

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van**Kenmerk**

Z/24/071759 / D/25/177381

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kroon, Rein

Onderwerp

Woonprogramma 2025- 2029 'Woerden woont goed'

Kernboodschap

Het Woonprogramma 2025 - 2029, Woerden woont goed is vastgesteld door het college. Dit is gedaan na de verwerking van alle aangenomen amendementen. Dat betekent dat er breed draagvlak is voor de koers die de gemeente Woerden inzet op het woonbeleid. Met dit woonprogramma wordt er ingespeeld op de huidige druk op de woningmarkt die vraagt om een toekomstgerichte aanpak die verder gaat dan alleen het bouwen van meer huizen. In het woonprogramma wordt ingezet op drie thema's die elkaar versterken en met elkaar samenhangen. Hierbij is de focus op meer passende en aantrekkelijke woningen voor ouderen, meer betaalbare en kleinere woningen voor één en twee persoonhuishoudens en het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad. Door deze thema's in samenhang met elkaar op te pakken, stimuleren we de doorstroming. Dan kunnen meer huishoudens wonen in een woning die past bij hun levensfase. Dit draagt eraan bij dat iedere kern vitaal en leefbaar blijft. Zo blijft het goed wonen in Woerden.

Toelichting**Huidige woonvisie loopt af**

De huidige woonvisie Woerden 2019 - 2024 loopt dit jaar af. Met de komst van de omgevingswet is de naam gewijzigd en spreken we over een woonprogramma. Het nieuwe woonprogramma heeft een geldigheid van 5 jaar, dus tot en met 2029.

Proces Woonprogramma

Na de behandeling van het raadsvoorstel 'consultatieronde woonprogramma' en het verwerken van de aangenomen amendementen en moties treft u in de bijlage het aangepaste woonprogramma en de uitvoeringsagenda. Hierin staan de ambities, het beleid (woonprogramma) en bijbehorende acties (uitvoeringsagenda woonprogramma) voor de gemeente op het gebied van wonen voor de komende jaren. Het woonprogramma is één van de programma's die valt onder de omgevingsvisie. Vanaf 2024 is de omgevingswet in werking getreden. De omgevingswet heeft als doel om meer overzicht en samenhang tussen alle visies, nota's, ontwikkelkaders en andere stukken van de gemeente te realiseren. Om dit te bereiken zijn er vier kerninstrumenten onder de omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsprogramma, omgevingsplan en omgevingsvergunning. Waar eerder per onderwerp afzonderlijke visies werden opgesteld, werken we nu met één omgevingsvisie. De gemeenteraad heeft in deze visie strategische keuzes gemaakt over de maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving over de langere termijn. De omgevingsvisie wordt uitgewerkt in omgevingsprogramma's. In een omgevingsprogramma werkt het college het strategische beleid van de omgevingsvisie per thema (bijvoorbeeld wonen) of gebied uit. De uitwerking en verantwoording van beleid uit de visie in omgevingsprogramma's, zoals het woonprogramma,

is de taak en bevoegdheid van het college. U ontvangt deze raadsinformatiebrief zodat u weet welke stappen er gezet zijn na de behandeling van het raadsvoorstel "consultatieronde woonprogramma". Het college heeft het woonprogramma en de uitvoeringsagenda woonprogramma vastgesteld en informeert u middels deze raadsinformatiebrief.

Verwerken amendementen en moties

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel "consultatieronde woonprogramma" heeft de gemeenteraad diverse amendementen en moties aangenomen. Hieronder treft u de verwijzing en de verwerking van de betreffende amendementen en moties in het woonprogramma:

A5: Bouw toekomstgericht --> Tabellen aangepast vanaf blz. 52 / Middenhuur aangepast naar 25 jr. --> blz. 25 en toetsingskader op blz. 32;

A6: Houd woningen betaalbaar --> Het verlengen van de termijnen naar 7 jaar vanaf tekenmoment voor het onderdeel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding --> blz. 32;

A7: Bouw zorggeschikte woningen --> Tabel 7 (blz. 37) wordt toegevoegd aan de jaarlijkse jaarbrief wonen;

A8: Support initiatiefnemers woonvormen --> Tekst met het verzoek van ondersteuning van creatieve woonvormen is aangepast op blz. 33;

A9: 30% sociale huur --> Het waarborgen van het maximale percentage sociale huur is toegevoegd op blz. 33;

M4: Betaalbaar blijft betaalbaar --> Verzoek tot het doen van onderzoek naar betaalbaar houden van woningen, daarvoor wordt ingezet om gereed te zijn in Q4 2025. Indien die niet wordt gehaald wordt het vermeld in de jaarbrief 2025;

M5: Aanwijzing categorieën in omgevingsplan --> dit wordt meegenomen in de raadsinformatiebrief over het omgevingsplan die in Q2 naar de raad gaat;

M8: Benut bestaande bebouwing --> Verzoek om het onderdeel bestaande bebouwing op te nemen in de nieuwe nota Woonvormen. Dit komt in 2025 naar de gemeenteraad toe;

Financiën

Het verhogen van het percentage sociale huur naar 30% heeft invloed op de gemeentelijke grondexploitaties. Door het verhogen van het percentage sociale huurwoningen dalen de verwachte grondopbrengsten voor de gemeente met een bedrag begroot tussen de € 6 - € 8 miljoen. Deze financiële consequentie is eerder in een vertrouwelijke sessie met de gemeenteraad al besproken. Hiermee werd uitvoering gegeven aan de Motie vreemd aan de orde van de dag - De "knoppendiscussie grondexploitatie" voorafgaand aan het woonprogramma bespreken. Tijdens deze sessie is specifiek ingezoomd op de financiële consequenties van één grondexploitatie. De eventuele overige financiële consequenties die voortkomen uit amendementen en moties zijn nog niet in beeld gebracht. Te denken valt aan de verandering in de verdeling van de woningbouw categorieën. Deze kunnen pas na besluitvorming van college B&W worden meegenomen in de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties (MPG), waarover de gemeenteraad te zijner tijd weer een raadsvoorstel voor ontvangt.

Vervolg

Het college heeft ingestemd met het woonprogramma 2025-2029 'Woerden woont goed'. Het woonprogramma wordt naar alle stakeholders gestuurd, die betrokken zijn bij het proces voor het opstellen van het woonprogramma. Dit betreffen zorgpartners, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars, makelaars en marktpartijen, woningcorporaties, dorp- en wijkraden en inwoners die digitaal of fysiek aanwezig geweest zijn bij één van de participatiebijeenkomsten. Aangezien dit woonprogramma aanpassing vraagt zowel intern als extern welke woningen we willen bouwen, investeren we in gesprek met collega's en partners om toe te lichten wat het woonprogramma betekent en hoe we hier gezamenlijk uitvoering aan kunnen geven. De uitvoeringsagenda is de leidraad om de uitvoering op te pakken. De jaarbrief Wonen wordt gebruikt om u mee te nemen in de resultaten en effecten die het woonprogramma met zich meebrengen. Dit is het evaluatiemoment om te toetsen of we nog op koers zitten.

Bijlagen

1: Woonprogramma Woerden woont goed! 2025 -2029.

2: Uitvoeringsagenda Woonprogramma Woerden woont goed! 2025-2029.

3: Infographic Woonprogramma Woerden woont goed! 2025 - 2029