

Raadsvoorstel

Datum	29 mei 2018	Zaaknummer	194890751
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid E.M.J.M. Witlox
Onderwerp	Woonvisie Meierijstad en krediet van € 415.000 voor Herijking Woningbouwprogramma.		

Samenvatting

Om te voorzien in de woningbehoefte zijn er op vier thema's ambities geformuleerd waar we de komende jaren aan willen werken. In de voorliggende Woonvisie zijn voor deze ambities ook al richtingen en acties benoemd voor de wijze waarop we aan die ambities uitvoering geven. De Woonvisie is tot stand gekomen vanuit een interactief proces met betrokken partijen, op basis van informatie vanuit zowel de gemeente zelf als van betrokken partijen. De participatie heeft vorm gekregen in een integraal samengestelde projectgroep van internen en externen en een breed samengestelde Klankbordgroep. De Woonvisie zal een verdere uitwerking krijgen in een jaarlijks aan de raad ter vaststelling voor te leggen Woonagenda (uitvoeringsprogramma inclusief woningbouwprogramma). De ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid zal jaarlijks besproken worden in een WoonArena met betrokkenen. Tevens dient de Woonvisie als basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenorganisaties.

In de Woonvisie zijn uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering geformuleerd. Het huidige woningbouwprogramma sluit onvoldoende aan op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor een betere aansluiting en om tot een grotere realisatie van woningbouwplannen te komen is meer regie nodig op de woningbouwprogrammering. Daartoe dient het liggende programma herijkt, de procesvoering op woningbouwplannen geprofessionaliseerd en een interventieplan opgesteld te worden om tot de benodigde aanpassing van het woningbouwprogramma te komen. Daarvoor is een plan opgesteld. Voor de uitvoering is inzet nodig van 4 fte gedurende 6 maanden, veelal uitgevoerd door internen binnen verschillende vakdisciplines. De projectleiding wordt bij een externe gelegd. Om het reguliere werk door te laten gaan zullen externen ingehuurd worden. De totale kosten zijn geraamd op € 415.000. Er zijn al voorbereidingen getroffen en er is al inventarisatiewerk verricht. Het vervolg zal zo spoedig mogelijk in 2018 worden opgepakt en naar verwachting begin 2019 grotendeels zijn afgerond. Over mogelijke consequenties van een interventieplan dat deel uitmaakt van deze herijking wordt u nog dit jaar geïnformeerd en indien nodig een besluit voorgelegd.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

In de Mijlpalen van Meierijstad is als ambitie opgenomen dat we een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving zijn om te wonen, te werken en te recreëren. Met een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven. De behoefte van woningzoekenden is uitgangspunt bij het formuleren van lokaal woningbouwbeleid. Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen. De Woonvisie zien we als kans om inwoners actief te betrekken bij de woon- en leefomgeving.

In de Mijlpalen was een Herijking van het woningbouwprogramma opgenomen.

Behandeling in commissie

Ja, datum: 28 juni 2018

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het vaststellen van de Woonvisie Meierijstad.
2. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 415.000 voor de Herijking van het woningbouwprogramma en dit bedrag ineens ten laste te brengen van de algemene reserve.

Meierijstad, 29 mei 2018

Aan de raad,

Waarom naar de raad

Vaststelling van de Woonvisie: besluitvorming over de kaders van harmonisatie van woonbeleid. Herijking woningbouwprogramma en professionalisering procesvoering woningbouwplannen: beschikbaar stellen van krediet ad € 415.000 en dit bedrag ineens ten laste brengen van de algemene reserve.

Onderwerp

Het vaststellen van de Woonvisie Meierijstad en het beschikbaar stellen van een krediet van € 415.000 voor de Herijking van het Woningbouwprogramma.

Aanleiding

In het kader van harmonisatie van beleid dient voor 1 januari 2019 het woonbeleid geharmoniseerd te worden. Met het vaststellen van een Woonvisie wordt een basis gelegd voor uitvoeringszaken als de woningbouwprogrammering, de prestatieafspraken en andere deelaspecten die het woonbeleid tot realisatie brengen. Voor de Herijking van het woningbouwprogramma is budget nodig.

Argumenten

1. *In Meierijstad bouwen we voor de behoefte van woningzoekenden en willen we een aantrekkelijke woongemeente zijn met aandacht voor specifieke doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid. In de Woonvisie staan uitgangspunten en acties die onder meer bijdragen aan de volgende aandachtspunten:*
 - a. *Meer focus op het realiseren van woningbouwplannen die beter aansluiten bij zowel de huidige als toekomstige woningbehoefte;*
 - b. *Mogelijkheden van bijsturing van beleid en maatwerk om snel op ontwikkelingen te kunnen inspelen en de gewenste flexibiliteit te krijgen naast het geven van richting om de focus te behouden middels een jaarlijks aan de raad ter vaststelling voor te leggen WoonAgenda;*
 - c. *Integrale samenhang met beleidsvelden die aan het wonen gerelateerd zijn;*
2. *Alhoewel enkele dorpsraden opteren voor een significante uitbreiding van het aantal woningen, kiezen we ervoor om uit te gaan van een realistische woningbehoefte vanuit woningzoekenden op basis van prognoses en woonwensenonderzoeken. Met wel de mogelijkheid onder voorwaarden hiervan af te wijken als er een aantoonbare extra woningbehoefte is vanuit woningzoekenden;*
3. *Aan de Woonvisie is geen termijn gekoppeld. Op het moment dat het nodig wordt geacht kan er een project opgestart worden om te komen tot een nieuwe Woonvisie;*

4. *Het huidige woningbouwprogramma sluit onvoldoende aan op de behoefte; zowel kwantitatief als kwalitatief.*
5. *Er zijn aanwijzingen dat een teveel aan plannen die op de markt komen leidt tot concurrentie, voortdurende stagnatie in de realisatie van woningbouw en daarmee tot onvoldoende woningen om in de woningbehoefte te voorzien en bij verkeerde woningen tot mogelijke leegstand op langere termijn.*
6. *We willen sturen op realisatie: meer bouwen in de juiste kwaliteit, op de juiste locatie en in het juiste tempo.*
7. *Bij het opstellen van het Mijlpalendocument begin 2017 was onvoldoende duidelijk hoe het totale woningbouwprogramma van Meierijstad er in relatie tot de woningbehoefte uitzag, om de omvang van de werkzaamheden van de beoogde herijking en daarmee het benodigde budget te kunnen inschatten.*

Kanttakeningen

- 1.1 *Uitvoering van de ambities voor Wonen vereisen een sterk team Wonen dat zorgt voor een integrale aanpak binnen de gemeentelijke organisatie, een sturing op woningbouwplannen, een constructieve samenwerking met corporaties, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsinstellingen, belangengroepen, maatschappelijke organisaties, initiatiefnemers en burgers en de gemeenten in de regio;*
- 1.2 *Waar de dorpsraden van de kleinste kernen pleiten voor het bouwen van woningen om voorzieningen en leefbaarheid mee overeind te houden, blijkt dit in de praktijk een welhaast onmogelijke opgave te zijn. Uit Woonwensenonderzoeken komt naar voren dat er maar beperkt interesse is voor het wonen in kleine kernen;*
- 1.3 *De uitkomsten van de Herijking van het woningbouwprogramma kunnen leiden tot benodigde aanvullende besluitvorming.*

Communicatie

De Woonvisie is tot stand gekomen vanuit een breed ingezet participatieproces. Het resultaat daarvan is besproken met partners en belanghebbenden. Met een jaarlijkse WoonArena wordt de samenwerking met betrokkenen gecontinueerd. De Woonvisie wordt na vaststelling door de raad op de site geplaatst en intern binnen de organisatie bekend gemaakt zodat een ieder er kennis van kan nemen.

Gedurende het proces Herijking woningbouwprogramma is voldoende aandacht voor proactieve communicatie met de diverse partners in het werkveld, zoals de gemeenteraad, corporaties, wijk- en dorpsraden en provincie. Hiervoor stellen we een communicatieplan op.

Participatie

De Woonvisie is op basis van een breed ingezet participatietraject tot stand gekomen: met de inbreng vanuit een ingestelde integrale projectgroep (interne en externe deelnemers), een Startconferentie in juni 2017 en een daaruit voortgekomen Klankbordgroep en enkele beeldvormende avonden over woonbeleid met de raad (prestatieafspraken, woningbouwprogrammering, woonvisie). Het eindresultaat is gedeeld met de projectgroep, in het bestuurlijk overleg met de corporaties en met de klankbordgroep. In grote lijn herkende men zich in het verhaal. Naar aanleiding van reacties zijn er nog tekstuele aanpassingen geweest. De meeste betreffen een verduidelijking van de concepttekst. Suggesties voor concretere actiepunten worden in de verdere uitwerking meegenomen. De participanten die een reactie hebben gegeven op het concept zijn geïnformeerd over wat er met hun inbreng is gedaan.

De wijk- en dorpsraden worden actief betrokken om nadere invulling te geven aan de lokale kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. De corporaties onderschrijven de volkshuisvestelijke opgaven die verwoord zijn in de Woonvisie en hebben aangegeven dat deze een stevige basis vormen om te komen tot prestatieafspraken.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de vier thema's binnen de Woonvisie.

We willen voorkomen dat we gaan bouwen voor toekomstige leegstand. We streven naar een duurzame woningvoorraad voor de huidige en toekomstige generaties.

Financiële toelichting

De Woonvisie is een visiedocument en bevat nog geen concrete uitvoeringsinstrumenten en daarom ook nog geen financiële paragraaf. Deze komen bij de uitwerking aan de orde als daar sprake van is. Vele actiepunten worden binnen het reguliere werk en bestaande budgetten uitgevoerd. Voor extra projecten en aanvullende onderzoeken, met de corporaties dan wel in regionaal verband, is binnen de kadernota 2019 een uitvoeringsbudget opgenomen.

Voor de uitvoering van het plan van aanpak voor de 'herijking woningbouwprogramma en professionalisering procesvoering' is in 2018 een budget nodig van € 415.000,- voor de personele inzet. Hiervoor zijn geen middelen opgenomen in de gemeentebegroting 2018. Uitstel van de uitvoering naar 2019 is niet mogelijk/wenselijk.

Onderbouwing:

1. Onontkoombaar: in het coalitieprogramma is opgenomen dat d wordt ingezet op een divers woningaanbod dat aansluit op de behoefte inclusief de daarbij behorende herijking van het woningbouwprogramma;
2. Onuitstelbaar: er zijn toezeggingen gedaan aan dorps- en wijkraden om het woningbouwprogramma per kern te herijken. Uitstel van deze actie zal leiden tot stagnatie in de woningproductie en het ontbreken van mogelijkheden om invulling te geven aan de kaders en doelstellingen van de Woonvisie;
3. Onvoorzienbaar: bij het opstellen van de begroting 2018 (juni 2017) was er nog geen eenduidig beeld van de inhoud van de woningbouwplannen en de woonvisie inclusief de bijbehorende forse uitdagingen die er liggen op het gebied van wonen. In de periode eind 2017 – april 2018 werd duidelijk wat deze uitdagingen zijn.

Het beschikbare budget voor 'onvoorzien' in 2018 is hiervoor ontoereikend. Daarom wordt de raad voorgesteld hiervoor een krediet van € 415.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag ineens ten laste te brengen van de algemene reserve.

Op basis van een nog op te stellen interventieplan wordt duidelijk of en welke financiële consequenties er mogelijk zijn van wenselijke aanpassingen in de woningbouwplannen. Daarbij wordt aangegeven wat de mogelijke dekking is. Indien nodig zal de raad een voorstel tot besluit worden voorgelegd waarbij ook de gevolgen van geen keuze maken in beeld wordt gebracht.

Planning

Er wordt geen gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst.

Het besluit van de raad, inclusief de vastgestelde Woonvisie, wordt bekend gemaakt bij de leden van de projectgroep, de klankbordgroep en alle genodigden van de Startbijeenkomst. Tevens wordt het besluit via een publicatie algemeen bekend gemaakt en gepubliceerd op de site.

Er wordt voor de verdere uitwerking een jaarlijkse WoonArena georganiseerd met betrokkenen om hen blijvend te betrekken bij de uitvoering en mogelijke bijstelling en aanscherping van het woonbeleid.

Het eerste uitvoeringsprogramma, de jaarlijkse WoonAgenda, wordt in het voorjaar van 2019 aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Deze zal ook de uitkomsten van de Herijking van het woningbouwprogramma bevatten.

Op basis van de Woonvisie maken we jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties en huurdersbelangenorganisaties. De raad wordt over de eind dit jaar te maken afspraken in december geïnformeerd.

Plan van aanpak Herijking woningbouwprogramma: uiterlijk eind 2018 wordt de raad geïnformeerd over het interventieplan dat wordt ingezet om tot een toekomstbestendig woningbouwprogramma te komen en hoe de regie en procesvoering over de woningbouwplannen wordt geprofessionaliseerd.

Rechtsbescherming

Voor de Woonvisie hebben betrokkenen gelegenheid gehad hun inbreng te leveren.

De interventies binnen de herijking van het woningbouwprogramma kunnen leiden tot inbreuk in bestaande rechten. Onderzoek naar de juridische en mogelijk financiële consequenties vormen integraal onderdeel van de Herijking van het woningbouwprogramma.

Monitoring en evaluatie

Jaarlijks worden de ambities, uitgangspunten en actiepunten gemonitord en de uitkomsten daarvan opgenomen in de jaarlijks aan de raad ter vaststelling voor te leggen WoonAgenda. Met daarnaast een weergave van de ontwikkelingen en mogelijke bijstelling en aanscherping van beleid.

In het plan van aanpak voor de Herijking van het Woningbouwprogramma is voorzien in het tussentijds informeren van de raad (eind 2018) en de dorps- en wijkraden (voorjaar 2019 als proces wordt afgerond).

Bijlage(n)

1. Woonvisie Meierijstad

Ter inzage documenten

Startdocument Woonvisie

Reactie van college op adviezen vanuit de Klankbordgroep op de concept-Woonvisie

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 mei 2018

Gelet op artikel 28, 29 en 30 Wet Arhi (harmonisatie beleid) en artikel 44 en hoofdstuk 5 Woningwet (volkshuisvestingsbeleid, voorzien in woningbehoefte)

Besluit gemeenteraad:

1. De Woonvisie Meerijstad vast te stellen als kader voor het woonbeleid voor onbepaalde tijd en deze jaarlijks uit te werken in een Woonagenda als aanvullend beleidskader.
2. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 415.000 voor de Herijking van het Woningbouwprogramma.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 juli 2018

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij