Raadsvoorstel

Onderwerp : **Woonvisie gemeente Losser 2021 - 2031**

Zaaknr/Documentnr : 19Z02712/21.0012347
Portefeuillehouder : A.J. Prins

Losser, 8 juni 2021

Voorstel

De ‘Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser’ vast te stellen.

Aanleiding

Met de ‘Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser’ stelt uw raad een belangrijk beleidsplan op het gebied van wonen voor de komende jaren vast. Bij de ontwikkeling van deze nieuwe woonvisie is uw raad intensief betrokken geweest. Ook heeft uw raad om zijn beeldvorming te versterken diverse deskundigen uitgenodigd. Naast het doorlopen participatietraject heeft ons college de concept ‘Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser’ conform de inspraakverordening vier weken ter visie gelegd. Tevens is het om reactie voorgelegd aan de provincie. In ons collegevoorstel van 8 juni 2021 heeft ons college aangegeven hoe om te gaan met de ingekomen zienswijzen en deze te verwerken in de nu voorliggend concept ‘Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser’.

In de raadsinformatiebrief van 2 februari 2021 heeft ons college uw raad geïnformeerd over de Regionale Woonagenda Twente en wat deze betekent voor onze gemeente. De uitgangspunten hiervan zijn verwerkt in de concept ‘Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser’. Belangrijke element in deze woonvisie is dat het veel flexibiliteit biedt, het biedt kaders voor groeimogelijkheden in alle kernen en het houdt rekening met vergrijzing en met starters.

Voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie is een participatietraject doorlopen. Zo zijn deskundigenbijeenkomsten georganiseerd met de woningcorporatie Domijn, de Stichting Huurdersbelangen Losser (SHBL), zorgpartijen, makelaars, projectontwikkelaars en een deel van uw raad. Daarnaast is een enquête onder jongeren uitgezet en zijn de dorpsraden en specifiek jongeren uit de Lutte en Beuningen benaderd. Een voorloper van de Woonvisie is besproken met uw raad op 1 maart 2021. Naar aanleiding van het overleg met uw raad is Companen ingeschakeld om een compacter en daardoor voor uw raad beter toetsbare Woonvisie op te stellen, waarbij de Woonvisie tevens is voorzien van een activiteitenprogramma.

Argumenten

1.1. De 'Woonvisie 2016 en verder' is op diverse onderdelen achterhaald.
De 'Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser' vervangt de op diverse onderdelen achterhaalde 'Woonvisie 2016 en verder'.

1.2. Regionale afspraken nopen tot nieuw beleid.
Op 25 maart 2021 hebben de portefeuillehouders Wonen van alle gemeenten in Twente samen met de gedeputeerde van de provincie Overijssel de 'Regionale Woonagenda Twente' ondertekend. De afspraken zoals vastgelegd in deze 'Regionale Woonagenda Twente' zijn verwerkt in de 'Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser'.

Participatie

Ondanks de Coronacrisis is actief participatie gevoerd. Zo zijn deskundigen-bijeenkomsten georganiseerd met de woningcorporatie Domijn, de Stichting Huurdersbelangen Losser, zorgpartijen, makelaars, projectontwikkelaars en een deel van de raad. Daarnaast is een enquête onder jongeren uitgezet en zijn de dorpsraden en specifiek jongeren uit de Lutte en Beuningen benaderd.

Vervolg

De indieners van zienswijzen zijn schriftelijk op de hoogte gebracht over de wijze waarop ons college met hun zienswijze is omgegaan. Tevens wordt hen de mogelijkheid geboden om in een Beeldvormende vergadering van uw raad op 15 juni 2021 in te spreken.

De Woonvisie kijkt 10 jaar vooruit. Het is zeker dat de omstandigheden in die periode onvoorspelbaar zullen veranderen. Daarom gaan wij tweejaarlijks de uitvoering van de Woonvisie monitoren, in ieder geval op de volgende punten:

a. De voortgang van de uitvoering van de nieuwbouw.
b. De aansluiting van het programma op de daadwerkelijke woningvraag/-behoefte; dit betekent kwalitatief en adaptief programmeren.
c. De ontwikkeling van voldoende harde plancapaciteit.
d. De noodzaak van aanpassing van het gehanteerde sturingsinstrumentarium.
e. Noodzakelijke aanpassingen op grond van wijzigingen in de regelgeving.

Tevens is in hoofdstuk 7 benoemd welke juridische instrumenten we willen inzetten

Juridisch:
Dit betreft met name het tijdig realiseren van voldoende harde plancapaciteit in bestemmingsplannen en deze bestemmingsplannen te enten en te motiveren vanuit de Woonvisie. Door bij nieuwbouw een anti-speculatiebeding op te nemen, wordt geregeld dat de nieuwe woning een bepaalde periode (meestal 5 jaar) niet mag worden doorverkocht met uitzondering van overlijden, echtscheiding of onteigening. Ook willen we sturen op grondprijzen en/of afspraken met ontwikkelaars om starterswoningen met een koopprijs van maximaal circa € 250.000 te realiseren (inclusief anti-speculatiebeding).

Grondbeleid:
Voor zover woningbouw zal gaan plaatsvinden op gronden die in gemeentelijk eigendom zijn, kunnen wij eisen stellen of verkoopprijzen aanpassen, die onder andere in lijn zijn met de Woonvisie.

Financieel:
De belangrijkste financiële instrumenten die wij inzetten, zijn de SVn-starterslening, en – waar wij over bouwgrond beschikken – het grondprijsbeleid, met name ten behoeve van woningen voor jongeren en starters.

Afspraken:
Wij maken prestatieafspraken met de woningcorporatie Domijn en de Stichting Huurdersbelangen Losser ter realisering van ons beleid ten aanzien van de sociale huursector. Voorts streven we naar (anterieure) afspraken met ontwikkelaars teneinde het beleid van onze Woonvisie te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris, burgemeester,

Bijlagen behorende bij dit raadsvoorstel

Nota inspraakreacties Woonvisie	26-05-2021	21.0013311
Definitief concept Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser	26-05-2021	21.0014479