

GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

Kenmerk : G.18.01480

Raadsnummer: BP/366

Dossiercode:

Onderwerp: Lokale Woonvisie Gulpen-Witterm 2018-2025

De raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2018 inzake bovengenoemd onderwerp.

Gelet op de Gemeentewet, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht

Besluit

- 1) De Lokale Woonvisie Gulpen-Witterm 2018-2025 vast te stellen;
- 2) Het door uw gemeenteraad d.d. 12-11-2009 vastgestelde beleid zoals verwoord in het Woonplan 2010-2020 gemeente Gulpen-Witterm in te trekken;

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 25 oktober 2018.

De wnd. griffier,

Drs. W.H.M. Voorter.

de voorzitter,

Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens.

Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/366	Datum collegebehandeling:	11 september 2018
Steller:	Ralf Defaux	Portefeuillehouder:	
Behandeling in sprekersplein:	11 oktober 2018	Behandeling in raad:	25 oktober 2018

Onderwerp Lokale Woonvisie Gulpen-Witterm 2018-2025

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

De lokale woonvisie legt het gemeentelijk beleid vast op het gebied van huisvesting van de diverse doelgroepen uitgaande van de eigen identiteit en eigenheid van de gemeente, rekening houdend met de actuele demografische ontwikkelingen en relevante ontwikkelingen op de woningmarkt.

Per 1 juli 2015 is de Woningwet herzien. Op grond van deze wet dient de gemeente te beschikken over een actuele woonvisie om (prestatie)afspraken te kunnen maken met corporaties en andere marktpartijen. De woonvisie dient daarbij gebaseerd te zijn op de thema's/taakvelden die de Woningwet beschrijft en inzicht te geven in de samenhangende opgave. Het door uw gemeenteraad in 2009 vastgestelde Woonplan is niet als zodanig vorm gegeven c.q. daarvoor niet geschikt en inmiddels ook gedateerd.

Daarnaast dient de lokale woonvisie geactualiseerd te worden op basis van de recent vastgestelde provinciale en regionale beleidskaders (Omgevingsverordening Limburg en de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

De lokale woonvisie is tot stand gekomen na een uitgebreide consultatieronde met stakeholders, experts, zelfsturingsgroepen, gemeenteraad en inwoners. Uit deze consultatierondes is gebleken dat de uitgezette beleidslijnen op breed draagvlak kunnen rekenen. Daarnaast is er rondom de lokale woonvisie een projectgroep geformeerd die heeft zorg gedragen voor de integrale afstemming en samenhang met flankerende beleidsvelden (o.a. sociaal domein, energie, ruimtelijke ordening) en van invloed zijnde processen rondom zelfsturing en burgerparticipatie.

De lokale woonvisie betreft een sturingsinstrument gebaseerd op kwalitatieve beleidsuitgangspunten. In deze woonvisie gaat het dan ook niet over een bouwprogramma of aantal te bouwen woningen maar gaat het om het formuleren van beleidsuitgangspunten over de prioritaire doelgroepen (voor welke doelgroepen hebben we op het gebied van wonen/volkshuisvesting een opgave en hoe kunnen we dat accommoderen) en bijbehorende woningkwaliteiten (duurzaam, type woning etc.). De ruimtelijke kaders en de afspraken over de kwantitatieve invulling liggen voornamelijk vast in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 1 juli 2015 is de Woningwet herzien. Deze wet schrijft voor dat gemeenten dienen te beschikken over een actuele woonvisie die vervolgens de basis vormt voor het kunnen maken van dwingende (prestatie)afspraken met corporaties en eventuele andere marktpartijen. Ons vigerend woonplan uit 2009 is enerzijds niet meer actueel en anderzijds biedt dit woonplan geen inzicht in de prioritaire taakvelden die de herziene Woningwet beschrijft en waarover door de gemeente verplichtende afspraken gemaakt kunnen worden.

Naast de herziening van de Woningwet zijn er eveneens in de afgelopen jaren nieuwe (beleids)regels vastgesteld zoals de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg waar in deze woonvisie rekening mee wordt gehouden.

Voorts zijn er actuele regionale en lokale ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt zoals de demografische situatie, extramuraliseringsopgave, maatschappelijke zorg etc. die we in deze woonvisie een plek geven.

3. Relatie met bestaand beleid

Er ligt nadrukkelijk een relatie met het Sociaal Domein alsmede een relatie met de Klimaat- en Energievisie. In het aan de lokale woonvisie ten grondslag liggend extramuraliseringsonderzoek is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar zorg en huisvesting inzichtelijk gemaakt. Wat betreft de gewenste woningkwaliteiten wordt in de lokale woonvisie de samenhang gezocht met de onlangs vastgestelde Klimaat-en Energievisie. Daarnaast biedt de woonvisie ook kansen aan de gewenste zelfsturingsmechanismen in onze gemeente.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

Op basis van de Grondwet dient de overheid er zorg voor te dragen dat allen die in Nederland wonen "op gepaste wijze gehuisvest kunnen zijn". Uiteraard heeft ook de gemeente daarin een belangrijke rol en de lokale woonvisie is daarin een belangrijk sturingsinstrument.

Meer nog dan een vertaling van de wettelijke plicht wil deze lokale woonvisie de gemeentelijke ambities weergeven. Deze visie schetst dan ook de koers die de gemeente Gulpen-Wittem wil volgen in de periode 2018-2025 met als doel het prettig leven en wonen in de gemeente te bevorderen. Dat dient te geschieden door te sturen op en te streven naar een optimale woonkwaliteit voor alle burgers. Daarbij nemen we als vertrekpunt primair de wensen en noden van onze inwoners, maar geven daarnaast ook inzicht in eigenaarschap en (gedeelde) verantwoordelijkheid rondom de processen die tot de optimale woonkwaliteit moeten leiden. Fundament van deze woonvisie is een gedragen inzicht in de sociale infrastructuur en een kijk op de woonwensen- en noden van de inwoners van Gulpen-Wittem. Samengevat uit zich de filosofie van deze woonvisie in het motto "het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen".

De lokale woonvisie heeft een viertal hoofdfuncties:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader bevat;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van de relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning en leefbaarheid);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Van belang om te vermelden is dat deze woonvisie mede een antwoord geeft c.q. invulling geeft aan de gewenste transformatieopgave die nodig is om een gezonde woningmarkt te behouden die uiteindelijk ook leidt tot een optimaal woon- en leefklimaat.

In tegenstelling tot het oude vertrouwde c.q. traditionele "groeidenken" in relatie tot het woon/volkshuisvestingsbeleid, zijn wij ons bewust van het feit dat de bestaande woningmarkt getransformeerd moet worden om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Op de langere termijn hebben we gezien de krimp van de bevolking immers voldoende woningen om onze huishoudens te accommoderen, maar moeten we vooral kijken hoe we deze bestaande voorraad toekomstbestendig (duurzaam en levensloopbestendig) kunnen maken en bereikbaar voor de juiste doelgroepen. Dat betekent overigens niet dat er geen nieuwbouw meer nodig is. Zeker voor diverse doelgroepen zijn er ook binnen de bestaande voorraad onvoldoende mogelijkheden om in de behoefte te kunnen voorzien en is er additioneel nog nieuwbouw noodzakelijk. Hoewel de focus van deze woonvisie is gelegen op de bestaande woningvoorraad en omvorming van bestaand vastgoed onderschrijft de woonvisie eveneens de (beperkte) behoefte aan additionele nieuwbouw.

De vigerende regionale en provinciale kaders zoals de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg bieden hiervoor overigens ook de mogelijkheden. Juist met behulp van deze lokale woonvisie en de geschetste specifieke lokale omstandigheden en behoeftes, kunnen we de Provincie en de regiogemeenten er van overtuigen dat in sommige gevallen additionele nieuwbouw gewenst is. Daarvoor biedt deze woonvisie dan eveneens de motivering en verantwoording.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Om de lokale woonvisie tot uitvoering te kunnen brengen moeten we samenwerken met vele partijen. Als gemeente zijn we immers slechts een schakel in de gehele keten. De taak tot het vaststellen van beleid ligt primair bij de overheid maar de daadwerkelijke uitvoering zal grotendeels door andere partijen moeten worden opgepakt. Zeker de corporaties spelen daarin een belangrijke rol. Maar ook zorginstellingen, projectontwikkelaars, onze inwoners (huurders van woningen en eigenwoningbezitters), huurdersverenigingen, zelfsturingsgroepen, makelaars, bankwezen etc.

De lokale woonvisie past verder binnen de strategische visie omdat het zorg dragen voor een zorgvuldig en verantwoord lokaal woonbeleid bijdraagt aan het behouden en verbeteren van de zelfredzaamheid van onze samenleving en de leefbaarheid in onze kernen.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

De gemeenteraad heeft in de begroting van 2017 €55.000 beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van het extramuraliseringsonderzoek en het opstellen van de lokale woonvisie. Deze opdrachten zijn inmiddels uitgevoerd en het beschikbaar gestelde budget is niet overschreden. Verwachting is dat na finale afronding van het project nog een klein gedeelte van het budget resteert.

8. Bevoegdheid

Het vaststellen van een lokale woonvisie betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad.

9. Communicatie

De woonvisie zal, na vaststelling, officieel bekend worden gemaakt via de gebruikelijke kanalen en daarnaast zal de woonvisie digitaal raadpleegbaar zijn via onze website. De mensen die in het proces van de totstandkoming van deze woonvisie betrokken zijn geweest, zullen voorts persoonlijk in kennis worden gesteld van uw besluit.

10. Argumenten, Afweging en advies

De lokale woonvisie legt het gemeentelijk beleid vast op het gebied van wonen en huisvesting van de diverse doelgroepen uitgaande van de eigen identiteit en eigenheid van de gemeente. Daarbij wordt, naast de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, uiteraard rekening gehouden met de actuele demografische ontwikkelingen (krimp, ontgroening, vergrijzing en andere kenmerken van onze inwoners zoals inkomen, sociale opbouw etc.).

Een actuele woonvisie is op grond van de Woningwet noodzakelijk om juridisch afdwingbare afspraken te kunnen maken met onze corporaties en eventueel andere marktpartijen. Tevens zijn, mede op basis van de input van onze inwoners, stakeholders en woonpartners, de speerpunten van het beleid benoemd en is dit vertaald naar een actiepuntenprogramma.

Omdat we als gemeente slechts een schakel zijn in de keten rondom de woningmarkt en de processen die zich daarbinnen afspelen is het van belang om de woonvisie aan de hand van de geformuleerde speerpunten en het bijbehorend actieprogramma in samenwerking met onze woonpartners tot uitvoering te kunnen brengen.

11. Draagvlak

In het proces rondom de totstandkoming van de lokale woonvisie zijn diverse stakeholders (zelfsturingsgroepen, huurdersverenigingen, corporaties, zorginstellingen etc.) en experts (makelaars, bankwezen, corporaties, projectontwikkelaars etc.) geconsulteerd middels een tweetal interactieve sessies. Daarnaast heeft er op 30 november 2017 een raadsconferentie plaatsgevonden waarin wij van de raads- en burgerfractieleden input hebben verkregen voor de woonvisie. Tot slot heeft een concept van de lokale woonvisie in April 2018 voor onze inwoners en andere geïnteresseerden ter inzage gelegen met de mogelijkheid om hierop te reageren.

De input van de gemeenteraad tijdens de raadsconferentie en de opbrengst van de stakeholders- en expertbijeenkomsten hebben geleid tot verdere detaillering en nuancering van de beleidsuitgangspunten. Dit heeft geleid tot de breed gedragen conceptversie waarover in april 2018 inspraak heeft plaatsgevonden en die via een raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad is verstrekt. Daarbij heeft de gemeenteraad ook de mogelijkheid gekregen om hierop te reflecteren. Fractie CDA heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en kritische kanttekeningen geplaatst bij de conceptversie. Bijgaand treft u de reactie van het CDA aan. Ons inziens geeft de lokale woonvisie wel degelijk een antwoord op de aangehaalde punten van fractie CDA en biedt eveneens oplossingsrichtingen voor de wijze waarop we met de knelpunten op de woningmarkt in Gulpen-Wittem moeten omgaan. Hoewel de politiek-bestuurlijke discussie omtrent de reactie van het CDA primair thuis hoort in het politieke besluitvormingsproces willen wij graag in onderhavig voorstel op die onderdelen kort reageren.

In hoofdzaak is de reactie van het CDA te herleiden tot de volgende punten.

1. Discussie rond onderzoeksmethode c.q. ontbreken directe info van de doelgroepen:

Ons inziens is er wel terdege rekening gehouden met wat werkelijk speelt vanuit sondering van experts als ook de stakeholders, zelfsturingsgroepen en huurdersverenigingen. Deze laatste weten terdege wat leeft en vertegenwoordigen ook specifieke doelgroepen. Ook is de insteek van de woonvisie om straks hier op kernniveau met o.a. zelfsturingsgroepen mee aan de slag te gaan in het kader van de uitvoeringsparagraaf.

2. Discussie rond wettelijke kaders o.a. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL):

Gaat buiten de scope van deze woonvisie en is daarom een discussie die inhoudelijk anders van aard is en in een ander verband gevoerd moet worden. De woonvisie betreft een kwalitatief beleidskader en gaat uit van optimalisatie binnen de bestaande wet- en regelgeving (o.a. SVWZL) en verwachte ontwikkelingen binnen het beleidsveld. Wijzigen die elementen dan zal de visie en daarop uitgezette koers in de praktijk op onderdelen moeten worden bijgesteld, maar dat is (vooralsnog) niet aan de orde.

3. Inhoudelijke kritiekpunten o.a. betreffende doelgroepen :

Ons inziens worden in de visie duidelijke en verantwoorde beleidsmatige keuzes gemaakt ten aanzien van de specifieke doelgroepen. Daarbij ligt de focus bij de bestaande voorraad c.q. de omvorming / verduurzaming van de bestaande voorraad maar is ook zeker voor ruimte voor

additionele nieuwbouw indien de bestaande voorraad c.q. de omvorming daarvan niet kan voorzien in de specifieke behoefte van bepaalde doelgroepen.

In bijgaande reactienota hebben wij onze bevindingen ten aanzien van de kanttekeningen van het CDA gedetailleerd verwoord.

Op grond van de inspraakprocedure zijn er overigens geen inspraakreacties ontvangen.

Uit het voorgaande valt ons inziens te concluderen dat er breed maatschappelijk draagvlak aanwezig is voor het beleid zoals geformuleerd in de lokale woonvisie.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Tegen de vaststelling van de woonvisie is geen bezwaar en beroep mogelijk.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

Na vaststelling van de woonvisie door de gemeenteraad, zal deze officieel worden bekendgemaakt. De woonvisie zal vervolgens een belangrijke juridische basis vormen voor de totstandkoming van de prestatieafspraken met de corporaties. De corporaties dienen immers op grond van de Woningwet een "bod op de woonvisie" uit te brengen op basis waarvan het gesprek over de prestatieafspraken kan plaatsvinden.

Voorts zal het nieuwe woonbeleid worden gebruikt om ook met zorginstellingen, ontwikkelaars en andere marktpartijen afspraken te maken en/of ontwikkelingen beleidsmatig te kunnen toetsen. Zeker gezien de vraagstukken op het gebied van Sociaal Domein (scheiding wonen en zorg, maatschappelijke zorg), het energievraagstuk en de opgave op het gebied van klimaatadaptie en energie Klimaat- en Energie afgezet tegen alle demografische veranderingen (krimp, vergrijzing, ontgroening etc.), is het van belang dat m.b.v. deze lokale woonvisie de juiste discussies kunnen worden gevoerd en ontwikkelingen in de gewenste richting kunnen worden gestuurd.

14. Evaluatie

De transformatie op de woningmarkt in samenhang met de demografische ontwikkelingen worden periodiek geëvalueerd op regionale schaal. Uw Raad wordt over deze evaluatie/monitoring actief op de hoogte gehouden.

15. Voorstel / Besluit

- 1) De Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025 vaststellen;
- 2) Het door uw gemeenteraad d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 gemeente Gulpen-Wittem intrekken;

Bijlagen

Lokale woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025
Extramuraliseringsonderzoek
Schrijven fractie CDA op concept lokale woonvisie
Reactienota n.a.v. schrijven fractie CDA
(onderdeel uitmakend van besluit)

Achterliggende documenten