

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Woonvisie Molenlanden 2020–2024
Zaaknummer	:	1073132
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Lia de Kievit

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit de Woonvisie Molenlanden 2020–2024 vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Wonen is een speerpunt van de gemeente Molenlanden. Inwoners hebben tevens in het Samenlevingsprogramma aangegeven dit een van de belangrijkste onderwerpen te vinden. In de begroting 2020 is de woonvisie als een van de actiepunten opgenomen, binnen programma 1: Wonen en Leven in Molenlanden.

Een goede balans tussen vraag en aanbod naar woningen heeft de focus. De gemeente gaat voor een optimale leefomgeving, waarin mensen graag willen wonen, verblijven en samenleven. Wonen is daarmee breder dan alleen de woning zelf: ook de omgeving speelt een belangrijke rol in de beleving. In de woonvisie is aandacht voor de woonbehoefte, de rolneming, de strategie/werkwijze en een actieplan om zo snel en goed mogelijk een passend woningaanbod te realiseren. De vertaling naar locaties, waar worden de woningen gebouwd, maakt geen onderdeel uit van de woonvisie. Dat volgt in het RO-spoor, bij de Omgevingsvisie.

Belang

Het is voor de gemeente belangrijk om een visie te hebben waaruit blijkt hoe wij als gemeente en onze partners omgaan met onze woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonvisie geeft inzicht in de opgaven waar de gemeente voor staat op het gebied van wonen, maakt duidelijk hoe de gemeente omgaat met de woningbouwopgave en geeft een praktische werkwijze/strategie voor opgaven op het gebied van wonen.

Daarnaast is het hebben van een woonvisie een voorwaarde om prestatieafspraken met corporaties te kunnen maken.

Centrale vraag

In hoeverre wenst u de Woonvisie Molenlanden 2020–2024, met als kernthema's betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en meer sturing op de woningbouwopgave vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

- Woonvisie regio Alblasserwaard–Vijfheerenlanden
- Samenlevingsprogramma
- Begroting 2020
- Woonvisie Giessenlanden, inclusief evaluatie Notitie Bouwen in Giessenlanden
- MeerjarenPerspectief Wonen Molenwaard

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

De woonvisie is in overleg met onze partners tot stand gekomen. Een overzicht van het participatietraject is in de visie opgenomen. Daarnaast is de woonvisie in het regionaal overleg Wonen gedeeld en daar positief ontvangen.

Argumentatie

Woonvisie: Kaders voor de woningbouwopgave en bouwsteen voor Omgevingsvisie

De woonvisie beschrijft de opgaven op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die mensen hebben. Op basis daarvan bepalen we onze ambities.

Om tot een weloverwogen keuze in de woningbouwstrategie te komen, zullen naast de opgaven vanuit de woningbehoefte ook andere factoren meegenomen worden, zoals infrastructuur en mobiliteit, (on)mogelijkheden ten aanzien van de bodemgesteldheid, klimaatadaptatie, molenbiotoop, draagvlak voor voorzieningen, nabijheid van werkgelegenheid en recreatie en toerisme.

De opgaven en ambities van de woonvisie moeten bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden afgewogen tegen onze ambities op andere ruimtelijke domeinen, zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats binnen projecten, waarvoor de woonvisie de kaders biedt en straks ook in de Omgevingsvisie, waarvoor deze woonvisie een bouwsteen vormt.

Concreet betekent dit nog steeds dat we nieuwe woningbouwinitiatieven in de basis daar willen laten landen waar ook de behoefte is, kwantitatief en kwalitatief. Maar het is daarbij mogelijk dat onze opgaven op andere ruimtelijke thema's ons ertoe dwingen om andere afwegingen te maken.

Hoofdthema's van de visie

- ***Van gezinsgemeente naar gemeente voor starters, senioren én gezinnen***

De samenstelling van de bevolking verandert en er komen meer kleinere huishoudens. Dat betekent dat de woningvoorraad mee zal veranderen. De huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Onze toekomstige woningbouw ligt –gezien de verwachte groei van 1+2 persoonshuishoudens– in andere woningmarktsegmenten. Ten eerste is er vraag naar betaalbare, grondgebonden koopwoningen voor starters en doorstromers. Ten tweede is er een vraag naar nultredenwoningen van senioren die willen doorstromen naar een beter geschikte woning. Ook ligt er een opgave in het realiseren van andere geschikte woonvormen om de lokale zorgvraag van passende woonruimte te voorzien. Ook voor de zwaardere vormen van wonen met zorg is voldoende aanbod nodig.

- ***Nieuwbouw moet betaalbaarder en kleiner***



Het aanbod aan goedkope, kleinere koopwoningen is beperkt. In bijna de helft van onze dorpen ligt de gemiddelde woz-waarde van een koopwoning boven de € 350.000. Voor lokale starters zijn deze woningen niet of nauwelijks te betalen. We zetten daarom in op de bouw van een betaalbaarder woningtype.

Onze inwoners zijn sterk koopgeoriënteerd bij het zoeken van een woning. We zetten daarom in op de bouw van betaalbare koopwoningen. Daarnaast zetten we in op de bouw van (een beperkt aantal) sociale huurwoningen. Omdat de kooporiëntatie door maatschappelijke ontwikkelingen kan veranderen, monitoren we samen met de corporaties de komende jaren de ontwikkelingen in de vraag naar huurwoningen.

- ***Meer sturing op woningbouwopgave***

Inzetten op de behoefte aan betaalbare woningen en nultredenwoningen vraagt om meer sturing. De programmacoördinator versnelling is aan de organisatie toegevoegd om te zoeken naar mogelijkheden om de nieuwbouwproductie te versnellen. Het kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen, dat in de visie opgenomen is, ontwikkelen we verder.

We behouden de starterslening en onderzoeken andere mogelijkheden zoals de Blijverslening en Verzilverlening. Ook onderzoeken we instrumenten als de doelgroepenverordening en privaatrechtelijke afspraken om te zorgen dat betaalbare woningen bij de juiste doelgroep terecht komen.

We maken nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen.

- ***Spanningsveld: 'bouwen, bouwen, bouwen' versus juiste kwaliteit woningen***

We willen de juiste woningen bouwen met de juiste kwaliteit en tegelijkertijd de woningbouw versnellen om aan de vraag te voldoen. We zijn ons ervan bewust dat dit soms spanning kan opleveren en dat er dan keuzes gemaakt moeten worden. Om betaalbare huur- en koopwoningen ook financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk om een zorgvuldige afweging te maken tussen locatiekeuze (in verband met bodemgesteldheid en locatiekeuze) en de kwaliteitseisen ten aanzien van de beoogde woningen.

Financiële consequenties

Uit het vaststellen van de woonvisie volgen geen directe financiële consequenties. We kunnen als gemeente bij concrete bouwprojecten voor vragen komen te staan wanneer de wens tot betaalbaar bouwen niet strookt met eisen ten aanzien van de kwaliteit van woningen. Een (financiële) bijdrage van de gemeente kan in zo'n geval bijdragen aan een oplossing. We onderzoeken per project welke mogelijkheden we daarvoor zien. Aan een aantal maatregelen, zoals de Starterslening en de Verzilverlening, zijn kosten verbonden. In het geval van de leningen gaat het om beheerkosten, die beperkt zijn. Bij de voorstellen voor het invoeren van de maatregelen worden deze kosten in beeld gebracht.

Vervolgproces en communicatie

De acties en afspraken uit de woonvisie vormen de basis voor het uitvoeringsprogramma, dat het college uitwerkt en uitvoert. Hierbij worden de voorwaarden nader in kaart gebracht.

De woonvisie vormt de basis voor meerjarige prestatieafspraken, die het college maakt met de corporaties en huurdersorganisaties.

De woonvisie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie maken we inzichtelijk waar we willen en kunnen bouwen.

Publicatie vindt plaats in het digitale Gemeenteblad op www.overheid.nl. Op de gemeentelijke website en in Het Kontakt/De Klaroen is een link te vinden naar deze publicatie. Ook maken we in een algemeen bericht duidelijk wie er allemaal hebben meegedacht over de woonvisie en leggen we een verband met het samenlevingsprogramma en het onderzoek naar meer inzicht in de woningmarkt van Molenlanden.

Met deze woonvisie geeft het college invulling aan de moties “Woonvisie, klaar voor de toekomst” van 11 juli 2019, “Thuishuizen” van 11 juli 2019 en “Betaalbaar wonen” van 14 juli 2020, die hiermee afgehandeld zijn. Voor de laatste motie geldt dat de brief die jongeren op hun 18e verjaardag krijgen over inschrijving voor een woning in voorbereiding is. Wij informeren u op het moment vanaf wanneer de brief verstuurd wordt.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Woonvisie 2020–2024 Gemeente Molenlanden
- Bijlage 2: Woningmarktonderzoek Molenlanden
- Bijlage 3: Woningmarktonderzoek Molenlanden – Analyses per kern



Raadsbesluit

Onderwerp : Woonvisie Molenlanden 2020–2024
Zaaknummer : 1073132
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

de Woonvisie Molenlanden 2020–2024 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 27 oktober 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA

