



Onderwerp	Vaststellen programma Wonen
Zaaknummer	24444-2021
B&W vergadering	13 april 2021
Integrale advisering	Francisca Holtman, Jos Strijtveen, Marlon Hallink, Ellen ten Hove, Wibout Dragt, Irene Eisink, Erna Jansen - Koebrugge, Leander Ernst, Hennie Rodijk, Sharon Neulen, Vincent Breen, Mirle Mondria, Mythe de Jong, Judith Broekhuizen, Marc Blanke, Janneke Oosterveen, Sanne van 't Erve, Herald Immink, Henry van Rossum
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Rineke Bugter

Bestuurssamenvatting

Medio 2016 heeft de gemeenteraad de huidige Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie geldt tot en met 2020. Het woonbeleid zal dus opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden.

Ontwikkelingen op de woningmarkt én onze Omgevingsvisie geven ook daadwerkelijk aanleiding tot aanpassing/herijking van een aantal beleidsuitgangspunten op het gebied van Wonen.

Beslispunten

1. Bijgaand raadsvoorstel over het programma Wonen 2021-2025 vast te stellen;
2. De nota van Zienswijzen programma Wonen 2021-2025 vast te stellen.

Besluit

Conform,

Inleiding

Medio 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 'Kwaliteit van de kernen, van bouwen naar wonen' vastgesteld. Deze Woonvisie gold voor de periode 2016 tot en met 2020. Het woonbeleid zal dus opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden.

Ontwikkelingen op de woningmarkt én onze Omgevingsvisie geven ook daadwerkelijk aanleiding tot aanpassing/herijking van een aantal beleidsuitgangspunten op het gebied van Wonen.



Beoogd effect

Onze ambitie op wonen is dat: jong en oud, arm en rijk, een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen) wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners.

In het programma Wonen geven we aan hoe we dit de komende jaren willen bereiken.

Argumenten

1.1 Het programma Wonen is een uitwerking van de Omgevingsvisie

De Omgevingswet, die in 2022 in werking treedt, bevat een nieuw instrument: de Omgevingsvisie. In deze visie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De Omgevingsvisie van de gemeente Raalte is in november 2020 vastgesteld en vervangt op onderdelen de huidige woonvisie. Een tweede nieuw instrument uit de Omgevingswet is het programma, waarin het beleid uit de Omgevingsvisie verder wordt uitgewerkt.

Wij zien het nieuwe woonbeleid als een (uitwerkings) programma onder de Omgevingsvisie. Met andere woorden: het programma Wonen. De Omgevingsvisie is als het ware de inhoudelijke paraplu op visieniveau voor het vast te stellen woonbeleid.

1.2 In het programma Wonen geven we aan hoe we de komende jaren willen werken aan het wonen in onze gemeente.

Het nieuwe woonbeleid kent een aantal accentverschuivingen ten opzichte van het huidige woonbeleid.

We zien de laatste jaren een toename van de woningvraag in zowel de koop als de huur en steeds maar stijgende koopprijzen. Ook nu, in deze coronatijden, zien we een blijvende druk op de woningmarkt. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunding en anderzijds door het vestigingsoverschot zoals we dat de afgelopen jaren ook kenden.

Landelijk is er sprake van woningnood en de regio en provincie hebben een forse groeiambitie welke de grote steden niet kunnen oplossen zonder de overige gemeenten in de regio. De gemeente Raalte wil graag haar bijdrage leveren aan deze groeiambitie en ziet dit als kans.

Onze ambitie op wonen is dat jong en oud, arm en rijk, een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen)wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners.

Om het woningtekort het hoofd te bieden en onze ambitie waar te maken, versnellen en verhogen we onze bouwopgave. Voor de planningsperiode van 2020-2030 gaan we uit van het realiseren van 1500-2000 woningen. We benutten deze groei om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten. Gezien de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en nieuwe en flexibele concepten, zullen we meer dan in het verleden de markt uitdagen om invulling te geven aan deze vraag (i.p.v. vooral kavels uit te geven). Nieuwe woongebieden richten we toekomstbestendig in.

Maar ook de bestaande bouw is en blijft belangrijk, immers 90-95 % van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. We blijven inzetten op de verduurzaming van de bestaande voorraad en zetten een tandje bij voor het levensloopbestendig maken van deze woningvoorraad en de woonomgeving. Met een grotere inzet op bewustwording en het organiseren van onafhankelijk advies bewerkstelligen we dat een groter deel van de bestaande voorraad ook daadwerkelijk levensloopbestendig wordt.

Tot slot wordt voorgesteld de starterslening tijdelijk weer in te voeren en aanvullende instrumenten ter verbetering van de positie van de starter te onderzoeken.



1.3 Om te komen tot nieuw woonbeleid is veel input opgehaald

De volgende stappen zijn gezet om tot het programma Wonen te komen:

1. *De ambities uit de Omgevingsvisie*
We hebben bekeken welke uitspraken uit onze Omgevingsvisie Horizon 2040 van belang zijn voor het woonbeleid.
2. *Landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen en dwarsverbanden met andere beleidsvelden waar rekening mee gehouden moet worden.*
Wonen is op dit moment een hot item, niet alleen in de gemeente Raalte maar ook landelijk, provinciaal en regionaal speelt er veel. Denk hierbij aan de verstedelijkingsopgave, groeiambitie en de (voorlopige) aanwijzing tot Novi gebied van de regio Zwolle en de recent afgesloten woonafspraken met de provincie Overijssel. Het programma Wonen past binnen deze ontwikkelingen.
Daarnaast staat wonen als beleidsveld niet op zichzelf maar heeft een wisselwerking met verschillende beleidsterreinen (bijv. duurzaamheid, openbare ruimte etc). Ook hier wordt een beschrijving van gegeven.
3. *Trends en ontwikkelingen op de Raalter woningmarkt*
Bij de start van het proces om te komen tot nieuw woonbeleid is woningmarktonderzoek¹ uitgevoerd. Het uitgevoerde woningmarktonderzoek doet op basis van demografische ontwikkelingen, woonwensen en woonpatronen een prognose voor de woningbehoefte in de gemeente Raalte tot 2030. Omdat de woningmarkt op dit moment dynamisch is, hebben we bij dit onderdeel in de “notitie achtergronden en opgehaald input programma wonen” ook aangegeven wat de stand van de woningmarkt van dit moment is.
4. *Kwalitatieve verdieping van het woningmarktonderzoek voor de doelgroep (toekomstige) senioren*
Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de toenemende behoefte aan geschikte woningen voor senioren, vanwege de vergrijzing en de trend van langer zelfstandig thuis wonen, een zekere ontwikkeling is. Om de kwalitatieve woonwensen van deze groeiende doelgroep beter in beeld te hebben, voerden we ook nog een verdieping uit op het woningmarktonderzoek onder (toekomstige) senioren middels een enquête.
5. *Input uit de samenleving*
Vanwege Corona was het niet mogelijk een fysieke bijeenkomst te organiseren voor belangstellenden. We hebben daarom de input digitaal opgehaald. Visiemakers, inwoners, marktpartijen en Plaatselijk Belangen hebben we gevraagd om op een bouwstenennotitie te reageren middels een vragenlijst. In de bouwstenennotitie stonden de eerste ideeën en richting voor het woonbeleid.
Met de Plaatselijke Belangen, marktpartijen en werkgroep prestatieafspraken heeft er vervolgens nog een digitaal verdiepend overleg plaatsgevonden.

Deze inhoudelijke input opgehaald bij stap 1 tot en met 5 is verwoord in bijlage1 van het programma Wonen: “Notitie achtergronden en opgehaald input programma wonen”

Reacties op het concept programma Wonen

Het concept programma Wonen is gestuurd aan een ieder die input heeft gegeven in de voorfase en het heeft voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 9 zienswijzen binnen gekomen op het concept. Deze zienswijzen zijn voorzien van een reactie. Wij verwijzen hiervoor naar de bij dit voorstel gevoegde nota van zienswijzen.

¹ Woningmarktonderzoek Raalte, onderlegger voor beleid d.d. 12 oktober 2019





Bespreking van het concept programma Wonen in een rond de tafel bijeenkomst

Het concept van dit programma Wonen is besproken in een rond de tafelbijeenkomst met de gemeenteraad.

Enkele hoofdpunten van de bespreking:

Op hoofdlijnen werd het concept onderschreven, men kon zich overwegend vinden in de groeiambitie van 1500 tot 2000 woningen waarbij de gemeenteraad streeft de bovenkant van deze bandbreedte te behalen. Ook de inzet op inbreiding en transformatie van bestaand vastgoed zoals kantoren, winkels en kerken werd onderschreven, als ook de inzet op doorstroming en meer klein en betaalbaar bouwen.

Enkele aandachtspunten die door meerdere fracties zijn ingebracht:

- Geef ruimte voor starters en onderzoek naast de starterslening ook andere instrumenten om starters te faciliteren
- Geef meer scherpheid op het onderdeel arbeidsmigranten
- Aandacht werd gevraagd voor flexwonen
- Enkele fracties zouden graag jaarlijks prestatie afspraken maken in plaats van elke 2 jaar

Aanpassingen in de definitieve versie Programma Wonen

Ten opzichte van het concept Programma Wonen zijn er, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de bespreking van het concept in het college en de rond de tafelbijeenkomst, in de definitieve versie een aantal aanpassingen gedaan.

De volgende aanpassingen zijn gedaan:

- Op bladzijde 12 van het programma Wonen is het onderdeel “flexwonen en andere oplossingen voor spoedzoekers waaronder arbeidsmigranten” aangepast. Dit om duidelijker weer te geven dat we arbeidsmigranten als belangrijke doelgroep van het woonbeleid beschouwen en we flexwonen als mogelijke oplossing zien.
- Op bladzijde 16 van het programma Wonen is het onderdeel “meer kansen voor starters” toegevoegd. Hierbij wordt aangegeven dat er naast het realiseren van meer goedkope bouw en het invoeren van de starterslening, aanvullend zal worden onderzocht welke instrumenten er nog meer kunnen worden ingezet voor de starter (te denken valt aan het Zaans model of doelgroepenverordening). Dit zal later dit jaar in een aparte notitie worden weergegeven. De samenvatting op bladzijde 2 is hierop aangepast.
- In de samenvatting op bladzijde 2 en bij het onderdeel ontwikkelingen op de woningmarkt zijn een aantal tekstuele aanpassingen gedaan zodat nog duidelijker is dat er sprake is van grote krapte op woningmarkt en urgentie om te bouwen.
- Het onderdeel over het Bouwloket op bladzijde 10 is tekstueel aangepast overeenkomstig de laatste stand van zaken en om aan te geven dat het voorzetting is van bestaand beleid.
- Bij de financiële paragraaf is vermeld dat er een apart plan van aanpak wordt geschreven ter uitwerking van de pilot bewustwording en advies.
- Op bladzijde 21 is toegevoegd dat in het buitengebied zorgvuldige inpassing van woningen nodig is.
- De titel van bijlage 1 is aangepast in “Achtergronden en opgehaalde input voor het programma Wonen” zodat dit taalkundig beter klopt.
- De recent verschenen landelijke actieagenda Wonen is toegevoegd aan bijlage 1: de notitie achtergronden en opgehaalde input
- De volgorde van bijlage 1: de notitie achtergronden en opgehaalde input is aangepast zodat dit logischer leest
- Bijlage 4: “woonzorgvisie” is toegevoegd aan het Programma Wonen en hiernaar wordt nu verwezen op bladzijde 7 van het Programma Wonen.
- Enkele taalkundige verbeteringen

Bij dit voorstel is een versie van het programma Wonen als bijlage toegevoegd met alle wijzigingen ten opzichte van het concept in geel aangegeven.



Frequentie prestatie afspraken met SallandWonen en huurdersbelangenorganisaties

Er is in de rond de tafel bijeenkomst ook gesproken over de frequentie van de prestatieafspraken.

Dit is geen onderwerp in het programma Wonen.

De wetgeving geeft nu (in tegenstelling tot het verleden) meer ruimte voor het maken van meerjarige afspraken.

We willen van deze mogelijkheid gebruik maken om zo onnodige bestuurlijke drukte te voorkomen bij de (gedeeltelijk uit vrijwilligers bestaande) partijen zoals de huurdersbelangenorganisaties.

Ook geeft het de mogelijkheid om meerjarig investeringsafspraken te maken met de corporatie.

Wel zal jaarlijks de stand van zaken worden opgemaakt en worden besproken met de gemeenteraad.

2.1 In de nota van zienswijzen worden de ontvangen zienswijzen voorzien van een reactie.

Zoals bovenstaand vermeld, was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen op het concept programma Wonen. Er zijn 9 zienswijzen binnen gekomen op het concept. De nota van zienswijzen bevat de geanonimiseerde samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen worden puntsgewijs samengevat en beantwoord. Als een zienswijze leidt tot aanpassing van de visie, dan wordt dat vermeld.

Duurzaamheid

De verduurzaming van de woningvoorraad levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen. In het woonbeleid wordt verwoord hoe we dat doen. Ook over de duurzame woonomgeving (klimaatbestendig, waterrobuust en biodivers) worden uitspraken gedaan.

Kanttekeningen

1.1. Versnellen en verhogen van de bouwambitie kost tijd en ambtelijke inzet

In het programma Wonen stellen we een hogere bouwambitie vast dan waar we tot nu toe van uit zijn gegaan.

Het wordt nog wel een uitdaging om dat ook waar te kunnen maken. Dit betekent namelijk dat er fors meer locaties moeten komen (met de huidige plannen komen we tekort), de huidige ambtelijke capaciteit is daar niet op ingericht.

Ook kost het beoordelen van locaties, het maken van stedenbouwkundige plannen en het voeren van ruimtelijke procedures al snel een aantal jaren voordat de schop daadwerkelijk de grond in kan.

Bij de kadernota 2022 wordt een eerste aanzet gedaan voor de inzet van extra ambtelijke capaciteit. Deze is bedoeld om de interne (capaciteits- en organisatorische) opgaven in beeld te brengen en te organiseren die de groeiambitie met zich mee brengt. Voor het daadwerkelijk uitvoeren van de ambitie zal er aanvullende ambtelijke capaciteit nodig zijn.

Financiën

Het voorgestelde nieuwe woonbeleid heeft financiële consequenties. Dekking kan plaatsvinden binnen bestaande middelen.

- Voor de vormgeving en het uitvoeren van de pilot: Bewustwording, advies en onderzoekdoorstroombevordering langer zelfstandig thuis is € 300.000 begroot ten laste van de beschikbare middelen bij het stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVN).
- De kosten voor het tijdelijk herinvoeren van de starterslening worden gedekt uit de beschikbare middelen (€ 500.000 per maart 2021) Startersleningen bij de SVN.
- Voor het uitvoeren van woningmarktonderzoek in 2021/2022 en overige kleine uitgaven voor de uitvoering van het woonbeleid is € 25.000 begroot ten laste van de reserve stedelijke vernieuwing.



- Voor de uitwerking van het beleidskader woonwagens/ onderzoek locaties is een bedrag van € 15.000 begroot ten laste van de reserve stedelijke vernieuwing.

Vervolg

Na vaststelling van het beleid wordt de uitvoering opgepakt.

Om de grotere bouwopgave mogelijk te accommoderen zijn we recent al gestart met een verkenning naar woningbouwlocaties in Raalte-dorp (voor Heino, Luttenberg en Mariënheem zijn recent ook al locatiestudies uitgevoerd).

Communicatie

Het vastgestelde beleid wordt gezonden aan eenieder die input heeft gegeven.

Bijlagen

1. Programma Wonen 2021-2025 inclusief bijlagen
2. Programma Wonen 2021-2025 inclusief bijlagen, wijzigingen ten opzichte van het concept in geel aangegeven
3. Woningmarktonderzoek 2019
4. Nota van zienswijzen Programma Wonen 2021-2025