



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 8 november 2016

Voorstel van : College van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp : Sociale Paragraaf Woonvisie

Samenvatting

In aanvulling op de geldende '*Woonvisie Belangen in Balans 2010-2020*' is er een Sociale Paragraaf Woonvisie opgesteld waarin actuele demografische en maatschappelijke ontwikkelingen geschetst worden en ambities en speerpunten aangescherpt zijn voor de komende jaren. De planning is om in 2019 een geheel nieuwe Woonvisie op te stellen.

Voorgesteld besluit:

1. De Sociale Paragraaf Woonvisie vaststellen als actuele aanvulling op de bestaande '*Woonvisie Belangen in Balans 2010-2020*'.
2. Kennis nemen van het Advies van de Adviesraad Sociaal Domein gemeente Boekel en de concept-reactie van het College en daartoe de volgende zaken besluiten:
 - a. In 2018 in samenwerking met Peelrand Wonen de Sociale Paragraaf evalueren en die input gebruiken voor de nieuwe Woonvisie 2030.
 - b. In 2017 beleid opstellen inzake de verbetering van leefbaarheid met als uitgangspunt een structurele bijdrage op te nemen in de prestatieafspraken met PeelrandWonen vanaf 2018.
 - c. In 2017 gaan we vanuit onze faciliterende rol middels een aantal artikelen in de media aandacht vragen voor het in beweging krijgen van de particuliere markt op de gevraagde onderwerpen.
 - d. In 2017 onderzoek opstarten naar de behoefte van beschermde/beschutte woonvormen in de regio Brabant Noordoost-oost én specifiek voor de gemeente Boekel.
3. In 2019 een nieuwe Woonvisie inplannen.

Inleiding

In 2010 is de 'Woonvisie 2010-2020 Belangen in Balans' door de Gemeenteraad vastgesteld. Deze is opgesteld in samenwerking met PeelrandWonen. De uitgangspunten in deze Woonvisie zijn op dit moment leidend, samen met de prestatieafspraken met PeelrandWonen.

Op 25 november 2015 heeft de Adviesraad Sociaal Domein van de gemeente Boekel een ongevraagd advies uitgebracht ten aanzien van de Strategische Visie 2025. De Adviesraad concludeert dat recente demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen onvoldoende in de huidige Woonvisie hun beslag krijgen en dat de prognoses in de Woonvisie reeds bereikt zijn.

In een gesprek tussen gemeente en de Adviesraad is vervolgens afgesproken een aanvulling op bestaande Woonvisie te realiseren, in de vorm van een Sociale Paragraaf.

Relatie met eerdere besluitvorming

In 2010 is de 'Woonvisie 2010-2020 Belangen in Balans' door de Gemeenteraad vastgesteld.

Beoogd resultaat

De maatschappelijke en economische ontwikkelingen en de woningmarkt zijn dusdanig in beweging dat de behoefte wordt gevoeld om een sociale paragraaf toe te voegen aan de huidige Woonvisie welke nog tot 2020 geldig is. Doel is te komen tot een geactualiseerd beeld van ontwikkelingen op de woningmarkt om vandaar te komen tot hernieuwde afspraken met partners. De bestaande 'Woonvisie 2010-2020 Belangen in Balans' met daarin de opgave voor de komende jaren blijft van kracht. Een actuele Sociale Paragraaf helpt ons om tot passende en noodzakelijke afspraken te komen met partners zoals inwoners, PeelrandWonen, BrabantWonen, projectontwikkelaars en zorginstellingen. Het opnieuw uitvoeren van een Woonwensenonderzoek heeft daarbij niet de prioriteit omdat gebleken is dat deze voornamelijk de economie volgen. De visie in deze sociale paragraaf vormt tot 2020 een aanvullend kompas voor evaluatie, overleg, afspraken en bijsturing. In 2019 wordt vervolgens ingezet op het ontwikkelen van een nieuwe Woonvisie.

Keuzemogelijkheden

De concept Sociale Paragraaf Woonvisie is onlangs ter advisering aangeboden aan de Adviesraad Sociaal Domein. Het advies is als bijlage toegevoegd. De Adviesraad geeft aan dat een groot deel van de aandachtspunten die in een eerder advies genoemd zijn, herkenbaar terug te vinden zijn in de Sociale Paragraaf. Toch adviseren zij om alsnog de Woonvisie 2010-2020 te herzien.

Uw Raad wordt geadviseerd kennis te nemen van het advies dat de Adviesraad mee wil geven. Het is prettig te constateren dat de Adviesraad de aandachtspunten die zij in een eerder advies benoemden, herkenbaar terug vinden in de Sociale Paragraaf. De Paragraaf heeft echter niet tot doel een nieuwe Woonvisie op te stellen, maar om:

1. maatschappelijke en woningmarktontwikkelingen te benoemen en duiden;
2. ambities aan te scherpen;
3. in te zetten op meer flexibelere (en betaalbare) woonvormen;
4. aanvullende kaders te creëren om de komende jaren met partners tot duidelijke afspraken te komen;
5. de bouwopgaven voor de komende jaren te herijken.

De ambities in de Sociale Paragraaf Woonvisie laten een aanscherping zien op een aantal onderwerpen:

1. Betaalbaar en flexibel wonen
2. Wonen in samenhang met zorg en welzijn
3. Duurzaam Wonen
4. Gezamenlijke verantwoordelijkheden

Wij praten daarbij niet meer over specifieke doelgroepen zoals 'jongeren' of 'senioren' omdat 'wonen naar behoefte' kan betekenen dat we het ene jaar inzetten op realisatie van woningen voor jongeren en het volgende jaar op senioren of vergunningshouders. Bouwrealisatie in de afgelopen jaren en de maatschappelijke ontwikkelingen laten zien dat het aantal bijzondere doelgroepen toeneemt en flexibele inzet van woningen op de lange termijn de beste kansen biedt om huisvesting naar behoefte van onze inwoners te (blijven) realiseren.

Reactie op advies Adviesraad Sociaal Domein (ASD)

Het College adviseert op dit moment niet in te zetten op een geheel nieuwe Woonvisie, maar de Sociale Paragraaf vast te stellen zodat ambities, kaders en de bouwopgave aangescherpt worden voor de komende jaren. Deze ervaringen kunnen we dan meenemen naar een nieuwe Woonvisie. Naar aanleiding van het uitgebrachte advies van de ASD wordt voorgesteld de volgende zaken uit te voeren in aanvulling op het vaststellen van de Sociale Paragraaf:

1. In 2018 in samenwerking met Peelrand Wonen de Sociale Paragraaf evalueren en die input gebruiken voor de nieuwe Woonvisie 2030.
2. In 2017 met PeelrandWonen beleid opstellen inzake de verbetering van leefbaarheid met als uitgangspunt een structurele bijdrage op te nemen in de prestatieafspraken vanaf 2018.
3. In 2017 gaan we vanuit onze faciliterende rol middels een aantal artikelen in de media aandacht vragen voor het in beweging krijgen van de particuliere markt op de gevraagde onderwerpen.
4. In 2017 onderzoek opstarten naar de behoefte van beschermde/beschutte woonvormen in de regio Brabant Noordoost-oost én specifiek voor de gemeente Boekel.

Cijfers

Betrouwbare, actuele cijfers over de bestaande woningvoorraad (anders dan de sociale huurwoningen) in onze kerkdorpen zijn nauwelijks voorradig. Dit betekent dat als uw Raad meer cijfermateriaal wenst, gekozen zal moeten worden voor een breed woningvoorraadonderzoek. U wordt echter geadviseerd dit besluit in overweging te nemen bij het opstellen van een geheel nieuwe Woonvisie in 2019.

Communicatie

PeelrandWonen heeft aangegeven het prettig te vinden dat zij met de Sociale Paragraaf actuele kaders krijgen om het jaarlijkse bod aan de gemeente op uit te brengen (vastgelegd in Woningwet 2015). Ook voor andere partners biedt het meer kaders: projectontwikkelaars en zorginstellingen (BrabantZorg/BrabantWonen, GGZ). De in de Sociale Paragraaf vastgestelde bouwopgave sluit aan bij de ambities van het Grondbedrijf.

Financiële gevolgen en dekking

De Sociale Paragraaf verwoordt met name demografische ontwikkelingen, ambities en speerpunten. Het Grondbedrijfrapportage 2016 laat daarnaast zien dat de resultaten van de laatste twee jaar positief zijn en dat de huidige economische groei en ingeslagen weg daartoe bijdraagt. Uw Raad wordt dan ook geadviseerd in te stemmen met de Sociale Paragraaf omdat

deze bijdraagt aan een duurzaam, actueel, realistisch en financieel rendabel volkshuisvestingsbeleid.

Risico's:

In speerpunt 5 worden projectontwikkelaars medeverantwoordelijk gemaakt voor de ambities van de gemeente Boekel. Projecten worden door de gemeente getoetst op wenselijkheid van het realiseren van (een percentage) levensloopgeschikte woningen. Hierbij is het mogelijk deze verplichting 'af te kopen'. Het risico bestaat dat deze constructie in de praktijk niet gaat werken. Maar het biedt wel concrete handvatten om de gezamenlijke verantwoordelijkheid van partners op de agenda te zetten. Opbrengsten in het fonds kunnen vervolgens ingezet worden om de bestaande woningvoorraad levensloopgeschikt te maken. Deze ervaring kan geëvalueerd worden bij het opstellen van een nieuwe Woonvisie in 2019.

Voorstel:

1. De Sociale Paragraaf Woonvisie vaststellen als actuele aanvulling op de bestaande 'Woonvisie Belangen in Balans 2010-2020'.
2. Kennis nemen van het Advies van de Adviesraad Sociaal Domein gemeente Boekel en de concept-reactie van het College en daartoe de volgende zaken besluiten:
 - a. In 2018 in samenwerking met Peelrand Wonen de Sociale Paragraaf evalueren en die input gebruiken voor de nieuwe Woonvisie 2030.
 - b. In 2017 beleid opstellen inzake de verbetering van leefbaarheid met als uitgangspunt een structurele bijdrage op te nemen in de prestatieafspraken met PeelrandWonen vanaf 2018.
 - c. In 2017 gaan we vanuit onze faciliterende rol middels een aantal artikelen in de media aandacht vragen voor het in beweging krijgen van de particuliere markt op de gevraagde onderwerpen.
 - d. In 2017 onderzoek opstarten naar de behoefte van beschermd/beschutte woonvormen in de regio Brabant Noordoost-oost én specifiek voor de gemeente Boekel.
3. In 2019 een nieuwe Woonvisie inplannen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Sociale Paragraaf Woonvisie

Bijlagen ter inzage:

2. Advies van de Adviesraad Sociaal Domein Boekel
3. Reactie College op Advies ASD Boekel