

Datum: 12 april 2016

Hoort bij collegeadvies nummer: 268561

Datum raadsvergadering: 9 juni 2016

Portefeuillehouder: E. van Beurden

Onderwerp Woonvisie

Voorgesteld besluit

In te stemmen met:

1. de ambitie en strategische doelstellingen van de Woonvisie 2016 – 2025 te weten:
 - 1.1. Leusden is en blijft een vitale en krachtige woongemeente met een daarbij horend voorzieningenniveau en kiest voor een centrum dorps/klein stedelijk woonprofiel gericht op het aantrekken en binden van (jonge) gezinnen
 - 1.2. tot 2025 is inzet een versnelling van het woningbouwprogramma met een bandbreedte van 800 – 1.200 woningen, zodat het inwoneraantal in deze periode minimaal stabiel blijft op het huidige niveau
 - 1.3. Leusden sluit een verdere groei op termijn (periode na 2025) niet uit om een vitale en krachtige gemeente te blijven en brengt deze ambitie in het lopende traject voor de Omgevingsvisie en Regionale Ruimtelijke Visie in.
 - 1.4. Iedere twee jaar wordt de Woonvisie voor wat betreft in ieder geval het bouwprogramma conform de beschreven procedure herijkt op basis van de actuele woningbehoefte.
 - 1.5. Bij nieuwe bouwinitiatieven bovenop het programma /locaties wordt van de initiatiefnemer een nadere onderbouwing gevraagd naar de behoefte.

2. de navolgende doelbepaling voor de Woonagenda

Algemeen

- 2.1. Het bouwprogramma (ad 1.2) bestaat voor 60 - 80 % uit woningen voor gezinnen. Van dit programma is 20 - 40 % bestemd voor woningen voor in hoofdzaak senioren en secundair voor één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters.
- 2.2. Op door de gemeente uit te geven gronden kan alleen energieneutrale bouw plaatsvinden. Voor projecten, waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd worden initiatiefnemers gestimuleerd energieneutraal te bouwen. Energieneutraal bouwen wordt conform de landelijke regelgeving uitgevoerd.
- 2.3. Belemmerende regels voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad voor bewoning door mensen met een beperking vanwege ziekte of ouderdom worden opgeheven.
- 2.4. De gemeenteraad ziet voorstellen tegemoet voor stimuleringsmaatregelen van de in de notitie “Wonen met karakter” aangegeven doelstellingen. Voor de dekking van de hieraan verbonden kosten wordt de reserve volkshuisvestingsdoeleinden ingezet.

Huurmarkt

- 2.5. Met WSL worden prestatieafspraken gemaakt over het als onderdeel van het in ad 1.2. bedoelde bouwprogramma versneld realiseren van 150 extra huurwoningen tot 2020 en

nog eens 150 extra huurwoningen in de periode tot 2025.

2.6. Aan de WSL wordt ruimte geboden om daarbij nieuwe woonconcepten te ontwikkelen met een (blijvend) betaalbare huur (onder de 1e aftoppingsgrens)

2.7. Met WSL worden prestatieafspraken gemaakt over het verduurzamen van de bestaande huurvoorraad naar energielabel B in 2020. Voor nieuwe huurwoningen wordt uitgegaan van een energielabel A++.

2.8. Marktpartijen worden actief uitgenodigd om, als onderdeel van het bouwprogramma (ad 1.2) te investeren in middeldure huur (maandhuur€ 750 – €1.000).

Kader

Visie in het kort op wonen in Leusden

Leusden is een groen dorp waarin van oudsher veel gezinnen wonen. De voorzieningen in Leusden zijn daarop afgestemd. Door demografische ontwikkelingen wordt een steeds groter aantal woningen bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens. Tot circa 2025 willen wij binnen de rode contour nog tenminste 800 tot 1.200 woningen realiseren voor met name de doelgroep gezinnen (waaronder eenoudergezinnen). Met de bouw van woningen voor senioren willen wij de doorstroom bevorderen, waardoor woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Wij willen hieraan nog een extra impuls geven door extra (betaalbare) woningen te bouwen voor gezinnen die starten op de woningmarkt. Ten aanzien van dit bouwprogramma stellen we de volgende eisen. Alle nieuw te bouwen woningen moeten energieneutraal zijn. Daarnaast willen wij regelgeving “uit de weg ruimen” die in de weg staat aan het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen en zorg kunnen leveren aan huis in welke vorm dan ook. Hiermee sluiten wij aan op ontwikkelingen in het sociaal domein.

Om een vitale gemeente te blijven is het nodig om ook na 2025 woningen te bouwen. Dit is noodzakelijk om de huidige bevolkingsomvang te handhaven. Om de huidige voorzieningen op het gebied van detailhandel, sport, welzijn en cultuur te handhaven zou een bevolkingsgroei tot bijvoorbeeld 35.000 inwoners gewenst zijn. Hiertoe is het nodig om iedere vier jaar te herijken wat hiervoor nodig is. Wij hebben in dit raadsvoorstel hiertoe een proces geschetst. Hierbij is nodig dat wij ook een visie vormen hoe de bouw van extra wonen kan worden geaccommodeerd. Met de bouwopgaaf tot 2025 zijn de voor de hand liggende locaties binnen de rode contour vrijwel volgebouwd.

Argumenten

Leusden bestaat uit de vitale kernen Leusden, Achterveld en Stoutenburg. De groei van Leusden heeft vooral vanaf de jaren zeventig plaatsgevonden en was met name gericht op (startende) gezinnen. De woningen in Leusden voorzien vanwege het dorpse woonmilieu en voorzieningenniveau in de behoefte van met name gezinnen uit de (de regio) Amersfoort. Het dorpse woonmilieu wordt qua beeld bepaald door de ruime opzet en het vele groen. Leusdenaren zijn in hoge mate tevreden over hun woonplaats en de voorzieningen in en nabij Leusden. Door de betrokkenheid op elkaar is de sociale samenhang groot. Dit komt vooral door de nieuwe inwoners vanaf de jaren zeventig. Deze generatie staat voor de vraag of zij in de huidige woning wil blijven wonen dan wel naar een levensloopbestendige woning willen verhuizen. Wij willen ruimte bieden aan woningen voor senioren op daarvoor geschikte plaatsen. Daarnaast gaan wij bij de woningeigenaren (verhuurders en privaat) aandacht vragen voor het levensloop geschikt maken van woningen. Dit sorteert voor op het langer zelfstandig wonen en sluit aan op de ontwikkelingen in het sociaal domein.

Leusden was en is nog steeds een gezinsdorp. Om Leusden vitaal te houden zetten we naast doorstroming van senioren uit de eengezinswoningen dan ook vooral in op het bouwen van nieuwe woningen voor (startende) gezinnen.

Dat doen we al in het deels nog in ontwikkeling te nemen bouwprogramma voor de verschillende uitleg- en inbreidingslocaties (Groot Agteveld, Valleipark, Nieuw Princenhof en

Leusden-Zuid). Ook het bouwprogramma op vrijvallende gemeentelijke locaties (m.n. voormalige schoollocaties) zal vooral hierop zijn gericht.

Uit demografisch ontwikkelingen blijkt dat in 2025 2.800 sociale huurwoningen nodig zijn om de doelgroep binnen aanvaardbare tijd een woning te kunnen bieden. Dit betekent dat de komende jaren circa 300 huurwoningen worden bijgebouwd. Een deel daarvan is in aanbouw of in voorbereiding. Over onder andere de bouw van deze en de nog toe te voegen woningen maken we nu en de komende jaren prestatieafspraken met Woningstichting Leusden.

Voor het vitaal houden van Leusden in de zin van sociale samenhang en niet in de laatste plaats het houden van draagvlak voor voorzieningen is het nodig dat Leusden tenminste de huidige omvang van circa 29.000 inwoners houdt.

In de Woonagenda "Wonen met karakter" is aangegeven dat voor de groei van het aantal huishoudens tot 2035 circa 1.000 woningen moeten worden gebouwd. Vanwege het behoud van vitaliteit willen wij ruimte geven voor een versnelling van het bouwprogramma door tot 2025 ruimte voor de realisatie van tenminste 800 tot 1.200 woningen te geven. Deze woningbouw kan, naast de reeds in ontwikkeling zijnde bouwlocaties, plaatsvinden op met name de herontwikkelingslocaties nabij de Hamershof, de vrijvallende schoollocaties, Mastenbroek en Maanwijk (zie bijlage). Dit vraagt van de initiatiefnemers voor nieuwe projecten binnen deze ambitie en zeker die daar nog kwantitatief bovenuit gaan nadrukkelijk aandacht voor de onderbouwing van de behoefte aan deze woningen.

Bij een vitaal en compleet dorp hoort ook dat ruimte wordt gegeven aan woonvormen voor bijzondere doelgroepen. Uit het onderzoek ten behoeve van de Woonvisie blijkt dat de vraag hiernaar vanuit Leusden niet groot is. Om onze verantwoording in regioverband te nemen willen wij naar verhouding ruimte bieden aan initiatieven die in een bovenlokale behoefte voorzien. Wij laten de medewerking aan deze initiatieven mede afhangen van het mogelijke extra beslag op WMO-middelen voor de gemeente.

Door de aanhoudende afname van de gemiddelde woningbezetting wordt met de in voorbereiding zijnde woningbouwprojecten in ieder geval voldaan aan het vasthouden van het huidige bevolkingsaantal. Tot 2025 lukt dit op de verschillende beschikbare en beschikbaar komende locaties binnen de "rode contouren". Als we de vraag naar woningen willen blijven accommoderen dan moet voor de periode daarna nog ruimte worden gevonden voor meerdere duizenden woningen. Het is belangrijk om vroegtijdig na te denken of en zo ja hoe we deze vraag willen realiseren. Dit is te realiseren door te bouwen buiten de rode contour, maar kan ook worden gerealiseerd door meer verdicht/hoger te bouwen of door herontwikkeling van bepaalde bedrijfsterreinen. Met betrekking tot binnenstedelijk bouwen moet wel worden opgemerkt dat Leusden voor woningzoekenden aantrekkelijk is vanwege het dorpsse, kleinstedelijke en groene woonmilieu. Dit willen wij graag zo houden en dat vraagt dus om bouwlocaties en projecten die bijdragen aan dit profiel.

In opdracht van de regio Amersfoort wordt een Regionale Ruimtelijke Visie opgesteld. Ook in dit document komt de vraag aan orde waar (op welke locaties) in de regionale woningbehoefte in de verschillende woonmilieus kan worden voorzien. De vraag is of en welke mate Leusden, als onderdeel van de hiervoor aangegeven ambitie door te groeien naar mogelijk 35.000 inwoners, ook hieraan wil bijdragen. Het is daarom belangrijk dat de gemeenteraad zich hierover uitsprekt.

Als we tijdig willen inspelen op de ruimte voor aanvullende woningbouw dan moet deze vraag worden beantwoord in de komende raadsperiode(-n).

Om het karakter van een vitaal “gezinsdorp” te behouden moet, naast de nieuwbouw, ook aandacht zijn voor een duurzame woningvoorraad en woonomgeving. Duurzaam in de zin van een dusdanige uitstraling en voorzieningenniveau dat Leusden voor deze doelgroep aantrekkelijk blijft en in de zin van het terugdringen van de CO2uitstoot door het bevorderen van het verbeteren van de energieprestatie van woningen in Leusden. Voor projecten op door de gemeente uit te geven gronden kunnen initiatiefnemers alleen energieneutraal bouwen, conform de landelijke regels Van Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG). Voor overige projecten stimuleren wij dit bij initiatiefnemers.

Herijking van de Woonvisie 2012-2022, de woonagenda voor de komende jaren

Ter voorbereiding van de actualisatie is onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport “Onderbouwing voor de herijking van de Woonvisie” (zie bijlagen). Dit rapport is de basis voor de Woonagenda “Wonen met karakter (zie bijlagen). De kern hiervan is weergegeven onder het kopje “Visie in het kort op wonen in Leusden”.

Op basis van dit document worden met WSL prestatieafspraken gemaakt over onder andere de omvang van de woningvoorraad (waar onder nieuwbouw van sociale huurwoningen), betaalbaarheid, etc.

Nadere uitwerking

Naast afspraken met de WSL gaan wij voorstellen doen voor hierbij in te zetten instrumenten om de hiervoor genoemde doelstellingen te bereiken. Concreet denken wij hierbij aan een herbezinning op de inzet van startersleningen en de mogelijke inzet van een nieuw product van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (Svn), de blijverslening. Voor dekking van de hiervoor benodigde middelen kan worden geput uit de reserve volkshuisvestingsdoeleinden. Wij leggen u hierover naar verwachting nog dit jaar voorstellen voor.

Proces

Woningen worden alleen gebouwd wanneer daarnaar vraag is. Verschillende onderzoeken zijn niet eenduidig in het antwoord op de vraag of en in welke mate er behoefte is aan verdere nieuwbouw. Daar komt bij dat de “markt” niet voorspelbaar is. Van lange termijnplanningen is de afgelopen periode gebleken dat deze niet (altijd) uitkomen. De verwachting is dat dit in de nabije toekomst niet anders zal zijn. Daarom wordt de lokale en regionale vraag naar woningen blijvend gemonitord.

Het bijstellen van de Woonagenda en de hiermee samenhangende geprognostiseerde woningvoorraad vergt een aanzienlijke voorbereidingstijd in de planvorming en aanpassing van het noodzakelijke juridische kader (bestemmingsplan). Het is daarom belangrijk regelmatig de herijken of deze agenda nog aansluit bij de woonbehoeften.

Wij stellen daarom voor om in het kader van de het monitoren van de Woonagenda het volgende proces te hanteren. Iedere twee jaar rapporteren wij de gemeenteraad over de lokale en regionale vraag naar woningen. Binnen één collegeperiode stellen wij voor u de eerste rapportage ter kennisname te sturen. Rond de tweede rapportage organiseren wij een uitgebreide uitwisseling waarvoor het college een begeleidende memo zal opstellen en experts en lokaal betrokkenen zal uitnodigen. Deze uitwisseling zal plaatsvinden in de periode voordat de nieuwe verkiezingsprogramma's worden opgesteld.

Milieu

Zoals uit het voorgaande blijkt is er voor nieuwbouwwoningen nadrukkelijk aandacht voor het verduurzamen. Voor de bestaande sociale huurwoningvoorraad maken we met WSL afspraken over de verbeteren van de duurzaamheid. Voor overige particuliere woningen spant het burgerinitiatief “Ikwilwatt” zich in om het verduurzamen van woningen of zelfs projecten die leiden tot “Nulopdemeter” tot stand te brengen.

Communicatie

Bij het opstellen van de Woonagenda zijn een aantal betrokken inwoners en instanties geconsulteerd. De visie is na vaststellen van het college toegestuurd aan deze partijen. Met het toezenden is hen de mogelijkheid geboden inhoudelijke opmerkingen aan ons kenbaar te maken.

Bijlage(n):

Verwachte realisatie woningbouw 2016-2035 (268570)

Onderbouwing voor de herijking van de Woonvisie (Companen juni 2015) (268574)

Wonen met karakter (Companen april 2016)

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 12 april 2016 nummer: 268578

gelet op de Woningwet

b e s l u i t :

1. de ambitie en strategische doelstellingen van de Woonvisie 2016 – 2025 te weten:
 - 1.1. Leusden is en blijft een vitale en krachtige woongemeente met een daarbij horend voorzieningenniveau en kiest voor een centrum dorps/klein stedelijk woonprofiel gericht op het aantrekken en binden van (jonge) gezinnen
 - 1.2. tot 2025 is inzet een versnelling van het woningbouwprogramma met een bandbreedte van 1.000 – 1.200 woningen, zodat het inwoneraantal in deze periode minimaal stabiel blijft op het huidige niveau
 - 1.3. Leusden sluit een verdere groei op termijn (periode na 2025) niet uit om een vitale en krachtige gemeente te blijven en brengt deze ambitie in het lopende traject voor de Omgevingsvisie en Regionale Ruimtelijke Visie in.
 - 1.4. Iedere twee jaar wordt de Woonvisie voor wat betreft in ieder geval het bouwprogramma conform de beschreven procedure herijkt op basis van de actuele woningbehoefte.
 - 1.5. Bij nieuwe bouwiniciatieven bovenop het programma /locaties wordt van de initiatiefnemer een nadere onderbouwing gevraagd naar de behoefte.
2. de navolgende doelbepaling voor de Woonagenda
Algemeen
 - 2.1. Het bouwprogramma (ad 1.2) bestaat voor 60 - 80 % uit woningen voor gezinnen. Van dit programma is 20 - 40 % bestemd voor woningen voor in hoofdzaak senioren en secundair voor één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters.
 - 2.2. Op door de gemeente uit te geven gronden kan alleen energie neutrale bouw plaatsvinden. Voor projecten, waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd worden initiatiefnemers gestimuleerd energieneutraal te bouwen. Energieneutraal bouwen wordt conform de landelijke regelgeving uitgevoerd.
 - 2.3. Belemmerende regels voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad voor bewoning door mensen met een beperking vanwege ziekte of ouderdom worden opgeheven.
 - 2.4. De gemeenteraad ziet voorstellen tegemoet voor stimuleringsmaatregelen van de in de notitie “Wonen met karakter” aangegeven doelstellingen. Voor de dekking van de hieraan verbonden kosten wordt de reserve volkshuisvestingsdoeleinden ingezet.
- Huurmarkt
 - 2.5. Met WSL worden prestatieafspraken gemaakt over het als onderdeel van het in ad 1.2. bedoelde bouwprogramma versneld realiseren van 150 extra huurwoningen tot 2020 en nog eens 150 extra huurwoningen in de periode tot 2025.
 - 2.6. Aan de WSL wordt ruimte geboden om daarbij nieuwe woonconcepten te ontwikkelen met een (blijvend) betaalbare huur (onder de 1e aftoppingsgrens)
 - 2.7. Met WSL worden prestatieafspraken gemaakt over het verduurzamen van de bestaande huurvoorraad naar energielabel B in 2020. Voor nieuwe huurwoningen wordt uitgegaan van energielabel A++.
 - 2.8. Marktpartijen worden actief uitgenodigd om, als onderdeel van het bouwprogramma (ad 1.2) te investeren in middeldure huur (maandhuur€ 750 – €1.000).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Leusden in zijn openbare vergadering van 9 juni 2016

E. Boers

drs. A. Vermeulen

Interim griffier

voorzitter

