

## Raadsvoorstel

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Onderwerp                 | Vaststellen “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit” |
| Afdeling                  | Afdeling Ontwikkeling  |
| Datum behandeling in B&W: | 31 augustus 2021   |
| Datum raadsvergadering    |  |
| Nummer                    |  |
| Documentnummer            | INT/21 - 442233  |
| Zaaknummer                | Z21 - 232848   |
| Afdelingshoofd            | K.J.P.C. van der Velden  |

## Voorstel

Wij stellen voor om de “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”, vast te stellen.

## Eerdere besluitvorming

Op 4 maart 2021 vond de aftrap voor het opstellen van de woonvisie plaats in een Raadsinformatieavond. In de Raadscommissie vond op 22 april een opiniërende discussie plaats, aan de hand van een discussienota. Uw reacties en aanbevelingen zijn opgenomen en verwerkt in een concept woonvisie. Vervolgens is de concept woonvisie op 24 juni in de Raadscommissie besproken.

Uw aanbevelingen en opmerkingen hebben wij verwerkt in de voorliggende “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”.

## Inleiding

*Wat en waarom een nieuwe Integrale Woonvisie*

De huidige woonvisie; “Woonvisie Vught 2016-2020” is op 9 juni 2016 vastgesteld.

Naast dat de houdbaarheid verlopen is, is ook de woningmarkt inmiddels behoorlijk veranderd. Het woningtekort en de vergrijzing is ook in Vught aan de orde. De nieuwe woonvisie is een integrale visie, waarin duidelijk de relatie tussen wonen-zorg en welzijn naar voren komt.

Naast dat de woningmarkt is veranderd, is ook de samenstelling van de gemeente Vught gewijzigd. Vanaf 1 januari 2021 maakt het dorp Helvoirt onderdeel uit van de gemeente Vught.

Begin januari is de opdracht voor het opstellen van een Integrale Woonvisie voor Vught, gegund aan bureau Companen. De woonvisie is opgesteld voor de periode van 2021 tot en met 2025, waarbij halverwege de looptijd een tussenevaluatie (midtermreview) plaatsvindt.

*Het traject*

Het traject van de Woonvisie zag er, naast de raadsbijeenkomsten als volgt uit:

- Aan de hand van kwalitatieve en kwantitatieve woningmarktonderzoeken is een analyse gemaakt van de Vughtse woningmarkt. Tevens is het bestaande beleid en het coalitieakkoord geanalyseerd;
- Op 22 april en 22 juli hebben stakeholdersbijeenkomsten plaatsgevonden;
- Op 10 mei heeft een verdiepingsslag met de woningcorporaties plaatsgevonden, en:
- Via burgerparticipatie (online enquête met maptionaire) zijn de inwoners in de gelegenheid gesteld om hun mening te geven over belangrijke woonthema's in Vught, Cromvoirt en Helvoirt. In totaal hebben meer dan 400 inwoners daar gebruik van gemaakt.

De woonvisie is erop gericht dat iedereen prettig kan wonen op een plek waar die persoon zich thuis voelt. Door de huidige woningmarktsituatie staat dit onder druk. Naast een grote lokale schaarste wordt de druk verhoogd door de regionale aantrekkingskracht van Vught. Deze situatie vraagt om beleidskeuzes.

Bij deze keuzes hebben wij ons in de woonvisie laten leiden door vier uitgangspunten:

- Keuze bieden aan een diverse groep woningzoekers,
- Behouden en waar nodig versterken van de kwaliteiten van het wonen in de kernen,
- Zorg voor sociale verbinding in de kernen,
- Mogelijkheden voor een actieve rol van de gemeente bij de aanpak van de woningmarkt.

In de woonvisie staan vier thema's centraal:

1. Groei met variatie en kwaliteit; ambitie om woningen toe te voegen en woningaanbod te variëren,
2. Wonen en Zorg; inspelen op veranderde bevolking en ontwikkelingen zorglandschap,
3. Evenwichtige en duurzame wijken; aandacht voor leefbaarheid en aanpassen woningen,
4. Bijzondere doelgroepen: o.a. woonwageneigenaren, statushouders en arbeidsmigranten.

*Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de concept woonvisie*

1. Volgens de provinciale prognoses zijn er tot 2030 ca. 1000 extra woningen nodig in Vught om te voldoen aan de behoefte. De ambitie wordt naar 2000 woningen opgetrokken.  
Gezien de regionale aantrekkingskracht, maar zeker ook gezien het grote woningtekort in Vught, de regio en landelijk is deze ambitie gerechtvaardigd.  
Hierbij willen we ons niet laten leiden door cijfers, maar door de feitelijke situatie.  
Belangrijk is niet alleen het aantal woningen dat toegevoegd wordt, maar ook het type woning.
2. De afgelopen jaren is gewerkt met een 40-40-20 regel (respectievelijk betaalbaar, middelduur en duur) en geen toevoeging sociale huurwoningen. De woonvisie sluit aan bij hetgeen opgenomen is in het coalitie-akkoord, namelijk de wens om meer betaalbare woningen in Vught te realiseren.



De volgende prijsklassen en verdeling worden daarom opgenomen, waarbij niet per project gekeken wordt, maar naar de totale toevoeging aan nieuwbouwwoningen.:

- 45% <250.000 en sociale huur
- 20-25% 250.000 – 400.000 ( en middeldure en dure huur)
- 20-25% 400.000 – 600.000
- 10% >600.000

Het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht wordt nader uitgewerkt en opgetrokken tot aan de prijsgrens van € 600.000,-

3. Ook in de kernen Cromvoirt en Helvoirt wordt intensief gezocht om sociale huurwoningen toe te voegen.
4. Participatie is nadrukkelijk opgenomen; deels over de uitvoering van de woonvisie, deels over de uitvoering van projecten.
5. Het woningbouwprogramma wordt na vaststelling van de woonvisie opgesteld en zal een dynamisch document zijn. U wordt hierover regelmatig op de hoogte gehouden. In hoofdstuk 7 van de woonvisie is een uitvoeringsprogramma opgenomen, gericht op de instrumenten, mate van beïnvloeding en prioritering. Bij de woonvisie is een bijlage gevoegd waarin het concept woningbouwprogramma nader wordt toegelicht. Na vaststelling van de woonvisie kunnen plannen uitgelicht worden om te bezien of aanpassingen mogelijk zijn in programmering en snelheid. Toekomstige plannen kunnen na vaststelling beoordeeld worden op de kwalitatieve en kwantitatieve invulling. De Woonvisie geeft kaders.

*De woonvisie is opgebouwd uit 7 hoofdstukken;*

Hoofdstuk 1 is de inleiding en hoofdstuk 2 geeft de algemene visie op het wonen weer.

Hoofdstuk 3 tot en met 6 zijn de inhoudelijke hoofdstukken waarin steeds een beleidsthema is uitgewerkt: eerst door een analyse te geven en vervolgens door beleidskeuzes en instrumenten te belichten. Hoofdstuk 3 beschrijft het thema; groei met variatie en kwaliteit. Hoofdstuk 4 gaat in op wonen en zorg, gevolgd door hoofdstuk 5 over evenwichtige en duurzame wijken. Hoofdstuk 6 zoomt in op de bijzondere doelgroepen en tenslotte wordt in hoofdstuk 7 een overzicht van uitvoeringsmaatregelen, een toetsingskader voor woningbouwinitiatieven en een leidraad van thema's voor de prestatieafspraken beschreven.

In het totaal zijn er 23 concrete acties en instrumenten benoemd in de woonvisie om de komende jaren uitvoering te geven aan het Vughtse woonbeleid.

#### **Acties en instrumenten**

##### *Hoofdstuk 3 Groei met variatie en kwaliteit*

1. Uitwerken woningsplitsingsbeleid.
2. Ontwikkelen methoden voor participatie bij planontwikkeling.
3. Ruimte bieden aan tijdelijke woonbestemming en/of tijdelijke woonvormen op locaties die snel beschikbaar zijn, en voorlopig niet in beeld zijn voor permanente bewoning.
4. Implementeren set passende maatregelen om nieuwe middenhuur-woningen en koopwoning tot te behouden; bijvoorbeeld doelgroepenverordening, afspraken over Koopgarant of erfpacht,

zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding tot € 600.000,-. Mede ten behoeve van variatie in prijsniveaus binnen de koopsector.

5. Matchmaking tussen bewonersinitiatieven voor (collectieve) woonvormen en begeleiding in de samenwerking met ontwikkelende partijen.

#### *Hoofdstuk 4 Wonen en Zorg*

6. Inspiratielijst van maatregelen om toegankelijkheid van nieuwe woningen te vergroten.
7. Samenwerking bij inzet woonadviseur Ouderen Samen en Charlotte van Beuningen versterken en uitbreiden (naar makelaars) om zo doorstroming te ondersteunen.
8. Aanpak toegankelijke en gezonde woonomgeving door uitwerking in nota gezondheidsbeleid en lokale inclusieagenda.
9. Mogelijkheid preventieve woningaanpassingen onderzoeken, ter besparing Wmo-aanpassingen op een later moment.
10. Realisatie beschutte en zelfstandige woonvormen voor doelgroepen BW en (kleinschalig) MO.
11. Meewerken aan initiatieven voor geclusterd wonen, met ook combinaties van jong en oud.
12. Meewerken aan meergeneratie- en mantelzorgwoningen binnen kaders van splitsingsbeleid.
13. Begeleiding kwetsbare groepen in wijken.
14. Inrichten samenwerkingsstafel wonen met zorg, aansluitend bij Samen Sterk in de Wijk.

#### *Hoofdstuk 5 Evenwichtige en Duurzame Wijken*

15. Nieuwbouwlocaties benutten voor meer evenwichtige wijken.
16. Uitwerken Visie voor het Buitengebied met randvoorwaarden voor woonontwikkelingen.
17. Informatievoorziening aan woningeigenaren over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.
18. Onderzoek inzet duurzaamheidslening.
19. Onderzoek naar normering duurzaamheid en toekomstkwaliteit bij nieuwbouw, uit te voeren in het kader van het energie- en klimaatbeleid.

#### *Hoofdstuk 6 Bijzondere Doelgroepen*

20. Behoefteteonderzoek naar woonwagenlocaties uitvoeren.
21. Inschrijf- en toewijzingssysteem realiseren.
22. Bijdragen aan regionaal handelingsperspectief arbeidsmigranten en vertalen naar situatie in Vught.
23. Ruimte bieden aan tijdelijke woonconcepten door tijdelijke woonvormen, tijdelijke woonbestemming, flexconcepten, waaronder tiny-houses.

## **Beoogd effect**

Met het vaststellen van de “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit” geeft u de richting aan voor het woonbeleid van Vught in de komende jaren. Ook geeft u mandaat aan ons college om de concrete uitwerking op onderdelen, zoals het maken van prestatieafspraken met de corporaties en het uitwerken van woningbouwplannen voor concrete locaties, op te kunnen pakken.

## **Argumenten**

1.1 *De Woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven*



De woonvisie dient gezien te worden als een basis en beleidskader voor toe te voegen woningen. Door woningen toe te voegen kan de woningkrapte op de Vughtse markt voor de Vughtse inwoners gedeeltelijk opgelost worden. De woonvisie geeft ook richting aan woningen voor doelgroepen die nu niet of niet volledig bediend worden door het huidige woningaanbod. Ook geeft de woonvisie richting aan de wijze waarop we met de huidige woningvoorraad zoveel mogelijk kunnen inspelen op de grote en de diverse woningbehoefte. De demografische gegevens laten een sterke vergrijzing zien in Vught. Er is een tekort aan geschikte woningen voor ouderen/senioren. Door deze toe te voegen kan doorstroming op gang komen. De doorstroming leidt tot verschillende verhuisbewegingen en mogelijk tot het aantrekken van mensen van buiten Vught.

Niet ieder type woning kan op iedere locatie worden gerealiseerd. Niet iedereen wil in een zelfde type woning wonen en investeringen moeten rendabel zijn. Dit maakt dat keuzes in typologie, doelgroep en locatie belangrijk zijn en dat uitgezet in de tijd.

## Kanttekeningen

1.1 *Met alleen de vaststelling van de visie worden er nog niet de juiste woningen op de juiste locatie gebouwd*  
De woonvisie is een beleidskader. De juiste uitvoering, oftewel het omzetten van theorie naar praktijk vergt een gezamenlijk inspanning de komende jaren.

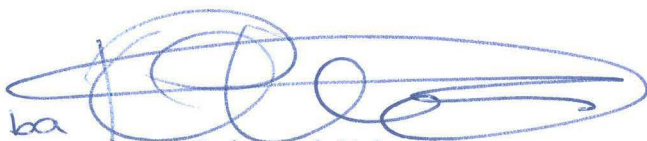
## Financiën

Aan de voorliggende Woonvisie is geen financiële uitvoeringsparagraaf toegevoegd. De meeste voorgestelde instrumenten in de woonvisie, zijn vooral faciliterend van aard met inzet van ambtelijke capaciteit.

## Communicatie

De “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”, wordt na vaststelling gepubliceerd en toegezonden aan alle betrokken stakeholders.

Burgemeester en wethouders van Vught,  
De secretaris



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

“Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”

Vertrouwelijke bijlage(n):

Nee

Bijlagen onder geheimhouding:

Nee