Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	25 april 2024
Nummer	2024-07-06
Datum commissievergadering	14 mei 2024
Datum raadsvergadering	2 juli 2024

Oplegger

Zaaknummer	580441
Onderwerp	Woonvisie 2024-2030, met een doorkijk naar 2040
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	28-05-2024
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Advies** Het advies aan de gemeenteraad is: 1. De Woonvisie 2024-2030 vast te stellen. **Argumenten** 1.1 De nieuwe Woningwet 2022 verplicht gemeenten een Woonvisie op te stellen. 1.2 De Woonvisie 2024-2030 vormt de basis voor prestatieafspraken. 1.3 Via de Woonvisie stelt de raad kaders voor de woningcorporatie en andere ontwikkelende partijen. 1.4 De Woonvisie draagt bij aan de gemaakte afspraken binnen de Woondeal / RRA. 1.5 De Woonvisie 2024-2030 is zorgvuldig tot stand gekomen, met inbreng van raadsleden, inwoners en stakeholders. 1.6 De Woonvisie 2024-2030 draagt bij aan de vitaliteit van de dorpen. 1.7 De Woonvisie 2024-2030 vormt input voor het Programma Wonen onder de Omgevingswet. 1.8 De Woonvisie 2024-2030 bevat een doorkijk naar 2040, zodat tijdig begonnen kan worden met relevante voorbereidingen om ook na 2030 te kunnen voorzien in de wenselijke categorieën en aantallen woningen. **Kanttekeningen** 1.1 Verkenning dorpse uitbreiding na 2030 is een mogelijke trendbreuk.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: De Woonvisie 2024-2030 vast te stellen.
Bijlage(n)	Woonvisie 2024-2030, met een doorkijk naar 2040

Advies commissie	Fracties ChristenUnie en D66 stemmen in met het voorstel. Fracties CDA en OGP stemmen in met het voorstel, maar opteren voor een duidelijker signaal om het buitengebied niet te zien als potentiële woninglocaties. Fractie Mijn Partij vindt de voorliggende Woonvisie weinig vernieuwend. De fractie opteert voor het onderzoek c.q. mogelijk maken van woningbouw in het buitengebied Fractie VVD acht de ambities in de Woonvisie niet passen bij de huidige markt. Het voorstel wordt als bespreekpunt doorgeleid naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking: In raadsvergadering 28 mei 2024 is dit voorstel op initiatief van de raad van de agenda gehaald en geagendeerd voor de raadsvergadering van 2 juli 2024.	
	Datum van besluit gemeenteraad: 2 juli 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

De Woningwet 2022 verplicht alle gemeenten om een Woonvisie op te stellen. Daarnaast is vanuit de raad de wens om meer te sturen op wonen in de gemeente. Het opstellen van een woonvisie door de gemeente is ook van belang voor de woningcorporatie, omdat deze een redelijke bijdrage levert aan de uitvoering van de woonvisie.
De woningnood in heel Nederland is groot, maar ook in Midden-Delfland. Op dit moment laten de cijfers van de bevolking in Midden-Delfland krimp zien.

Voorgaande documenten
Op dit moment is de Woonvisie 2010-2025 nog geldig. In 2016-2020 is de Woonagenda als aanvulling hierop vastgesteld. Deze is zowel in 2021 en 2022 met een jaar verlengd, maar inmiddels verlopen. De Woonvisie 2024-2030 vervangt de Woonvisie 2010-2025 en de Woonagenda 2016-2022.

Totstandkoming Woonvisie 2024-2030
De Woonvisie 2024-2030 is een overkoepelende visie waar alle gerelateerde beleidsvelden op het gebied van wonen aan bod komen.

Participatietraject
Inwoners en andere stakeholders zijn gevraagd naar hun meningen en opvattingen over wonen in de gemeente Midden-Delfland. Hiervoor is ook aangehaakt bij het participatieproces voor de Toekomstvisie 2050. Deze inbreng is gebruikt bij de ontwikkeling van deze Woonvisie.

Relatie Toekomstvisie
De nieuwe Woonvisie vormt inbreng voor de Toekomstvisie 2050. De ruimtelijke consequenties die zullen voortvloeien uit het streefbeeld van de Toekomstvisie 2050 zijn input voor de ruimtelijke vertaling in de Omgevingsvisie 2.0.

Woondeal / RRA
In maart 2023 is de Regionale woondeal (ook wel RRA: Regionale Realisatie Agenda) "Meer bouwen – beter benutten" gesloten met provincie Zuid-Holland, de gemeenten van de woonregio Haaglanden (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland, Zoetermeer), ministerie BZK (Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en de bestuurders van Sociale Verhuurders Haaglanden. Midden-Delfland heeft een aandeel in de 75.000 woningen die in Haaglanden gerealiseerd moeten worden tot en met 2030. Deze bestaat uit minimaal 474 woningen, waarvan minimaal 106 sociale huurwoningen en 48 midden huurwoningen.

Inbreng raad
Via werkgroepen hebben raadsleden hun inbreng voor de Woonvisie kunnen delen. Daarnaast hebben eerder aangenomen moties op het gebied van wonen ook voor invulling van de Woonvisie gezorgd.

Opbouw Woonvisie 2024-2030
De Woonvisie is gebaseerd op 3 pijlers:
Pijler 1: Wonen voor iedereen
Deze pijler bevat het bouwen voor prioritaire doelgroepen, het bouwen van voldoende betaalbare woningen, het bevorderen van doorstroming en het huisvesten van aandachtsgroepen.
Pijler 2: Toekomstbestendig wonen
Onder deze pijler valt duurzaam wonen en (ver)bouwen, levensloopbestendig wonen, Wonen zorg en welzijn en geclusterde woonvormen.
Pijler 3: Dorps wonen in het groen.
Deze pijler is gericht op het behoud van vitaliteit van de kernen door middel van uitbreiding van de woningvoorraad en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Vertaling Woonvisie naar Uitvoeringsagenda: Actieplan Wonen 2024-2030
Deze drie pijlers zullen functioneren als handvat voor de op te stellen Uitvoeringsagenda (Actieplan Wonen 2024-2030). Dit actieplan bevat o.a. het actuele woningbouwprogramma en concrete voorstellen voor te wijzigen of nieuw op te stellen (woon)beleid.

Beoogd maatschappelijk effect
Met het vaststellen van de Woonvisie geeft de raad kaders voor het woonbeleid. Het wordt duidelijk welke keuzes de gemeente op het gebied van wonen maakt en welke ambities voorliggen. Deze worden vertaald in de Uitvoeringsagenda/Actieplan Wonen 2024-2030.

Argumenten
1.1 *De nieuwe Woningwet 2022 verplicht gemeenten een Woonvisie op te stellen.*
Sinds 1 januari 2022 is de gemeentelijke woonvisie verplicht. De vorm van de Woonvisie is vrij. Midden-Delfland kiest ervoor om een inhoudelijke visie te ontwikkelen, die een heldere en stevige basis vormt voor de Uitvoeringsagenda Wonen (Actieplan Wonen).

1.2 *De Woonvisie 2024-2030 vormt de basis voor prestatieafspraken.*
De Woonvisie dient voor Woningstichting WMD een actueel gemeentelijk volkshuisvestelijk beleidskader te zijn. Jaarlijks brengen zij op basis van deze Woonvisie een bod uit als basis voor de te maken prestatieafspraken. Woningcorporaties moeten immers 'naar redelijkheid' bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid.

1.3 *Via de Woonvisie stelt de raad kaders voor de woningcorporatie en andere ontwikkelende partijen.*
De Woonvisie geeft richting aan ontwikkelaars om woningbouwplannen voor te bereiden. Daarnaast is de Woonvisie de basis voor het woonbeleid en (te ontwikkelen) beleidsinstrumenten. De Woonvisie stelt kaders en geeft richting aan ontwikkelende partijen.

1.4 *De Woonvisie draagt bij aan de gemaakte afspraken binnen de Woondeal / RRA.*
Hiermee voldoen wij als gemeente aan het programma uit de RRA.

1.5 *De Woonvisie 2024-2030 is zorgvuldig tot stand gekomen.*
Er heeft, zoals benoemd in de Woonvisie zelf, brede participatie plaatsgevonden en relevante stukken (o.a. moties, beleid) zijn uitvoerig geraadpleegd.

1.6 *De Woonvisie 2024-2030 bevordert de vitaliteit van de dorpen.*
Levendige dorpen met betrokken inwoners zijn ons doel. Met een gericht woonbeleid stimuleren we de vitaliteit en de gemeenschapszin in onze gemeente. Hiervoor is het noodzakelijk dat ieder dorp een diverse bevolkingssamenstelling heeft van voldoende omvang. Om het voorzieningenpeil ook op termijn op niveau te houden, zetten we in op het minimaal gelijk houden van het huidige aantal inwoners in ieder dorp. Vanwege de vergrijzing en de gezinsverdunning blijft nieuwbouw ook de komende jaren nodig om dit doel te bereiken.
Op dit moment is er sprake van krimp van de bevolking. De Woonvisie 2024-2030 beschrijft dat nieuwbouw van woningen het enige middel is om verdere bevolkingskrimp op termijn te voorkomen. Hiervoor is de bouw van 50 - 70 woningen per jaar t/m 2030 en de bouw van 60 - 80 woningen per jaar in 2031 – 2040 noodzakelijk.

1.7 *De Woonvisie 2024-2030 vormt input voor het Programma Wonen onder de omgevingswet.*
De koers voor het woonbeleid moet op termijn worden geborgd in het Volkshuisvestingsprogramma, onderdeel van de Omgevingswet. De Woonvisie 2024-2030 sluit hierop aan en vormt in combinatie met de Uitvoeringsagenda (Actieplan) Wonen input voor dit Volkshuisvestingsprogramma.

1.8 *De Woonvisie 2024-2030 bevat een doorkijk naar 2040.*
Veel ontwikkellocaties kennen een lange doorlooptijd. Tot 2030 voorziet de huidige woningbouwprogrammering. Na 2030 drogen de locaties echter snel op, terwijl ook dan nog 60-80 woningen per jaar gerealiseerd moeten worden om het bevolkingsniveau op peil te houden

1.9 *de Woonvisie is een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie 2.0.*
De doorkijk na 2030 geeft aan dat er 60-80 woningen per jaar gerealiseerd dienen te worden om de vitaliteit van de dorpen te behouden of versterken. Als dat niet meer in bestaande dorpen kan dient een afweging gemaakt te worden voor dorps uitbreiden, echter met behoud van de kwaliteiten van

het open landschap. De integrale afweging en ruimtelijke vertaling hiervan zal plaatsvinden in het kader van de Omgevingsvisie 2.0. Deze wordt afzonderlijk aan de raad ter besluitvorming aangeboden na een participatietraject conform bedoeling van de Omgevingswet.

Kanttekeningen

1.1 Verkenning dorpse uitbreiding na 2030 is een mogelijke trendbreuk.

Pijler 3 van de Woonvisie is "Dorps wonen in het groen". Hierin staat beschreven dat om het bevolkingsaantal gelijk te houden de bouw van 50 - 70 woningen per jaar t/m 2030 en de bouw van 60 - 80 woningen per jaar in 2031 – 2040 noodzakelijk is. Bij de dorpse ontwikkelstrategie staat omschreven dat het uitgangspunt hierbij is om eerst dorps in te breiden, en als daar de mogelijkheden uitgeput zijn, te verkennen wat de mogelijkheden zijn voor dorpse uitbreiding.

Mogelijkheden dorps uitbreiden zijn zeer beperkt.
De mogelijkheden voor dorpse uitbreiding zijn zeer beperkt. In de Reconstructiewet Midden-Delfland, die in 1977 in werking is gesteld, is bepaald dat bebouwing vanuit de omliggende steden en de dorpskernen niet mag uitbreiden tot over een vastgestelde grens. Deze lijn is later overgenomen als 'rode contour' in het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid. Op dit moment gelden de Omgevingsvisie Zuid-Holland (in werking per 1 april 2023) en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (in werking per 26 maart 2024), waarin kwalitatieve uitgangspunten zijn geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen. Eventuele dorpse uitbreidingen zullen getoetst worden aan het geldende provinciaal beleid.

Dorps uitbreiden kan effect hebben op het open groene landschap.
Een eventuele dorpse uitbreiding beïnvloedt het landschap. Dit vraagt om een zorgvuldige en gebalanceerde afweging tussen behoud van vitaliteit van de kernen en behoud van en respect voor het Bijzonder Provinciaal Landschap. Een uitbreiding kan echter gepaard gaan met behoud of versterking van de kwaliteiten van het landschap, en versterking van de overgang tussen dorp en groen. Dit is te stimuleren door bijvoorbeeld het maken van een landschapsplan bij ruimtelijke ontwikkelingen/bouwplannen die onder dorpse uitbreiding vallen.

Financiën

De vaststelling van deze Woonvisie leidt niet tot rechtstreekse financiële consequenties. Voor het opstellen van de Uitvoeringsagenda (Actieplan Wonen 2024-2030) zijn op dit moment nog voldoende middelen aanwezig. Eventuele extra benodigde middelen voortvloeiend uit de uitvoeringsagenda / Actieplan Wonen worden inzichtelijk gemaakt bij vaststelling van de Uitvoeringsagenda.

Communicatie en participatie

-

Vervolgstappen

De Woonvisie 2024-2030 zal dienen als basis voor de nieuwe Prestatieafspraken 2025 en volgende jaren met Woningstichting WMD en de huurdersverenigingen.
De Woonvisie 2024-2030 wordt vertaald naar een uitvoeringsagenda (Actieplan Wonen -2024-2030). Deze zal in het najaar 2024 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd worden.

Reactie college op commissiebehandeling

De feitelijke locatiekeuzes komen nog niet in deze fase maar na een integrale afweging aan de orde bij het uitwerken en vaststellen van de Visies op de dorpen en de Omgevingsvisie 2.0. Die belangrijke afweging vindt plaats met inachtneming van het Bijzonder Provinciaal Landschap en op basis van behoefteprognoses van aantallen en woningtypologieën. Ook kunnen dan de consequenties in beeld gebracht worden op basis waarvan bestuurlijke keuzes gemaakt kunnen worden.