



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 29 januari 2019
Portefeuillehouder(s) : Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : Wonen
Contactpersoon : M. de Kogel
Tel.nr. : 8576
E-mailadres : kogel.m@woerden.nl

Onderwerp:
Herijking Woonvisie 2019-2024

Kennisnemen van:

Startnotitie: Herijking Woonvisie 2019-2024

Inleiding:

De huidige woonvisie is geschreven in een tijd dat de woningmarkt aan het einde was van een diepe crisis. Inmiddels is de druk op de Woerdense woningmarkt sterk toegenomen, met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook zien we dat de doorstroming stagneert en de prijzen hard stijgen. Niet voor niets is het actieprogramma Wonen opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. 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. In 2019 vindt om deze reden een herijking plaats van de woonvisie.

In de herijking van de woonvisie worden de volgende vraagstukken meegenomen:

- De toegenomen behoefte aan sociale huur (mede n.a.v. motie terugdringen zoektijden).
- De behoefte aan en definitie van goedkope koop (n.a.v. de grondprijzbrief).
- De behoefte aan middenhuur.
- De behoefte aan gelijkvloers wonen (bijvoorbeeld appartementen).
- De aandacht voor nieuwe woonvormen voor ouderen en andere groeperingen met specifieke woonwensen en de locaties waar deze nieuwe woonvormen kunnen landen.
- Prognose en plancapaciteit tot 2040.

Kernboodschap:

In 2015 is de huidige woonvisie vastgesteld. De meeste beleidsuitgangspunten zijn nog steeds actueel. Echter, de cijfers zijn gewijzigd onder invloed van de markt en ontwikkelingen met betrekking tot langer thuis wonen en extramuralisering. Daarom kiezen we ervoor een kwantitatieve herijking van de woonvisie op basis van de woningmarktanalyse 2018 (Companen, 2018) en een kwalitatieve toets met partijen die actief zijn in de gemeente Woerden, zoals makelaars, corporaties, beleggers en ontwikkelaars.

Voor de uitvoering van de woonvisie zijn we afhankelijk van onze strategische partners. Naast corporaties zijn dat ook ontwikkelaars, particuliere beleggers, zorgpartijen, initiatiefnemers van bijzondere woonvormen,

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 resultaat 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.

In de woonvisie zal daarom ook de 'agenda' voor de prestatieafspraken tegen het licht gehouden worden. Daarnaast levert de Woonvisie een kader voor de woningbouwprogramma's voor de projecten en de strategische woningbouwplanning.

Ruimte om te bouwen in Woerden is schaars en de locaties zijn veelal inbreidingslocaties wat een extra uitdaging geeft voor de projectontwikkeling. Daarom is het des te belangrijker om niet alleen te benoemen wat van belang is voor de inwoners van de gemeente Woerden, maar ook waar dat kan landen. In de herijking van de woonvisie zal een uitwerking worden opgenomen met beschikbare locaties en de mogelijke doelgroepen / initiatieven die daar zouden kunnen landen.

Financiën:

Er is in het actieprogramma woningbouw Woerden € 20.000,- gereserveerd voor deze herijking.

Vervolg:

De resultaten worden gebundeld en in concept gepresenteerd aan de betrokken partijen en in vier bijeenkomsten aan de inwoners van de gemeente Woerden. Daarnaast is er gelegenheid om ook schriftelijk te reageren op het concept.

Hierna worden de aanvullingen en opmerkingen verwerkt en de woonvisie ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

In tegenstelling tot 2015 stellen we één woonvisie op, met voor elke kern een apart hoofdstuk. Ook de ontwikkeling in Middelland wordt in een apart hoofdstuk beschreven.

Activiteit	Datum / periode
Bespreken startnotitie herijking Woonvisie	14 januari
Aanleveren startnotitie t.b.v. bestuurlijke besluitvorming	22 januari
Collegebesluit / RIB	eind jan/ begin februari
Herijking cijfers + interviews	februari / maart
Opstellen concept woonvisie	maart
Bespreken woonvisie in college	Begin april
Consultatieronde dorpen / wijken	April
Versturen woonvisie naar stakeholders	April
Opstellen eind-concept Woonvisie (verwerken reacties)	Mei
Aanleveren woonvisie t.b.v. bestuurlijke besluitvorming	4 juni
Agendacommissie	20 juni
Vaststelling gemeenteraad	September 2019
Publicatie Woonvisie	Na vaststelling in de raad

Bijlagen:

1. Startnotitie Herijking Woonvisie 2019-2024 geregistreerd onder corsanummer: 19.001337

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



Startnotitie herijking Woonvisie 2019-2024

<i>Voorlopige projectnaam:</i>	Herijking Woonvisie Gemeente Woerden
<i>Ambtelijk opdrachtgever:</i>	Floris Bots
<i>Bestuurlijk opdrachtgever:</i>	Het college van B&W, vertegenwoordigd door Tymon de Weger, wethouder volkshuisvesting
<i>Vorgenomen projectleider:</i>	Marieke de Kogel

1. Aanleiding en huidige situatie

De huidige woonvisie is geschreven in een tijd dat de woningmarkt aan het einde van een diepe crisis. 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, met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook zien we dat de doorstroming stagneert en de prijzen hard stijgen. Niet voor niets is het actieprogramma Wonen opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. 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. In 2019 vindt om deze reden een herijking plaats van de woonvisie (bron: coalitieprogramma 2018-2022).

In deze startnotitie gaan we in op de doelstelling van de woonvisie, de herijking, de opgaven die we daarin zien en het proces om de woonvisie te actualiseren. Speciale aandacht zal in de herijking uitgaan naar de sociale woningbouw, goedkope koop, de middengroepen/middenhuur en de realisatie van bijzondere woonvormen voor de verschillende doelgroepen¹.

2. Doel herijking woonvisie

In een woonvisie legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vast voor het wonen in haar gemeente. De herijking van de woonvisie zorgt ervoor dat het woonbeleid blijft inspelen op de huidige actualiteit. Het streven is om de woonvisie vast te stellen in 2019 voor de komende vijf jaren (van 2019 tot 2024).

3. Beleidsopdracht

Het herijken van de cijfers van de actuele woonvisie en het aanscherpen van het beleid voortvloeiend uit de woonvisie voor de gemeente Woerden. Deze biedt een kader voor het woonbeleid waarmee de gemeente actief het gesprek aan kan gaan met betrokkenen in de gemeente en in de regio, bijvoorbeeld wanneer het gaat om de bijdrage van andere partijen in het realiseren van het gemeentelijke woonbeleid.

4. Globale projectaanpak

In 2015 is de huidige woonvisie vastgesteld. De meeste beleidsuitgangspunten zijn nog steeds actueel. Echter, de cijfers zijn gewijzigd onder invloed van de markt en ontwikkelingen met betrekking tot langer thuis wonen en extramuralisering. Daarom wordt gekozen voor een kwantitatieve herijking van de woonvisie op basis van de woningmarktanalyse 2018 (Companen, 2018) en een kwalitatieve toets met partijen die actief zijn in de gemeente Woerden, zoals makelaars, corporaties, beleggers en ontwikkelaars.

Deel 1: inventarisatie, analyse

De cijfers in de woonvisie worden geactualiseerd. Een belangrijke basis hiervoor is de woningmarktanalyse 2018 (van Companen). Hierin staan de laatste:

- Demografische ontwikkelingen
- Trends en ontwikkelingen op de woningmarkt in Woerden tot 2030.
- Tekorten en overschotten op de woningmarkt in Woerden tot 2030.

Daarnaast zijn er een aantal vraagstukken die in de woonvisie verwerkt worden:

¹ zoals benoemd in het rapport: *Wonen met zorg, Analyse vraag en aanbod, kansen en knelpunten (januari 2018).*

- De toegenomen behoefte aan sociale huur (mede n.a.v. motie terugdringen zoektijden).
- De behoefte aan en definitie van goedkope koop (n.a.v. de grondprijnsbrief)
- De behoefte aan middenhuur
- De behoefte aan gelijkvloers wonen (bijvoorbeeld appartementen)
- De aandacht voor nieuwe woonvormen voor ouderen en andere groeperingen met specifieke woonwensen.
- Prognose en plancapaciteit tot 2040.

Deel 2: in gesprek

Om de bevindingen uit de kwantitatieve analyse te staven en de geluiden uit de markt te onderbouwen, wordt er in gesprek gegaan met een aantal makelaars en ontwikkelaars die actief zijn binnen de gemeente Woerden, zoals de corporaties GroenWest en Habion. Zij weten als geen ander wat er speelt op de Woerdense woningmarkt. In deze gesprekken zullen een aantal onderwerpen centraal staan:

- De visie op de Woerdense woningmarkt
- Grootste vraag/tekorten op de woningmarkt
- Behoeftte aan woonmilieus en woningtypes
- De woonwensen van 1-2 persoonshuishoudens
- De kansen van middeninkomens op de woningmarkt
- Prijsontwikkeling
- De behoefte aan bijzondere woonvormen als bijvoorbeeld het Thuishuis en Het Oudenhuis.

Tevens zullen er enkele gesprekken met investeerders in de middenhuur plaatsvinden om een beeld te krijgen van de randvoorwaarden voor het slagen van dit soort projecten en de kansen voor de Woerdense woningmarkt.

Deel 3: opstellen herijking woonvisie 2019-2024

De resultaten worden gebundeld en in concept gepresenteerd aan de betrokken partijen. Hierna worden opmerkingen en aanvullingen verwerkt en de woonvisie gepresenteerd aan de raad. Deze wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. In tegenstelling tot 2015 stellen we één woonvisie op, met voor elke kern een apart hoofdstuk. Ook aan de ontwikkeling in Middelland wordt in een apart hoofdstuk beschreven.

5. Participatie en Communicatie

Bewoners zijn 'ervaringsdeskundigen': iedereen woont immers. Daarom vinden we het belangrijk de bewoners te betrekken bij deze herijking. De concept woonvisie wordt gepresenteerd in 4 bijeenkomsten (in elke kern) waarna de bewoners in de gelegenheid worden gesteld mondeling of schriftelijk te reageren op de uitkomsten. Deze reacties worden verwerkt in de definitieve woonvisie.

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 en de instrumenten die we daarvoor kunnen inzetten, dat komt hier aan de orde.

In Woerden is er een tekort aan woningen in alle prijssegmenten waaronder de sociale huursector, de middenhuur en de goedkope koop. Deze laatste drie worden in economisch goede tijden niet/nauwelijks opgepakt door de markt en vraagt mogelijk om méér sturing vanuit de gemeente. Tevens zit het aanbod van woningen voor een groot deel in de bestaande voorraad. Juist daarom is het van belang om naast een focus op nieuwbouw ook volop aandacht te hebben voor creëren van doorstroming. Zo bedienen wij, voor zover mogelijk, alle inwoners van de gemeente Woerden.

Gebleken is dat de realisatie van geplande woningbouw weerbarstiger is dan gedacht. In het coalitieakkoord is opgenomen dat het belangrijk is om nu echt snelheid te maken met woningbouw. Daarom is er een actieprogramma voor woningbouw. Hierbij is de ambitie om ervoor te zorgen dat er gemiddeld 200 tot 300 woningen per jaar worden gebouwd. Waarvan 40 tot 60 voor sociale huur.

Daarnaast moeten een aantal projecten snel worden vlot getrokken. Het gaat hierbij om de woningbouwprojecten in Harmelen, Kamerik en Zegveld, Middelland en Snellerpoort. Er is een stevige organisatie nodig om deze ambities waar te kunnen maken en we zullen intensief samenwerken met strategische partners, waaronder GroenWest en ondernemers.

Naast corporaties zijn dat ook ontwikkelaars, particuliere beleggers, zorgpartijen, initiatiefnemers van bijzondere woonvormen, 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 resultaat 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.

In de woonvisie zal daarom ook de 'agenda' voor de prestatieafspraken tegen het licht gehouden worden. Door de corporatie 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 werrelatie. Daarnaast levert de Woonvisie een kader voor de woningbouwprogramma's voor de projecten en de strategische woningbouwplanning.

Ruimte om te bouwen in Woerden is schaars en de locaties zijn veelal inbreidingslocaties wat een extra uitdaging geeft voor de projectontwikkeling. De gemeente bezit naast Snellerpoort weinig gronden en kan alleen op hoofdlijnen sturen. Daarom is het des te belangrijker om niet alleen te benoemen wat van belang is voor de inwoners van de gemeente Woerden, maar ook waar dat kan landen. In de herijking van de woonvisie zal een uitwerking worden opgenomen met beschikbare locaties en de mogelijke doelgroepen / initiatieven die daar zouden kunnen landen.

7. Inhoudelijk

Afbakening

Wonen is een breed thema. Bij een herijking 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 extra behandeld worden in de herijking van de woonvisie:

- Sociale huur
- Goedkope koop (< € 225.000)
- Middengroepen
- Bijzondere woonvormen / nieuwe initiatieven

8. Kosten, baten en dekking

In het actieprogramma woningbouw Woerden 2018 is een bedrag beschikbaar gesteld van € 20.000,- ten behoeve van de herijking van de woonvisie.

9. Planning

Bespreken startnotitie herijking Woonvisie	14 januari
Aanleveren startnotitie t.b.v. bestuurlijke besluitvorming	22 januari
Collegebesluit / RIB	eind jan/ begin februari
Herijking cijfers + interviews	februari / maart
Opstellen concept woonvisie	maart
Bespreken woonvisie in college	Begin april
Consultatieronde dorpen / wijken	April
Versturen woonvisie naar stakeholders	April
Opstellen eind-concept Woonvisie (verwerken reacties)	Mei

Aanleveren woonvisie t.b.v. bestuurlijke besluitvorming	4 juni
Agendacommissie	20 juni
Vaststelling gemeenteraad	September 2019
Publicatie Woonvisie	Na vaststelling in de raad

Deze startnotitie is goedgekeurd door:

Ambtelijk opdrachtgever:

Bestuurlijk opdrachtgever:

Projectleider:

Dhr. F. Bots

<datum>

wethouder dhr. T. de Weger

<datum>

mw. M. de Kogel

<datum>