

Nummer 2016/36

datum raadsvergadering : 6 oktober 2016
onderwerp : Woonvisie
portefeuillehouder : Wethouder C.C.M. Korrel-Wolvers
datum raadsvoorstel : 23 augustus 2016

Samenvatting

De gemeentelijke Woonvisie 2012 – 2015 is aan opvolging toe, mede om in te spelen op actuele ontwikkelingen zoals de gewijzigde Woningwet, nieuwe Huisvestingswet en de veranderingen op de woningmarkt. De nieuwe woonvisie beschrijft hoe de gemeente omgaat met de volkshuisvesting. De voorliggende woonvisie is tot stand gekomen na overleg met de belangrijkste stakeholders. Daaropvolgend is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen ten aanzien van het concept naar voren te brengen. In dit voorstel worden de zienswijzen uiteengezet en onze reactie daarop gegeven. Belangrijke thema's in de woonvisie zijn: stimuleren doorstroming op de woningmarkt, huisvesting doelgroepen (jongeren, starters, ouderen en statushouders), verduurzamen woningvoorraad, verhouding woningvoorraad sociale huur en vrije sector en waar mogelijk faciliteren van particulieren initiatieven voor collectief opdrachtgeverschap.

Wat is de voorgeschiedenis?

De gemeentelijke woonvisie 2012 – 2015 is aan opvolging toe. Het opstellen van een nieuwe woonvisie is op dit moment belangrijker dan voorheen vanwege een aantal ontwikkelingen en wetswijzigingen. Dit betreft:

- Door de wijziging van de **Woningwet** in 2015 is het belang van gemeentelijk woonbeleid toegenomen. Op basis van het woonbeleid moeten corporaties nu een bod uitbrengen over hoe zij een bijdrage gaan leveren aan de ambities en doelen uit dat beleid. Dit bod is weer de basis om prestatie afspraken met de corporaties te maken.
- De inwerkingtreding van de **Huisvestingswet 2014**: Hierdoor is onder andere de beleidsvrijheid, met betrekking tot het toewijzen van woningen aan ingezetenen van de gemeente, afgenomen van 70% naar 25%.
- Toenemende schaarste op de regionale woningmarkt en thema's als "scheefwonen", veranderende woonvormen (o.a. langer zelfstandig wonen) en de toenemende taakstelling voor het huisvesten van statushouders.
- Toegenomen aandacht voor verduurzaming van de woningvoorraad (eind 2015 is een motie aangenomen waarin wordt gevraagd om aandacht voor het thema "duurzaamheid" in de woonvisie).

De woonvisie die voorligt, is tot stand gekomen na gesprekken met belangrijke stakeholders zoals Eigen Haard, Huurdersvereniging Ouder-Amstel en de ondernemersvereniging Ouder-Amstel. Op 5 juli 2016 heeft het college een conceptbeleid vastgesteld, wat van 13 juli tot en met 13 augustus ter inzage heeft gelegen. Eenieder heeft in die periode zienswijzen naar voren kunnen brengen ten aanzien van dat concept. Deze zienswijzen zijn verwerkt, waarna bijgevoegde woonvisie voorligt voor besluitvorming. De belangrijkste stakeholders zijn rechtstreeks geïnformeerd over het concept en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Wat is er aan de hand?

Ten aanzien van het concept zijn zienswijzen ingediend door de Huurdersvereniging Ouder-Amstel, Eigen Haard, Woonzorg Nederland en Buurtdorp Ouderkerk. Een overzicht van deze zienswijzen (inclusief de volledige zienswijzenbrieven) en de reactie daarop, zitten in de bijlagen.

De gemeenten Uithoorn en Diemen hebben aangegeven dat de inhoud van de concept woonvisie geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen. Van de overige regiogemeenten en stakeholders hebben we geen reactie ontvangen.

Wat gaan we doen?

Door een woonvisie vast te stellen, geeft de gemeente invulling aan de hierboven genoemde ontwikkelingen. De concept woonvisie bevat de volgende speerpunten:

1. Realisatie van levensloopbestendige woningen zodat ouderen en mensen met een zorgbehoefte langer thuis kunnen blijven wonen.
2. Stimuleren doorstroming op de woningmarkt door meer woningen te bouwen in het middensegment vrije sectorhuur en het verleiden van scheefwoners (o.a. door het project "van groot naar beter").
3. Labelen van woningen voor de doelgroep starters.
4. Verduurzamen van de woningvoorraad door hierover afspraken te maken met Eigen Haard over hun woningvoorraad en particulieren te informeren over de mogelijkheden tot verduurzaming.
5. De verhouding van sociale woningen en vrije sector (30-70) wordt gehandhaafd om een substantiële betaalbare woningvoorraad te behouden. Hiermee wordt voorzien in een lokale en regionale behoefte.
6. Jongeren, starters, ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen en statushouders aanmerken als doelgroepen waarop wordt ingezet bij de toewijzing van sociale huurwoningen.
7. Waar mogelijk faciliteren van particulieren initiatieven zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en particulier opdrachtgeverschap (PO).

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Wanneer we geen woonvisie vaststellen, ontbreekt de basis voor het maken van afspraken met corporaties. Daarnaast is de woonvisie een belangrijk kader voor initiatieven van andere ontwikkelaars. Zonder dit sturingsinstrument hebben we geen kader en kunnen we onvoldoende sturen op hoe ontwikkelaars en corporaties moeten bijdragen aan onze ambities op het thema wonen. De argumenten bij bovengenoemde speerpunten zijn uitgewerkt in de woonvisie.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De woonvisie schept een kader voor toekomstige ontwikkelingen en is de basis voor op te stellen prestatieafspraken met Eigen Haard. De uitvoering vindt plaats binnen bestaande formatie. Ontwikkelingen worden bekostigd door ontwikkelaars en corporaties, die zich aan genoemde kaders moeten houden.

Daarnaast kan het zijn dat er kosten voortvloeien uit te maken prestatieafspraken. Deze kosten zijn afhankelijk van de onderhandelingen daarover en daarom op dit moment nog niet bekend. Eventuele kosten komen in een voorstel daarover terug.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Enieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen (bekendmaking door publicatie). Stakeholders (die tevens input hebben geleverd) en omliggende gemeenten hebben daarvoor een expliciet verzoek ontvangen. Na vaststelling van de woonvisie wordt deze gepubliceerd.

Wat is het vervolg?

Op basis van de woonvisie kunnen prestatieafspraken worden gemaakt met de corporaties. Samen met de huurdersvereniging en corporatie worden deze prestatieafspraken opgesteld met Eigen Haard en Woonzorg Nederland. Deze prestatieafspraken worden in het vierde kwartaal van 2016 of het eerste kwartaal van 2017 aan de gemeenteraad aangeboden voor besluitvorming.

De woonvisie dient tevens als basis voor de zienswijzen op het scheidingsvoorstel van Eigen Haard. In het scheidingsvoorstel geeft de corporatie aan hoe zij DAEB en niet-DAEB werkzaamheden scheiden. DAEB staat voor "diensten van algemeen economische belang" en betreft de voorraad sociale huurwoningen.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen



De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2016,
nummer 2016/36,

BESLUIT :

de Woonvisie vast te stellen.

Ouder-Amstel, 6 oktober 2016

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

A.A. Swets

M.T.J. Blankers-Kasbergen