



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen Woonvisie Eijsden-Margraten “Samen bouwen aan de toekomst” 2019-2025.

Beslispunt(en)

1. De Lokale Woonvisie Eijsden-Margraten “Samen bouwen aan de toekomst” 2019-2025, vast te stellen.
2. Uitvoering te geven aan de afspraken, zoals vastgelegd in de woonvisie.
3. Tweejaarlijks te monitoren en de raad hierover te rapporteren.

Toelichting

Aanleiding / motivering

Op 4 april 2017 heeft uw raad ingestemd met de bestuursopdracht voor het samenstellen van een lokale woonvisie voor de periode tot 2025. Bij deze opdrachtverlening heeft u gevraagd een zo breed mogelijk gedragen woonvisie te realiseren, door stakeholders, experts, burgers en de raad nauw bij de totstandkoming van de visie te betrekken.

Onderstaand treft u een toelichting op het proces en de hieruit voortvloeiende beleidsspeerpunten die hebben geleid tot de bijgevoegde concept lokale woonvisie voor de periode 2019-2025.

Het proces

Zoals aangegeven heeft uw op 4 april 2017 ingestemd met de bestuursopdracht voor het samenstellen van een lokale woonvisie voor de periode tot 2025. Gelet op het proces dat hiervoor doorlopen moet worden, heeft u tevens besloten het ter vaststelling aanbieden van de concept woonvisie voor te leggen aan de nieuwe raad, gelet op de gemeenteraadsverkiezingen van 21 maart 2018.

Om invulling te geven aan een breed gedragen woonvisie, hebben tijdens het proces atelier- en klankbordsessie met stakeholders, experts, burgers en raads- en commissieleden (F&E) plaats gevonden, zodat input is vergaard voor de samenstelling van de woonvisie. De stuurgroep, bestaande uit de portefeuillehouder (voorzitter), twee door uw raad aangewezen raadsleden, een bestuurlijk vertegenwoordiger namens de woningcorporaties en de externe en ambtelijk adviseur, heeft samen met de projectgroep het proces begeleid.

De input van de atelier- en klankbordsessies hebben geleid tot het bepalen van de beleidsspeerpunten voor de woonvisie, waarover u verderop in dit voorstel nader wordt geïnformeerd. Deze speerpunten zijn in een bijeenkomst met de raad getoetst en tenslotte heeft afstemming plaatsgevonden in een klankbordsessie, waaraan raads- en commissieleden, experts en het burgerpanel hebben deelgenomen.

Op 6 februari 2018 is het resultaat hiervan besproken in de commissie Fysiek en Economie. Op verzoek van deze commissie is via onderzoeksbureau Moventem (burgerpanel) de woonbehoefte van jongeren (18-35 jaar) en ouderen (55-75 jaar) onderzocht.

De resultaten van deze woonbehoefteonderzoeken, die onderdeel uitmaken van de bijlagen van de woonvisie, bleken een bevestiging van de reeds geformuleerde beleidspeerpunten op basis van de eerder gehouden sessies. M.a.w. de extra gehouden onderzoeken hebben niet geleid tot noodzakelijke beleidsaanpassingen.

Medio 2018 heeft de raad ingestemd met het bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022”. Bij het afronding van de concept woonvisie is het in het bestuursakkoord geformuleerde woonbeleid meegenomen. Dit geldt eveneens voor de ontwikkelingen rondom de door Provinciale Staten op 14 december jl. vastgestelde “Gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014”. Het vaststellen van deze verordening biedt via maatwerk ruimere mogelijkheden uitvoering te kunnen geven om onze woningvoorraad meer aan te laten sluiten op de verwachte toekomstige woonbehoefte.

Het resultaat van dit proces treft u in de bijgevoegde concept woonvisie aan, waarvan onderstaand de opbouw en inhoudsopgave kort worden toegelicht.

Inhoud/opbouw en proces van de concept lokale woonvisie

De concept woonvisie bestaat uit vijf hoofdstukken en een zevental bijlagen. Hoofdstuk 1 geeft een toelichting op de aanleiding van deze woonvisie (de bestuursopdracht), het gevoerde proces en de gezamenlijk geïnventariseerde input hiervoor.

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de woningmarktdynamiek binnen Eijsden-Margraten voor de komende periode en de regelgeving en beleidsvelden die van invloed zijn op de samenstelling en uitvoering van de woonvisie, zoals onder meer het vastgestelde bestuursakkoord Eijsden-Margraten “Anders durven doen” 2018-2022.

Bepalen beleidsspeerpunten, verwachte woningvoorraad en uitvoering hieraan geven

De hoofdstukken 3 t/m 5 vormen de inhoudelijke romp (beleid) van de woonvisie. In hoofdstuk 3 staan de geïnventariseerde en geformuleerde beleidsdoelstellingen en speerpunten op basis van de participatie dat heeft plaatsgevonden. Deze speerpunten zijn:

- De doelgroep starters;
- De doelgroep oudere doorstromers;
- De doelgroep langer thuiswoners en geclusterd verzorgd wonen;
- Bijzondere doelgroepen;
- Duurzaamheid;
- De bestaande woningvoorraad en de aanpak van de plancapaciteit.

Bij het bepalen van de speerpunten is rekening gehouden met de wettelijke volkshuisvestelijke kerntaken, die op grond van de Woningwet in een gemeentelijke woonvisie aan de orde moeten komen. Deze kerntaken zijn: wonen en zorg, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid.

Verder blijkt uit hoofdstuk 3 onder meer dat de huidige woningvoorraad moet toenemen en deels moet transformeren om zo goed mogelijk te kunnen voorzien in de verwachte woonbehoefte voor de komende jaren. Doordat de doelgroep ouderen zal toenemen, wordt naast het realiseren van seniorenwoningen ook aanbevolen nieuwbouw zoveel mogelijk levensloop bestendig te maken. Te meer, omdat vanwege gewijzigde regelgeving ouderen langer thuis moeten kunnen blijven wonen. Naast ouderen wordt aandacht besteed aan jongeren, zorgvragers en de huisvestingsbehoefte voor *bijzondere doelgroepen* die veelal zijn aangewezen op de sociale woningbouw.

Ten aanzien van duurzaamheid zal de gemeente, zeker gelet op het omvangrijke *eigenwoningbezit*, haar faciliterende rol moeten blijven vervullen en deze rol bij voorkeur intensiveren om de doelstelling met betrekking tot energie-neutrale woningen zoveel mogelijk te kunnen halen. Ten aanzien van nieuwbouw- en corporatiewoningen kan de gemeente via deze woonvisie meer (publiekrechtelijke) invloed uitoefenen bij de vergunningverlening en door afspraken te maken met corporaties.

In hoofdstuk 3 komt ook het toevoegen van nieuwe woningen aan de voorraad in relatie tot onze huidige plancapaciteit aan de orde. Om hierover een oordeel te kunnen vormen is gebruik gemaakt

van de berekeningsmethodiek (transformatieopgave), zoals die ook gehanteerd wordt in de provinciale woonmonitor en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Uit deze (kwantitatieve) koersbepalende opgave blijkt dat de onbenutte plancapaciteit (peildatum 1-1-2019), rekening houdende met de momenteel in uitvoering zijnde bouwplannen, met circa 245 woningen moet toenemen om in de verwachte woonbehoefte in 2025 te kunnen voorzien.

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht waar de bestaande en nieuwe plancapaciteit het beste kan worden ingezet om aan de verwachte woonbehoefte te voldoen. Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan het samengestelde woonbeleid, zijn in hoofdstuk 5 concrete uitvoeringsafspraken vastgelegd. Eén van deze afspraken is om samen met onze burgers en het maatschappelijk middenveld te streven naar (het behoud van) leefbare kernen en het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte hieraan. Hiermee ontstaat een vertaalslag van een *'Visie op papier'* naar een *'gezamenlijk handelen in de praktijk'*. Via tweejaarlijkse monitoring wordt uw raad in kennis gesteld van de resultaten hiervan. Hiermee kunt u een oordeel vormen (evalueren) of het wenselijk dan wel noodzakelijk is het beleid aan te passen.

Samen bouwen aan de toekomst

Zoals vermeld is deze visie door intensieve participatie tot stand gekomen. Hiermee hebben we uitvoering gegeven aan de samenwerking met onze burgers en het maatschappelijk middenveld. Dit past immers binnen het gedachtengoed van ons Cittaslow-keurmerk en binnen de uitgangspunten van ons bestuursakkoord: *"Anders durven doen 2018-2022"*. Met het toekennen van de titel *"Samen bouwen aan de toekomst"* aan de woonvisie, willen wij dit beleid niet alleen uitdragen maar bovenal ook naleven.

Gezien het voorgaande wordt uw raad voorgesteld in te stemmen met het voorliggende voorstel.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

- Programmabegroting 5: Vitale kernen
- Bestuursakkoord Eijsden-Margraten "Anders durven doen 2018-2022"
- Citta Slow
- Strategische Visie
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
- Gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Het samenstellen van dit beleid is door horizontale samenwerking met burgers en het maatschappelijk middenveld tot stand gekomen. Om de uitvoering van dit beleid zo veel mogelijk te waarborgen, zijn uitvoeringsafspraken in de woonvisie vastgelegd en zal via de eveneens vastgelegde tweejaarlijkse monitoring aan de raad verantwoording worden afgelegd.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

De uitwerking van de visie in concrete woningbouwplannen leidt ongetwijfeld tot extra personele capaciteit voor de uitvoering van deze plannen. In de diverse project exploitaties zullen we waar nodig voor de projectleiding middelen ramen. E.e.a. conform de uitgangspunten van het bestuursakkoord.

Planning, uitvoering en evaluatie

Als uw raad de lokale woonvisie vaststelt, zal deze direct binnen de gemeentelijke organisatie worden geïmplementeerd. Het beleid wordt toegepast en er wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde afspraken. Tweejaarlijks worden afspraken en het beleid gemonitord (geëvalueerd) en wordt uw raad hiervan in kennis gesteld.

Beeldvormende vergadering op 8-4-2019.

Oordeelsvormende vergadering op 23-4-2019.

Besluitvormende vergadering op 23-4-2019.

Communicatie

Nadat uw raad de woonvisie heeft vastgesteld, zal dit op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en is deze onder meer via de gemeentelijke website digitaal raadpleegbaar.

Maatschappelijke effecten

Het beleid van de lokale woonvisie streeft een woningaanbod na dat zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte van haar inwoners. Inwoners zijn hierdoor zo min mogelijk genoodzaakt te verhuizen naar elders. Hiermee wordt mede beoogd de negatieve gevolgen van leegstand als gevolg van niet op de vraag aansluitend aanbod zo veel mogelijk te voorkomen, de leefbaarheid in de kernen te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

Risico's

Het vaststellen van deze visie leidt niet tot directe risico's.

Het college van Eijsden-Margraten
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de behandeling in de het Presidium;

Besluit:

1. De Lokale Woonvisie Eijsden-Margraten “Samen bouwen aan de toekomst” 2019-2025, vast te stellen.
2. Uitvoering te geven aan de afspraken, zoals vastgelegd zijn in de woonvisie.
3. Tweejaarlijks te monitoren en de raad hierover te rapporteren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. Marc Verbeet

Dieudonné Akkermans