

Raadsvergadering
d.d. 24-10-2019

Aan de Raad

No. 9.

Wissenkerke, 2-9-2019

Onderwerp:
vaststellen Regionale Woonvisie De
Bevelanden

Voorstel/alternatieven

- Vaststellen van de Regionale Woonvisie De Bevelanden

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Inleiding

In 2013 hebben de vijf gemeenten binnen het samenwerkingsverband Bestuurlijk Platform De Bevelanden afspraken gemaakt over het woonbeleid in de regio. In de vorm van de Agenda Wonen in De Bevelanden 2020 hebben de gemeenten afspraken vastgelegd over woningbouw, herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de woningcorporaties in de regio. De regio heeft de afspraken in 2016 geactualiseerd op basis van nieuwe bevolkings- en huishoudens-prognoses. Deze geactualiseerde afspraken hebben een looptijd tot 2025.

De komende periode willen de gemeenten nog een stap verder gaan in de samenwerking op het gebied van het woonbeleid. Een gezamenlijke woonvisie moet op strategisch niveau het te voeren woonbeleid voor de regio vastleggen. In deze visie worden gezamenlijk doelen en kaders voor de lange termijn geformuleerd. In de visie moet uiteraard plaats zijn voor de individuele belangen van de vijf gemeenten.

Proces totstandkoming Regionale Woonvisie De Bevelanden

Er zijn veel partijen actief op het brede beleidsveld wonen: gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties en belangenbehartigers. Samen werken zij aan het woonbeleid, de afsprakenkaders én de realisatie van de regionale ambities.

Het Bestuurlijk Platform is 19 december 2017 akkoord gegaan met de bestuursopdracht om te komen tot de Woonvisie De Bevelanden. Hieronder wordt kort het interactieve proces

weergegeven dat vervolgens is doorlopen om te komen tot een definitieve visie, met input van de diverse stakeholders:

- In het *voorjaar van 2018* zijn individuele gesprekken gevoerd met de portefeuillehouders wonen om input voor de regionale woonvisie te verkrijgen;
- Op *1 juni 2018* heeft een gezamenlijk bestuurlijk overleg plaatsgevonden onder begeleiding van Stec Groep uit Arnhem;
- Op *6 juni 2018* stond de jaarlijkse raadsledenbijeenkomst voor de Bevelandse gemeenten grotendeels in het teken van de regionale woonvisie. Stec Groep en Ro & Ad Architecten hebben deze bijeenkomst begeleid. Raadsleden hebben tijdens de raadsledenbijeenkomst input kunnen leveren voor de kaders van het woonbeleid in de regio;
- De *corporaties* zijn diverse keren betrokken bij het proces en hebben ook hun input geleverd;
- Op *woensdag 26 september 2018* heeft een woonbijeenkomst plaatsgevonden met raadsleden en andere stakeholders waarin veel informatie is opgehaald. Stec Groep begeleidde deze interactieve avond;
- Op *7 november 2018* heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de portefeuillehouders wonen waarin een concept-versie van de woonvisie is besproken. Stec Groep begeleidde deze bijeenkomst;
- Na vaststelling van de regionale woonvisie door de kerngroep (29 november 2018) en behandeling in het Bestuurlijk Platform De Bevelanden (11 december 2018) is de conceptversie aangepast;
- In december en januari is overleg gevoerd met de provincie over de concept-woonvisie en de nieuwe bevolkingsprognose die sinds medio 2018 in voorbereiding is. De vaststelling van deze provinciale bevolkingsprognose is echter vertraagd en heeft pas in het voorjaar van 2019 plaatsgevonden;
- In de maand juni van dit jaar is in de diverse gemeenteraden/raadscommissies van de vijf gemeenten de concept-woonvisie informierend behandeld;

Opmerkingen die zijn gemaakt naar aanleiding van de concept-versie hebben niet geleid tot grote inhoudelijke wijzigingen in de woonvisie. Op een aantal plaatsen is de tekst aangepast om onduidelijkheid te voorkomen. In dit raadsvoorstel geven we een nadere toelichting op enkele inhoudelijke vragen die zijn gesteld tijdens de informerende behandeling.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In de woonvisie is gebruik gemaakt van verschillende versies van de landelijke Primos-prognose en de Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose om de verwachte demografische ontwikkelingen te schetsen. Verwachte ontwikkelingen op het gebied van geboorte, sterfte, migratie, maar ook extramuralisering van de zorg en arbeidsmigratie zijn in deze modellen meegenomen.

Om de gewenste omvang van de woningvoorraad vast te kunnen stellen is het aantal verwachte huishoudens bepalend. De uitkomsten van de prognose-modellen lopen op dit punt behoorlijk uiteen. In hoofdstuk 2 van de woonvisie is dit weergegeven in een grafiek. Tussen de meest positieve en de meest negatieve verwachting ontstaat een bandbreedte waarbinnen het aantal huishoudens zich naar alle waarschijnlijkheid zal ontwikkelen. De

meeste versies van de prognoses bevinden zich in het midden van de bandbreedte en laten een vergelijkbare curve zien.

De meest recente versie van de Bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland verscheen net voor de zomer en pakt voor de regio zeer positief uit. De verwachte groei voor de periode tot 2030 is op basis van deze prognose vergelijkbaar met de meest positieve prognose-variant die in de regionale woonvisie is beschreven. De verwachte groei in deze periode zit dus aan de bovenkant van de bandbreedte en past daarom binnen de uitgangspunten en ambities die zijn geformuleerd in de woonvisie.

Voor de periode ná 2030 is de bevolkingsgroei sterk afhankelijk van de binnen- en buitenlandse migratie die in de verschillende prognosemodellen sterk fluctueren. De provincie verwacht een blijvende stijgende bevolkingsontwikkeling in onze regio, andere prognoses zijn terughoudender en verwachten een kanteling in de bevolkingsgroei als gevolg van de vergrijzende babyboomgeneratie. Dit vraagt tijdens de looptijd van de regionale woonvisie een nauwkeurige monitoring van de ontwikkeling van de bevolking en een tijdige bijsturing als ontwikkelingen afwijken van de voorspellingen.

Er is in de woonvisie bewust voor gekozen om geen gemeentelijke doorvertaling te maken van de demografische prognoses, dit gebeurt bij de actualisatie van de woningmarktafspraken (Agenda Wonen) die in de tweede helft van 2019 op de agenda staat.

Doel en opbouw Regionale Woonvisie

Het beleidsveld wonen omvat meer dan huizen bouwen en renoveren alleen. Er liggen nadrukkelijke relaties met andere beleidsterreinen. In deze Regionale Woonvisie worden deze verbanden ook gelegd, bijvoorbeeld naar duurzaamheid, zorg en recreatie. Dit alles wel in de wetenschap dat een visie op wonen ook een visie op leven is en daarmee nooit compleet zal kunnen zijn.

De Regionale Woonvisie is een parapluvisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. Wat deze visie concreet beoogt is inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van het wonen. Aan de hand daarvan én de regionale afspraken uit de Agenda Wonen, biedt de visie een helder kader voor politiek, dorpsraden, corporaties, zorgpartijen, marktpartijen en inwoners.

In de visie staan de missie en een vijftal ambities centraal. De missie en ambities geven aan wat we willen bereiken op het gebied van het wonen op De Bevelanden. Om verder sturing te geven aan de uitvoering ervan bevat de Regionale Woonvisie ook een aantal leidende principes als richtinggevend kader; de 'Bevelandse principes'.

De Regionale Woonvisie geeft inzicht in een aantal algemene recente ontwikkelingen die van invloed zijn op het beleidsveld wonen, zoals de crisis op de woningmarkt en nieuwe wet- en regelgeving en schetst daarnaast een aantal belangrijke kenmerken, trends, kansen en knelpunten die effect hebben op de Bevelandse woningmarkt. Dat wil dus niet zeggen dat deze voor alle gemeenten gelijk zijn. Elke gemeente heeft specifieke kenmerken. Dat geldt voor de samenstelling van de woningvoorraad, de vraag op de lokale markt en specifieke knelpunten binnen de gemeentegrenzen. Er kan dus binnen de kaders van deze Regionale Woonvisie gemeentelijk beleid nodig zijn voor lokaal maatwerk.

De Regionale Woonvisie bevat tenslotte een uitvoeringsagenda, met prioriteitsstelling, te voeren beleid en in te zetten instrumenten voor de komende vijf jaar met een doorkijk naar de komende tien jaar. Bij de uitvoering van de woonvisie moeten we uiteraard ook oog hebben voor de financiële consequenties van de maatregelen die we nemen. Als dit inzet van gemeentelijke budgetten vraagt wordt dit uiteraard separaat ter besluitvorming voorgelegd.

Elk jaar zullen we de balans opmaken. Hiervoor stellen we een regionale woonmonitor op om de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingen in vraag en aanbod te volgen.

Wettelijke grondslag

-

Inhoud extern advies

-

Resultaat horen

-

Belangenafweging

-

Motivering

-

Financiële gevolgen

-

Mogelijke risico's

-

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 13 juni 2019.