


Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	23 mei 2016
Agendapunt	10
Voorstelnummer	2016/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Blind
Kenmerk	16.014767 *  *
Datum B&W-besluit	3 mei 2016
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de Woonvisie 2016-2020

INLEIDING

Op 14 december 2015 heeft u de Startnotitie Woonvisie vastgesteld. Aan de hand van de daarin genoemde uitgangspunten is het proces voor het opstellen van de Woonvisie ter hand genomen. Als eerste stap is door de gemeente Deventer, team Kennis en Verkenning de woningmarktanalyse opgeleverd. De belangrijkste punten daaruit zijn in hoofdstuk 2 van de Woonvisie opgenomen.

Eind januari/begin februari zijn er een drietal themabijeenkomsten gehouden. Deze bijeenkomsten werden goed bezocht en er was een actieve inbreng van alle betrokkenen. Dit heeft veel nuttige input opgeleverd voor de concept woonvisie. Dit concept heeft van 24 maart tot 13 april jl. ter inzage gelegen. Tijdens die periode is op 4 april jl. het Open Woonplein georganiseerd, waarbij aan de hand van een viertal thema's gediscussieerd is over de speerpunten en de prioriteiten van de Woonvisie. Verder is er tijdens de ter inzage legging een reactie ingediend door SallandWonen. Hiervoor is een Reactienota opgesteld.

De resultaten van het Open Woonplein zijn verwerkt in een samenvatting van de bijeenkomst. In die samenvatting is op diverse punten een reactie van ons college opgenomen. Verder zijn er aanvullingen in de Woonvisie opgenomen en is er een Uitvoeringsagenda opgesteld. De aanvullingen in de Woonvisie zijn in blauw in de tekst weergegeven.

BEOOGD RESULTAAT

- Vastgestelde woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020;
- Vastgesteld kader voor oppakken activiteiten in kader van Uitvoeringsagenda.

KADER

- Structuurvisie Olst-Wijhe;
- Herziane Woningwet 2015;
- Regionale samenwerkingsovereenkomst West Overijssel;

ARGUMENTEN

Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vastgestelde concept visie toegelicht :

Uitvoeringsagenda:

Aan de Woonvisie hebben wij een Uitvoeringsagenda gekoppeld die als bijlage bij de Woonvisie is opgenomen. Daarin staan de hoofdlijnen benoemd van de zaken waar we als college qua uitvoering mee aan de slag willen. Het is de bedoeling dat dit een dynamische agenda wordt met veel ruimte voor burgerinitiatieven. Daarnaast liggen er verschillende acties bij ons als gemeente (uitwerking gebiedsgerichte aanpak, woningbouwprogrammering, flexibele bestemmingsplannen en inzet SVn gelden (zie hieronder). De Uitvoeringsagenda wordt jaarlijks geactualiseerd en is bestuurlijk een verantwoordelijkheid van ons college.

Starterslening, Blijverslening en inzet gelden Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Onze gemeente heeft bij SVn een bedrag uitstaan dat per datum 1 januari 2016 een omvang heeft van € 539.432. Daarvan is momenteel het grootste deel (€ 454.610) gereserveerd voor het gebruik van de Starterslening. Op dit moment loopt de Starterslening door tot 1 juli a.s. Rijk en Provincie zijn vorig jaar gestopt met de financiële participatie aan de Starterslening. Wij hebben besloten de Regeling tot 1 juli 2016 te continueren, omdat de Starterslening nog zijn meerwaarde heeft.

Per 1 januari 2017 gaat de Starterslening behoorlijk veranderen als gevolg van wettelijke wijzigingen. De starterslening is nu nog fiscaal aftrekbaar en de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij. Door de 'Wet maatregelen woningmarkt' gaat dit vanaf 1 januari 2017 veranderen. Door de nieuwe hypotheekregels moet er direct worden afgelost. Startersleningen die vanaf 1 januari 2017 worden aangegaan zijn dan niet meer de eerste 3 jaar aflossingsvrij. Ook in relatie tot de steeds meer herstelde woningmarkt (waardoor de toegevoegde waarde van de Starterslening minder groot is dan voorheen) is de nieuwe wetgeving per 1 januari 2017 een goed moment om te stoppen met de Starterslening.

De Blijverslening is een vrij nieuw product van SVn. Tot nu toe zijn enkele gemeenten overgegaan tot invoering. De Blijverslening past goed bij de lijn dat mensen langer thuis blijven wonen. Door de Blijverslening kunnen mensen de eigen woning levensloopbestendig maken en voorzien van Domotica. Ook is het eventueel aanvullend mogelijk om de woning te verduurzamen. Invoering vraagt om nader onderzoek en een gedegen voorbereiding. De Blijverslening kent namelijk verschillende keuzemogelijkheden en die moeten zorgvuldig voorbereid en afgewogen worden, zowel qua inhoud als organisatie en financiën.

Naast de optie van een Blijverslening willen we onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om duurzaamheidsmaatregelen te stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een duurzaamheidslening voor aanpassingen in de bestaande bouw of via een stimuleringslening voor energieneutrale nieuwbouw.

De provincie Overijssel oriënteert zich overigens nog op mogelijkheden om doorstroming te bevorderen en te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Medio juni wordt daarover naar verwachting meer bekend.

Gezien deze ontwikkelingen wordt het volgende voorgesteld:

- de Starterslening tot 1 januari a.s. voort te zetten en daarna te stoppen met de Starterslening;
- Medio oktober een voorstel aan uw raad te doen over de gewijzigde inzet van de gelden die in het SVn fonds zitten.

Opvang statushouders/realisatie kleinere woningen.

Door Stec is een rapport uitgebracht in het kader van de Deelvisie Statushouders en handelt over de extra opvang van statushouders en de toegenomen druk op de woningmarkt voor kleinere, betaalbare woningen. Stec constateert dat er een extra behoefte is aan sobere, doelmatige woningen (mogelijk in semi permanente sfeer), maar ook is duidelijk geworden dat de actuele vraag naar huurwoningen duidelijk is teruggelopen. Dit vraagt om een genuanceerde benadering, waarin met mate geïnvesteerd wordt in passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Er moeten woningen toegevoegd worden om invulling te geven aan de behoefte aan wat kleinere woningen ten behoeve van één- en tweepersoonshuishoudens, maar ook moet er balans blijven tussen vraag en aanbod en moeten we leegstand voorkomen. Gemeente en SallandWonen bekijken hoe dit concreet kan worden gemaakt.

DRAAGVLAK

Door middel van de drie gehouden themabijeenkomsten is er geïnvesteerd in input vanuit de samenleving. Die input is actief vertaald in de hoofdstukken 4, 5 en 6 van de Woonvisie. De concept Woonvisie is ook actief digitaal verspreid onder de deelnemers van de gehouden themabijeenkomsten. Verder heeft de concept Woonvisie ter inzage gelegen en was er gelegenheid voor inspraakreacties. Daar heeft SallandWonen gebruik van gemaakt.

Verder heeft op 4 april jongstleden het Open Woonplein plaatsgevonden. De accenten die daarin naar voren zijn gekomen, zijn opgenomen in de definitieve Woonvisie of in de Uitvoeringsagenda.

Nr.	2016/
Onderwerp	Besluit tot voorstel tot vaststelling van de Woonvisie 2016-2020

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 mei 2016, nr. 2016/ ;

gelet op de Herziene Woningwet 2015;

besluit:

1. de Woonvisie 2016-2020 vast te stellen;
2. kennis te nemen van de Uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020;
3. de Starterslening tot 1 januari 2017 te verlengen en daarna de Starterslening te beëindigen;
4. met ingang van 1 januari 2017 de 'Verordening Starterslening 2012' in te trekken.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien