Raadsvoorstel

Onderwerp	Actualisatie woningopgave 2024-2034 gemeente Losser		
Portefeuillehouder	M. Lahdo		
Team	Ontwikkeling en Strategie	**Datum**	12 november 2024
Agendapunt **(invulling door Griffie)**		**Zaaknummer** **Documentnummer**	24Z01343 24.0020151

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' vast te stellen.
2. Het 'Woningbehoefteonderzoek Losser 2024' vast te stellen.

Inleiding
Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2021-2031 vastgesteld. Ruim een derde van de woningopgave is al gerealiseerd en ook ligt de helft van de woningopgave al vast in vastgestelde plannen. Daarnaast zijn er woningbouwprojecten in voorbereiding. Door beleidsruimte te creëren in de woonvisie kunnen deze woningbouwprojecten verder tot ontwikkeling komen en goed onderbouwd worden in ruimtelijke procedures. Dit voorkomt een juridisch risico. Adviesbureau Companen heeft daarom de woningbouwopgave en de groeiambitie naar 25.000 inwoners voor gemeente Losser onderzocht. Het onderzoeksrapport dient als basis voor de 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' en brengt de opgaven in beeld tussen 2024 en 2034. Door de toevoeging van 560 woningen aan de opgave in de huidige woonvisie heeft de gemeente Losser een opgave van 1225 woningen tot 2034. De 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' is een aanvulling op de huidige woonvisie en gaat dan voor op de woningopgave in de Woonvisie 2021-2031. Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld om deze beleidsnotitie vast te stellen.

Beoogd effect
De 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' draagt bij aan de opgave toekomstbestendig wonen en leven voor gemeente Losser: passende en betaalbare huisvesting voor iedereen, in elke levensfase.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het woonbeleid
In de Woningwet is geregeld dat de gemeenteraad van iedere gemeente een woonvisie moet vaststellen (artikel 42, lid 1) voor ten hoogste 5 jaar. Dit is sinds 1 januari 2022 een verplichting. De 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' is een aanvulling op de huidige woonvisie en de raad dient hierover een besluit te nemen. De actualisatie gaat na vaststelling als toetsingskader voor op de woningopgave in de Woonvisie 2021-2031.

1.2. Met de Woonvisie 2021-2031 kan de huidige woningprogrammering niet gerealiseerd worden
Op 6 juli 2021 is in de Woonvisie 2021-2031 een opgave van 665 woningen vastgesteld. Daarvan zijn drie jaar later inmiddels 238 woningen (36%) gerealiseerd en ook zitten er 333 woningen (50%) in vastgestelde plannen. Voor 571 woningen (86%) van de 665 woningen is de ontwikkeling van woningen daarmee al in een gevorderd stadium. De prognose is dat deze opgave sneller uitgevoerd wordt dan de periode tot 2031 die ervoor staat. Door nu nieuwe beleidsruimte te creëren met deze notitie kunnen al opgestarte woningbouwprojecten (zachte plannen) verder tot ontwikkeling komen, zonder te wachten op een vernieuwing van de totale woonvisie. Dit zijn onder andere de regionale

sleutelprojecten Hannekerveld, De Lutte Noord en de herontwikkeling aan het Martinusplein. Daarnaast biedt deze woningopgave ook voldoende ruimte voor locaties waar al een principebesluit voor aanwezig is, de invulling van de opgave sociale huur, wonen en zorg, eventuele herontwikkelingen die bijdragen aan de ruimte kwaliteit en woning- en kavelsplitsing. Het beleid voor woning- en kavelsplitsing is inmiddels in voorbereiding.

1.3. De 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek 2024 voor gemeente Losser.
In het derde kwartaal van 2024 heeft adviesbureau Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In het onderzoeksrapport is in beeld gebracht hoe de bevolking zich de komende jaren ontwikkelt in de gemeente en hoe de woningbehoefte tussen 2024 en 2034 en de groeiambitie naar 25.000 inwoners eruit zien. Deze groeiambitie is eerder benoemd in het coalitieakkoord en is nu vertaald naar een woningopgave. De opgave in de 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek en de conclusies en aanbevelingen in het rapport 'Woningbehoefteonderzoek Losser 2024'.

1.4. De 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' sluit voor een gedeelte van de groeiambitie al aan bij de afspraken in de Woondeal regio Twente
Op 21 december 2022 is de Woondeal regio Twente gesloten door de minister van Volkshuisvesting, de gedeputeerde van de provincie en de Twentse gemeenten. In de Woondeal regio Twente zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwopgave, aantallen, sleutelprojecten, programmering, betaalbaarheid en duurzaamheid. Met de benoemde sleutelprojecten draagt de gemeente Losser bij aan de regionale woningbouwopgave. Met het vaststellen van deel van de groeiambitie kunnen de sleutelprojecten Hannekerveld, de Lutte Noord en Martinusplein onderbouwd worden en verder tot ontwikkeling komen (zie paragraaf 2.3 actualisatie woningopgave).

2.1. Hiermee voldoet het woningbehoefteonderzoek aan de eisen in de provinciale verordening voor actueel onderzoek woningbouw
In afdeling 4.5, paragraaf 4.5.1 (woningbouw) van de provinciale ordening van Overijssel worden eisen gesteld aan actueel onderzoek voor woningbouw. Een van die eisen is dat dit onderzoek wordt vastgesteld door de gemeenteraad en eens in de twee jaar wordt geactualiseerd (artikel 4.16 lid 1 onder b.). Een vastgesteld woningbehoefteonderzoek is nodig om de behoefte aan nieuwe woningen aan te kunnen tonen, wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen de geldende woonafspraken tussen provincie en gemeenten (de Woondeal).

Kanttekeningen

1.1. Wanneer de 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' niet door de raad wordt vastgesteld, is het huidig woningbouwbeleid niet actueel.
De onderbouwing van ruimtelijke plannen, een omgevingsplan of een omgevingsvergunning, gebeurt onder meer op basis van de geldende woonvisie. Wanneer de woningbouwbehoefte in een woonvisie niet genoeg ruimte biedt, is de onderbouwing van plannen onvoldoende. In de juridische procedures kan dit een risico met zich meebrengen bij bezwaar en/of beroep.

1.2. Een deel van de groeiambitie moet nog verder uitgewerkt en onderbouwd worden in het nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma
In de 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' wordt de woningopgave inclusief de groeiambitie vastgesteld. De uitwerking en onderbouwing van de kwalitatieve behoefte is geen onderdeel van deze notitie. Voor minstens 275 woningen zijn er nog geen locaties bekend en moet nog gekeken worden naar een afweging voor locaties, permanente of flexibele huisvesting in welke type woningen en betaalbaarheid. Dit wordt uitgewerkt in de

vernieuwing van het woonbeleid in 2025. Naar verwachting is dit in juni 2025 gereed voor besluitvorming.

2.1. Een deel van de groeiambitie moet nog worden afgestemd met de provincie en de regio
Uit het woningbehoefteonderzoek is gebleken dat de groeiambitie verder dan de lokale behoefte voor gemeente Losser. Voor het deel van de groeiambitie dat in sleutelprojecten zit, zijn regionaal in de Woondeal afspraken gemaakt. Als een gemeente meer dan de lokale behoefte wil bouwen, is afstemming met de provincie (ruimtelijk) en de regiogemeenten nodig. Deze afstemming voor de toevoeging van 275 woningen moet nog plaatsvinden. Momenteel zijn er ook regionale processen waarin de woningbouwontwikkeling een van belangrijke thema's is, zoals het opstellen van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente (raadsinformatiebrief 3 september 2024, kenmerk 24.0019052), de herijking van de Woondeal regio Twente en de Regionale Woonagenda Twente (2021-2025). In deze processen pakt gemeente Losser dit verder op.

Financiële dekking van het voorstel
Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Participatie
Voor besluitvorming over dit onderwerp is nu geen participatie nodig. Participatie gaat een rol spelen wanneer de woningbouwopgave tot uitvoering wordt gebracht in de verschillende projecten. Bij besluitvorming over woningbouwlocaties, ruimtelijke procedures en het opstellen van nieuw woonbeleid zijn er ook (wettelijk verplichte) momenten waarbij inwoners en partijen kunnen participeren.

Vervolg
Na besluitvorming is de 'Actualisatie woningopgave 2024-2034' samen met de huidige woonvisie het toetsingskader voor woningbouwprojecten. Gemeente Losser start begin 2025 met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Daarbij betrekken we de gemeenteraad actief. Het plan van aanpak hiervoor wordt nu voorbereid. Tegelijk met de besluitvorming over het volkshuisvestingprogramma zal ook de besluitvorming over de nota grondbeleid plaatsvinden.

Bijlagen

- Actualisatie woningopgave 2024-2034
- Rapport 'Woningbehoefteonderzoek Losser 2024'
- Monitor Woonvisie 2021-2031 (3 mei 2023)

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 12 november 2024

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	J.B. Diepemaat