Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL
20R.00792

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 15 september 2020

Portefeuillehouder(s):

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: M. de Kogel

Tel.nr.: 8576 **E-mailadres:** kogel.m@woerden.nl

Onderwerp: Woonvisie Oudewater 2020 - 2025

De raad besluit:

1. De Woonvisie Oudewater 2020 – 2025 vast te stellen.

Inleiding:

De druk op de woningmarkt is de laatste jaren sterk toegenomen in Oudewater. De koopprijzen zijn sterk gestegen en de wacht- en zoektijd voor een sociale huurwoning neemt toe. Met name lage- en middeninkomens komen daardoor maar moeilijk aan een woning en zijn, tegen hun wil, genoodzaakt om naar een locatie buiten Oudewater te verhuizen. Tevens zien we veranderingen in de demografie en de samenstelling van huishoudens. Oudewater vergrijst, wat gevolgen heeft voor de kwalitatieve woningvraag. Het vinden van een passende woning voor senioren is lastig, waardoor de doorstroming op de woningmarkt stagneert. Tot slot krijgen we ook meer te maken met een vraag naar flexibele huisvesting, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten of mensen die een scheiding doormaken.

Conform het coalitieprogramma is er het afgelopen jaar flink vaart gemaakt met de verschillende woningbouwprojecten. Het ziet er naar uit dat vanaf 2021 er jaarlijks (ruim) 30 woningen opgeleverd kunnen gaan worden. Echter, het aantal binnenstedelijke locaties in Oudewater is eindig. Om ook in de toekomst voldoende woningen te kunnen realiseren, zullen we nu aan de slag moeten gaan met de verkenning van nieuwe locaties. Inzicht in de huidige kwalitatieve vraag (zoals wonen-zorg, huisvesting kwetsbare doelgroepen, duurzaamheid/ klimaat en levensloopbestendigheid) en kwantitatieve vraag is daarvoor essentieel. Om deze reden is besloten de Woonvisie 2016-2020 te herijken. Dit betekent niet een volledig nieuwe visie, maar een actualisatie van de cijfers en een aanscherping van het beleid. De thans voorliggende herijkte concept-Woonvisie 2020-2025 vormt tevens de basis voor de prestatieafspraken met de Woningraat. Verder dient deze als onderlegger voor de Oudewaterse omgevingsvisie en, niet onbelangrijk, vormt deze de onderbouwing voor de onderhandelingen met de provincie Utrecht in het kader van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

De bevoegdheid van de raad vloeit voort uit artikel 108 lid 1 in samenhang gelezen met artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet.

Beoogd effect:

Met het vaststellen van de Woonvisie 2020-2025 kan het college actief uitvoering geven aan het woonbeleid in de vorm van de volgende speerpunten:

1. Versnellen van woningbouwprojecten
2. Extra plancapaciteit
3. Doorstroming
4. Optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad.

Argumenten:

1.1 Een vastgestelde Woonvisie biedt het college een kader om het woonbeleid uit te voeren. Met een actuele woonvisie wordt een onmisbare basis gelegd om afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken, onder andere in de prestatieafspraken met De Woningraat en in de woningbouwprojecten met ontwikkelaars en beleggers.. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is.
1.2 De Woonvisie dient als belangrijke onderlegger in de gesprekken met de provincie over de benodigde plancapaciteit om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien.
1.3 De Woonvisie is een van de bouwstenen voor de gemeentelijke omgevingsvisie. In 2022 treedt, zoals thans de verwachting is, de Omgevingswet in werking. Het doel van de wet is om de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. Hierdoor moet een integrale aanpak in beleid, regelgeving en besluitvorming over de fysieke leefomgeving ontstaan. De Woonvisie wordt opgenomen in het thematische deel van de gemeentelijke Omgevingsvisie.
1.4 De Woonvisie is de basis voor de regionale woningprogrammering, die volgt uit de nieuwe POVI en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).
1.5 De Woonvisie biedt een onderdeel van de motivatie voor de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Met dit instrument moeten gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren die in een bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Kanttekeningen:

1.1 De uitvoering van de Woonvisie is afhankelijk van veel partners. De gemeente bouwt geen woningen en is voor de uitvoering van de Woonvisie afhankelijk van de corporaties, beleggers en ontwikkelaars.

Financiën:

niet van toepassing

Uitvoering:

De vaststelling van de Woonvisie 2020-2025 door de raad geeft het college het kader om uitvoering te geven aan het woonbeleid. Het biedt een kader voor de ontwikkeling van de woningbouwprojecten en de woningbouwplanning waarin wordt afgewogen en gepland welke woningbouwprojecten op welk moment ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast zorgt het college op basis van de Woonvisie 2020 - 2025 ervoor dat de prestatieafspraken met de woningcorporaties (De Woningraat en Habion) opgesteld worden. Voor de uitvoering van de Woonvisie 2020-2025 werken we samen met onze strategische partners. Naast De Woningraat 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.

Communicatie:

1. Na besluitvorming wordt dit op de website en via een persbericht gecommuniceerd.
2. Bij concrete locatieontwikkelingen worden belanghebbenden betrokken en breed geïnformeerd.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 20R.00792
2. Woonvisie Oudewater 2020 – 2025 geregistreerd onder corsanummer: 20.017021
3. Reactienota woonvisie 2020 – 2025 geregistreerd onder corsanummer: 20.017020

De secretaris (wnd.), De burgemeester (wnd.),

J.J. Michel W.G. Groeneweg