

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV16.0017
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuille(s) :
Onderwerp : Vaststelling Woonvisie Brummen

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 19 april 2016

Wij stellen voor te besluiten om:

1. de 'Woonvisie 2016-2025' vast te stellen

Inleiding

Het Bestuursprogramma 2015 -2018 (Schakelen naar de toekomst) kondigt een woonvisie aan. Goed wonen in een veilige en prettige omgeving is een basisbehoefte en een basisvoorwaarde voor een ieder. Uitgangspunt is het prettige en goede wonen voor de toekomst te waarborgen.

In het Bestuursprogramma 2015-2018 staat het volgende over de Woonvisie vermeld:

Samen met beide woningstichtingen en andere lokale partners ontwikkelen we een visie op het toekomstbestendig maken van onze bestaande woningvoorraad, zodat iedereen in onze gemeente ook in de toekomst goed kan wonen en leven. De focus ligt daarbij op het scheiden van wonen en zorg. Zo willen wij de zorginstellingen in onze gemeente behouden, omdat ouderen die zorg nodig hebben niet altijd zelfstandig kunnen of willen wonen. Maar, ook ontgroening vraagt om specifiek beleid. De gemeente wil een aantrekkelijk vestigingsgebied zijn en blijven voor vooral jonge gezinnen. Ook in de kleine kernen.

Op basis van deze uitgangspunten is samen met de beleidsmedewerkers van de woningbouwcorporaties een projectgroep gevormd om de Woonvisie op te stellen. De Woonvisie is een strategisch document voor de periode 2016-2015. Voor het ophalen van de pijlers opgenomen in de Woonvisie zijn inwoners en andere belangrijke stakeholders (waaronder huurdersverenigingen en zorgpartijen) via verschillende bijeenkomsten geconsulteerd. Tijdens deze bijeenkomsten hebben de stakeholders aan kunnen geven hoe Brummen er in 2025 eruit zou moeten zien op het gebied van wonen. Daarnaast heeft er een opiniërende raadsvergadering plaatsgevonden op 31 maart 2016. Met voorliggend concept van de Woonvisie wordt beoogd een koers te bepalen die de houding en inzet van het gemeentebestuur in het kader van de gemeentelijke rol op de woningmarkt van Brummen weergeeft voor de langere termijn. Na vaststelling van deze kaders zullen de pijlers verder uitgewerkt worden in concrete acties (op korte termijn) via een uitvoeringsprogramma.

Argumenten

1. *Het is van belang om een visie te hebben op het functioneren van de woningmarkt en de gemeentelijke rol daarin.*

Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet van kracht geworden. Deze wet gaat onder meer over het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Het opstellen van een Woonvisie is in de wetgeving niet als verplichting opgenomen, maar de wet stelt dan wel dat er geen duidelijke basis aanwezig is om prestatieafspraken met corporaties op te stellen. Bij het ontbreken van een visie kunnen bijvoorbeeld geen prestatieafspraken gemaakt worden over de samenstelling van de sociale voorraad, of het huisvesten van bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de vergrijzing, of bijvoorbeeld de statushouders. Op deze manier schrijft de wet het maken van beleid op het gebied van



wonen indirect voor. De prestatieafspraken zullen in goed overleg tot stand moeten komen. Huurders zijn in dit proces volwaardig partner. Alle partijen houden zich aan de afspraken en kunnen elkaar op de naleving ervan aanspreken. In de wet staat dat corporaties *naar redelijkheid* bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

1.2 *Het voorliggend concept is afgestemd met belanghebbende partijen.*

Het concept van de Woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de twee grootste corporaties in Brummen. Naast deze 2 corporaties zijn er nog 3 corporaties in Brummen actief. Deze corporaties werken landelijk en hebben gezamenlijk in Brummen maar 16 sociale huurwoningen in hun bezit. Omdat hun bezit zo klein is en zij niet naar redelijkheid kunnen bijdragen aan ons volkshuisvestingsbeleid, zijn zij niet nadrukkelijk binnen dit traject betrokken. Naast de corporaties zijn via bijeenkomsten en aanvullende overleggen onze overige stakeholders (waaronder zorgpartijen, makelaars, ontwikkelaars en inwoners) betrokken bij de totstandkoming van voorliggende visie. Ook is een concept van de visie voorgelegd aan de huurdersverenigingen.

Tijdens de bijeenkomst van 24 november 2015 'ophalen ambities' is ook de pijler *Kwaliteit van de bestaande voorraad* benoemd. Deze is door de projectgroep onderzocht. Geconcludeerd is dat de bestaande voorraad een voldoende kwaliteit heeft en dat behalve instandhouding hiervan geen duidelijke ambities en doelstellingen geformuleerd kunnen worden. In de pijlers *Duurzaamheid* en *Leefbaarheid* komen deze ambities 'verduurzaming bestaande voorraad' en 'leegstand bestaand vastgoed', voldoende terug.

1.3 *Het voorliggend concept is een uitwerking van de Regionale Woonagenda*

De Regionale Woonagenda is een uitwerking van de Agenda Stedendriehoek uit 2013, waarin regionaal afstemmen in de leefomgeving op het terrein van wonen, werken en voorzieningen een centraal thema is. Verder sluit de Regionale Woonagenda aan bij recent opgestelde provinciale kaders, te weten de Omgevingsvisies Gelderland en Overijssel en uitwerkingen daarvan. In de Omgevingsvisie Gelderland spreekt de provincie expliciet de verwachting uit, dat regio's komen tot een Regionale Woonagenda. De Woonagenda speelt in op actuele ontwikkelingen en nieuwe rijksregelgeving, zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking, die vereist, dat bij bestemmingsplanprocedures voor o.a. woningbouwplannen gemotiveerd wordt, dat deze aansluiten bij een actuele regionale behoefte. Het voorliggend concept is in lijn met de Regionale Woonagenda

Kanttekeningen

Met deze woonvisie en de prestatieafspraken heeft de gemeente invloed op de samenstelling en ontwikkeling van de sociale woningvoorraad (ca 40% van de totale voorraad). De invloed van de woonvisie op de particuliere woningvoorraad (60%) is minder. En beperkt zich vooral tot het wegnemen van belemmeringen. Zoals toepassing van de leegstandswet en het verruimen van planologische mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Wel wordt de woonvisie als beleidskader en vertrekpunt gehanteerd bij het toetsen van woningbouwinitiatieven en de onderhandeling met marktpartijen over nieuwbouwprogramma's'. Gelet op de relatief geringe omvang van het woningbouwprogramma is de invloed ook hiervan op de totale woningvoorraad beperkt.

Aangekondigde motie 'Leegstand'

Tijdens de opiniërende raadsvergadering heeft het CDA een motie aangekondigd. In het kort wil men aandacht voor de volgende onderwerpen:

1. De laatste jaren is er veel leegstand in de centra, veelal in eigendom bij grote investeerders, wellicht met een te hoge m2 prijs, deze panden zouden bij leegstand op een nette manier moeten worden achtergelaten.
2. Gemeente wordt gevraagd om de kleine en grote industrie zoveel mogelijk te faciliteren. Echter indien men de deuren wil sluiten, dan kan dat gewoon. De gemeenschap blijft vervolgens achter met de onaantrekkelijke resten. Kan er een saneringsclausule opgenomen worden om bij het staken van de onderneming een sanering van de m2 op kosten van de eigenaar op te nemen?

In de Woonvisie zoomen we in op het wonen in Brummen. De mogelijkheden om in de centra te kunnen wonen is opgenomen in de woonvisie. Ook zijn er in de vigerende bestemmingsplannen (centrum Brummen en komplannen, bij de bestemming centrumdoeleinden en gemengd) mogelijkheden opgenomen om naast de commerciële functie met een wijzigingsbevoegdheid ook wonen toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat het woningbouwprogramma van Brummen onvoldoende ruimte biedt om zonder procedure medewerking te verlenen aan het toevoegen van woningen. Ook zijn de commerciële bestemmingen zo opgenomen dat er verschillende gebruiksfuncties mogelijk zijn.

Naast detailhandel is bijvoorbeeld ook een kantoor mogelijk of beperkte horeca en maatschappelijke voorzieningen. Dit om flexibel in te kunnen spelen op vragen uit de markt en om zo leegstand te voorkomen. Gemeenten kunnen ingrijpen op leegstand indien er gevaar voor de openbare orde en veiligheid ontstaat. Het gaat dan om extreme gevallen.

In de Woonvisie worden geen uitspraken gedaan over het toevoegen van commerciële voorzieningen binnen Brummen. Dit vraagstuk zou een onderdeel kunnen zijn van een Ruimtelijke Economische Visie. Hier kan alvast wel opgemerkt worden dat investeerders een financiering naar alle waarschijnlijkheid niet rond krijgen indien een dergelijke clause wordt opgenomen.

Burgerparticipatie

De Woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de corporaties en via een uitgebreid participatietraject.

Advies adviesorganen

Tijdens de opiniërende raadsvergadering van 31 maart 2016 heeft de raad gevraagd het concept te laten toetsen bij de huurdersverenigingen. Net als onze overige stakeholders (bijv zorgpartijen, MAR, makelaars) zijn zij uitgenodigd en aanwezig geweest op de bijeenkomsten. Het concept van de visie is voorgelegd aan de huurdersvereniging en hun reactie is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Communicatie

Na vaststelling wordt de Woonvisie via de gebruikelijke weg bekendgemaakt.

Financiële toelichting

De beschikbaar gestelde middelen voor de ontwikkeling van deze visie zijn voldoende. In het jaarverslag en de burap wordt dit toegelicht.

Juridische grondslag

De visie wordt uiteindelijk door de Gemeenteraad vastgesteld. Dit besluit wordt gepubliceerd in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Daarmee krijgt het de status van beleidsregel. Een beleidsregel kan de onderbouwing vormen voor te maken keuzes (wettelijk toetsingskader). De Woonvisie wordt na vaststelling geplaatst op www.overheid.nl

Inkoop en aanbesteding

Voor het opstellen van de Woonvisie is opdracht verstrekt aan bureau Companen.

Uitvoering

Na vaststelling wordt de Woonvisie op de gebruikelijke manier gecommuniceerd.

Stukken ter vaststelling

1. Woonvisie 2016 – 2025 INT16.1151

Stukken ter informatie

1. Collegebesluit BW16.0240 d.d. 19 april 2016 inclusief bijlagen.
2. Concept raadsbesluit RB16.0024

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester