

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Woonvisie 2018-2023
Datum voorstel:	30 oktober 2017
Vergaderdatum:	19 december 2017
Registratienr.:	
Opsteller:	Anke Julicher
Portefeuillehouder:	Wethouder C. van de Ven

Voorstel

Te besluiten om:

1. Prioriteiten te stellen voor nieuwbouw
2. Voldoende betaalbare huur te realiseren
3. Te investeren in de bestaande voorraad
4. Aandacht te besteden aan wonen en zorg
5. Te zorgen voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten

Daarvoor

6. Woonvisie 2013-2018 "Maatwerk in Wonen" in te trekken
7. Woonvisie 2018-2023 vast te stellen

Inleiding

Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en zijn ambities op het gebied van wonen vaststelt. Een goede woonvisie helpt de gemeente regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad.

De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. Van een crisis, waarbij nieuwbouwprojecten moeilijk van de grond kwamen, zien we nu het aantal woningverkoop en woningprijzen weer toenemen. De invoering van de nieuwe woningwet is vooral voor de sociale huursector van groot belang. Andere zaken die een actualisatie van de woonvisie noodzakelijk maken zijn de verder doorgevoerde extramuralisering van de zorg en het toetsen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

De nieuwe woningwet maakt de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders intensiever. De woonvisie is hierdoor extra belangrijk geworden. Het dient ook als basis voor het opstellen van prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Vandaar dat de woonvisie is uitgewerkt in een werkgroep bestaande uit gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Beoogd doel

De woonvisie biedt de gemeente een sturingskader om de komende jaren regie te voeren bij de woningmarktvragestukken; nieuwbouw, voldoende betaalbare huur, investeren in bestaande voorraad, wonen en zorg en passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

Argumenten

1. Prioriteiten stellen is noodzakelijk

Om ervoor te zorgen dat nieuwe initiatieven voor woningbouw aansluiten bij de woningbehoefte is het noodzakelijk om prioriteiten te stellen. We zien dat steeds meer senioren kunnen en zolang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Om dit te bewerkstelligen en te zorgen voor doorstroom is het vergroten van het woningaanbod voor senioren een belangrijke ambitie. Ook starters die weinig financiële middelen hebben, is een doelgroep waarin moet worden voorzien in de nieuwbouw. Dit geldt ook voor het bouwen van sociale huurwoningen. Door prioriteiten te stellen willen we ervoor zorgen dat we meer inspelen op de behoefte.

2.1 Uitbreiding aanbod betaalbare huur is nodig

De verwachting is dat het aantal huishoudens met een laag inkomen (en daarmee de behoefte aan een sociale huurwoning) in Reusel-De Mierden de komende jaren zal toenemen. Dit komt niet alleen door de reguliere woningzoekenden, maar ook door de groei van diverse kwetsbare doelgroepen die behoefte hebben aan een sociale huurwoning (onder andere statushouders en mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig blijven wonen). Om deze toename op te kunnen vangen is realisatie van betaalbare huur nodig.

2.2. Druk op goedkoopste voorraad neemt toe

Dit komt omdat de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in de afgelopen jaren strenger zijn geworden. De strengere toewijzingscriteria zorgen ervoor dat mensen met een inkomen net boven de € 36.165,-- nog beperkt in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (komende jaren is er een tijdelijke verruiming van deze inkomensgrens tot € 40.350,--). Wij willen deze druk opvangen en meer betaalbare huurwoningen realiseren.

3.1 Woningvoorraad in 2018 bestaat voor 90% uit woningen die er nu al staan

Begin 2017 stonden er 5.340 woningen in de gemeente Reusel-De Mierden. Rekening houdend met een nieuwbouwopgave van circa 550 woningen voor de komende 10 jaar, betekent dit dat het gros van de woningvoorraad er nu al staat. Nieuwbouw is slechts maar een geringe toevoeging van de woningvoorraad.

Dit betekent dat het steeds belangrijker wordt om de bestaande voorraad op peil te houden. Hierbij gaat het om regulier onderhoud, maar ook om levensloopgeschiktheid en energetische kwaliteit. We willen daarom sterker inzetten op het informeren en het creëren van bewustwording onder particuliere eigenaren over het belang om de eigen woning te verduurzamen en/of aan te passen (om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen).

3.2 Brabantse agenda Wonen legt ook nadruk op bestaande woningvoorraad

Met de op termijn afnemende groei van het aantal huishoudens en de daarmee samenhangende afname van de behoefte aan nieuwe woonruimte, zal de nadruk de komende tijd steeds meer (moeten) komen te liggen op de bestaande woningvoorraad. Het accent verschuift van nieuwbouw naar vernieuwbouw. Het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor (oudere) mensen met een zorgvraag, het benutten van de mogelijkheden die de bestaande vastgoed- en woningvoorraad biedt voor nieuwe woonvormen en –concepten en het energiezuiniger maken van de voorraad zijn belangrijke thema's.

4. Het aantal zorgvragers neemt toe

Doordat met name het aantal oudere ouderen (75 plussers) toeneemt, neemt ook het aantal zware zorgvragers toe.

Ouderen willen en moeten langer zelfstandig in de eigen woning blijven wonen. Een deel van hen heeft op termijn behoefte aan een woning met fysieke aanpassingen. Maar een deel van hen heeft een zwaardere zorgvraag. De zwaarste zorgvraag komt in aanmerking voor intramurale zorg. Maar er is ook een groep die te lichte zorg heeft voor intramurale zorg, maar een te zware zorg voor een reguliere woning. Deze groep heeft behoefte aan zelfstandige woonruimte, met zorg in de nabijheid (clustering/beschutting (verzorgd wonen)). We willen nieuwe initiatieven op het vlak van verzorgd wonen faciliteren.

5. Het aantal arbeidsmigranten neemt toe

Als gevolg van de aantrekkende economie en de mogelijke vestiging van belangrijke distributiecentra zal de groep arbeidsmigranten de komende jaren verder toenemen. Arbeidsmigranten betreft een doelgroep die in een aantal economische sectoren een cruciale rol vervult in het werkgelegenheidsaanbod. Het is daarom ook belangrijk dat er in Reusel-De Mierden voldoende fatsoenlijke huisvesting beschikbaar is. Wij willen dat arbeidsmigranten op een fatsoenlijke manier in Reusel-De Mierden kunnen wonen.

7. Actuele woonvisie is nodig voor het maken van prestatieafspraken in 2018

Het beleid dat geldt op 1 januari 2018 is het geldende beleid voor het maken van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties in 2018. Gelet op de diverse veranderingen en ontwikkelingen op de woningmarkt is een actuele woonvisie belangrijk.

Consequenties

Geen actuele woonvisie betekent dat het beleidskader voor het maken van prestatieafspraken in 2018 sterk verouderd is

Indien er geen nieuw beleid wordt vastgesteld, geldt nog steeds de huidige woonvisie. Deze is inmiddels sterk verouderd, gelet op de diverse veranderingen en ontwikkelingen op de woningmarkt. Een actuele woonvisie is dan ook noodzakelijk, zeker gelet op de te maken prestatieafspraken in 2018.

Daarbij is het belangrijk om prioriteiten te stellen voor de nieuwbouw, zodat het woningbouwprogramma aansluit op de woningbehoefte; senioren, starters en huurwoningen.

Prioriteiten stellen is hierbij noodzakelijk om regie te voeren op het woningbouwprogramma. Wanneer er onvoldoende sociale huurwoningen worden gebouwd, neemt de druk op de huidige sociale huurvoorraad toe. Ook de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker, gelet op de Brabantse Agenda Wonen. Maar ook de vraag naar wonen met zorg (zowel lichte als zware zorgvraag) neemt toe alsmede de vraag naar goede huisvesting van arbeidsmigranten. Al deze punten zijn in de nieuwe woonvisie 2018-2023 opgenomen.

Financiën

Voor het opstellen van de woonvisie 2018-2023 is budget beschikbaar gesteld via de 1^e berap 2017.

Communicatie

Publicatie van deze beleidsregel na vaststelling door raad.

Burgerparticipatie

In het proces om tot deze woonvisie te komen, zijn de partners op het gebied van wonen nadrukkelijk betrokken geweest.

Op 28 juni 2017 heeft er een werkbijeenkomst plaatsgevonden met uw raad over de kaders van de nieuwe woonvisie.

Op 7 september 2017 is er een woonvisiecafé gehouden, waarin diverse stakeholders op het gebied van wonen (corporatie, huurdersraad, makelaars, dorpsraden en bank) met elkaar in gesprek zijn gegaan over de belangrijkste speerpunten voor deze nieuwe visie.

In dezelfde periode heeft het inwonerpanel een online enquête in kunnen vullen waarbij ze hun mening hebben kunnen geven over de enkele vraagstukken op het gebied van wonen.

De woonvisie is verder uitgewerkt in een werkgroep, bestaande uit de gemeente, Woningstichting De Zaligheden en Stichting Huurdersraad De Kempen.

Toekomstvisie

De woonvisie 2018-2023 past binnen de ambities 2 duurzaamheid, 3 dorps wonen, 6 zorgzame dorpen en 7 streven naar een evenwichtige samenleving uit de toekomstvisie.

Vervolg

Per thema staan de ambities voor de komende vijf jaar omschreven.

Bijlagen

- Concept Woonvisie 2018-2023;
- Regionale begrippenlijst 2017;
- Uitkomsten Inwonerpanel.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

dhr. M.H.F. Knaapen

mw. J. Eugster

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	19 december 2017
Onderwerp:	Woonvisie 2018-2023
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2017

Besluit

1. De Woonvisie 2013-2018 in te trekken
2. De Woonvisie 2018-2023 vast te stellen

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

J.C.M. van Berkel.

mw. J. Eugster