



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 27 augustus 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Wonen

Contactpersoon: M. de Kogel

Tel.nr.: 8576

E-mailadres: kogel.m@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststellen woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024'

Samenvatting:

De woonvisie 2015-2020 is geactualiseerd op basis van de nieuw cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarmee biedt de nieuwe woonvisie Woerden Woont 2019-2024 een goed kwantitatief en kwalitatief kader voor verfijning, monitoring en bijstelling van de strategische woningbouwplanning voor Woerden en dient als basis voor de prestatieafspraken. Tevens is de woonvisie een van de bouwstenen voor de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie.

In de geactualiseerde woonvisie zijn de belangrijkste nieuwe uitgangspunten voor het woonbeleid:

1. 20% van de nieuwbouw voor sociale huur, 10% van de nieuwbouw voor middenhuur en 20% voor goedkope en betaalbare koop tot 2040 (hoofdstuk 3 en 4).
2. Een beoordelingskader voor nieuwe wooninitiatieven/ woonconcepten.
3. Gemiddelde jaarlijkse plancapaciteit van 300 woningen per jaar tot 2040.
4. Optimaliseren van instrumenten om het gedifferentieerde aanbod te behouden.

Gevraagd besluit:

De woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024' vast te stellen

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

De woonvisie 2015-2020 is geschreven in een tijd dat de woningmarkt aan het einde van een diepe crisis was. In het voorwoord schreef de toenmalig wethouder: *'De tijdshorizon van deze woonvisie is vijf jaar. Het is immers niet te voorspellen wat de toekomst op lange termijn ons brengt.'* In de afgelopen jaren hebben we moeten constateren dat de tijd ons inmiddels inhaalt. De druk op de Woerdense woningmarkt is enorm. We zien in Kamerik, Harmelen, Zegveld en Woerden dat met name starters en senioren maar moeilijk een passende woning vinden. Ook zien we dat de doorstroming stagneert en de prijzen hard stijgen.

Niet voor niets is het Actieprogramma Woningbouw opgesteld om de woningbouw in de gemeente Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er tot 2028 200 tot 300 woningen per jaar worden gebouwd in de gemeente Woerden. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Om deze reden is deze herijking van de woonvisie gedaan, waarmee we ons beleid voor de komende 5 jaar vastleggen.

Ondanks de looptijd van vijf jaar, kijkt deze woonvisie vooruit tot 2040. We zien dat we, ook regionaal, voor een grote woningbouwopgave staan. In deze woonvisie staan we stil wat dit betekent voor de Woerdense woningmarkt. In aantallen, maar vooral ook in doelgroepen, prijzen en producten.

Dit betekent concreet het volgende:

1. 20% van de nieuwbouw voor sociale huur, 10% van de nieuwbouw voor middenhuur en 20% voor goedkope en betaalbare koop tot 2040 (hoofdstuk 3 en 4).
2. Een beoordelingskader voor nieuwe wooninitiatieven/ woonconcepten.
3. Gemiddelde jaarlijkse plancapaciteit van 300 woningen per jaar tot 2040.
4. Optimaliseren van instrumenten om het gedifferentieerde aanbod te behouden.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Deze woonvisie betreft een herijking van de woonvisie 2015-2019. Dit betekent niet volledig nieuw beleid, maar vooral een cijfermatige aanpassing en het benoemen van speerpunten voor de komende 5 jaar. Daarmee is er ook gekozen voor een andere aanpak dan vier jaar geleden.

Op 6 februari vond het Woonevent plaats, waar we vooral veel woningzoekenden hebben gesproken over hun woonwensen en –behoeften (<https://floqz.nl/vorige-woonevents/verslag-woerden/>) Aansluitend hebben er gesprekken plaatsgevonden met verschillende makelaars en ontwikkelaars in de gemeente Woerden. Dit vormde, samen met het locatieonderzoek van SITE Urban Development en de woningmarktanalyse van Companen, de basis voor de conceptversie.

Deze conceptversie is gepresenteerd en bediscussieerd in vier bijeenkomsten, één in elke kern. De opkomst was wisselend. Van ongeveer 14 mensen in Woerden, tot 130 in Zegveld. Uiteindelijk zijn er 11 reacties op de woonvisie binnengekomen (zie reactienota), welke samen met de reacties uit de bijeenkomsten zijn verwerkt in voorliggende versie woonvisie 'Woerden Woont 2019 – 2024'.

Aanvullend hebben er nog twee gesprekken plaatsgevonden met De Groene Buffer, Toekomst Tuinderij de Groot uit Harmelen (TTG) en het dorpsplatform over hun zienswijze op de woonvisie.

Samenwerking met andere gemeenten

De woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024' is gebaseerd op de regionale onderzoeken. Het concept is verspreid en na vaststelling wordt de woonvisie gedeeld met de andere gemeenten in de U16.

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van de Woonvisie kan het college actief uitvoering geven aan het woonbeleid in de vorm van de volgende speerpunten:

1. Bouwen voor doorstroming
2. Bouwen voor 1-2 persoonshuishoudens
3. Bouwen voor een mix aan doelgroepen
4. Nieuwe initiatieven de ruimte geven
5. Zoveel mogelijk aansluiten bij de markt

Argumenten

1.1 Een vastgestelde Woonvisie biedt het college een kader om het woonbeleid uit te voeren.

Met een actuele woonvisie wordt een onmisbare basis gelegd om afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken, onder andere in de prestatieafspraken met GroenWest en in de woningbouwprojecten. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is.

1.2 De Woonvisie is een van de bouwstenen voor de gemeentelijke omgevingsvisie.

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Het doel van de wet is om de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. Hierdoor moet een integrale aanpak in beleid, regelgeving en besluitvorming over de fysieke leefomgeving ontstaan. De Woonvisie wordt opgenomen in het thematische deel van de Omgevingsvisie.

1.3 De Woonvisie biedt een onderdeel van de motivatie voor de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Met dit instrument moeten gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren die in een bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Kantttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 De uitvoering van de woonvisie is afhankelijk van veel partners.

De gemeente bouwt geen woningen en is voor de uitvoering van de woonvisie afhankelijk van de corporaties, beleggers en ontwikkelaars.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Niet van toepassing

Communicatie

1. Na besluitvorming wordt dit op de website en via een persbericht gecommuniceerd.
2. Bij concrete locatieontwikkelingen worden belanghebbenden betrokken en breed geïnformeerd.

Bevoegdheid raad:

De bevoegdheid van de raad vloeit voort uit artikel 108 in samenhang gelezen met artikel 147 van de Gemeentewet.

Bijlagen:

1. Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 19R.00639
2. Woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024' geregistreerd onder corsanummer: 19.085905
3. Reactienota woonvisie 2019 – 2024 geregistreerd onder corsanummer: 19.085906
4. Reactie dorpsplatform Harmelen geregistreerd onder corsanummer: 19.085907
5. Reactie TTG op concept woonvisie geregistreerd onder corsanummer: 19.085908
6. Reactie/ brief De Groene Buffer geregistreerd onder corsanummer: 19.085909

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

