

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 8520-2022

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	23 mei 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> raadsvoorstel vaststelling Woonvisie, (8520-2022);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> definitieve Woonvisie, (50061-2020)</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>vaststelling Woonvisie 2022-2025</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In te stemmen met aangepaste raadsvoorstel en Woonvisie n.a.v. de behandeling in de oordeelsvormende raad op 9 mei jl.;
- Raadsvoorstel en Woonvisie aan te bieden voor de besluitvormende raad van 13 juni 2022;

SAMENVATTING

Op 9 mei jl, heeft de oordeelsvormende behandeling van de Woonvisie in de gemeenteraad plaatsgevonden. Uit deze oordeelsvormende vergadering is gebleken dat er over de grote lijn van de Woonvisie veel consensus is. Op enkele punten was er discussie en dit heeft geleid tot een aanvulling op het raadsvoorstel op de volgende punten:

- nadere uitwerking van de mogelijkheden om te sturen op de woningmarkt;
- het percentage sociale huur t.a.v. de woningbouwopgave;
- het uitwerken van een kwaliteitskader per locatie.

In het raadsvoorstel wordt op deze punten ingegaan. Enkele passages uit de Woonvisie zijn aangepast naar aanleiding van de oordeelsvormende behandeling.

INLEIDING

Op 9 mei jl. is de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 in de oordeelsvormende raad behandeld. Op enkele punten behoeft het voorstel en/of de visie aanvulling, zie daarvoor de tekst onder het kop 'argumenten'.

BEOOGD RESULTAAT

- vastgestelde Woonvisie;

KADER

- Herziene Woningwet;
- Regionale Woonagenda West Overijssel;

ARGUMENTEN

De volgende punten zijn n.a.v. de oordeelsvormende raad nader toegelicht:

1. *Nadere uitwerking van de mogelijkheden om te sturen op de woningmarkt;*

Als gevolg van de huidige wooncrisis wordt de roep om maatregelen luider. De behoefte aan sturing richt zich op het voorrang geven aan de eigen inwoners en op de betaalbaarheid van de woningbouw. Ook zijn er zorgen rond de invloed van commerciële partijen in relatie tot het kopen en vervolgens verhuren van vastgoed. De mogelijkheden om te sturen zijn beperkt en vaak weer aan regels gebonden. Wel is er nieuwe wetgeving op komst om meer sturingsmogelijkheden te bieden.

Gezien de wensen vanuit de raad en de urgentie op de woningmarkt zijn wij voornemens om op korte termijn – vooruitlopend op het Uitvoeringsprogramma – al met een daartoe deskundig adviesbureau deze zaken op een rij te zetten en met de raad te delen.

2. *Het percentage sociale huur t.a.v. de woningbouwopgave.*

Door verschillende partijen is de behoefte benoemd aan een percentage sociale huur van 30%. Daarbij is het logisch om uit te gaan van het percentage sociale huur over de gehele woningbouwopgave. Niet elk plan leent zich in dezelfde mate voor sociale huur, dus is het gewenst om per plan te kunnen differentiëren.

In het raadsvoorstel wordt de context geschetst en enkele kanttekeningen geplaatst. Een hoger percentage sociale huur zal consequenties hebben voor de opbrengsten van de grondexploitatie. Daarnaast verwachten we dat het bij particuliere ontwikkelingen van invloed kan zijn op het onderhandelingsproces.

Om houvast te bieden en tegemoet te komen aan de wensen vanuit de raad en anderzijds enige sturingsruimte te kunnen houden, stellen wij de volgende formulering voor:

'Wij gaan voor de looptijd van deze visie uit van een percentage van minimaal 25% sociale huur over te ontwikkelen woningbouwproductie.

Over deze formulering hebben wij afstemming gehad met SallandWonen. Zij hebben hierop positief gereageerd. Ter informatie merken wij op dat onze buurgemeente Raalte in de Woonvisie ook een percentage van 25% heeft genoemd.

In het raadsvoorstel is benoemd waar aanpassingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van dit punt.

3. *Het uitwerken van een kwaliteitskader per locatie.*

Tijdens de behandeling is de behoefte aan een 'inrichtingenwijzer' per te ontwikkelen locatie benoemd. In termen van ruimtelijke ordening is een 'nota van uitgangspunten' of een 'ruimtelijk kwaliteitskader' als term wat gebruikelijker. De term 'inrichtingenwijzer' doet wat sterk denken aan het inrichten van de openbare ruimte, terwijl de nadruk in onze beleving meer ligt op de kwaliteiten die je qua woningen en

woonomgeving gerealiseerd wilt zien. Bij een 'ruimtelijk kwaliteitskader' kunnen we een aantal gewenste karakteristieken benoemen zoals:

- Woningtypologieën;
- Bebouwingskenmerken, zoals dichtheid, hoogte, gevellijnen e.d.;
- Andere aspecten aangaande beeldkwaliteit;
- Opzet van groen e.d.
- Aspecten rond spelen en ontmoeten;

Het is wel goed om aan te geven dat een ruimtelijke kwaliteitskader lopende het ontwikkelproces geleidelijk per project wordt uitgewerkt en verfijnd. Dat betekent dat er soms tijd nodig is om tot een definitief kwaliteitskader te komen. In het Masterplan Woningbouw zullen we op hoofdlijnen voor verschillende locaties terugkomen op het ruimtelijk kwaliteitskader. Verder zullen we in het Masterplan aangeven hoe we in de praktijk met dit kwaliteitskader om willen gaan, ook in relatie tot de rol van de raad.

DRAAGVLAK

Op hoofdlijnen is er breed draagvlak binnen de raad voor de nieuwe Woonvisie. Een meerderheid van de raad kiest echter wel voor een hoger percentage sociale huur bij nieuwbouw. Daarnaast wil de gemeenteraad bijtijds inbreng bij nieuwbouwplannen en niet alleen aan het eind van een traject via de vaststelling van een bestemmingplan. In het raadsvoorstel is op deze punten ingegaan.

DUURZAAMHEID

In de Woonvisie wordt daarop ingegaan, zie met name in hoofdstuk 5.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Vaststelling van de Woonvisie leidt niet rechtstreeks tot specifieke risico's.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De vaststelling van de Woonvisie leidt niet tot rechtstreekse financiële consequenties. Er resteren nog voldoende middelen voor het opstellen van het Uitvoeringsprogramma en het Masterplan Woningbouw

AANPAK/UITVOERING

Zie raadsvoorstel