersavonden. De terugkoppeling van de diverse partijen is daarna verwerkt in het concept Woonprogramma, dat heeft geleid tot het definitieve Woonprogramma.

1.6 Toekomstige ontwikkelingen of nieuwe inzichten worden opgenomen in het Woonprogramma

Het Woonprogramma is ontworpen als zijnde een 'levend document'. Op het moment dat inzichten wijzigen, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van een visie Wonen, Welzijn en Zorg, maar ook door de groeiambities van de regio Zwolle, dan zal het Woonprogramma worden bijgesteld. Dit is het voordeel van het werken met een programma, want de bovenliggende Omgevingsvisie hoeft hier niet voor te worden aangepast.

1.7 Het Woonprogramma wordt minimaal jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld

Het woningbouwadvies is gebaseerd op een bepaalde behoefte die op basis van data-analyse tot stand is gekomen. Hierbij zijn de autonome demografische ontwikkelingen in beschouwing genomen, maar ook de ligging en omvang van de locatie.

In de praktijk kan blijken dat een andere invulling gewenst is. Hierbij kunnen aantallen maar ook woningtypologieën afwijken van het advies. Dit is mogelijk, zolang de totale marktvraag in Oldebroek in ogenschouw wordt genomen.

In de daadwerkelijke projecten dient in de beginfase onderzocht te worden of aangesloten kan worden bij het advies uit het Woonprogramma. Wanneer dit afwijkt, dient aangegeven te worden waarom en waarop wordt afgeweken. Een afwijking hoeft niet per definitie negatief te zijn. Het kan ook betekenen dat het advies wordt uitgewisseld tussen locaties of een mix van diverse adviezen ontstaat.

Het belangrijkste is dat wordt voorzien in de totale woningbouwbehoefte van Oldebroek die correspondeert met de marktvraag. Daarom worden de woningbouwontwikkelingen gemonitord en het Woonprogramma minimaal jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Het Woonprogramma dient als een vliegwiel maar is geen opzichzelfstaande oplossing

Het Woonprogramma geeft inzicht in de woningbouwbehoefte op basis van een data-onderzoek. Daarnaast heeft MY Base voor de, nu bij ons bekende, woningbouwlocaties een gericht advies gegeven. Daarmee dient het Woonprogramma als een soort vliegwiel. Met andere woorden, de beweging voor ontwikkelingen is in gang gezet, maar een Woonprogramma alleen is niet voldoende om problemen op het gebied van wonen op te lossen. Het Woonprogramma gaat op zichzelf niet zorgen voor een versnelling van de bouw van woningen of het toepassen van vernieuwende bouwconcepten.

De verbindingen tussen wonen, gebrek aan locaties, ontwikkelingen in de demografie en bijvoorbeeld duurzaamheid zijn met dit document gelegd. Na het vaststellen van het Woonprogramma dient de uitvoering opgestart te worden. Denk hierbij aan gesprekken met projectontwikkelaars en zorgpartijen, het maken van afspraken met de woningcorporaties (onder andere prestatieafspraken 2022), maar ook de ontwikkeling van de visie Wonen, Welzijn en Zorg. Daarnaast dient het Woonprogramma als basis voor de gesprekken in het kader van de ontwikkelingen van de regio Zwolle.

1.2 De groeiambities van de regio Zwolle zijn nog niet duidelijk

En daarmee is de bijdrage van Oldebroek op dit moment ook niet te bepalen. Als de ambitie van de regio groot is, dan zal onze gemeente eventueel ook een bijdrage gaan leveren. Deze ambitie mag niet ten koste gaan van de autonome bevolking(ontwikkelingen) en woningbouwbehoefte. Waar nodig moet mogelijk gezocht gaan worden naar uitleglocaties.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Zodra het Woonprogramma is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt een persbericht opgesteld voor het Huis-aan-Huisblad. In de afgelopen maanden hebben we via dit kanaal al een aantal keer gecommuniceerd met onze inwoners. Het persbericht wordt na de raadsbehandeling afgestemd met de griffie.

Het definitieve Woonprogramma inclusief alle bijlagen wordt gepubliceerd op onze website. Voor inwoners die het Woonprogramma graag op papier willen inzien, komt een fysiek exemplaar op het gemeentehuis te liggen.

Ook wordt een bericht geplaatst op intranet zodat alle collega's kennis kunnen nemen van het document.

Daarnaast worden alle contactpersonen van de partijen (zoals projectontwikkelaars, zorgpartijen en corporaties) die hebben bijgedragen aan het Woonprogramma persoonlijk geïnformeerd. Inwoners die bij de enquête een e-mailadres hebben achtergelaten, worden ook persoonlijk benaderd.

Vervolg

Daarnaast wordt direct gestart met de uitvoering. Er zijn immers adviezen gegeven, maar het Woonprogramma op zichzelf is geen uitvoeringsdocument. Het biedt geen concrete oplossingen, het is juist een handreiking om het vervolg te gaan vormgeven. Hier willen we versneld op inzetten. Het college is op zoek naar nieuwe uitleglocaties. Mogelijkheden worden op dit moment onderzocht en hierover zal de raad geïnformeerd worden.

Het Woonprogramma dient als basis voor alle ontwikkelingen rondom Wonen.

De koppeling met zowel interne als externe partijen moet gemaakt worden. Wonen kan niet los gezien worden van zaken als de ontwikkelingen in de zorg, de fysieke leefomgeving, duurzaamheid en het klimaat.

En zoals eerder gezegd wordt het Woonprogramma gewijzigd indien hier aanleiding voor is. Zo kan de ambitie van de regio Zwolle of de totstandkoming van de visie Wonen, Welzijn en Zorg reden zijn om het Woonprogramma aan te passen.

Bijlage(n)

GR20210930 Woonprogramma (inclusief bijlagen)

Oldebroek, 31 augustus 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.