Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2022	277172-2022

Onderwerp:

Vaststellen Woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Beleid leefomgeving
G. Streuding, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De nieuwe Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 voor een periode van 5 jaar vast te stellen.
2. De Uitvoeringsagenda Woonvisie 2022-2030 voor een periode van 5 jaar vast te stellen.
3. De hieruit voortvloeiende financiële consequenties ad € 645.000 voor 2023 en € 595.000 voor 2024 en te betrekken bij de begroting 2023.
4. Kennis te nemen van de beantwoording aan de adviesraden.
5. In te stemmen met het intrekken van de Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw 2018-2028.

Bijlage(n)
1. Woonvisie ‘BuitengeWoon Thuis in Emmen’ - 2022-2030
2. Uitvoeringsagenda woonvisie 2022-2030
3. Reacties op adviesraden woonvisie 2022-2030
4. Structuurvisie Herprogrammering 2018-2028
5. Woonvisie ‘BuitengeWoon Thuis in Emmen’ – 2022-2030 – Opgemaakt conceptdocument

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit 13 september 2022 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2022	277172-2022

1. Inleiding

De woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd. De vraag naar woningen is enorm toegenomen. Dit vraagt om een koerswijziging in het woonbeleid. Daarom is er het afgelopen jaar gewerkt aan het opstellen van een nieuwe geactualiseerde woonvisie. Hierbij is input gevraagd van woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en inwoners door middel van de EOP's en de vier erkende adviesraden. De raad is in juni 2021 gevraagd naar haar wensen voor de woonvisie, en in februari 2022 heeft er een c-discussie plaatsgevonden over de voorgenomen ambities en kernpunten.
Dit alles heeft geleid tot de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030. De woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 (bijlage 1) bieden we aan ter vaststelling.

De nieuwe woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 is een woonvisie met grote ambitie en grote uitdagingen. Het bouwen van 4.000 woningen met volop diversiteit, starten met herstructurering van de bestaande voorraad (voor kwaliteit en leefbaarheid), de verduurzamingsopgave en betaalbaarheidsopgaven zijn opgaven die vragen om een flinke inzet. Inzet die wel hard benodigd is. Er is vraag naar extra woningen vanwege huishoudensgroei, maar ook onze eigen ambities (werkgelegenheid, voorzieningen versterken, onderwijs uitbreiden) vragen om of leiden tot extra inwoners en dus extra woningen. Een aantal locaties vragen om directe inzet vanwege grotere (herstructurerings-)opgaven. Dit zijn Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Veenoord.

Vanuit het Rijk is er meer sturing op de woonopgave van gemeenten. Er zijn al een aantal Programma's gelanceerd met nieuwe doelstellingen en richtlijnen. Deze programma's hebben invloed op ons woonbeleid. Ook wil de minister nog dit jaar met alle provincies en gemeenten Woondeals sluiten, waarin afspraken staan over het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar. Dit vraagt om een andere werkwijze. We zullen toe moeten naar meer sturing en regie op ons gewenste woningbouwprogramma en herstructureringsopgaven.

De diverse grote opgaven vragen niet alleen om actie van de gemeente. We zijn ook onze samenwerkingspartners nodig, zoals de woningcorporaties, huurdersorganisaties, welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars en makelaars en bovenal ook onze inwoners. Samen komen we verder. Samen kunnen we de Emmense woonomgeving en woningvoorraad aantrekkelijk toekomstbestendig maken en houden.

2. Beoogd effect

De woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 bevat onze visie op het wonen in Emmen. We willen dat mensen zich thuis voelen in onze gemeente. De woningvoorraad moet over voldoende betaalbare woningen beschikken, evenals over voldoende diversiteit, zodat inwoners een wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk of dorp. We streven naar een inclusieve samenleving, aantrekkelijke en klimaat adaptieve woonomgeving en een toekomstbestendige woningvoorraad. Onze inwoners moeten een woning kunnen vinden voor hun behoeften en wensen.

3. Argumenten

1.1 De Woonvisie 'Thuis in Emmen: Snoeien doet Bloeien' 2018-2023 sluit niet meer aan op de huidige woningmarkt en opgaven.
Het woningmarkt onderzoek uit 2020 heeft laten zien dat de situatie op de woningmarkt is veranderd. Demografische ontwikkelingen zorgen voor meer vraag naar (betaalbare) woningen, en daar moeten we sturing aan geven. Ook moeten we ons beter voorbereiden op de komende vergrijzing. Wat blijft is dat we in de huidige woningvoorraad een kwaliteitsslag moeten maken. De nieuwe woonvisie geeft nieuwe richtlijnen en kaders voor woningbouw en de aanpak van dorpen en wijken.

1.2 De huidige ontwikkelen vragen om meer sturing vanuit de gemeente op de woningmarkt.
De opgaven op de woningmarkt vragen van de overheid meer regie. Het Rijk heeft sinds 2022 een ministerie voor Volkshuisvesting om de regie te voeren. Ook voor de gemeente vraagt dit een actievere rol op het gebied van wonen. Deze woonvisie biedt handvaten om deze regierol te nemen.

1.3 Het is wettelijk bepaald binnen de Woningwet (artikel 42, eerste lid) dat de gemeentelijke Woonvisie voor een periode van maximaal 5 jaar mag worden vastgesteld.
De woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' geeft richting aan de periode tot 2030. Dit komt ook vanwege de sturing vanuit het ministerie vanuit het Nationaal Programma Bouwen en Wonen. Hierin worden gemeenten en Provincies gevraagd om woningbouwprogramma's tot en met 2030 op te stellen. De woonvisie kan maximaal voor 5 jaar worden vastgesteld. In 2027 zal worden herzien of de woonvisie nog steeds actueel is, of moet worden bijgesteld. Hieraan voorafgaand wordt een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis waarvan dit kan worden bepaald. De woonvisie wordt dan eventueel bijgesteld op een aantal punten, en opnieuw voorgelegd voor besluitvorming voor de periode 2027-2030.

2.1 In de Uitvoeringsagenda zijn acties opgenomen die de komende jaren ten behoeve van de woonvisie uitgevoerd moeten worden.
De acties die zijn opgenomen zijn noodzakelijk om de ambities uit de woonvisie tot realisatie te brengen. De acties zijn meestal een verdere uitwerking van een onderdeel uit de woonvisie. Sommige acties vragen om extra financiële middelen of capaciteit in de organisatie.

3.1 De vaststelling van de nieuwe woonvisie en de financiële consequenties zijn onderdeel van de afwegingen voor de begroting van 2023.
De opgaven op de woningmarkt zijn groot. Dit vraagt dat er wordt gewerkt vanuit actueel beleid, en een actueel woningbouwprogramma. Ook vraagt dit dat er meer regie wordt gevoerd zodat we toe kunnen werken naar de gewenste woningvoorraad. De uitvoeringsagenda geeft hiervoor handvaten. Onderdelen uit deze uitvoeringsagenda vragen voor de komende jaren extra middelen. Een toelichting op het gevraagde bedrag staat bij punt 5 Financiën.

4.1 De adviesraden hebben adviezen meegegeven voor verwerking in de woonvisie.
De reacties, waarin duidelijk wordt hoe hier mee is omgegaan in de woonvisie, zijn bijgevoegd ter kennisname (bijlage 3).

5.1 Het beperken van de bouwmogelijkheden in de gemeente Emmen is niet meer aan de orde.
De Structuurvisie Herprogrammering 2018-2028 heeft tot doel het beperken van de bouwmogelijkheden in vigerende bestemmingsplannen van de gemeente. De woningmarkt is de afgelopen jaren zodanig veranderd dat we nu juist toe moeten naar een groei van het aantal bouwmogelijkheden in plaats van krimp. De inhoud van de structuurvisie past daarom niet meer bij de inhoud van de nieuwe woonvisie 2022-2030.

4. Kanttekeningen

1.1. Het maken van woonbeleid is aan de gemeente, de uitvoering ligt vooral bij andere partijen.
De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van woonbeleid en het benoemen van ambities. De uitvoering hebben wij niet geheel in eigen hand. Corporaties en ontwikkelaars zijn daarvoor belangrijke partijen. Zij beheren, vernieuwen en bouwen woningen en maken ook eigen afwegingen. Wij kunnen uitnodigen, stimuleren en faciliteren. Daarom is een actueel beleidskader belangrijk.

1.2 De woningmarkt blijft dynamisch en gevoelig voor externe ontwikkelingen.
De situatie op de woningmarkt hangt samen met diverse (economische) ontwikkelingen. Zo hebben inflatie, economische welvaart, rentepercentages invloed op de vraag-aanbod verhouding op de woningmarkt, maar ook op de waarde van woningen. Ook politieke ontwikkelingen kunnen een rol spelen. Hierdoor blijft het lastig te voorspellen hoe de woningmarkt zich ontwikkelt de komende jaren. Daarom blijven we goed monitoren, en op het moment dat het nodig blijkt, stellen we de woonvisie bij.

5. Financiën

Uit de uitvoeringsagenda (bijlage 2) blijkt dat een aantal onderdelen vragen om extra financiële middelen of capaciteit. Voor de begroting van 2023 (programma 5) zijn voorstellen ingediend om budget aan te vragen voor een aantal onderdelen uit de uitvoeringsagenda, die in 2023 vragen om extra budget. In onderstaande tabel is het overzicht weergeven:

	2023	**2024**	**2025**	**2026**
Uitvoering Woonvisie 2022-2030	265.000	215.000	215.000	215.000
Programma Wonen (realisatie Woondeal en Woonvisie)	380.000	380.000	380.000	380.000
Totaal	**645.000**	**595.000**	**595.00**	**595.00**

Dit bestaat uit:

- €35.000,- voor het onderzoek naar buitenlandse werknemers,
- Eenmalig €15.000, tezamen met een jaarlijks bedrag van €15.000 voor het aanschaffen en implementeren van een woningbouwmonitoringssysteem.
- Ophoging van het fonds fysieke leefomgeving met €200.000,- per jaar om meer kleine ingrepen in de woonomgeving te kunnen realiseren.
- Extra fte voor de versnelling van de woningbouwopgave, bestaande uit 0,8 fte Programmamanager om te sturen op het woningbouwprogramma, en 3 FTE voor team ROW voor het beoordelen van de vele initiatieven en bouwaanvragen, en voor ruimtelijke input bij diverse verdere uitwerkingen van de woonvisie. In totaal vraagt dit ca. €380.000,- per jaar.

Overige punten uit de uitvoeringsagenda worden in latere jaren opgepakt, waarbij in het betreffende jaar budget wordt aangevraagd in de begroting. Voor een deel van de onderdelen is geen extra budget nodig, of komt het budget vanuit bestaande middelen.

6. Uitvoering

De Woonvisie is richtinggevend en kaderstellend. Dit betekent dat de visie wordt gebruikt als leidraad voor projecten, advisering en afspraken (bijvoorbeeld prestatieafspraken).

Bij de woonvisie is een uitvoeringsagenda opgenomen met daarin concrete vervolgacties die voortkomen uit de Woonvisie. Dit is Bijlage 2. De onderdelen hiervan worden in samenwerking met meerdere teams in de organisatie, en waar nodig of gewenst met externe partijen en inwoners.

Over de nieuwe woonvisie zal na vaststelling zowel intern, als extern breed worden gecommuniceerd. Voor inwoners zal er ook een infographic worden gemaakt met daarin een overzicht van de belangrijkste ambities.

De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van de woonvisie en het woningbouwprogramma.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 13 september 2022.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2022	277172-2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2022;

besluit:

1. De nieuwe Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 voor een periode van 5 jaar vast te stellen.
2. De Uitvoeringsagenda Woonvisie 2022-2030 voor een periode van 5 jaar vast te stellen.
3. De hieruit voortvloeiende financiële consequenties ad € 645.000 voor 2023 en € 595.000 voor 2024 en te betrekken bij de begroting 2023.
4. Kennis te nemen van de beantwoording aan de adviesraden.
5. In te stemmen met het intrekken van de Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw 2018-2028.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2022.

de wnd. griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout