



Aan de gemeenteraad

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
20 augustus 2024		1027740	JKN Buiten Beleid

Onderwerp
Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma

Geachte raad,

In het traject om te komen tot de vaststelling van een Volkshuisvestingsprogramma zijn we aangekomen in een volgende fase, te weten: het ter inzage leggen van het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma.

Via deze brief brengen wij u op de hoogte van de stand van zaken en de nog te zetten stappen in het proces.

Vanuit:

- Een *startnotitie* :
die inzicht geeft in het te doorlopen proces, het tijdpad, de betrokken partijen, de wijze van werken en het deels al 'ophalen van inhoudelijke input voor de bouwstenennotitie via de raadsbijeenkomst van 28 november 2023.
- Via een *bouwstenennotitie*: besproken met stakeholders en uw raad. Waarbij:
 - o Inzicht is gegeven in de op dit moment van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
 - o Op hoofdlijnen de relaties met andere beleidsvelden in beeld is gebracht;
 - o De input vanuit werksessies intern en extern is verwerkt
 - o De hoofdcontouren voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma vorm is gegeven
 - Via thematische benadering (op basis van actualiteit van maatschappelijke ontwikkelingen en ontwerp wetgeving):
 - Toekomst bestendige wijken
 - Betaalbaar bouwen
 - Wonen voor ouderen
 - Voor iedereen een thuis
 - Inzicht vanuit onderzoeksgegevens (woningbehoefte onderzoek 2023-2024)
 - Een beschrijving van de (hoofd)opgaven per thema en een eerste inzicht in 'wat betekent het voor diverse doelgroepen' en welke inzet kunnen we doen
- Naar een *debatbijeenkomst*:
met van uw raad om de hoofthema's te bespreken en via stellingen de eerste (politieke) richting / duiding te geven aan de inhoudelijke aspecten van het volkshuisvestingsprogramma en mogelijke keuzen rondom doelgroepen en in te zetten sturingsinstrumenten.
Hierbij is stilgestaan bij o.a.: de strategische nieuwbouw, een juiste mix van doelgroepen in wijken

inclusief een mix tussen 'vragers' en 'draggers, de betaalbaarheidsgrens van koopwoningen, de aandacht voor jongeren en ouderen, het wel of niet clusteren van woonzorglocaties'.

- Om uiteindelijk te komen een ontwerp *volkshuisvestingsprogramma*, waaraan daarna ook een concreet uitvoeringsprogramma met instrumentenoverzicht wordt gekoppeld. Het ontwerp van het volkshuisvestingsprogramma wordt ter inzage gelegd op basis van de Inspraakverordening. De raad krijgt het ontwerp volkshuisvestingsprogramma en de binnengekomen inspraakreacties aangeboden zodat in een debatbijeenkomst het ontwerp kan worden behandeld.
- Naar een *definitief volkshuisvestingsprogramma*: Na een opiniërende/debat behandeling worden de inspraakreacties van een reactie van ons college voorzien en waar nodig verwerkt in het definitief volkshuisvestingsprogramma. Ook de inbreng van uw raad kan verwerkt worden in het definitief voorstel dat de gemeenteraad eind 2024 kan behandelen. Dit programma wordt vervolgens jaarlijks gemonitord besproken met de gemeenteraad.

Aan het *volkshuisvestingsprogramma* wordt ook een concreet uitvoeringsprogramma met instrumentenoverzicht gekoppeld. Dit uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld door het college en wordt jaarlijks gemonitord en 1x per jaar besproken met uw raad.

Belangrijke items die tot nu toe zijn opgehaald

- *Belangrijkste overeenkomsten vanuit de raadpleging:*
 - o Aandacht voor betaalbaarheid van het wonen voor alle doelgroepen en met name jongeren en starters.
 - o Creëer doorstroom / verhuisbewegingen met name voor ouderen
 - o Zorg voor 'gemixte' wijken met nieuwe woningbouw concepten
- *Belangrijkste dilemma's vanuit de raadpleging:*
 - o Betaalbaarheid van het wonen versus de kwaliteit(eisen) bij nieuwe woningen
 - o (Te veel) Stapelen van beleidsambities leidt tot kostenverhoging en vertraging: stel prioriteiten
 - o Clusteren of spreiden van woonzorglocaties en voorzieningen?
- *Apart thema starters/jongeren?:*

Vanuit diverse raadsfracties is aandacht gevraagd voor het apart toevoegen van een thema starters/jongeren, naast de genoemde doelgroepen 'ouderen' en 'aandachtgroepen'. We hebben in de vier gekozen thema's acties opgenomen voor de positie van de doelgroep starters/jongeren. Deze worden in ruime mate beschreven en aangegeven bij de acties op welke wijze we deze doelgroep op de woningmarkt willen gaan bedienen. De keuze om wel specifiek ouderen en aandachtgroepen te benoemen, vloeit voort uit de Wet regie versterking volkshuisvesting van waaruit het verplicht is om deze doelgroepen te benoemen.
- *Nieuwbouw woningen: betaalbaar: 80%-20% verhouding:*

In het volkshuisvestingsprogramma wordt nadrukkelijk uitgegaan van toevoeging van nieuwbouw in de komende jaren van 80% betaalbaar. Hiervan is tenminste 30% sociale huur (en waar mogelijk wordt gestreefd naar 40% sociale huur). Uit het onlangs gepresenteerde Woningbehoefte onderzoek 2023-2024 blijkt deze latente behoefte aan betaalbare woningen. Het 80% uitgangspunt is overigens ook rand voorwaardelijk indien de gemeente (juridisch vanuit o.a. de laddertoets) een beroep wil doen op het bouwen van (1000) meer woningen dan vanuit de basis behoefte berekening (2500 woningen de komende 10 jaar) van het betreffende onderzoek blijkt. . De tekst in het concept volkshuisvestingsprogramma geeft aan dat er een nadrukkelijk streven is om de komende jaren meer naar het 80% betaalbaar segment toe te werken. Er is sprake van een vorm van een inspanningsverplichting omdat we met elkaar beseffen dat het onlangs vastgestelde woningbouwprogramma 2024 (en de verplichtingen die we daarmee richting ontwikkelaars zijn aangegaan) niet zonder meer 'opengebrosen' kan worden. Dit laatste zou ook een niet verantwoorde vertraging van woningbouwproductie betekenen (nieuwe afspraken en vaak ook nieuwe procedures en kosten) en dat is het laatste wat we in deze tijden van woningnood willen bereiken. De inspanningsverplichting zal nadere uitwerking moeten gaan krijgen in de toetsing(criteria) en jaarlijkse beoordeling van nieuwe woningbouw initiatieven en het nieuw vast te stellen woningbouwprogramma.

Het opnemen van andere (betaalbaarheidspercentages) dan uit het onderzoek naar voren komt betekent een 'verzwakking' van de (juridische) onderbouwing tot het realiseren van een extra behoeftevraag vanuit het onderzoek. Andere percentages moeten feitelijk dan ook leiden tot een lager streefgetal in de woningbouwproductie. En dat past vervolgens weer niet binnen het onlangs

vastgestelde woningbouwprogramma met een bouwambities van ruim 4000 woningen in de komende 10 jaar.

Dit naast de verplichte regionale afstemming van de (lokaal) gewenste woningbouwproductie op grond van de provinciale regelgeving en afspraken woondeal SRBT.

- *Flex woningen: beleid:*

Door uw raad is een motie aangenomen rondom 'beleid' flexwonen. Ons college heeft u vervolgens schriftelijk bericht dat dit beleid tot uitdrukking zou komen bij de op te stellen woonzorg visie en nu dus het volkshuisvestingsprogramma en dat de uitgangspunten van de motie als een vorm van een pilot werden meegenomen in de uitwerking van flexwonen in het project Ter Horst. Voor wat betreft de laatste locatie bent u onlangs geïnformeerd dat in Ter Horst geen flexwoningen meer worden gerealiseerd (mede door vertraging in grondverwerving en hierdoor te late start bouw in het kader van de subsidie).

In Oosterhout streven we naar duurzame huisvesting voor alle doelgroepen. We geven de voorkeur aan permanente nieuwbouw om zo structurele oplossingen voor de woonopgaven te realiseren. Daar waar eerst flexwonen als instrument werd gezien voor versnelling, is dat inmiddels anders. Een aparte visie met uitwerking voor (grootschalige locaties voor) flexwonen is wat ons college betreft dan ook niet meer nodig omdat ingezet wordt op permanente woningen.

Als visie op flexwonen geldt nu:

- Waar mogelijk en passend benutten we flexibele oplossingen, zoals tijdelijk leegstaande bestaande woningen, om huishoudens met een urgente woonbehoefte te huisvesten.
- Flexwoningen kunnen een aanvulling zijn op het woningaanbod op die plekken waar in de toekomst ruimtelijke ontwikkeling voorzien is. Het uitgangspunt hierbij is dat het moet gaan over kleinschalige ontwikkelingen (maximaal 30 woningen/appartementen), verspreid over de wijken.

Ter visie legging ontwerp visie: inspraak

Het volkshuisvestingsprogramma is een beleidsdocument van belangrijke aard. Het raakt onze inwoners en belangenorganisaties direct. Vanuit dit oogpunt is het van belang dat belanghebbenden, naast de eventuele input vanuit de stakeholders sessies, in de gelegenheid worden gesteld om te reageren op het concept document. Dit is ook in lijn met hetgeen hierover is gesteld in de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2021'.

Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma wordt dan ook in de periode van 22 augustus tot 19 september 2024 gedurende 4 weken ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid tot reactie wordt gegeven.

Vervolgproces:

Na de terinzagelegging periode ontvangt uw raad het ontwerp volkshuisvestingsprogramma en de binnengekomen inspraakreacties. Uw raad kan dan in oktober 2024 het volkshuisvestingsprogramma opiniërend behandelen in een debat bijeenkomst. Daarna zal een verwerking van de debatbijeenkomst en de inspraakreacties plaatsvinden, met waar nodig/gewenst, een aanpassing van de tekst. Vervolgens kan het (aangepaste) document ter vaststelling aan de raad worden aangeboden eind 2024.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.