Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 342412
Zaaknummer: 747096

Houten, 16 november 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Vaststelling Woonvisie 2021-2030

Beslispunten:

1. Kennis te nemen van de Nota van Zienswijzen over de concept-Woonvisie 2021-2030 waarin het college een reactie geeft op de ingebrachte zienswijzen.
2. De Woonvisie 2021-2030 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen.

Samenvatting

De concept-Woonvisie 2021-2030 is op 14 september 2021 door het college vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode heeft gelopen tot en met 26 oktober. De conclusies over de 13 ingebrachte zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen (bijlage 1).

In hoofdlijnen wordt de Woonvisie ondersteund. De opmerkingen hebben betrekking op een aantal zaken zoals een gewenste meer positieve stellingname over inwonersinitiatieven en over flexwoningen. Er is een verschil van mening met Viveste over huurverlaging en over de bouw van 1-kamerwoningen.

Hieromtrent stellen wij wijzigingen voor in de concept-woonvisie.

De Woonvisie gaat in op de schaarste in de Houtense woningmarkt en een woningbouw-programma om te komen tot een ruimer woningaanbod in Houten. Een publieksvriendelijke en visuele samenvatting van de Woonvisie is te vinden in bijlage 3.

Aanleiding

De Woonvisie gaat in op de schaarste in de Houtense woningmarkt. Het in de Woonvisie beoogde woningbouwprogramma heeft de bedoeling om te komen tot een ruimer woningaanbod in Houten. Als aanvulling op de huidige grote voorraad aan eengezinswoningen wordt een aanzienlijk deel als gelijkvloerse woningen voorgesteld. Deze aanvulling is nodig omdat er (dubbele) vergrijzing optreedt, om starters een kans op een woning te geven en omdat het aandeel kleien huishoudens toeneemt. Een publieksvriendelijke en visuele samenvatting van de Woonvisie is te vinden in bijlage 3.

De inspraakperiode over de concept-Woonvisie 2021-2030 heeft gelopen tot en met 26 oktober. Er zijn 13 zienswijzen ingebracht. In hoofdlijnen wordt de Woonvisie ondersteund. De opmerkingen uit de zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- een gewenste meer positieve stellingname over inwonersinitiatieven;
- idem over flexwoningen;
- voor- en nadelen van aanpassing van bestaande gebouwen (zoals woningsplitsing);
- huurverlaging grote eengezinswoningen (voor bijvoorbeeld statushouders gezinnen): Viveste geeft aan niet of incidenteel bereid te zijn de huur te verlagen;
- Viveste geeft aan onze ambitie t.a.v. de bouw van 1-kamerwoningen niet te steunen.

Dit heeft geleid tot tekstuele aanpassingen in de woonvisie.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 is het beleidskader op het gebied van Wonen en Wonen&Zorg gegeven. Dit is van belang voor de standpuntbepaling bij het maken van Prestatieafspraken met woningstichting Viveste, bij woningbouwprojectontwikkeling en bij voorkomende beleidsvragen.

Argumenten per beslispunt

1.1 De zienwijzen hebben geleid tot een aantal door ons voorgestelde aanpassingen en daarmee tot een nieuwe Woonvisie 2021-2030.

Er zijn zienswijzen binnengekomen die de hoofdlijnen van de concept-Woonvisie 2021-2030 ondersteunen, maar er zijn ook opmerkingen op (delen van) de visie. De hoofdkeuzes van de

Woonvisie blijven echter staan. In grote lijnen hebben we n.a.v. de zienswijzen en voortschrijdend inzicht de volgende aanpassingen gedaan:

- Tekstonderdelen over inwonersinitiatieven en woningsplitsing worden aangepast en verduidelijkt;
- Wat betreft flexwoningen geven we aan kritisch positief te kijken naar dit product in de Houtense woningmarkt. We wijzen op het belang van concrete mogelijkheden (met name locaties) voor vervolghuisvesting, betrouwbare communicatie richting omwonenden en een sluitende business case;
- T.a.v. door ons gewenste huurverlaging in (naar onze verwachting) incidenteel voorkomende gevallen van grote eengezinswoningen van Viveste blijven wij bij ons standpunt dat Viveste hiervoor moet openstaan;
- T.a.v de wenselijkheid van nieuwbouw van 1-kamerappartementen door Viveste benoemen wij de ambitie dat indicatief 100 eenheden structureel worden toegevoegd, waarbij de flexibiliteit geborgd kan worden door bij veranderende marktvraag de optie van samenvoeging te hebben zodat een 2-kamerwoning ontstaat. Op die manier komen wij tegemoet aan het door Viveste genoemde risico van beperkte flexibele inzetbaarheid van dit product.

1.2 Wij willen de raad informeren over de in gebrachte zienswijzen en onze reactie daarop.

2.1 De Woonvisie geeft richting wat betreft het te voeren beleid.
Met het vaststellen van de woonvisie geven we de richting aan wat betreft de richting van het gewenste woningbouwprogramma van 4.750 woningen (vooral de bouw van gelijkvloerse woningen, in uiteenlopende kwaliteiten). Op deze wijze willen we doorstroming stimuleren en kansen bieden aan starters, aan woningzoekenden naar sociale huurwoningen en aan bijzondere doelgroepen. In de Woonvisie benoemen we vier speerpunten:

1. **Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040.** Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen.
2. **Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten** door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan:
   a. Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
   b. Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).
   Dit is een grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo sturen we er ook op dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd.
3. **Een Thuis voor iedereen.** Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom willen we extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.
4. **Opgave duurzaamheid en Wonen.** Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. De duurzaamheidsambities van de gemeente Houten zijn onderverdeeld in de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

Deze speerpunten zijn uitgewerkt in de volgende ambities:

1. Meer woningen bouwen en de juiste woningen bouwen;
2. Doorstroming bevorderen;
3. Invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg;
4. Woonbehoefte van ouderen faciliteren;
5. Kansen voor Houtense starters verbeteren;
6. Kansen verbeteren voor doelgroepen met inkomens die te hoog zijn voor sociale huur maar te laag om een koopwoning te kunnen betalen;
7. Woonwagenstandplaatsen;
8. Huisvesting van arbeidsmigranten;
9. Duurzaamheid en wonen;

10. De volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties volgens de Woningwet;
11. Houtense wooninitiatieven faciliteren, al dan niet met een zorgcomponent;
12. Instrumenten om in te zetten voor toekomstige woningbouw.

Kanttekeningen

2.1 Tijdens de inspraakperiode bleek uit een aantal reacties dat zij de woonvisie zien als een ruimtelijke visie.

De woonvisie is een van de bouwstenen voor de ruimtelijke vertaling, zoals bijvoorbeeld ook de parkeervisie een bouwsteen is. In de woonvisie is aangegeven dat uitdrukkelijk niet ingegaan wordt op de vraag hoe de woningbehoefte ruimtelijk wordt ingevuld.

Participatie

De inspraakperiode over de concept-Woonvisie liep van 15 september tot en met 26 oktober 2021. In totaal zijn er door 13 organisaties of inwoners zienswijzen ingediend. Voordat de formele inspraakperiode startte zijn er drie bewonersavonden georganiseerd.

Financiën en formatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De vastgestelde Nota van Zienswijzen zal worden toegezonden aan de 13 insprekers. De Nota wordt als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel tot vaststelling van de woonvisie.

Voortgang

In hoofdstuk 6 van de Woonvisie is een uitvoeringsprogramma opgenomen.

Evaluatie

Periodiek zal de Woonvisie worden geëvalueerd. Hier is geen termijn aan gekoppeld.

Houten, 16 november 2021

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen
2. Woonvisie 2021-2030, met inachtneming van de wijzigingen
3. Visuele samenvatting Woonvisie 2021-2030

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Hilde de Groot
2e PoHo: Jan Overweg

Raadsbesluit *(gewijzigd in de raadsvergadering van 14 december 2021)*

Voorstelnummer: 342412

Onderwerp
Vaststelling Woonvisie 2021-2030

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2021 gelezen en besluit:

1. Kennis te nemen van de Nota van Zienswijzen over de concept-Woonvisie 2021-2030 waarin het college een reactie geeft op de ingebrachte zienswijzen.
2. De Woonvisie 2021-2030 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen,
   -en aan ambitie 8 'wat gaan we doen' de volgende uitgangspunten toe te voegen:
   In Houten verdienen arbeidsmigranten een volwaardige huisvesting. Dit houdt in dat:
   -Arbeidsmigranten niet op straat mogen komen te staan; dit kan bijvoorbeeld door huurcontracten los te koppelen van arbeidscontracten
   -Verkamering van woningen t.b.v. huisvesten van arbeidsmigranten wordt gedaan binnen de vigerende regelgeving (niets afdoen aan de minimumeisen).
   -In Houten worden alleen huisvestingsorganisaties (voor arbeidsmigranten) toegelaten die het SNF/AKF-keurmerk hebben.
   -De gemeente wijst huisvestingsorganisaties voor arbeidsmigranten aan en ziet erop toe dat rechten van huurders die arbeidsmigrant zijn, beschikbaar zijn in hun eigen taal;
   -Arbeidsmigranten respectvol worden behandeld en moeten altijd achterhaalbaar en traceerbaar zijn, bijvoorbeeld door verplichte registratie in het BGA/RNI
   -en in de Woonvisie 2021-2030 de tekst "betaalbaarheid woningvoorraad, monitoren" onder activiteit 13 op pagina 42, te wijzigen in "betaalbaarheid woningvoorraad, uit te werken".
   -en in de Woonvisie 2021-2030 de eerste zin van de woonvisietekst op pag. 70 wordt gewijzigd in: Zo verwachten veel senioren bijvoorbeeld een hogere huur bij doorstroming, maar zijn zij er vaak niet van op de hoogte dat de huurtoeslag *deels mee kan groeien* bij een hogere huur.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 14 december 2021.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

C.M.S. Visser G.P. Isabella