Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2020-019**	Zaaknummer:	**128972**
Onderwerp:	**Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+;**		
Korte inhoud:	Het afgelopen jaar is gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Er is gesproken met diverse stakeholders, zowel intern als extern. Daarnaast is er een onderzoek gedaan naar de woonbehoefte van Nijkerkers. Op basis daarvan is een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze woonvisie gaat in op een viertal thema's: balans vraag en aanbod, wonen en zorg, alternatieve en flexibele woonvormen, verduurzaming woningvoorraad. Daarnaast is er een hoofdstuk met de uitgangspunten voor woningbouwprogrammering. De raad wordt gevraagd de woonvisie vast te stellen en een budget van €35.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering.		

Datum B&W:		Portefeuillehouder:	Wethouder Dijksterhuis

Voorstel

1. De 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+' vast te stellen.
2. Een budget van €35.000,- voor de uitvoering van de woonvisie beschikbaar te stellen.
3. Dit bedrag te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve.

Inleiding

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2015+ zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt en de vraagstukken die daar uit voortkomen vragen om een nieuwe woonvisie. Op 12 september 2019 heeft uw raadscommissie consulterend gesproken over de concept-ambities voor de nieuwe woonvisie. Op basis van deze raadsconsultatie en aanvullende input vanuit een brede groep stakeholders is de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de definitieve Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, die de kaders voor het lokale woonbeleid voor de komende jaren bevat.

Vrijwel parallel aan de voorbereiding van de nieuwe woonvisie heeft de Rekenkamercommissie een onderzoek uitgevoerd naar de uitvoering van het woonbeleid van de Woonvisie 2015+. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek van de Rekenkamercommissie zijn eind 2019 in concept met het college gedeeld en voor zover relevant verwerkt in de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+.

Beoogd effect

Met de woonvisie willen we ervoor zorgen dat Nijkerk een aantrekkelijke woongemeente blijft voor toekomstige generaties. Waar inwoners van de gemeente kunnen wonen op een manier die past bij de individuele woonbehoefte en financiële mogelijkheden. Daarom geeft de woonvisie scherper dan voorheen aan wat de huidige druk op de woningmarkt teweeg brengt, welke gevolgen dat heeft voor de inwoners van Nijkerk en wat de gemeente daar aan wil doen.

Het gaat hier om een vraagstuk van schaarste. De gemeente kan de algehele schaarste aan woonruimte en de druk op de woningmarkt weliswaar niet oplossen, maar wel aangeven hoe met deze schaarste wordt omgegaan en wat gedaan wordt om de druk op de woningmarkt lokaal te verlichten. Daarbij is een duidelijke focus aangebracht op een aantal bredere doelgroepen (op grond van inkomens of levensfase) en een aantal meer specifiek omschreven doelgroepen (met een zorg- of ondersteuningsvraag). Daarnaast is er aandacht voor alternatieve en flexibele woonvormen, die goede aanvullende oplossingen

kunnen bieden voor woningzoekenden. Tenslotte is er aandacht voor verduurzaming als belangrijkste opgave voor wat betreft de kwaliteit van woningvoorraad.

Argumenten

1. *Woonvisie geeft duidelijk kader voor woningbouw*

Met de nieuwe woonvisie wordt voorgesteld een duidelijk kader vast te leggen voor de sturing op woningbouw en de bestaande woningvoorraad. Daarbij is een sterke nadruk gelegd op de behoefte die leeft onder de inwoners van de gemeente.

2. *Woonvisie nodig om prestatieafspraken te maken*

Gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties mogen alleen afspraken maken als de gemeente een visie op wonen heeft vastgesteld. De nieuwe woonvisie bevat een aantal duidelijke uitgangspunten waar de in Nijkerk actieve corporaties rekening mee moeten houden bij het opstellen van hun bod voor de prestatieafspraken.

3. *Sterke focus op betaalbaarheid*

Door de druk op de woningmarkt en de flink gestegen woningprijzen ondervindt een toenemende groep inwoners problemen wanneer zij op zoek zijn naar woonruimte. Waar het vraagstuk van betaalbaarheid zich in de Woonvisie 2015+ met name concentreerde op de lage inkomens en sociale huur, wordt in deze woonvisie aandacht besteed aan meerdere doelgroepen. Dit heeft geleid tot een verplicht aandeel in het middeldure segment bij woningbouw.

4. *Aanvullende informatie met betrekking tot wonen en zorg verwerkt*

Ten opzichte van de Woonvisie 2015+ heeft ook het thema wonen en zorg een nadrukkelijke plek in de nieuwe woonvisie. Om goed te weten voor welke opgaven we hier staan, is de behoefte omtrent wonen en zorg in kaart gebracht. Hier zien we dat voor de verschillende zorgdoelgroepen, waaronder senioren, in de komende tien jaar moet worden voorzien in een groeiende behoefte.

5. *Ruimte bieden voor alternatieve en flexibele woonvormen*

De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woningvoorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezinswoningen. Maar we zien ook een opkomst van doelgroepen die behoefte hebben aan andere woonvormen. Dit betreft onder andere starters op de woningmarkt. Daarnaast wordt de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten voor traditionele woningen hoog. Om te voorzien in een veranderende woningbehoefte en rekening te houden met de beperkingen, willen we alternatieve en flexibele oplossingen bieden. Hiermee gaan we specifieker in op de diverse woonwensen dan in de Woonvisie 2015+.

6. *Duurzaamheid en woonbeleid zijn sterk met elkaar verweven*

Verduurzaming van de woningvoorraad is de laatste van de vier thema's uit de woonvisie. Bij nieuwbouwwoningen is er nadrukkelijk aandacht voor het verduurzamen. Met betrekking tot de bestaande sociale huurwoningvoorraad maken we, indien nodig, afspraken met de woningcorporaties over het verbeteren van de duurzaamheid. Tevens kijken we hierbij hoe we optimaal samen kunnen werken middels wijkgerichte aanpakken voor aardgasarme en -vrije wijken in 2030. Voor overige particuliere woningen willen we wijk voor wijk aan de slag met de transitie naar een duurzame woningvoorraad. De manier waarop we dat doen zal worden beschreven in het uitvoeringsprogramma dat hoort bij de Routekaart Nijkerk Energieneutraal.

7. *Een praktische woonvisie met duidelijke uitgangspunten en nieuwe instrumenten*

De druk op de woningmarkt en de knelpunten die daar uit voortkomen vragen om een ambitieuze aanpak. De grootste kansen om veranderingen in de woningvoorraad teweeg te brengen liggen in de nieuwbouw van woningen. De woonvisie sluit daarom af met een hoofdstuk gericht op de uitvoering. Hierin worden nieuwe instrumenten geïntroduceerd en wordt een duidelijk kader voor woningbouwontwikkelingen geschetst. Hiermee vormt deze woonvisie nog meer dan de Woonvisie 2015+ een kader voor woningbouwprogrammering.

8. *Aanbevelingen rekenkamercommissie*

De rekenkamercommissie heeft een aantal aanbevelingen gedaan. Daar waar mogelijk hebben we deze aanbevelingen overgenomen. De aanbevelingen in het kort:

a. Zorg dat de woonvisie past binnen de nieuwe omgevingsvisie.
   De woonvisie is zo opgesteld dat deze kan worden opgenomen in de omgevingsvisie.
b. Houd rekening met taakstellingen vanuit regio, de gehouden evaluaties en verrichtte onderzoeken. Doelstellingen moeten concreet en meetbaar zijn en geef ruimte voor flexibiliteit.
   Regionale taakstellingen, evaluaties en onderzoeken vormen de basis van de woonvisie en zijn verwerkt in de diverse thema's.
c. Integreer maatschappelijke ontwikkelingen zoals huisvesting voor inwoners met een ondersteuningsvraag en de energietransitie.
   Zie hiervoor de thema's wonen en zorg en verduurzaming van de woningvoorraad.
d. Onderzoek of het huidige percentage van 35% sociale woningbouw moet wijzigen. Wees er duidelijk in wanneer tijdelijke huisvesting meegenomen wordt in de percentages.
   Bij het thema balans vraag en aanbod en het hoofdstuk met uitgangspunten voor woningbouwprogramma wordt hier op ingegaan. Het meetellen van tijdelijke huisvesting zien wij als een uitwerking van de woonvisie. Wij gaan hierover onder andere in gesprek met corporaties en huurders in het kader van de prestatieafspraken.
e. Veranker het percentage sociale woningbouw in je beleid.
   Dit is gedaan door middel van het keuzemenu en dit wordt nog verder verankerd door de opstelling van de doelgroepen verordening en de verordening differentiatie woningbouw.
f. Ontwikkel nieuw beleid voor woningen voor middeninkomens.
   Zie hiervoor het thema balans in vraag en aanbod en het hoofdstuk over uitgangspunten voor woningprogrammering.
g. Zorg ervoor dat er in de raad echt gekozen kan worden uit varianten in de woonvisie om de consequenties helder te krijgen.
   In september vorig jaar hebben wij met u de ambities besproken. U heeft toen input kunnen leveren. De wijze waarop wij uw input hebben verwerkt is te vinden in bijlage 2. We hebben veel gesprekken gevoerd, een enquête uitgezet en een woningbehoefte onderzoek gedaan. Op basis van dit gehele traject zijn we tot deze woonvisie gekomen.
h. Maak het proces van jaarlijkse prestatieafspraken flexibeler. Maak daarbij onderscheid in meerjarenafspraken en korter lopende afspraken.
   Zoals wij ook in onze bestuurlijke reactie op het rapport van de rekenkamercommissie hebben aangegeven is de cyclus van de prestatieafspraken wettelijk vastgelegd. Het is niet mogelijk om dit traject flexibeler in te richten. En ook niet wenselijk om dat het traject van prestatieafspraken vrij intensief is. Wel werken we met meerjarenafspraken en kort lopende afspraken. Dit jaar gaan we de met de nieuwe woonvisie in de hand de afspraken vernieuwen.
i. Zorg ervoor dat er gerapporteerd wordt over de voortgang van de doelstellingen uit de woonvisie.
   U zult van ons jaarlijks een terugkoppeling over de voortgang ontvangen.

9. *Zorgvuldig proces met betrokkenheid vele partijen*

Voor het opstellen van de woonvisie is veel kennis opgehaald bij diverse interne en externe stakeholders. Het proces voor de Omgevingsvisie liep deels parallel aan de voorbereiding van deze woonvisie. Daarom zijn de onderdelen van het participatieproces voor de omgevingsvisie – waarin zowel experts, inwoners als de politiek om inbreng is gevraagd – tevens benut om input voor de woonvisie op te halen. Zo hebben inwoners deelgenomen aan een enquête, waarin ook naar hun woonwensen werd gevraagd. Daarnaast zijn er expertmeetings georganiseerd, waarin is gesproken over de woningmarkt en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Dit gesprek is eveneens gevoerd met in Nijkerk gevestigde makelaars. Specifiek voor het thema ‘Wonen en zorg’ zijn rondetafelgesprekken georganiseerd met betrokken partijen uit de zorgsector. Tenslotte zijn de woningcorporaties en huurders-vertegenwoordiging en ouderenorganisaties nauw betrokken bij de totstandkoming van deze woonvisie. Interne afstemming heeft plaatsgevonden met beleidsmedewerkers 'wonen' en 'wonen en zorg' en medewerkers van het team ‘projecten en processen’. Ook is de Sociaaldomeinraad geconsulteerd. Voor de uitvoerbaarheid van de woonvisie is met projectontwikkelaars gesproken. Er zijn zodoende veel wensen en ideeën opgehaald, waar met deze woonvisie een invulling aan gegeven wordt.

Kanttekeningen

Afhankelijkheid van partners in de uitvoering van de woonopgaven

In de Woonvisie 2020+ wordt de opgave bepaald. Voor de uitvoering van de ambities uit de woonvisie is de gemeente afhankelijk van externe partijen: woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars. Middels het ‘keuzemenu’ geven we duidelijke uitgangspunten voor nieuwbouwontwikkelingen mee, maar dit betekent niet dat alle ambities ook direct gerealiseerd kunnen worden. Niet alle woningbouwprojecten gaan even gemakkelijk. We zullen samen met onze partners op moeten trekken om tot de gewenste woningbouwontwikkelingen te komen.

De dynamiek op de woningmarkt is groot

De woningmarkt is continu in ontwikkeling en afhankelijk van de economische conjunctuur. Een exacte voorspelling maken voor het woningbouwprogramma op langere termijn is hierdoor niet realistisch. De woonvisie wordt in beginsel voor langere tijd vastgesteld, maar ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen aanleiding geven om het beleid te herijken en mogelijk aan te passen. Hierdoor wordt voorgesteld om jaarlijks de totale woningbouwprogrammering en -opleveringen te actualiseren en hierover te rapporteren aan de gemeenteraad. Daarnaast wordt in het kader van jaarlijkse overlegcyclus met woningcorporaties en huurders gerapporteerd over de woningbouwprogrammering, om in het bijzonder de ambities op het gebied van sociale woningbouw te kunnen volgen.

Waken voor te grote stapeling van beleid

Bij het opstellen van de woonvisie en het introduceren van nieuwe maatregelen moet gewaakt worden voor een te grote stapeling van beleid of vereisten vanuit de gemeente. Er zijn meerdere factoren die het tot stand brengen of versnellen van woningbouw bemoeilijken. Te zware eisen vanuit de gemeente kunnen het dan nog eens verder bemoeilijken. Om die reden is met name gekeken naar de huidige bewezen praktijk in Nijkerk en wordt daar op voortgeborduurd.

Financiën

De woonvisie benoemt een aantal nieuwe instrumenten die nodig zijn voor de uitvoering van de woonvisie. Dit zijn de doelgroepenverordening en de verordening differentiatie woningbouw. Het uitwerken hiervan vraagt meer personele capaciteit dan momenteel beschikbaar. Daarnaast verwachten we dat de advisering bij nieuwbouw projecten door de nieuwe visie de komende periode meer tijd vraagt en willen we een concreet project op het gebied van flexibele huisvesting opstarten. Ook het maken van meerjarige prestatieafspraken op basis van de nieuwe woonvisie vraagt extra aandacht. Daarom vragen we voor de uitvoering van de woonvisie een budget van €35.000,-.

Communicatie
De Woonvisie 2020+ is tot stand gekomen in overleg met diverse externe partijen in verschillende gremia (zoals toegelicht onder het kopje integrale afwegingen).

Na vaststelling van de woonvisie wordt het besluit met bijlagen bekendgemaakt in het gemeenteblad. Betrokken stakeholders worden per mail geïnformeerd.

Vervolg
Na vaststelling van de woonvisie wordt de nieuwe visie de leidraad bij adviseren van nieuwe woningbouwprojecten. We gaan aan de slag met de actiepunten uit de visie. We stellen onder andere een doelgroepenverordening en verordening differentiatie woningbouw op. De planning is om deze in de tweede helft van dit jaar aan de gemeenteraad aan te bieden.
Tevens beginnen we in april in samenwerking met corporaties en huurders aan het formuleren van de meerjarige prestatieafspraken.

Bijlagen

- Bijlage 1: Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+
- Bijlage 2:Verwerking reacties onderwerpen uit oordeelsvormende raadscommissie 12-9-2019

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
Mevrouw drs. R.C.B. de Jong	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-019

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 11 februari 2020;

gelet op artikel 147 van de gemeentewet

b e s l u i t :

1. De 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+' vast te stellen.
2. Een budget van €35.000,- voor de uitvoering van de woonvisie beschikbaar te stellen.
3. Dit bedrag te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 23 april 2020,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA