



RAADSVORSTEL

14R.00564



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 16 december 2014

Portefeuillehouder(s): Wethouder Stolk

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N. Bink

Tel.nr.: 8316

E-mailadres: bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Startnotitie Woonvisie

De raad besluit:

In te stemmen met de startnotitie Woonvisie, waarin de volgende uitgangspunten zijn opgenomen:

- Proces: inventarisatie & analyse, in gesprek met bewoners en stakeholders als input voor het opstellen van de woonvisie.
- Aanpak: proces waarin veel ruimte is voor inbreng van alle betrokken partijen.
- Speerpunten: onder andere bestaande en toe te voegen woningvoorraad, betaalbaarheid, wonen & zorg, scheefwonen & doorstroming, doelgroepen (lage inkomens, senioren, starters) en duurzaamheid

Inleiding:

Het opstellen van een nieuwe Woonvisie staat in het Collegeprogramma 2014-2018 en is één van de speerpunten van het college. De woonvisie moet een kader bieden voor het woonbeleid.

Op 11 december 2014 is de concept-startnotitie Woonvisie ter consultatie aan u gepresenteerd.

Hieruit zijn geen wijzigingen op de startnotitie gekomen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Op grond van de Gemeentewet is de raad bevoegd de kaders te stellen voor het woonbeleid. In aanloop naar de Woonvisie wordt u gevraagd de startnotitie Woonvisie vast te stellen.

Beoogd effect:

Het vaststellen van een startnotitie Woonvisie, waarin het proces, de speerpunten en de aanpak om te komen tot een Woonvisie vastgelegd worden. Dit moet resulteren in een actuele woonvisie voor de gemeente Woerden, die een kader biedt voor het woonbeleid, waarmee we actief het gesprek aan kunnen gaan met betrokkenen in de gemeente en in de regio.

Argumenten:

1. Het instemmen met de startnotitie geeft het college een kader om de Woonvisie op te stellen.
2. Met een actuele woonvisie wordt een onmisbare basis gelegd om afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die in 2015 van kracht zal worden.

Kanttekeningen:

-

Financiën:

In de bestuursrapportage 2014 is een bedrag van €30.000,- beschikbaar gesteld voor het opzetten van de woonvisie en de prestatieafspraken. Met dit bedrag wordt de externe inhuur betaald en daarnaast de bijeenkomsten met bewoners en stakeholders.

Uitvoering:

Tussen december 2014 t/m mei 2015 worden cijfers en onderzoeken geanalyseerd en zijn er dorps- en wijk sessies en gesprekken met stakeholders. Vervolgens wordt de concept-Woonvisie opgesteld die ter consultatie wordt voorgelegd aan de stakeholders. Uiteindelijk zal de Woonvisie in juni ter vaststelling op de raadsagenda staan.

Communicatie:

De startnotitie bevat een voorstel voor het proces waarin (veel) ruimte is voor inbreng van alle betrokken partijen.

Via een consultatieronde worden de stakeholders bevestigd. Deze professionele partijen hebben waardevolle kennis en zijn mede verantwoordelijk voor de uitvoering.

Bewoners zijn 'ervaringsdeskundigen': iedereen woont immers. De inwoners worden geraadpleegd tijdens interactieve dorps- en wijk sessies. Tot slot komt er nog een schriftelijke reactieronde voor stakeholders waaronder bewoners-vertegenwoordigers.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

14R.00520 RIB Concept-Startnotitie Woonvisie

Bijlagen:

1. 14i.05649 Startnotitie Woonvisie

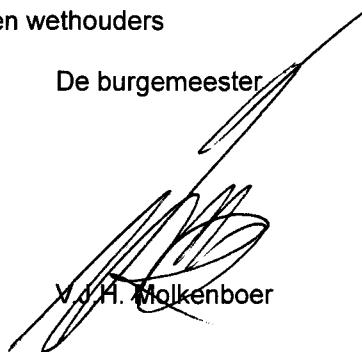
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



v.o.h. Molkenboer

Startnotitie Woonvisie

Voorlopige projectnaam: Woonvisie Woerden

Ambtelijk opdrachtgever: Jan Zwaneveld

*Bestuurlijk opdrachtgever: het college van B&W, vertegenwoordigd door
Margot Stolk, wethouder volkshuisvesting*

Voorgenomen projectleider: Natalie Bink

1. Aanleiding en huidige situatie

De woonvisie is aan een update toe. Sinds 2006, het moment waarop de huidige woonvisie is vastgesteld, is het speelveld behoorlijk veranderd. De woningmarkt kwam in zwaar weer. Koopprijzen daalden, huren stijgen en inkomens van veel huishoudens staan onder druk. Verhuurders krijgen een forse heffing van het rijk. Er zijn tekenen dat de woningmarkt voorzichtig herstelt, en de economie wat aantrekt. Maar de tijden van voor 2008 zullen niet op korte termijn terugkeren.

Daarnaast wijzigt de verhouding tussen de partijen. In 2015 wordt de nieuwe Huisvestingswet van kracht. Daarnaast wordt ook de Novelle Herziening Woningwet van kracht die corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Corporaties dienen hierbij terug te gaan naar hun kerntaken: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden vastgoed. De veronderstelling hierbij is, dat 'de markt' de vrije sector huurwoningmarkt gaat oppakken.

Er moeten bindende prestatieafspraken gemaakt worden. Actueel woonbeleid is wettelijk vereist als onderlegger voor deze afspraken. Rijksbeleid en wetgeving koersen aan op meer lokale sturing en nieuwe vormen van samenwerking met corporaties. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de ontwikkelen op het gebied van wonen en zorg en de verhoog

Het nieuwe Coalitieakkoord bevat een aantal ambities en doelstellingen die de agenda op hoofdlijnen bepalen. In deze startnotitie gaan we in op de beleidsomgeving, de opgaven die we zien en het proces om het beleid te actualiseren.

2. Doel Woonvisie

In een woonvisie legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vast voor het wonen in haar gemeente. Aan de woonvisie wordt een actieprogramma gekoppeld welke diverse acties omvat voor verankering van visie en doelstellingen in projecten. De afgelopen jaren is wel duidelijk geworden dat niets in de wereld zeker is en dat er ook vanuit landelijk beleid bewegingen kunnen komen die van invloed zijn op het wonen. De woonvisie is een dynamisch werkdocument waarbinnen tegelijkertijd op korte en middellange termijn actief ingespeeld kan worden op de actuele vraag.

Bij het opstellen van de woonvisie worden professionele partijen en burgers actief betrokken. Aanwezige kennis wordt benut. Ook vergroot dit het draagvlak voor het gemeentelijk beleid.

Met een actuele woonvisie leggen we een onmisbare basis om met succes afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad en kernen, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die in 2015 van kracht zal worden.

3. Beleidsopdracht

Het opstellen van een actuele woonvisie voor de gemeente Woerden, die een kader biedt voor het woonbeleid waarmee we actief het gesprek aan kunnen gaan met betrokkenen in de gemeente en in de regio.

4. Globale projectaanpak

Bij het opstellen van de woonvisie steken we in op gesprek gaan met de bij het wonen betrokken partijen én de inwoners. Op basis van globale analyses wordt tijd en energie gestoken in bijeenkomsten waarin we bij bewoners en partijen vragen naar het wonen anno nu en de wensen voor de toekomst. We gaan naar de dorpen en wijken toe. Het is een pragmatische aanpak, gericht op uitwerking en uitvoering.

Deel 1: inventarisatie en analyse

Als input voor de gesprekken wordt basisinformatie verzameld, geanalyseerd en gebundeld:

- Trends en ontwikkelingen
- Aanwezig onderzoeksmateriaal, zoals bevolkingsprognoses, beschikbare locaties en gepland woningbouwprogramma
- Visie en ambitie op hoofdlijnen

Deel 2: in gesprek

Op basis van de resultaten uit deel 1 gaan we met professionals en inwoners in gesprek. Ook raadsleden worden uitgenodigd aanwezig te zijn bij deze bijeenkomsten om te proeven wat er leeft onder inwoners, welke wensen er zijn:

- Wijk- en dorpsessies waarin een aantal vragen centraal staat:
 - Check analyse over het wonen anno nu
 - Bespreken wensen en ideeën voor het wonen en de leefbaarheid, bestaande bouw en nieuwbouw, zo mogelijk direct gekoppeld aan locaties

Deel 3: opstellen woonvisie

Resultaten worden gebundeld en in concept gepresenteerd aan de betrokken partijen en aan de raadsleden. Erna worden opmerkingen verwerkt en de woonvisie afgerond. Het eindproduct heeft een algemeen deel en daarnaast een woonvisie per kern (in totaal vier).

5. Participatie en Communicatie

In het proces om te komen tot een Woonvisie is (veel) ruimte voor inbreng van alle betrokken partijen. Via een consultatieronde worden de stakeholders bevroegd. Deze professionele partijen hebben waardevolle kennis en zijn mede verantwoordelijk voor de uitvoering.

Bewoners zijn 'ervaringsdeskundigen': iedereen woont immers. De inwoners worden geraadpleegd tijdens interactieve dorps- en wijkessies. Tot slot komt er nog een schriftelijke reactieronde voor stakeholders waaronder bewoners-vertegenwoordigers.

6. Uitvoeringsperspectief

Niemand heeft iets aan een visie die niet tot uitvoering en resultaten leidt. Daarom is een perspectief op de uitvoering nodig. De rol van de gemeente, de manier waarop we met de woonvisie willen omgaan in een dynamische omgeving, de instrumenten die we anno 2014 kunnen inzetten, dat komt hier aan de orde. Daarbij moet beseft worden dat de omvang van de opgaven in lijn moet worden gebracht met de (financiële) mogelijkheden van externe partijen en van onszelf. Prioriteren is daarbij onontkoombaar. Er is gewoon minder geld en niet alles zal kunnen. In het Coalitieakkoord wordt nadrukkelijk de hand uitgestoken naar de partners in de gemeente. Naast corporaties zijn dat ook ontwikkelaars, particuliere beleggers, zorgpartijen, eigenaar-bewoners en huurders. Met hen zoeken we verbinding en draagvlak voor ambities, doelstellingen en maatregelen, en maken we afspraken over te bereiken resultaten. Het einddoel is een kort en bondig verhaal, met draagvlak, dat kan fungeren als kader voor uitvoering in samenwerking en dialoog met verschillende partners. Geen blauwdruk, wel een duidelijke richting. Een visie die zodoende ook kan dienen als kader voor de prestatieafspraken met de corporaties die in 2015 vernieuwd moeten worden. In de Woonvisie zal daarom ook een 'agenda' voor de prestatieafspraken opgenomen worden. Door de corporaties actief te betrekken bij het opstellen van de woonvisie, wordt niet alleen gewerkt aan een door alle partijen onderschreven beleid maar tevens aan een goede werkrelatie. Daarnaast levert de Woonvisie een kader voor een strategische woningbouwplanning, waarbij rekening gehouden moet worden met de spanning tussen ontwikkelingen van marktpartijen en het grondbedrijf.

Uiteindelijk moet de Woonvisie resulteren in één centrale woonvisie waarin kerndoelen per woonkern opgenomen worden.

7. Inhoudelijk

Afbakening

Wonen is een breed thema. Bij het opstellen van een woonvisie ontstaat snel de behoefte om alle aan het wonen gerelateerde thema's aan de orde te laten komen. Aangezien er zeer veel thema's zijn die gerelateerd zijn aan wonen, is het noodzakelijk om voor de start van het opstellen van de woonvisie de thema's te benoemen die aan de orde komen. Onderstaande thema's zullen behandeld worden in de woonvisie. Tijdens de bijeenkomsten voor internen en externe partijen zal gevraagd worden of deze onderwerpen voldoende zijn, of dat er behoefte is om extra onderwerpen toe te voegen.

Thema's & speerpunten

- Netto toevoeging (nieuwbouw): op basis van bevolkingsprognose, woonwensen en de mogelijkheden op de locaties
- Woningbouwprogramma op hoofdlijnen: op basis van bevolkingsopbouw, woonwensen en afgewogen tegen bestaande voorraad (toevoegen waar echt tekort aan is), met aandacht voor levensloopgeschikt en duurzaam bouwen.
- Bestaande voorraad: levensloopgeschikt maken en (energie)duurzamer, ook eigenaar bewoners (faciliteren, motiveren)
- Wonen-zorg: zorg gerelateerde woningen en woonvormen, aanpassingen aan bestaande woningen.
- Doelgroepen waaronder senioren (wonen-zorg, levensloopgeschikt), lage inkomens (doelgroep van beleid corporaties), middeninkomens (geen doelgroep meer voor de corporaties), starters en statushouders (taakstelling Rijk)
- Doorstroming: met de programmering als een van de instrumenten, mensen verleiden tot het doorstromen naar een geschikter woning, mede op basis van woonwensen. Scheefwonen komt hierbij aan de orde.
- Duurzaamheid: verweven in de nieuwbouwpoging en (maatregelen in) de bestaande voorraad.
- Betaalbaarheid, gekoppeld aan de woningvoorraad (voldoende betaalbare woningen) en energiezuinigheid

8. Kosten, baten en dekking

In de bestuursrapportage 2014 is een bedrag beschikbaar gesteld van € 30.000 ten behoeve van de woonvisie.

9. Planning en vervolgstappen

Informatiebijeenkomst tbv raad: opstart Woonvisie	11 December 2014
Vaststelling startnotitie Woonvisie B&W en raad	December 2014/Januari 2015
Analyse + voorbereiden gesprekken	November/December 2014
Gesprekken stakeholders	Januari
Wijk- en dorpsgesprekken (raadsleden worden hiervoor uitgenodigd)	Januari
Bundelen en ordenen deelresultaten	Februari
Consultatie resultaten + concept woonvisie op hoofdlijnen	Maart
Opstellen concept- Woonvisie	Maart
Schriftelijke ronde gemeente en belangrijkste stakeholders (zoals corporaties)	April
Opstellen eind-concept Woonvisie (verwerken reacties)	1 ^e week mei
Bestuurlijke besluitvorming aanleveren tbv B&W	6 mei 2015
Commissie Ruimte	4 juni 2015
Vaststelling gemeenteraad	25 juni 2015
Publicatie Woonvisie	Na vaststelling in de raad

Deze startnotitie is goedgekeurd door:

Ambtelijk opdrachtgever:

Bestuurlijk opdrachtgever:

Projectleider:

J. Zwaneveld

<datum>

wethouder mw Stolk

<datum>

mw. N. Bink

<datum>