gemeente Nijkerk

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		**Ons kenmerk**	3868
Uw kenmerk		**Bijlage**	1
Datum	27 DEC. 2018 18 december 2018	**Behandeld door**	A. Tempelaars
Onderwerp	Woonvisie 2019	**Team**	Vakspecialisten

Geachte raadsleden,

Sinds 2015 is er veel veranderd op het gebied van wonen. Er is een nieuwe woningwet, corporaties werken met passend toewijzen, de woningmarkt staat onder druk en de zorg wordt gedecentraliseerd. Hierbij horen nieuwe vraagstukken en dat vraagt om een nieuwe woonvisie, zoals ook in het coalitieakkoord is geschetst. Wij willen u informeren over de stand van zaken van de nieuw op te stellen woonvisie. In het coalitieakkoord is opgenomen dat we samen met marktpartijen en corporaties in 2019 een nieuwe woonvisie maken. Hiervoor heeft het college op 18 december 2018 een plan van aanpak vastgesteld.

In dit plan van aanpak is omschreven hoe het komende jaar de nieuwe woonvisie tot stand komt. Het traject voor de woonvisie bestaat uit verschillende elementen waarvan de resultaten te samen in het najaar van 2019 tot een nieuwe visie moeten leiden. Gelijktijdig met het traject van de woonvisie wordt ook gewerkt aan een eerste versie van de omgevingsvisie. Het project van de omgevingsvisie bevat een uitgebreid participatieproces waarin zowel experts, inwoners als de politiek gevraagd wordt om input te geven. Het zou jammer zijn als we voor de woonvisie geen gebruik maken van dit proces, zeker omdat wonen ook een belangrijk thema in de omgevingsvisie is. Daarnaast willen we hiermee overvragen van experts voorkomen. In het plan van aanpak wordt aangegeven op welke momenten in het traject de omgevingsvisie en de woonvisie elkaar ontmoeten.

Wij willen u graag meenemen in de feiten en cijfers van de Nijkerkse woningmarkt. Daarom willen we in februari, zoals eerder toegezegd, een beeldvormende sessie houden. Bij de beeldvorming wordt u ook geïnformeerd over de totale woningbouwprogrammering van de gemeente. Voor de beeldvorming

gemeente
Nijkerk

ontvangt u een aparte uitnodiging.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

de heer G. van Beek

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema

Plan van aanpak
11-12-2018

Woonvisie Nijkerk 2019

Sinds 2015 is er veel veranderd op het gebied van wonen. Er is een nieuwe woningwet, corporaties werken met passend toewijzen, de woningmarkt staat onder druk, de zorg wordt gedecentraliseerd en we hebben een nieuwe raad en een nieuw college. Kortom een nieuwe werkelijkheid met nieuwe vraagstukken.

Volgens de laatste bevolkingsprognoses is de verwachting dat de bevolking van Nijkerk de komende jaren verder groeit. Niet alleen door natuurlijk aanwas en de huisvesting van statushouders, maar ook door overloop uit Amersfoort en de randstad. Nijkerk heeft tot 2021 voldoende bouwlocaties, maar wat doen we daarna? Hoe pakken we onze rol als overloop gemeente op? Gaan we actief nieuwe bouwlocaties aanwijzen om de stroom vanuit Amersfoort op te vangen? En in welk tempo doen we dat dan?

Door de druk op de woningmarkt hebben een aantal groepen het extra moeilijk met het vinden van een betaalbare woning. Dit zijn onder andere de starters. Sinds 2007 is er starterslening. In het najaar van 2018 is de starterslening geëvalueerd en zijn de voorwaarden aangepast. Echter is de vraag of het instrument van de starterslening nog steeds het meest geschikt is of dat starters op een andere manier geholpen kunnen worden?

Als gevolg van de extramuralisering, neemt ook onder mensen met een zorgvraag de vraag naar woningen toe. De gebiedsteams signaleren dat er voor de jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp en mensen die uitstromen uit beschermd wonen onvoldoende passende woningen zijn. We willen in kaart brengen hoe groot deze behoefte is en welke woonvormen voor de bijzondere doelgroepen nodig zijn. Naast de starters en de bijzondere doelgroepen, zijn er ook ouderen en spoedzoekers die op zoek zijn naar een passende woning. Gezien de grote vraag naar verschillende woningen kunnen we waarschijnlijk niet in alle behoeften voorzien. Welke keuzes maken we? hoe bouwen we voor de groepen die het echt nodig hebben?

En hoe gaat het met de voorraad sociale huurwoningen in Nijkerk? De vraag naar sociale huurwoningen is groter dan het aanbod. Het aantal actief woningzoekende neemt toe. Zijn er voldoende huurwoningen in Nijkerk? Wat zijn de gevolgen voor het sociaal domein? De sociale huurwoningen in Nijkerk hebben een relatief lage huur. Hoe houden we de huurwoningen ook voor de toekomst betaalbaar? Met de woningcorporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken over de sociale huurwoningen in de gemeente. De gemeente kan alleen afspraken maken als er een woonvisie is waarin de volkshuisvestelijke ambities zijn verwoord. Daarom zal ook in de nieuwe woonvisie aandacht zijn voor sociale huurwoningen.

Nijkerk pakt het onderwerp duurzaamheid actief op. Er wordt met veel partijen, waaronder de woningcorporaties, gewerkt aan een warmtevisie. Er is een energieloket en er komt een routekaart met een plan hoe we tot een energieneutraal Nijkerk in 2035 komen. Wat betekent deze energietransitie voor de woningen in Nijkerk? Wat zijn de gevolgen voor de woningen in de bestaande stad?

Gezien bovenstaande vraagstukken is er behoefte aan een nieuwe visie. Een visie die aansluit bij de nieuwe werkelijkheid en die helpt bij het maken van keuzes als het om wonen gaat. Dit plan van aanpak omschrijft hoe we komen tot een nieuwe woonvisie.

Het traject bestaat uit verschillende elementen waarvan de resultaten te samen in het najaar van 2019 tot een nieuwe visie moeten leiden. Gelijktijdig met het traject van de woonvisie wordt ook gewerkt aan een eerste versie van de omgevingsvisie. Het project van de omgevingsvisie bevat een uitgebreid participatieproces waarin zowel experts, inwoners als de politiek gevraagd wordt om input te geven. Het zou jammer zijn als we voor de woonvisie geen gebruik maken van dit proces, zeker omdat wonen ook een belangrijk thema in de omgevingsvisie is. Daarnaast willen we hiermee overvragen van experts voorkomen. In dit plan van aanpak wordt aangegeven op welke momenten in het traject de omgevingsvisie en de woonvisie elkaar ontmoeten.

Doelstellingen van het college
Coalitieakkoord/Uitvoeringsprogramma:

- Wij maken in samenspraak met marktpartijen en WSN in 2019 een nieuwe woonvisie waarin wij inspelen op de behoefte aan andere woningtypen.
- Op basis daarvan gaan we de woningbouw vooral versnellen voor specifieke doelgroepen: leeftijdsbewust wonen, een- en tweepersoonshuishoudens, starters, kleinschalige woonvormen voor ouderen gecombineerd met zorg en middeninkomens.
- We stimuleren de verduurzaming van woningen in de gemeente Nijkerk.
- Met woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere betrokkenen werken we intensief samen om te zorgen voor voldoende woningen passend bij de behoefte, zodat vraag en aanbod in Nijkerkerveen, Hoevelaken en Nijkerk beter op elkaar aansluiten. Daarbij sturen we op afname van de wachtlijsten en betaalbaarheid van woningen.

Het proces
Het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie is opgedeeld in drie stappen. Het proces is dynamisch en zal zeker verder in de tijd nog meer moeten worden uitgewerkt. Bij de start van stap 2 wordt gekeken waar nog behoefte aan is. Ook wordt continue gemonitord of het proces nog gelijk op kan blijven lopen met de omgevingsvisie.

Stap 1

Onderzoek
Een woonvisie schrijven gaat niet zonder data. In het voorjaar van 2019 worden verschillende onderzoeken over de woningmarkt van Nijkerk afgerond. We verwachten onder andere cijfers van WOON2018 en van het stec onderzoek naar middenhuur. Voor een compleet beeld is het ook goed om meer te weten over de bevolkingssamenstelling van Nijkerk en de te verwachte bevolkingsgroei. Daarnaast willen we in kaart hebben welke woonvraag bijzondere doelgroepen de komende jaren hebben. Daarom vragen we een onderzoeksbureau om alle feiten en cijfers over wonen in Nijkerk op een rij te zetten. Samen met de evaluatie van de woonvisie 2015+ geven de cijfers input voor een nieuwe woonvisie.

Inventarisatie woonthema's
Het doel is om in de woonvisie een antwoord te krijgen op de vraagstukken die Nijkerk heeft op het gebied van wonen. Dit wordt gedaan door een aantal thema's te benoemen en verder uit te werken. Om een indruk te krijgen welke thema's de komende jaren aandacht nodig hebben wordt op verschillende manieren informatie bij de samenleving gehaald. Het gaat om een evaluatie van woonvisie 2015+ met betrokken stakeholders, een gespreksronde met experts en een consultatie onder inwoners.

Evaluatie
Met de woonvisie 2015+ is ingezet op de volgende ambities:

1. Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners
2. Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving
3. Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners

Daarbij is een strategie met een drietal uitgangspunten bepaald:
- Focus op kwetsbare mensen
- Doorstroming stimuleren
- Samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen

Om duidelijkheid te krijgen of de ambities zijn gehaald en voor welke onderwerpen de komende jaren wellicht nog meer aandacht moet zijn wordt een evaluatie uitgevoerd. Hiervoor worden gesprekken gevoerd met partijen die betrokken zijn bij de woonvisie 2015+. In ieder geval wordt tijdens de gespreksronde gevraagd naar een reactie op de woonvisie 2015+. Daarnaast voeren we gesprekken met de volgende personen:
- Beleidsmedewerkers corporaties
- Huurdersorganisaties
- Beleidsmedewerker wonen en zorg gemeente
- Gebiedsteam medewerkers gemeente
- Team projecten en processen gemeente

Gespreksronde (omgevingsvisie)
In december 2018 wordt in het kader van de omgevingsvisie een expertmeeting georganiseerd. Experts gaan met elkaar in gesprek over verschillende thema's. Een van de thema's is wonen en 'wonen en zorg'. De bedoeling is om tijdens deze gespreksronde verschillende informatie op te halen. Ten eerste een reactie op de huidige woonvisie 2015+. Vindt men dat we de ambities uit de woonvisie behaald hebben? Aan welke ambities moet de komende jaren verder worden gewerkt? Daarnaast willen we vooral vooruit kijken. Welke nieuwe vraagstukken worden voorzien? Waar kunnen partijen elkaar vinden?

Interne terugkoppeling en feedback
Op een aantal momenten vindt een interne terugkoppeling plaats. Aan de raad wordt een beeldvormende sessie voorgesteld met daarin een toelichting op de woningmarkt van Nijkerk, een toelichting op de nieuwbouw plannen en een uitleg over de nieuwe woningwet. Daarnaast worden de uitkomsten van het onderzoek, de evaluatie en de gespreksrondes teruggekoppeld aan het college en de interne collega's. De woonthema's worden hierbij benoemd.

Stap 2

Consultatie inwoners (omgevingsvisie)
De consultatie van de inwoners van Nijkerk kan op verschillende manieren. Het kan doormiddel van een enquête of interviews. Op dit moment wordt gedacht aan het uitzetten van een enquête. Van belang is om goed vast te stellen wat we van de inwoners van Nijkerk willen weten en van wie we wat willen weten. De vraagstelling zal voornamelijk gericht zijn op de behoefte van de Nijkerkers. Wat voor soort woningen moeten er gebouwd worden? Koop of huur. Zijn er voldoende eengezinswoningen en moeten er appartementen bijkomen? vragen we starters, jongeren of inwoners die op zoek zijn naar een sociale huurwoning? Dit onderwerp moet de komende tijd nog verder worden uitgewerkt. Hiervoor gebruiken we ook de resultaten uit de expertmeeting.

Bouwstenen voor de omgevingsvisie

Alle acties in stap 1 en de consultatie van de inwoners leidt tot een hele berg aan informatie. Op basis van deze informatie worden conclusies getrokken en een advies aan het college geformuleerd. Het doel is om de benoemde thema's verder uit te werken. De thema's die raakvlak hebben met de omgevingsvisie worden als eerste uitgewerkt. Dit zal in eerste instantie op hoofdlijnen zijn. Dit zijn bijvoorbeeld vragen over nieuwe bouwlocaties en bouwtempo. Deze hoofdlijnen worden geïntegreerd in een eerste concept omgevingsvisie.

Interne terugkoppeling en feedback
Het college en de raad wordt in het kader van de omgevingsvisie gevraagd om kaders vast te stellen. Hierbij zullen ook kaders voor het thema wonen worden benoemd. Op basis van de verzamelde informatie wordt gekeken of het noodzakelijk is om naast de kaders voor de omgevingsvisie nog extra kaders voor de woonvisie vast te stellen.

Stap 3

Concept woonvisie
Daarna wordt een eerste concept woonvisie opgesteld waarbij de hoofdlijnen, vastgesteld bij de omgevingsvisie, het uitgangspunt vormen. De concept woonvisie wordt in ieder geval besproken met betrokken stakeholders waaronder de woningcorporaties en de huurders.

Definitieve woonvisie
De bedoeling is dat in het najaar van 2019 besluitvorming kan plaatsvinden.

Externe ondersteuning
Gezien de omvang van de opdracht en de overige werkzaamheden van de adviseur wonen maken we voor een deel van de werkzaamheden gebruik van externe ondersteuning. Het gaat om ondersteuning bij het onderzoek, meedenken in het proces, meeschrijven aan de visie en de vormgeving van het uiteindelijke document. Voor het onderzoek wordt een adviesbureau ingehuurd. Mogelijke advies bureau's zijn Companen, KAW, Rigo. Voor de overige werkzaamheden zoeken we een ZZP'er die kan invliegen wanneer nodig.

Budget en capaciteit
In de begroting voor 2019 is €100.000,- voor het opstellen van een woonvisie opgenomen. Van dit bedrag wordt het woningmarktonderzoek, ondersteuning bij het opstellen en de vormgeving gefinancierd.

Planning

woonvisie

STAP 1		
Vaststellen plan van aanpak door college	begin december 2018	
Selecteren externe ondersteuning	december 2018	
Raadsinformatiebrief plan van aanpak	december 2018	
Onderzoek door extern bureau	december 2018 tot en met maart 2019	
Inventarisatie lopend beleid Nijkerk, regio's, landelijk	december 2018	

Gesprekstafels omgevingsvisie thema wonen	december 2018	omgevingsvisie
Evaluatie woonvisie 2015+	december 2018 tot en met januari 2019	
Beeldvorming raad over locatieoverzicht bouwplannen, woningwet en woonvisie	februari 2019	
Terugkoppeling uitkomsten gespreksronde en gesprekken plus kaders	februari/maart 2019	omgevingsvisie
STAP 2		
Consultatie inwoners (enquête)	februari 2019	omgevingsvisie
Eerste conclusies en aanleveren bouwstenen omgevingsvisie (advies aan het college)	maart 2019	omgevingsvisie
ruimtelijke vertaling uitwerken in omgevingsvisie met raad	mei 2019	omgevingsvisie
Indien nodig nog extra kaders stellen door de raad	juni/ juli 2019	
STAP 3		
Concept omgevingsvisie	juni 2019	
Concept woonvisie	september 2019	
Besluitvorming woonvisie	november 2019	

Planning omgevingsvisie

Gespreksronde per thema	december 2018
Gesprek/enquête met inwoners per thema	januari en februari 2019
Terugkoppeling uitkomsten gespreksronde en gesprekken plus kaders	februari/ maart 2019
Ruimtelijke vertaling uitwerken in visie/scenario's	maart college – mei raad
Bijeenkomsten per kern+ buitengebied	juni 2019
Omgevingsvisie gereed voor besluitvorming	zomer 2019