Raadsvoorstel

Onderwerp:	Woonvisie Culemborg 2023-2027
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	10 oktober 2023
Behandelend ambtenaar:	Marjon Hoogheid - van Houte
Registratienummer:	GZDGCB668996/1152202

Inleiding:

Met de Woonvisie Culemborg 2023-2027 stellen we de kaders vast voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van transformatie en nieuwbouw van woningen in Culemborg. We spelen in op ontwikkelingen van de woningmarkt en demografische ontwikkelingen. Ook sluiten we hiermee aan op nieuwe wetgeving. We kiezen voor duurzaamheid, innovatie op het gebied van wonen en zorg en het realiseren van een forse woningbouwopgave. Dit kan alleen door de schaarse ruimte zo effectief mogelijk te benutten.

De Woonvisie Culemborg 2023-2027 is een actualisatie van de Woonvisie 2017 en zetten hiermee met onze partners een duidelijke koers uit voor de ontwikkeling van onze stad. Met deze Woonvisie willen we bereiken dat:

- Elke Culemborger een woning kan vinden in Culemborg die past bij zijn/haar budget;
- Nieuwbouwwoningen energieneutraal, natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair gebouwd worden;
- We afspraken maken met ontwikkelaars over het duurzaam inrichten van de woonomgeving;
- We initiatiefnemers en ontwikkelaars stimuleren om woonvormen te ontwikkelen die bijdragen aan een zorgzame buurt;
- Kwetsbare Culemborgers zelfstandig wonen in een buurt waarbij buurtbewoners naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen;
- We een goed kader hebben voor de afspraken met onze partners. Dit zijn afspraken over nieuwbouw, transformatie van bestaande woningen en betaalbaarheid.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. De Woonvisie Culemborg 2023-2027 (GZDGCB668996/1164641) vast te stellen.

Argumenten:

1.1 *Een actualisatie van de huidige Woonvisie is nodig omdat er ontwikkelingen zijn die direct van invloed zijn op de Woonvisie en woningbehoefte van de gemeente*.

De Woonvisie die nu ter besluitvorming voorligt is een actualisatie van onze Woonvisie uit 2017. Deze actualisatie is nodig omdat er in de tussentijd nieuwe wet- en regelgeving is gekomen en diverse ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op de woningbouwbehoefte.

De komende jaren staan we voor ingrijpende opgaven. Zo is er een groot tekort aan passende woningen en moeten oudere inwoners veel langer zelfstandig thuis wonen. De verwachting is dat door de vergrijzing het aantal senioren de komende 20 jaar verdubbelt. Ook voor starters is er een groot tekort aan passende woningen. Daarnaast vraagt de energietransitie en duurzaam bouwen onze volle aandacht. Onze ambitie is om in 2040 energieneutraal te zijn. Het is onze opgave om op korte termijn passende en duurzame woningen en een activerende woonomgeving te realiseren.

De woningbouwopgave in cijfers:

- 2.000 woningen tot 2030;
- Behoefte naar 30% sociaal , 40% middelduur en 30% duur;
- 60 flexwoningen;
- Meer 1 en 2 persoonshuishoudens;
- Meer gestapeld bouwen.

1.2 De actualisatie van de Woonvisie is in overleg met partners en experts opgesteld.

Het realiseren van deze Woonvisie kunnen we niet alleen. Samenwerking met onze partners is essentieel. Met deze Woonvisie willen we onze partners aan ons verbinden om samen aan deze opgave te werken.

Voor deze actualisatie hebben we met allerlei betrokkenen, partners en woningmarktexperts gesprekken gevoerd over de uitdagingen van de huidige woningbehoefte. We hebben onder andere gesproken met KleurrijkWonen de HuurdersBelangenVereniging Culemborg en we hebben een woonmarkt voor inwoners georganiseerd met verschillende organisaties en bedrijven. De signalen die we daar hebben opgepikt hebben we verwerkt in deze Woonvisie.

1.3 Met de geactualiseerde Woonvisie zorgen we ervoor dat we betere afspraken kunnen maken met de ontwikkelaars.

De uitgangspunten in de huidige Woonvisie zijn niet meer actueel, dit zorgt er voor dat we op bepaalde onderwerpen geen afspraken kunnen maken met ontwikkelaars, of dat we afspraken maken met ontwikkelaars die niet meer actueel zijn. Het vaststellen van de geactualiseerde Woonvisie zorgt ervoor dat we met ontwikkelaars betere afspraken kunnen maken.

1.4 Met de geactualiseerde woonvisie maken we betaalbaar bouwen mogelijk.

Dit doen we door onder andere een vereveningsfonds in te stellen. Als een ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan het woonprogramma van 30/40/30, maar wel wenselijk is op andere vlakken van de woonvisie moeten initiatiefnemers dit compenseren. Dit fonds gaan we gebruiken voor investeringen in sociale woningbouw en zorgzame buurten. Een separaat voorstel hiervoor komt naar de raad toe.

Kanttekeningen:

1.1 Met de stapeling van alle ambities ontstaat er het risico dat we voor het beste resultaat gaan en dat daarmee snelheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningen in het geding komt.

In de Woonvisie beschrijven we niet alleen de ambitie op het gebied van wonen, maar ook de ambities op andere werkgebieden die gerelateerd zijn aan wonen. Met de stapeling van alle ambities ontstaat er het risico dat we voor het beste resultaat gaan en dat daarmee snelheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningen in het geding komt. Dit neemt niet weg dat het merendeel van de woningen die we gaan realiseren er voor een lange periode zullen staan, het is dan ook van belang dat het de juiste woningen zijn van de juiste kwaliteit.

Kosten, Baten, Dekking:

De actualisatie van de Woonvisie is voorop gesteld allereerst een visie. Dat betekent dat financiële kosten en consequenties pas in de uitvoering aan bod komen. Per project dan ook de haalbaarheid bekeken en gezorgd voor een passende dekking. Als uit de voorgestelde onderzoeken in de Woonvisie blijkt dat bijvoorbeeld een bepaald instrument in het kader van betaalbaarheid gewenst is, dan zal daarvoor een apart voorstel naar de raad gaan.

Personele en/of Juridische gevolgen:

N.v.t.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Op 17 mei van dit jaar was er een woonmarkt waar inwoners input konden leveren voor de actualisatie van de Woonvisie. We willen dit initiatief herhalen zodat we de nieuwe Woonvisie kunnen presenteren en daarnaast weer nieuwe initiatieven van partners en ontwikkelaars kunnen delen.
Na het de vaststelling wordt er een persbericht verspreid.

Bijlagen:

- Woonvisie 2023 actualisatie GZDGCB[668996/1164641]
- Woonvisie 2023 actualisatie Bijlagen (GZDGCB668996/1164733)
- Woonvisie 2017 - 2026 GZDGCB[668996/668997]

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB668996/1152202

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. De Woonvisie actualisatie 2023 (GZDGCB668996/1164641) vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 30 november 2023.

De griffier De voorzitter

D. van der Harst G. van Grootheest