

## Visiegroep Wonen

*Projectplan*

0.5

29 april 2020

# 1. Aanleiding

## 1.1 Inleiding

De gemeenten Uden en Landerd hebben in de toekomstvisie de ambitie uitgesproken om in ons beleid ruimte te creëren voor opkomende inwonersinitiatieven. Ook uit het door de raden aangenomen amendement blijkt het belang van samen met stakeholders uitwerking geven aan onze visie. Deze ambitie vraagt een verdere uitwerking. Wat betekent dit nu en hoe gaan we dit vormgeven? Wat is de rol van bestuurders (in het bijzonder de portefeuillehouders van de beide gemeenten) en welke stakeholders betrekken we hierbij?

### Verdiepen van de toekomstvisie

In de lijn van onze visie willen de gemeente Uden en Landerd dit niet als gemeente alleen bedenken, maar samen met onze inwoners. Om die reden kiezen beide gemeenten voor visiegroepen waarin naast ambtelijke vertegenwoordigers ook vertegenwoordigers uit de samenleving deelnemen. Met elkaar gaan deze visiegroepen voorstellen en adviezen doen aan de colleges en raden over de wijze waarop participatie in de breedste zin van het woord vorm en inhoud krijgt in de nieuwe gemeente Maashorst. Concreet betekent dit dat de gemeenten Uden en Landerd de volgende groepen instellen:

- Visiegroep participatie;
- Visiegroep economie
- Visiegroep zorg;
- Visiegroep wonen;
- Visiegroep buitengebied.

Iedere visiegroep gaat aan de slag met het uitwerken van de wijze waarop de nieuwe gemeente vorm en inhoud geeft aan de in de toekomstvisie omschreven ambities. Samen doen staat hierbij centraal.

### Projectplan

In dit projectplan staat omschreven met welke opdracht de visiegroep wonen van start gaat, wat het beoogde resultaat is, hoe de groep te werk gaat, welke stakeholders op welke wijze worden betrokken en wanneer welke resultaten worden opgeleverd. Dit projectplan wordt samen met de andere projectplannen besproken met de beide raden. Ook begeleidt deze visiegroep de (voorbereiding op de) besluitvorming rondom dit vraagstuk. Het is niet de bedoeling aan de voorkant al te veel beperkingen op te leggen aan deze visiegroepen. De beide gemeenten staan juist open voor allerlei nieuwe ideeën en experimenten, mogelijk zelfs al op weg naar de herindeling.

## 1.2 Uitgangspunten

### Toekomstvisie

In paragraaf 3.2 van de toekomstvisie worden algemene doelen van het wonen benoemd. Deze doelen staan ook nader uitgewerkt in de woonvisies van beide gemeenten. Hierin volgt de toekomstvisie al de uitgangspunten van de woonvisies. Hierbij gaan wij uit van dit document

[https://opwegnaargemeentemaashorst.nl/storage/app/media/19.%20Visiedocument\\_2019-08-28\\_kleiner.pdf](https://opwegnaargemeentemaashorst.nl/storage/app/media/19.%20Visiedocument_2019-08-28_kleiner.pdf)

### **Participatietraject**

Vanuit de zienswijze procedure is in verschillende zienswijzen aangegeven dat er in de regio een woningtekort is en dat men bang is dat er niet voldoende wordt gebouwd. Voor starters maar ook voor woningen in de kleine kernen. Zie zienswijzen nr's 191/212/422/428 en 467. In de huidige woonvisie's worden deze vragen al beantwoord. Het is de komende jaren belangrijk om de woonvisies en de gezamenlijke woonvisie tot uitvoering te brengen.

### **1.3 Vertrekpunt**

Voor het thema wonen heeft de gemeente Landerd in 2019 haar woonvisie vastgesteld. Deze is dus zeer actueel. De gemeente Uden stelt naar verwachting voor de zomer haar woonvisie vast (de concept Woonvisie is inmiddels gereed). In beide gemeenten is de gemeenschap nadrukkelijk betrokken in het proces om tot de visie te komen. Inhoudelijk en procesmatig sorteert de woonvisie in Uden op punten ook al voor op de fusie met Landerd.

Er is sprake van een gezonde groei in woningen en woningvoorraad. Hieronder een kort overzicht van de stukken en harde zachte plancapaciteit (gebaseerd op de provinciale matrix van 2020).

#### **Woonvisies:**

Woonvisie Landerd: Wonen in krachtige kernen 2019-2023 (vastgesteld april 2019)

Woonvisie Uden: Een leven lang prettig wonen – woonvisie 2020-2025 – Ambitie wordt realiteit: welkom in Uden! (concept, naar verwachting vast te stellen in juni 2020)

#### **Meest recente woningbouwprognoses en capaciteit**

Landerd

Provinciale prognose

Harde/zachte plancapaciteit (Meetpunt april 2020)

Uden

Provinciale prognose

Harde/zachte plancapaciteit (Meetpunt april 2020)

#### **Aangepaste provinciale prognoses**

Medio 2020 zal de provincie komen met nieuwe woningbouwprognoses voor beide gemeenten. Deze cijfers vormen een belangrijk (richtinggevende) bouwsteen van de gezamenlijke woonvisie, waarbij de ambities van de gemeenten Landerd en Uden op het gebied van wonen leidend zijn. Zodra de geactualiseerde cijfers bekend zijn zal de woonvisie, en eventuele aanvullende beleidsstukken, hierop worden geactualiseerd.

## 2. Opdracht en resultaat

### 2.1 Opdracht

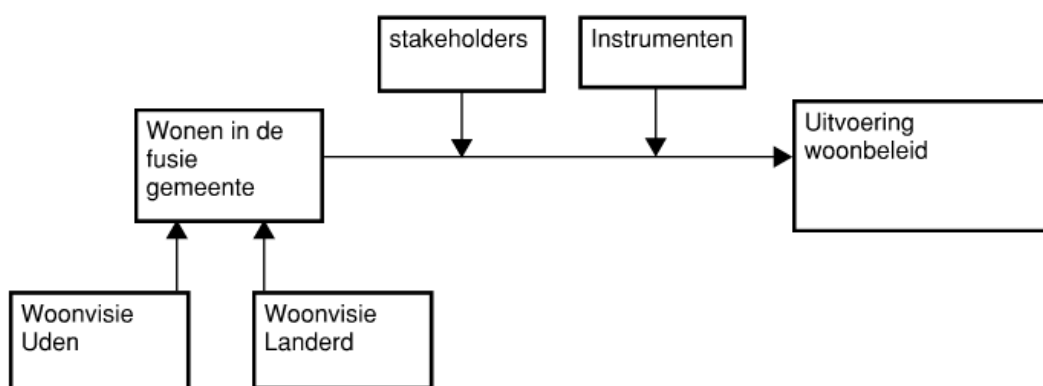
Op het gebied van wonen is er, onafhankelijk van de fusie, voor beide gemeenten een grote opgave. De sterk gestegen landelijke vraag naar woningen is ook van toepassing op beide gemeenten. Er is, voorsnog, geen sprake van krimp. Landerd realiseert al enkele jaren meer woningen dan volgens de provinciale prognose (hoog) noodzakelijk zijn. Deze worden goed afgezet. Ook in Uden ligt het aantal in aanbouw genomen woningen in lijn met de hoge behoefteprognoses.

De vraag naar goedkope/middeldure woningen (huur en koop) is in beide gemeenten sterk aanwezig en de wens is om hier actief op in te spelen. In het fusieproces willen we ons beider visie en woningbouwprogramma afstemmen. Met voldoende aandacht voor alle kernen en de woningtypes waar het meeste vraag naar is.

Onze opdracht is om tot een compacte (samengevoegde) visie op wonen voor de gemeente Maashorst te komen, met een passend woningbouwprogramma en instrumentarium om van ambitie tot realiteit te komen.

### 2.2 Resultaat

Als resultaat willen wij opleveren een compacte samenvoeging van onze woonvisies. Met daarbij een nader uit te werken instrumentarium om deze gezamenlijke woonvisie ook goed te kunnen uitvoeren.



Het resultaat zal de nieuwe gemeente een goed verankerd woonbeleid opleveren. Een beleid wat gericht is op het actief aanpakken van de sterk gestegen vraag naar woningen, meedenkt met onze inwoners en concreet richting en inhoud geeft aan ruimtelijk beleid waar wonen een onderdeel van is. Denk hierbij aan omgevingsvisies en bestemmingsplannen. En hierbij actief stuurt in plannen en een basis is voor alle partijen.

Een visie zonder gereedschap is een tandeloze tijger. Daarom is een onderdeel ook het actief inzetten van de noodzakelijke instrumenten. Instrumenten zoals bijvoorbeeld een leegstandverordening, doelgroepenverordening en prestatieafspraken met woningcorporaties. Maar ook bijvoorbeeld een woonagenda en eenduidige regels voor nieuwe woningbouwprojecten en de programmering in woningbouw. En in overleg met de visiegroepen over economie ook afstemming over grondprijzen.

De nieuwe gemeenteraad dient de compacte gezamenlijke visie en onderliggend instrumentarium (met financiële impact) vast te stellen. Mogelijk kan deze compacte gezamenlijke visie als bouwsteen/sjabloon werken bij het opstellen van de gemeentebrede omgevingsvisie die onder de omgevingswet noodzakelijk is. In dit proces zal de geharmoniseerde woonvisie ook worden getoetst aan het herindelingsadvies.

### **2.3 Afbakening**

De visiegroep beperkt zich tot het woonbeleid en onderliggende instrumentarium op hoofdlijnen. Het gaat dus om een gedeelde visie op wonen, programmering en instrumentarium om te sturen op realisatie.

In de gezamenlijke woonvisie zal expliciet worden aangegeven welke delen van de nu al bestaande woonvisies zijn overgenomen. En hoe de bestaande woonvisies zijn geharmoniseerd tot de gezamenlijke woonvisie.

## 3. Aanpak

### 3.1 Stappen en planning

#### Stappen

Wonen is en blijft een belangrijk onderdeel van gemeentelijk beleid. Gedurende het traject zal woningbouw en ontwikkeling van woningbouwlocaties doorgaan. Het is van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen er door de desbetreffende projectleiders actief afstemming wordt gezocht met visiegroep wonen en de daarin genomen stappen/besluiten. Onderstaand een bondig overzicht van de beide fases en tijdspad op hoofdlijn.

#### Planning

Wanneer	Wat
Q 4 2020 en 1 2021	onderzoeken gelijkenissen en verschillen woonvisies, woningbouwprogrammering en instrumentarium en start afstemming stakeholders
Q2 en 3 2021	Afstemming stakeholders en opstellen compacte gezamenlijke woonvisie en parallel uitgewerkte gezamenlijke woningbouwprogrammering.
Q4 2021	Besluit raad over gezamenlijke woonvisie

### 3.2 Samenstelling en werkverdeling

Visiegroep lid	Functie/organisatie	Rol/ verantwoordelijkheid binnen visiegroep
Ingrid van Lankvelt	Beleidsmedewerker volkshuisvesting gemeente Uden	Ambtelijk trekker gemeente Uden en algemeen ambtelijk trekker
Alexander Dunlop	Beleidsmedewerker wonen gemeente Landerd	Ambtelijk trekker gemeente Landerd
Franko van Lankvelt	Wethouder Wonen (o.a.) gemeente Uden	Bestuurlijk opdrachtgever.
Hans Vereijken	Wethouder Volkshuisvesting (o.a.) gemeente Landerd	Bestuurlijk opdrachtgever (vervanger van Ben Brands) en algemeen bestuurlijk trekker

### 3.3 Participatie

Zowel voor de gemeente Uden als de gemeente Landerd zijn in het woonvisie proces veel stakeholders intensief betrokken. Beide visies kennen dus draagvlak in de lokale samenleving. Ter

toetsing betrekken we graag een select deel van de stakeholders bij de compacte gezamenlijke woonvisie. Waarbij wij opmerken dat in de vaststelling van beide woonvisies al een volledig participatietraject heeft plaatsgevonden. Het is expliciet niet de bedoeling om dit gehele traject opnieuw uit te voeren. Het resultaat is een verfijning van de al bekende gegevens en uitgevoerde participatie.

Een selectie van de volgende stakeholders beogen we hiernaast te betrekken:

Kennisstakeholders:

- Projectontwikkelaars/bouwers
- Makelaars
- Financiers

Hierbij wel de specifieke opmerking dat wij met deze partijen alleen kennis willen delen en ophalen. Het is niet de bedoeling om woningbouwprogrammering te bespreken af te stemmen.

Inhoudelijke stakeholders:

- Woningcorporaties: Area, BrabantWonen en Mooiland.
- Bewonersgroepen
- Adviesraad Sociaal Domein Uden en Landerd

### **3.4 Doorlooptijd**

Zie 3.1.

### **3.5 Capaciteit en middelen**

#### Ambtelijke ondersteuning

De beleidsmedewerkers wonen van beide gemeenten

Op oproep inhoudelijke kennis afdelingen ruimte/vergunningen/sociaal domein

#### Bestuurlijk

Wethouders wonen/grondbeleid

De visiegroep verwacht dat 150 uur per persoon ambtelijke capaciteit (op jaar basis) nodig is voor deze visiegroep. Daarnaast zijn beperkte financiële middelen mogelijk nodig om bijeenkomsten te organiseren met stakeholders en om betrokken kennisstakeholders te consulteren. Tot aan de vaststelling van de gezamenlijke woonvisie (medio 2022) verwachten wij € 5.000 (stelpost) daarvoor nodig te hebben.

### **3.6 Belanghebbenden**

Zie stakeholders onder participatie 3.3.

### **3.6 Medezeggenschap**

Personele inzet is vooral financieel van aard. Wij zien nu geen rol voor medezeggenschap. Vooral omdat deze visiegroep meer gaat over concreet beleid en niet echt over personele inzet/inrichting van de nieuwe organisatie.

### **3.7 Vervolg**

Wanneer de noodzakelijke besluiten in fase 2 zijn genomen.

Evaluatie richting opstellen nieuwe woonvisie voor de fusiegemeente.  
Ook evaluatie jaarlijks in het kader van woningbouwproductie/prognoses.