

VOORSTEL DRECHTRAAD

Portefeuillehouder regionaal/coördinerend/opdracht Hans Tanis <u>namens stuurgroep Woonvisie</u> (Hans Tanis, Rinette Reynvaan, Aaike Kamsteeg, Jaap Paans)	Datum 25 oktober 2017	Status behandeling Carrousel <i>Opiniërend</i>
Steller Ernest Drijkoningen	E-mail EMJ.Drijkoningen@Sliedrecht.nl	Telefoonnummer 0031 6 5187 1646

Onderwerp

Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

Voorstel

1. De Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 vast te stellen.
2. De gemeenteraden in de Drechtsteden via bijgevoegde brief te verzoeken om de vastgestelde Woonvisie te beschouwen als richtinggevend beleidsdocument bij de invulling van lokale uitvoeringsprogramma's van de Woonvisie.

Bevoegdheid

- Op basis van de Woningwet geeft een gemeente in een woonvisie haar doelstellingen op het gebied van wonen weer.
- De vaststelling van de gezamenlijke Woonvisie voor de Drechtsteden geschiedt op basis van art. 6 jo. art. 8 van de GR Drechtsteden.
- De gemeenten stellen na vaststelling een lokaal uitvoeringsprogramma voor de Woonvisie op.

Samenvatting

- De Woonvisie versterkt de ambities van de Drechtsteden om economisch sterker te worden, het gebied aantrekkelijker te maken en zorg te dragen voor zelfredzaamheid van haar inwoners.
- Hieronder valt ook het aantrekkelijker maken van het woningaanbod, in het bijzonder voor de midden- en hogere inkomens. Dat neemt niet weg dat ook minder koopkrachtige huishoudens een thuis moeten kunnen (blijven) vinden in de Drechtsteden. Ook moet er stevig aandacht besteed worden aan de bestaande voorraad om de kwaliteit op peil te houden en om de duurzaamheid te versterken.
- De zeven gemeenten in de Drechtsteden geven – met inachtneming van hun lokale autonomie - gezamenlijk uitvoering aan deze Woonvisie. Het gaat immers om de ontwikkeling van het gehele Drechtstedengebied-in-samenhang.
- Daarom zijn de gemeenten bereid om zich naar elkaar te verantwoorden over de lokale uitvoering van deze Woonvisie. Hiervoor wordt een taskforce ingesteld die de kaders en de voortgang bewaakt en die samen met de gemeenten faciliteiten ontwikkelt om de realisatie van de Woonvisie te versnellen.
- Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. De lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma.

Toelichting op het voorstel

➤ Aanleiding

- Bij de voorbereiding van de (concept-)Woonvisie is een groot aantal stakeholders betrokken, o.m. via een tweetal woonconferenties; daarnaast is de Drechtraad via een aantal thematafels geconsulteerd en heeft een raadsklankbordgroep het proces van totstandkoming begeleid.
- Op 06-07-2017 heeft het DSB de concept-Woonvisie vastgesteld.
- Naar aanleiding hiervan zijn gemeenteraden en externe stakeholders in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het concept in te dienen. Daarnaast heeft de stuurgroep Woonvisie kritisch gekeken naar de uitgangspunten en de tekst van de concept-Woonvisie.

➤ Beoogd resultaat

- De gezamenlijke gemeenten geven in de Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 hun doelstellingen op het gebied van wonen weer. Deze woonvisie is voor de gemeenten een kompas en toetssteen bij hun woningbouwontwikkeling.

➤ Argumenten

In de Woonvisie zijn de volgende kernpunten voor beleid opgenomen.

(onderstaande kernpunten zijn nu in lijn met bijlage Woonvisie)

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaats-beleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De punten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.

16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.

17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de punten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.

18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.

19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.

20. Om de kernpunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'task-force uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

➤ *Kanttekeningen*

- Er is een zienswijzeprocedure gevoerd. De zienswijzen zijn gewogen door het DSB en verwerkt in de tekst.
- In bijgevoegd overzicht zijn de zienswijzen en de wijze van verwerking hiervan opgenomen.
 - Door de aanzienlijke wijzigingen in structuur en tekst van het voorliggende voorstel ten opzichte van de eerdere conceptversie waarover de zienswijzen zijn ingewonnen, is de relatie tussen de ingediende zienswijzen en de nieuwe tekst niet altijd herleidbaar.
 - De zienswijzen zijn als waardevol ervaren en nadrukkelijk meegewogen bij de vaststelling van de definitieve tekst van de Woonvisie.
 - In het bijgevoegde overzicht is een verwijzing opgenomen van de zienswijzen naar de tekstparagraaf waarin die overweging heeft plaatsgevonden.

Consequenties

➤ *Financiële consequenties*

De stuurgroep doet als 'kwartiermaker' een voorstel voor kosten van de taskforce.

➤ *Personele en organisatorische consequenties*

De stuurgroep doet als 'kwartiermaker' een voorstel voor inrichting van de taskforce.

➤ *Juridische consequenties*

De gemeenten nemen in hun lokale uitvoeringsprogramma's besluiten over verdere verplichtingen uit de Woonvisie.

➤ *Consequenties voor de mate van efficiënt besturen en werken in het netwerk*

De stuurgroep ontwikkelt een voorstel voor een efficiënte inrichting van de taskforce; de taskforce wordt in overeenstemming met de gemeenten ingericht en georganiseerd.

➤ *Relatie met andere beleidsvelden, organisaties en duurzaamheid*

- De stuurgroep ontwikkelt een voorstel waarin
 - de taskforce verbindingen legt met o.m. het economisch, duurzaamheids- en mobiliteitsbeleid en het hieruit voortvloeiend ruimtelijk beleid, inclusief verstedelijkingsopgave;
 - verbindingen worden geborgd met andere overheden en maatschappelijke en private stakeholders, met als doel deze Woonvisie en daarmee het onderdeel wonen in de Groeiagenda samen te realiseren.

Fatale termijn

Besluitvorming over de regionale Woonvisie door de Drechttraad is noodzakelijk voor 15-12-2017 i.v.m. eisen GS. Dit betekent dat agendering van dit voorstel moet plaatsvinden in

- Carrousel integraal 07-11-2017;
- Drechtstraad 12-12-2017.

Advies en draagvlak

- Interactieve betrokkenheid stakeholders bij voorbereiding.
- Zienswijzen raden en externen op conceptversie.

Verdere procedure, communicatie en uitvoering

- De stuurgroep Woonvisie ontwikkelt, in afstemming met de portefeuillehouders wonen, voorstellen over uitvoering van de Woonvisie en over versnelling van de beoogde resultaten van de Woonvisie mede in relatie tot de Groeiagenda Drechtsteden.

Onderliggende stukken

- Besluit Drechtstraad
- Brief aan gemeenteraden aanbidding Woonvisie en verzoek lokaal uitvoeringsprogramma vast te stellen.
- Wijze van afhandeling zienswijzen met kopieën van de zienswijzen