

## Raadsvoorstel

Waalre, 23 mei 2023

Vergaderdatum	: 20 juni 2023
Voorstelnummer	: 2023-46
Zaaknummer	: 611346
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Frank van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van de Actualisatie Woonnotitie
Grondslag raadsbesluit	: Gemeenteraad heeft gevraagd om een actualisatie van de Woonvisie en Woonnotitie. Dit is ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma.

### **Voorgesteld besluit:**

---

De Actualisatie Woonnotitie vast te stellen.

## **Onderwerp**

Voorstel tot vaststelling van de Actualisatie Woonnotitie.

## **Voorstel**

De Actualisatie Woonnotitie vast te stellen.

## **Inleiding**

In september 2019 heeft de gemeenteraad de 'Visie op Goed Wonen' vastgesteld. Daarbij is vanuit een ruimer perspectief naar het wonen en leven in Waalre gekeken en zijn streefbeelden voor 2030 vastgelegd. Vervolgens is in mei 2020 de Woonnotitie 'Goed Wonen in 2030' door de raad vastgesteld. In het Uitvoeringsprogramma is opgenomen dat de Visie op Goed Wonen en de Woonnotitie worden geëvalueerd en zo nodig aangepast om aan te sluiten bij de actuele stand van zaken op de woningmarkt, inclusief een herijking van de eerder vastgestelde woningbouwdifferentiatie en de doorvertaling van voorziene aanpassing Huisvestingswet. Bij behandeling van het voorstel voor ontwikkeling van Waalre-noord fase 3 (januari 2023) is tevens toegezegd om eerst de Woonnotitie te actualiseren en vervolgens te komen met de stedenbouwkundige visie voor Waalre Noord fase 3. In onderhavige notitie geven we een evaluatie van de Woonnotitie en waar nodig/gewenst een actualisatie van het beleidskader.

In de Woonnotitie werd inhoud gegeven aan het streefbeeld 'in 2030 zijn er woningen voor iedereen in elke levensfase'. Nagegaan was hoe samenstelling van de bevolking wijzigt en welke maatregelen als gevolg hiervan nodig en mogelijk waren. Hierna zijn de omstandigheden echter gewijzigd en is een bijstelling gewenst. Zo is de woningmarkt met name het afgelopen jaar gewijzigd: de verkoopprijzen stagneren, bouwkosten zijn fors gestegen en de vraag naar met name betaalbare woningen is groot. In reactie hierop heeft de rijksoverheid veel nieuwe wet- en regelgeving in de maak. Om zicht te krijgen op de (on)mogelijkheden is een overzicht opgenomen van nieuwe en te verwachten regelgeving. In deze evaluatie wordt nagegaan welke acties zijn uitgevoerd. Op basis van informatie over de huidige woningmarkt, nieuwe regelgeving, prognoses en verwachte ontwikkelingen wordt aangegeven of en hoe wijzigingen in het beleidskader nodig en mogelijk zijn. Dit leidt tot een nieuw kader voor het Woonbeleid van de gemeente voor de komende jaren. Het streefbeeld wijzigt niet, maar het beleidskader is op enkele punten (met name het gewenste bouwprogramma) wel aangepast.

## **Beoogd resultaat**

De Actualisatie Woonnotitie geeft de speerpunten van het woonbeleid voor de komende jaren op basis waarvan er afspraken gemaakt kunnen worden met de woningcorporaties, de inzet van instrumenten is aangegeven en op welke segmenten het woningbouwprogramma moet worden aangepast.

## **Argumenten**

### *1.1 De Actualisatie Woonnotitie is nodig vanwege gewijzigde omstandigheden.*

In de Woonnotitie (2020) was het beleidskader gegeven op basis van de inzichten en regelgeving van dat moment. Nadien zijn de omstandigheden gewijzigd en daarmee is aanpassing van het beleidskader (op onderdelen) noodzakelijk.

### *1.2 Voor het maken van prestatieafspraken is een actueel beleidskader nodig.*

De woningcorporaties moeten ieder jaar een 'bod' doen aan de gemeente om aan te geven wat zij van plan zijn in de komende jaren. Dit bod moet nadere invulling geven aan het gewenste woonbeleid van de gemeente. Met de Actualisatie Woonnotitie worden nieuwe kaders voor de uitwerking van het beleid vastgelegd.

### *1.3 De Actualisatie Woonnotitie omvat alle aspecten van de woningmarkt*

In de Actualisatie Woonnotitie wordt breed ingegaan op vele aspecten die samenhangen met het goed wonen van inwoners van Waalre. Er wordt richting gegeven aan oplossingen van de woningvraag van senioren en jongeren, van huurders en kopers en van starters en doorstromers. Dit vanuit een integrale benadering op het principe van goed wonen in Waalre. Naast de lokale woningbehoefte wordt ook invulling gegeven aan de regionale woningbehoefte.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Actualisatie Woonnotitie is een 'levend' document*

Uiteraard gaat de Actualisatie Woonnotitie uit van de thans bekende cijfers, informatie en verwachte ontwikkelingen. Er wordt niet alleen naar het verleden of heden gekeken, maar nadrukkelijk naar de toekomst. Woningen realiseer je immers niet alleen voor morgen, maar voor een lange periode. De woningvoorraad moet ook in de toekomst antwoord geven op de dan heersende vragen. We doen dit door nadrukkelijk vooruit te kijken naar de lange termijn en daarop acties in te zetten.

De Woonnotitie wordt gebruikelijk om de 4 jaar geactualiseerd. Naar aanleiding van de ontwikkelingen kan het worden bijgesteld, zoals nu voorgesteld. We zijn continu in gesprek met de marktpartijen en monitoren geregeld. Er wordt nu ook gewerkt aan een Woonzorgvisie, die ook de woningmarkt en het woonbeleid onder de loep zal nemen. Mogelijk leidt dit aanpassing of verbijzondering van het beleidskader.

### *1.2 Relatie woonzorg-visie*

In het Raadsprogramma is de opdracht opgenomen om te komen tot een Woon-Zorg-visie. Het opstellen van een Woonzorgvisie vraagt een uitvoerige voorbereiding met inbreng van diverse relevante partijen, organisaties en inwoners. Dit proces wordt nu vormgegeven. Waar noodzakelijk geacht kan dit woonbeleidskader op basis van de woonzorgvisie worden aangepast en/of verbijzonderd.

## **Kosten en dekking**

Uitvoering van de Woonnotitie brengt geen directe kosten met zich mee: de gemeente is vooral regisseur. Indien gekozen wordt om financiële instrumenten voor sturing op de woningmarkt in te zetten, zal hiervoor een afzonderlijk voorstel met financiële onderbouwing worden voorgelegd.

## **Duurzaamheid**

In de Woonnotitie was een hoofdstuk geheel gewijd aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Beleidsdoelen zijn aangegeven, maar de uitwerking vindt plaats via het spoor duurzame ontwikkeling. Het beleidsdoel is niet gewijzigd en ook de uitwerking vindt nog steeds via het spoor duurzame ontwikkeling. In de Actualisatie wordt naar die producten verwezen.

## **Burgerparticipatie**

De eerdere vastgestelde Visie op Goed wonen is een uitgebreid traject met burgerparticipatie plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn ook gebruikt voor het opstellen van de Woonnotitie. Over de evaluatie en actualisatie heeft geen burgerparticipatie plaatsgevonden. Wel zijn de woningcorporaties betrokken geweest. In het traject van de Woonzorgvisie zal burgerparticipatie uitgebreid plaatsvinden. Uiteraard wordt bij de uitvoering van diverse (woningbouw) projecten een passend burgerparticipatie traject of de inzet van het inwonerspanel uitgevoerd.

## **Inclusieve samenleving**

De Actualisatie Woonnotitie geeft op diverse aspecten invulling aan de inclusieve samenleving. Primair uitgangspunt is 'woningen voor iedereen in elke levensfase'. De huisvesting van iedereen is van belang en krijgt aandacht.

## **Communicatie**

De Actualisatie Woonnotitie is vanzelfsprekend openbaar. Gezien het algemene karakter en het ontbreken van een direct individueel belang van een inwoner hebben er vooraf geen algemene publicaties plaatsgevonden. Het is natuurlijk wel op de openbare raadsagenda geplaatst

## **Kernboodschap**

De gemeente Waalre heeft een evaluatie gemaakt van de Woonnotitie uit 2020. De Actualisatie Woonnotitie geeft aan welke ontwikkelingen belangrijk zijn voor de woningmarkt in Waalre en regio. Het hierop gebaseerde Woonbeleid (woningvoorraad, woningbouw, woonruimteverdeling en verduurzaming) is vernieuwd.

## **Vervolgprocedure en planning**

Na vaststelling van de Actualisatie Woonnotitie is het een toetsingskader voor vraagstukken op het Woonbeleid. Tevens worden enkele onderdelen nog uitgewerkt in afzonderlijke beleidsnotities. En het vormt de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporaties.

## **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

Actualisatie Woonnotitie Wonen in 2030.

**Bijlagen ter informatie**

Visie op Goed Wonen, beeld van inwoners gemeente Waalre van het PON (2019)

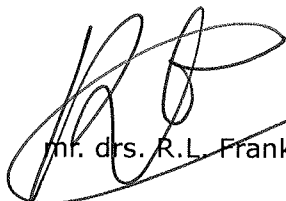
Visie op Goed Wonen in 2030, gemeente Waalre (2019)

Woonnotitie 'Wonen in 2030', gemeente Waale (2020)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



mr. drs. R.L. Franken



M.F. Oosterveer

*Sj van de Goor - Gelens*