



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL

**Datum
voorstel:** 25 oktober
2016

Registratiekenmerk: 175844
Raadsvergadering van : 24 november 2016
Vergadering Commissie van: 8 november 2016
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: J. Aartssen
Afdeling Beleid en ontwikkeling

Onderwerp / voorstel: Actualisatie Woonvisie n.a.v. woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016-2030

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor de Oplegger 2016+ op de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg vast te stellen

Inleiding

In Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg is de strategie vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 - 2030, dat Inbo voor de gemeente Woudenberg heeft uitgevoerd, beantwoordt de vraag of we met deze visie nog de juiste koers varen of dat we bij moeten sturen.

De conclusie van het onderzoek bevestigt de strategie om vraaggericht te ontwikkelen én geeft tegelijkertijd aan dat er meer woningen gerealiseerd moeten worden.. Dit vraagt een aantal essentiële aanpassingen van de Woonvisie 2013+. In dit voorstel gaan we in op deze aanpassingen.

Daarnaast geeft het woonbehoefteonderzoek aanvullende informatie die nodig is om eventuele schaarste op de sociale woningmarkt vast te kunnen stellen. De conclusie die we uit de huidige cijfers kunnen trekken is dat er inderdaad sprake is van schaarste. In dit voorstel staat ook welke maatregelen we hierop nemen.

Centrale vraag

Kan de raad zich vinden in de voorgelegde aanpassingen van de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg?

Beoogd resultaat

Het aanbod voor starters en gezinnen aantrekkelijk houden, wooncarrières voor gezinnen faciliteren en passende zelfstandige woonruimte bieden voor vitale senioren, zoals in de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg is vastgelegd.

Kader

Woningwet, Woonbehoefteonderzoek, Jaarcijfers woonruimteverdeling 2015, Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg.

Argumenten

Woonvisie

Het woonbehoefteonderzoek bevestigt de strategische lijn die is vastgelegd in de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg. Het behouden van aantrekkelijk aanbod voor starters en gezinnen, het faciliteren van wooncarrières voor gezinnen en passende zelfstandige woonruimte voor vitale senioren zijn trends die, op basis van de kwantitatieve analyse en op basis van de kwalitatieve lokale kennis die voor dit onderzoek zijn gebruikt, worden herbevestigd.

De kwantitatieve analyse in dit onderzoek laat zien dat de marktomstandigheden waaronder deze opgaven zullen moeten worden opgepakt anders zijn dan een aantal jaren geleden. In 2013 werd een dalende trend verwacht in de bevolkingsontwikkeling en een geringe groei van het aantal huishoudens. De huidige ramingen laten een stevige toename zien van zowel de bevolking als van het aantal huishoudens.

Nu het woonbehoefteonderzoek de strategie bevestigt die in de Woonvisie Woudenberg 2013+ is vastgelegd, kan deze visie in stand blijven. Wel zijn daarbij de volgende aanpassingen van belang:

- Het woningbouwprogramma wordt verhoogd naar 90 – 110 woningen per jaar;
- De cijfers uit het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 – 2030 zijn richtinggevend bij toekomstige ontwikkelingen;
- Binnen de totale woningbouwontwikkeling streven we naar een percentage van 20% aan sociale huurwoningen. Bij ontwikkelingen vanaf 20 woningen dient minimaal 20% sociale huurwoningen te worden gerealiseerd, tenzij er moverende redenen zijn om dit niet te doen. (Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens).

De hierboven genoemde aanpassingen zijn opgenomen en toegelicht in de bijgevoegde 'Oplegger 2016+ op de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg'. Met deze oplegger is de visie weer actueel voor de komende jaren.

Met het 2-jaarlijkse woonbehoefteonderzoek kan steeds worden gemonitord wat de ontwikkelingen zijn en kan opnieuw worden afgewogen welke maatregelen dienen te worden ingezet.

Druk op de woningmarkt

Het woonbehoefteonderzoek levert ook de ontbrekende informatie om eventuele schaarste vast te kunnen stellen. Op 2 maart 2016 heeft het college de indicatoren voor schaarste vastgesteld. Deze zijn in de raadsvergadering van maart ter kennisname aan u voorgelegd. Wat de huidige cijfers betekenen en welke conclusies wij daaruit trekken vindt u gemotiveerd in bijlage 2.

Hoewel de cijfers slechts een indicatie zijn van de druk op de Woudenbergse woningmarkt, concluderen wij dat er sprake is van schaarste in het segment sociale huurwoningen.

De vraag is hoe kunnen we zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep, wetende dat nieuwe wetgeving is bedoeld om mensen vrije keuze in hun woonomgeving te geven en dat we te maken hebben met druk op de gehele regio en niet uitsluitend op Woudenberg?

We nemen in Woudenberg de volgende maatregelen:

- Een deel van de oplossing vinden we door uitbreiding van de sociale huurvoorraad zoals omschreven in de bijgevoegde oplegger voor de woonvisie.

- Vallei Wonen is gestopt met de verkoop van sociale huurwoningen, dit wordt ook opgenomen in de prestatieafspraken 2016-2019.
- Vallei Wonen zet de pilot 'huren met korting' in om bewoners te stimuleren door te stromen van een (grote) eengezinswoning naar een appartement.
- Daarnaast is in het actieplan vergunninghouders opgenomen dat we door toevoeging van woonruimte voor die doelgroep, de hoeveelheid vrijkomende woningen voor regulier woningzoekenden vergroten.

Het gaat om een kwetsbare doelgroep die onze aandacht verdient. Op dit moment is binnen de sociale huurmarkt de instroom naar Woudenberg groter dan de uitstroom naar de regio. De evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem in 2017 geeft naar verwachting meer zicht op oorzaken en oplossingen.

Omdat de maatregelen zoals hierboven genoemd tijd vergen en de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem in het voorjaar van 2017 wordt verwacht, willen wij op voorhand inzetten op lokaal maatwerk. Daarmee is het mogelijk de maximale wettelijk toegestane 25 % van de sociale huurwoningen met voorrang aan onze eigen inwoners toe te wijzen. Wij stellen u voor om de huisvestingsverordening op dit punt aan te passen. Een voorstel hiervoor kunt u in maart 2017 tegemoet zien.

Duurzaamheid

Door de huidige visie te actualiseren is het niet nodig een geheel nieuwe visie op te stellen.

- **Profit:** dit levert een besparing op van tijd en geld.

Actualisatie de aan huidige situatie op de woningmarkt draagt bij aan een passend woningaanbod voor inwoners van Woudenberg

- **People:** prettig wonen draagt bij aan een gevoel van welbevinden

Draagvlak

Het woonbehoefteonderzoek is uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van de gemeente en Vallei Wonen. Tijdens het onderzoek zijn diverse lokale partners betrokken om de eerste resultaten te bespreken. Ook de huurdersbelangenvereniging is gekend in de resultaten als opstap naar de te maken prestatieafspraken.

Financiële consequenties

Het actualiseren van de woonvisie brengt geen kosten met zich mee.

Aanpak/uitvoering

Met het vaststellen van de oplegger is de woonvisie geactualiseerd. Deze beide documenten dienen te worden gekoppeld voor algemeen gebruik.

Conclusie

Met de voorgestelde aanpassingen in de visie kunnen we een passend vraaggericht woningbouwprogramma realiseren en is de Woonvisie 2013+ weer volledig up-to-date.

Communicatie

Volgt nog (ivm ziekte)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor Secretaris	T. Cnossen Burgemeester
---	----------------------------

Bijlagen:

- Oplegger Woonvisie Woudenberg 2013+ (bijlage 1)
 - Analyse indicatoren schaarste (bijlage 2)
-

-
- Woonvisie 2013+
 - Woonbehoefteonderzoek Gemeente Woudenberg 2016-2030
-