

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Woonvisie gemeente Asten 2015 tot en met 2024	8 november 2016	16.11.06

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 september 2016 met zaaknummer AST/2016/018042;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 11 oktober 2016;

besluit:

de Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024 vast te stellen.

Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024

Hierna zijn de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 10 jaren geformuleerd.

Daar waar sprake is van afwijkingen van het huidige beleid, vastgelegd in de Woonvisie 2010 t/m 2019 gemeente Asten, is dit in de cursief gedrukte tekst aangegeven.

Algemeen

1. Vaststelling van de Astense woonvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij de vaststelling worden regionale woningbouwafspraken in acht worden genomen (wettelijke verplichting). Deze afspraken zijn gebaseerd op de provinciale prognosegegevens en worden vastgesteld door het RRO, waarin de gemeenten zijn vertegenwoordigd.
2. Regiogemeenten werken samen op het terrein van volkshuisvesting. Samenwerking betreft bijv. uitvoeren kwalitatief woningmarktonderzoek, kennisdeling. Op terrein van volkshuisvesting geniet subregionale samenwerking (landelijke gemeenten De Peel) de voorkeur boven regionale samenwerking op niveau van 21 gemeenten.
3. Asten richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de woonbehoeften van de Astense bevolking, zowel kwantitatief (voldoende woningen) als kwalitatief (juiste woningen). Dit uitgangspunt geldt niet alleen voor de gemeente Asten als geheel maar ook voor de drie afzonderlijke kernen.
4. Nieuwe toe te voegen woningen moeten aansluiten bij de geconstateerde en verwachte tekorten in de bestaande woningvoorraad.

5. 30% van de toegestane plancapaciteit wordt gereserveerd als flexibele ruimte.
Dit is een nieuw, afwijkend uitgangspunt. Flexibiliteit in woningbouwplanning en – programmering is van belang om in te kunnen spelen op de dynamiek in de woningmarkt.
6. Toevoeging van woningen vindt primair plaats binnen bestaand stedelijk gebied (wettelijke verplichting), met voorrang voor: locaties nabij voorzieningen, herstructureringslocaties, ook wordt eerst leegstaand of leegkomend vastgoed benut.
Dit is een nieuw, afwijkend uitgangspunt, dat gevolg is van het vereiste dat een woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kwantitatieve taakstelling

7. De kwantitatieve taakstelling voor de komende 10 jaren bedraagt 910 woningen (= toevoeging aan bestaande woningvoorraad).
De kwantitatieve taakstelling bedroeg in de vorige woonvisie 635 woningen.
8. Verdeling van deze taakstelling over de 3 kernen vindt plaats naar rato van de inwoneraantallen: Asten / Heusden / Ommel = 75% / 19% / 6 %.
In de vorige woonvisie bedroeg de verdeling Asten / Heusden / Ommel = 75 % / 20% / 5%.
9. Toename van de woningvoorraad wordt gerealiseerd door nieuwbouw, kavelsplitsing en transformatie van de bestaande voorraad.
10. Transformatie binnen de bestaande voorraad is mogelijk door onder meer woningsplitsing, maar ook door het realiseren van woningen in gebouwen met een andere bestemming, zoals kantoor, winkel.

Kwalitatieve taakstelling

11. Voor het nieuwbouwprogramma gelden de volgende kaders naar doelgroep, prijs en type woning:
 - aandeel starters / gezinnen / senioren = 20% / 30% / 50%.
In de vorige woonvisie bedroeg de verdeling starters / gezinnen / senioren = 20% / 40% / 40%.
 - aandeel huur / koop = 40% / 60%.
In de vorige woonvisie was de verdeling huur / koop = 28% / 72%.
 - aandeel sociaal / vrij = 45% / 55%.
In de vorige woonvisie was de verdeling sociaal / vrij = 37% / 63%.
 - aandeel gestapeld / niet gestapeld = 30% / 70%
In de vorige woonvisie was de verdeling gestapeld / niet gestapeld = 22% / 78%.
12. Transformatie in de bestaande woningvoorraad leidt tot aanpassingen van genoemde percentages.

Voldoende woningen voor starters / jonge gezinnen

13. De koopprijs van woningen voor deze doelgroep bedraagt maximaal € 250.000,=. De woningen worden duurzaam beschikbaar gehouden voor deze doelgroep door kleine afmetingen van woning en kavel. Geen Koopgarantregeling.

De Koopgarantregeling uit de vorige woonvisie wordt niet meer gehanteerd door corporaties. Het bedrag van € 250.000,= is niet opgenomen in de vorige woonvisie. Dit bedrag komt voort uit de behoefte aan een extra prijsgrens in de categorie middelduur, teneinde woningen bereikbaar te maken en duurzaam beschikbaar te houden voor de doelgroep starters/jonge gezinnen. De bovengrens van de categorie middelduur bedraagt € 333.000,= en is voor deze doelgroep niet haalbaar.

14. De huurprijs van woningen voor deze doelgroep bedraagt maximaal € 850,=.

De huurprijs van € 850,= is nieuw. In de vorige woonvisie lag het omslagpunt tussen sociale en vrije huur op € 535,=. Momenteel ligt dit omslagpunt bij € 710,=. Aan de huurprijs in de vrije sector werden voor de doelgroep starters/jonge gezinnen geen beperking gesteld. Dit is wel wenselijk.

14. Door splitsing van grote woningen in kleinere woningen.

15. Door faciliteren en stimuleren CPO-projecten.

16. Door stimuleringsmaatregel in vorm van starterslening.

De starterslening is nieuw vergeleken met de vorige woonvisie.

Voldoende seniorenwoningen

17. Door realisatie van levensloopbestendige / rolstoelgeschikte woningen in bestaande voorraad.

18. Door realisatie van levensloopbestendige / rolstoelgeschikte woningen in nieuwbouw, voldoen aan Woonkeurnorm.

19. Door faciliteren van inwoning en de mantelzorgwoning.

20. Door faciliteren van andere woonvormen, zoals groepswonen.

21. Door beschermd / verzorgd wonen projecten.

22. Door faciliteren en stimuleren CPO-projecten.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

23. Bijzondere doelgroepen, zoals woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, statushouders en vluchtelingen worden in principe gehuisvest in reguliere woningen.

Huisvesting van vluchtelingen is een doelgroep die in de vorige woonvisie ontbrak.

Divers

24. Huurwoningen worden toegewezen via het toewijzing systeem van de corporatie.

25. Koopwoningen worden toegewezen via het lotingsysteem gemeente.

Het toewijzingstelsel voor koopwoningen is gewijzigd. Voorheen moesten aspirant-kopers zich inschrijven. Tegenwoordig vindt toewijzing plaats via loting.

26. Grondbeleid is een lokale aangelegenheid. De gemeente Asten hanteert marktconforme grondprijs, die per project residueel wordt bepaald.

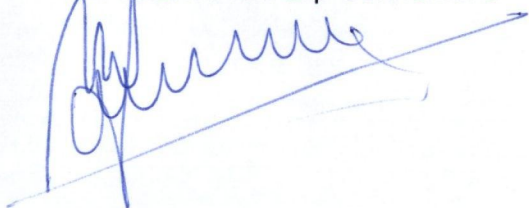
Het grondbeleid van de gemeente is herzien. In plaats van de voorheen geldende vaste grondprijzen geldt nu de regel dat grondprijzen per project residueel worden bepaald.

27. Bij nieuwbouw en verbouw moet worden voldaan aan wettelijk voorgeschreven duurzaamheidseisen (Bouwbesluit). Aanvullend dient bij de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid voldaan worden aan het nog te formuleren gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

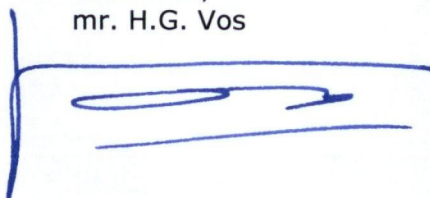
De vorige woonvisie bevatte een duurzaamheidsparagraaf. De kwaliteitsnormen die daarin stonden vermeld zijn nog niet overgenomen, in verband met het ontbreken van de personele en financiële middelen die nodig zijn om aanvullende (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen te (laten) treffen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 8 november 2016.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans



voorzitter,
mr. H.G. Vos



RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: AST/2016/018042

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Woonvisie gemeente Asten 2015 tot en met 2024	-1-	8 november 2016	16.11.06	ThM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid ligt vast in de Woonvisie 2010 t/m 2019 van de gemeente Asten. De raad heeft deze visie vastgesteld op 3 november 2009. Sinds de vaststelling hebben op dit beleidsterrein veranderingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding om de gemeentelijke visie op onderdelen aan te passen. Voor dat doel is het concept document "Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024", in de vorm van een uitgangspuntennotitie, opgesteld. De aangepaste Woonvisie fungeert als kapstok om invulling te kunnen geven aan de ambitie ten aanzien van wonen: *de gemeente Asten als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen*. De bijgestelde Woonvisie wordt hierbij ter vaststelling voorgelegd.

Beslispunten

Voorgesteld worde de Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024 in de vorm van de bijgevoegde uitgangspuntennotitie AST/2016/018103 vast te stellen.

Inleiding

De huidige Woonvisie van de gemeente Asten 2010 t/m 2019 heeft als ondertitel "inzetten op duurzaam wonen en leven". Deze ondertitel is destijds aan de Woonvisie gegeven met het oog op de doelstelling om primair in te zetten op kwaliteit. Binnen de woningmarkt betekende dit namelijk een ommekeer in denken en handelen. Voorheen gold als primaire doelstelling om vooral de woningvoorraad te laten toenemen door meer woningen te bouwen. De provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose van 2008 liet op termijn krimp van de Astense woningvoorraad zien. Dit maakte duidelijk dat de koers op woningmarkt moest worden verlegd van meer woningen naar betere woningen.

Benodigde bijstelling Woonvisie

Het kwaliteitsstreven, het speerpunt van de huidige Woonvisie, is nog steeds actueel. Gewenste woningen dienen op de juiste plaats te worden gerealiseerd.

Uit de laatste prognose van de provincie (2014) blijkt echter dat de bouwopgave hoger is dan in 2009 werd verwacht. Krimp van de bevolking komt pas in 2030 in zicht. De in de Woonvisie opgenomen kwantitatieve bouwopgave moet als gevolg daarvan aanzienlijk worden bijgesteld. Dit geldt ook voor de kwalitatieve bouwopgave. Aanpassing van deze opgave is nodig als gevolg van veranderingen op de woningmarkt door de economische crisis en recente wetswijzigingen op het gebied van wonen en zorg. Deze ontwikkelingen zorgen voor een andere woningbehoefte.

Ook de verplichte regionale afstemming als gevolg van de Provinciale Verordening Ruimte en de Ladder voor duurzame verstedelijking vormen aanleiding voor aanpassing van de Woonvisie. Regionale afstemming van lokale woningbouwprogramma's vindt plaats in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Alle gemeenten van het MRE gebied en de provincie zijn daarin vertegenwoordigd.



Het opstellen van een gemeentelijk woningbouwprogramma zonder regionale toetsing is verleden tijd.

Voor gemeentelijke plannen is het van belang dat voorgenomen ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte. Ook dienen ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Pas als binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie voorhanden is, is bouwen op een uitbreidingslocatie denkbaar.

Op 12 januari en 24 juni jl. zijn concepten van de bijgestelde Woonvisie aan de orde gesteld in de vergaderingen van de commissie Ruimte. De wensen en bedenkingen van de commissie zijn verwerkt in de voorliggende definitieve concept Woonvisie. Bij de opstelling van dit concept is rekening gehouden met de reacties van de corporaties en van de werkgroep Bouwen in Ommel. Met name de reactie vanuit Ommel is aanleiding geweest om de kwalitatieve taakstelling zodanig bij te stellen dat ook in Ommel een aantal huurwoningen gebouwd moeten worden.

Wat willen we bereiken

De huidige Woonvisie kan in hoofdlijnen ongewijzigd blijven. Aan de vorm van volkshuisvestelijk beleid worden wettelijk geen formele eisen gesteld. Om deze redenen is de aanpassing van het beleid vervat in een uitgangspuntennotitie, genaamd "Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024". Hierin zijn de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 10 jaar geformuleerd. De kwantitatieve en kwalitatieve bijstellingen en de aanpassingen ten gevolge van het gewijzigd wettelijke kader zijn opgenomen.

Wat gaan we daarvoor doen

De uitgangspunten zoals voorgesteld zijn gehanteerd bij de overleggen met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties in het kader van de opstelling van prestatieafspraken.

Het uitvoeringsprogramma (= gemeentelijk woningbouwprogramma) wordt aangepast op basis van het bijgestelde beleid.

Mogelijke alternatieven

De uitgangspuntennotitie is gebaseerd op wettelijke kaders en beschikbare onderzoeken. Op een eventuele discrepantie tussen de prognoses en de daadwerkelijk behoefte kan worden ingespeeld door 30% van de toegestane plancapaciteit te reserveren als flexibele ruimte.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. AST-nr)

Raadsbesluit inclusief Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024