

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 243149
Datum vergadering: 6 juli 2021
Datum voorstel: 1 juni 2021
Nummer: A
Onderwerp: Woonvisie 2021+

Voorgesteld raadsbesluit

1. de Woonvisie 2021+ vast te stellen als nadere uitwerking van MijnOmgevingsvisie;
2. Kwaliteitskader woningbouw 2021 vast te stellen;
3. de woonvisie 2016+ en de uitvoeringsnota Woningbouw 2018 in te trekken op het moment dat de Woonvisie 2021 inwerking treedt.
4. geen inspraak conform de Inspraakverordening te verlenen, omdat op andere dan in de verordening voorgeschreven wijze inspraak is verleend.

Samenvatting van het voorstel

De woonvisie 2021-2025 is de opvolger van de vorig jaar geëindigde woonvisie 2016+ en gebaseerd op de nieuw cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen door uw raad biedt de nieuwe woonvisie een goed kwantitatief en kwalitatief kader voor de woningbouwontwikkeling in de gemeente Tubbergen en het dient als basis voor de prestatieafspraken met de corporatie.

Aanleiding voor het voorstel

Eind 2020 liep de Woonvisie 2016+ ten einde. Er is toen gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe woonvisie. Het adviesburo Companen is gevraagd de gemeente hierin te ondersteunen.

De provinciale omgevingsverordening vraagt actueel onderzoek voor bestemmingsplannen met woningbouw (titel 2.2 Woningbouw). Met de onderhavige woonvisie wordt hierin voorzien.

De woonvisie is de wettelijke basis voor het maken van prestatieafspraken met de plaatselijke corporatie Woningstichting Tubbergen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021+ heeft de gemeente Tubbergen een actueel beleidskader om goed wonen in de gemeente verder te bevorderen.

Argumentatie

Ten behoeve van het opstellen van een nieuwe gemeentelijke woonvisie, als opvolger van de Woonvisie 2016+, is in samenspraak en overleg met diverse partijen gekomen tot de voorliggende woonvisie.

De trends en behoeften zijn in diverse bijeenkomsten besproken met woningmarktpartners: ondernemers, belangenorganisaties, zorginstellingen en inhoudelijk deskundigen zoals makelaars, projectontwikkelaars en niet in de laatste plaats de Woningstichting Tubbergen en de Mijn Dorpen 2030.

De woonvisie gaat over

- woningbouw om te voorzien in de vraag; zowel kwantitatief als kwalitatief en op de juiste plaats
- voldoende en passende huurwoningen in de zin van betaalbaarheid en kwaliteit
- het verbeteren van de bestaande voorraad zowel qua duurzaamheid als levensloopgeschiktheid
- voorzien in de toenemende vraag naar wonen met zorg in de verschillende gradaties
- voorzien in de verschillende woonbehoeftes als huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners.

Woningbouwprogramma

Ondanks dat de provincie in de Regionale Woonagenda Twente heeft aangegeven meer te sturen op

kwaliteit, is het in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bouwen voor concrete behoefte) noodzakelijk ook te sturen op kwantiteit. Er is een bandbreedte van de toekomstige woningbehoefte berekend op basis van diverse prognosemodellen en ten behoeve van het woningbouwprogramma wordt hiervoor de middeling van die prognosemodellen gebruikt.

Met dit woningbouwprogramma kan het in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen opgezette programma worden voortgezet. Inmiddels zitten er 125 woningen in harde plannen; hierbij gaat het om bestaande plannen en nieuwe (bijvoorbeeld Hutten 2, De Esch). Daarnaast is er sprake van ongeveer 350 woningen in zachte plannen; ongeveer 100 woningen in gemeentelijke plannen in voorbereiding en ongeveer 140 in plannen waarvoor een positief antwoord op ingediende principeverzoeken is afgegeven. Ten aanzien van de overige aantallen gaat het om plannen waarover gesprekken zijn/worden gevoerd.

Gezien de huidige druk op de markt wordt deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar gerealiseerd. Indien na de eerste vijf jaar meer woningen gebouwd zijn dan de geprognosticeerde behoefte, dan zal daar met de woningbouwopgave na 2025 rekening mee worden gehouden.

Het programma zal per kern in meerdere en kleinere plannen worden weggezet, waardoor goed kan worden bijgestuurd als dat nodig blijkt.

In kwalitatieve zin ligt de nadruk op woningen voor starters en ouderen, zowel in het betaalbare als middensegment.

Op basis van in de woonvisie onderbouwde toekomstige woonbehoefte is een verdeling over de kernen gemaakt. Deze verdeling is de basis, maar om flexibeler om te kunnen gaan met goede plannen zijn de aantallen voor de grote kernen samengevoegd en die van de kleine kernen samengevoegd.

Kwaliteitskader Woningbouw 2021

Naast de woonvisie is er separaat ook een Kwaliteitskader opgesteld. Deze is afgezet tegen de analyses uit het vorige Kader (Uitvoeringsnota woningbouw 2018) en gebaseerd op verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt, informatie van marktpartijen alsmede op de meest actuele woningbehoefteramingen.

Het geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en uitgewerkt per kern. Deze profielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave.

Het Kwaliteitskader wordt separaat vastgesteld en 2 jaarlijks geactualiseerd op basis van monitoring van de woningmarkt en gesprekken en informatie vanuit Mijn Dorp 2030.

Monitoring

Door middel van monitoring zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwgezet gevolgd worden.

De monitor dient een duidelijk beeld op te leveren in hoeverre de planvoorraad en het bestaande woningaanbod kwantitatief en kwalitatief aansluit op de (veranderende) huidige en toekomstige vraag.

Daarmee kan de monitor door de gemeente worden gebruikt bij de actualisering van het kwaliteitskader alsmede het actueel houden van het beeld op de continu in beweging zijnde woningmarkt gedurende de looptijd van de woonvisie (5 jaar).

Dit betekent dat 2 jaarlijks zowel kwantitatief als kwalitatief gemonitord wordt en tot aanpassing van het bouwprogramma en het kwaliteitskader kan worden overgegaan. Hiervoor zal alsdan de raad een voorstel worden aangereikt.

Van de provincie is desgevraagd een (ambtelijke) positieve reactie op de voorliggende woonvisie ontvangen.

Omgevingswet

De Woonvisie 2021 is een uitwerking van MijnOmgevingsvisie, die recentelijk als een omgevingsvisie als bedoeld onder de Omgevingswet is vastgesteld. De Woonvisie 2021 maakt daarmee onderdeel uit van MijnOmgevingsvisie.

Externe communicatie

Binnen de gemeente Tubbergen proberen we zoveel mogelijk samenlevingsgericht te werken. Zo is er de afgelopen jaren veelvuldig met de Mijn Dorpen 2030 afgestemd als het gaat om woningbouw.

Ten behoeve van het opstellen van de nieuwe woonvisie is gestart met een discussiebijeenkomst met uw raad over de belangrijke thema's voor de woonvisie.

Vervolgens hebben er bijeenkomsten plaatsgevonden met stakeholders en partners over de huursector, over de opgaven op het vlak van wonen en zorg en een marktkennersbijeenkomst waarin stakeholders aangaven wat als belangrijke opgaven werden gezien.

Daarnaast is de Adviesraad Sociaal Domein om advies gevraagd en zijn de Mijn Dorpen 2030 gevraagd om een reactie. Bovendien is gebruik gemaakt van de in de verschillende kernen gehouden woonenquetes bij het opstellen van het kwalitatief kader en zijn ze in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorliggende concept.

De Woningstichting Tubbergen heeft deel uitgemaakt van de projectgroep die de woonvisie heeft voorbereid.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing

Uitvoering

Niet van toepassing

Evaluatie

Op basis van monitoring zal gestuurd worden op het woningbouwprogramma en het kwaliteitskader.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Ook voor de gemeente Dinkelland is een nieuwe woonvisie opgesteld. Beide processen zijn grotendeels gezamenlijk doorlopen en ook de opzet van de beide visies is gelijk. Op onderdelen (op basis van plaatselijke verschillen) lopen beide visies uiteen.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 6 juli 2021
Nummer: B
Onderwerp: Woonvisie 2021+

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 juni 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 22 juni 2021;

gelet op de artikel 3.1 van de Omgevingswet;

besluit

1. de Woonvisie 2021+ vast te stellen als nadere uitwerking van MijnOmgevingsvisie;
2. Kwaliteitskader woningbouw 2021 vast te stellen;
3. de woonvisie 2016+ en de uitvoeringsnota Woningbouw 2018 in te trekken op het moment dat de Woonvisie 2021 inwerking treedt.
4. geen inspraak conform de Inspraakverordening te verlenen, omdat op andere dan in de verordening voorgeschreven wijze inspraak is verleend.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 juli 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,