

Raadsvergadering d.d. 27 januari 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling woonvisie 2022 - 2026

Portefeuillehouder

A.J.L. Meulenstein

Beslispunten

Vaststellen 'Woonvisie 2022-2026 Wonen in Laarbeek'.

Samenvatting

De huidige woonvisie 2017 – 2021 loopt eind 2021 af. Voor de komende 5 jaar dient een nieuwe woonvisie te worden vastgesteld, waarin wordt aangegeven wat de gemeente gedurende die periode wenst te gaan doen om maximaal tegemoet te kunnen komen aan de woonbehoeften in Laarbeek voor nu en in de toekomst. Veranderende behoeften zoals door toenemende vergrijzing en kleinere gezinnen vragen gerichte maatregelen.

Daarnaast laat de huidige landelijke wooncrisis ook Laarbeek niet onberoerd.

Maatregelen zijn nodig om er voor te zorgen dat mensen, die door de enorme prijsstijgingen van woningen niet meer aan een eigen woning kunnen komen of kunnen verhuizen naar een geschikte woning, weer meer kans maken op een woning. Betaalbaarheid is daarbij een kernbegrip.

Aanleiding

De huidige woonvisie 2017 – 2021 loopt eind 2021 af. Voor de komende 5 jaar dient een nieuwe woonvisie te worden vastgesteld.

Beoogd effect en/of resultaat

De nieuwe woonvisie is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren. De woonvisie kan op die manier als toetsingskader dienen voor al het beleid en de maatregelen die zijn gerelateerd aan het wonen. Tevens moet de woonvisie inzicht geven in ontwikkelingen en trends op de (lokale) woningmarkt en ambities (speerpunten) formuleren voor het woonbeleid voor de periode 2022-2026.

De woonvisie vormt het afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert. Tenslotte is de woonvisie een belangrijk kader voor de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie woCom.

Argumenten

De in de woonvisie 2017-2021 geschetste trend zoals toenemende vergrijzing en het kleiner worden van de huishoudens zet zich ook de komende jaren door. Ook voldoende en betaalbaar aanbod van woningen is verder onder druk te komen staan. Zelfs zo erg dat er inmiddels wordt gesproken over een wooncrisis. Daarmee zijn de in die woonvisie gestelde prioriteiten ook nog steeds actueel. Dat wil zeggen dat we blijven inzetten op:

- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.

- Voldoende aanbod betaalbare woningen.
- Voldoende aanbod sociale huurwoningen.
- Voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.

Deze woonvisie dient dan ook te worden gelezen als een aanvulling (addendum) op de woonvisie 2017-2021, waarin met name wordt ingegaan op de gevolgen van de wooncrisis en wat we willen gaan doen om de woningmarkt in Laarbeek toegankelijk en betaalbaar te houden.

De woonvisie komt tot 10 speerpunten welke de komende 5 jaar prioriteit krijgen.

Speerpunten op het terrein van:

- Wenselijkheid
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Wonen en Zorg
- Huisvesting vergunninghouders of statushouders
- Woonwagenbeleid
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Woningssplitsing en transformatie
- Starterslening
- Prestatieafspraken met woCom

Input:

Bij de voorbereiding van deze woonvisie zijn we in gesprek gegaan met inwoners en organisaties. Dit vooral om op te halen wat er leeft, waar mensen behoefte aan hebben als het gaat over wonen en op welke wijze mensen langer thuis kunnen en willen blijven wonen. Zo is er in februari een digitale bijeenkomst geweest over wonen en zorg; in juli een gesprek met de dorpsraden en seniorenraad en in september hebben we in de vier kernen een informatieavond georganiseerd. De verslagen van deze bijeenkomst zijn in de bijlage van de woonvisie opgenomen.

Inspraak:

De concept woonvisie heeft gedurende de periode van 10 november tot 6 december voor eenieder ter inzage gelegen. Alle deelnemers aan de informatieavonden hebben per mail de concept woonvisie ontvangen met daarbij de uitnodiging hierop te reageren.

In totaal zijn er 5 reacties binnengekomen en deze zijn opgenomen in bijlage 2, waarbij ook de reactie van het college is toegevoegd en tot welke aanpassingen van de concept woonvisie dat eventueel heeft geleid.

Het betreft 2 reacties van inwoners en 3 reacties van organisaties, te weten Zorg om het Dorp, de Sociaal Adviesraad Laarbeek en woningcorporatie woCom.

Hoewel de respondenten aangeven overwegend positief zijn te zijn over de nieuwe woonvisie werden samengevat de volgende opmerkingen gemaakt en vragen gesteld:

- Het onderwerp woon-zorg is te summier weergegeven.
- Ruimtelijke procedures duren te lang.
- Gevaar voor toekomstige leegstand op termijn is gering vanwege toenemende woningbehoefte.
- Moet duurzaamheid nadrukkelijker aan de orde komen en wat is rol gemeente met betrekking tot duurzaamheid?

- Noodzaak extra woningen in Mariahout.
- Starterslening verhogen naar woningen tot € 300.000,-.
- Aanscherpen speerpunten wonen en zorg.
- Procedures opnemen die behoren bij nieuwbouw.
- Bij huisvesting statushouders ook aandacht houden voor druk op woningmarkt.
- Klimaatdoelen benoemen in woonvisie.
- Wat is aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw?

Kantttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Op de gemeentelijke website zal een link worden geplaatst naar de Woonvisie, zodat die voor iedereen te zien is.

Vervolgstappen

Aan de hand van de Woonvisie zullen met woCom nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt. Tevens biedt de Woonvisie concrete uitgangspunten voor het college om meer kwalitatieve keuzes te kunnen maken bij het beoordelen van principeverzoeken en bepalen welke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Concept woonvisie 2022-2026 Wonen in Laarbeek.

Bijlage ingekomen reacties en beantwoording.

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden