

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	434545	Datum Raadsvergadering	6 mei 2025
Onderwerp	Geactualiseerde Woonvisie	Datum commissievergadering	14 april 2025
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. De 'Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025' vast te stellen.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de 'Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025' de 'Woonvisie 2019-2030' en het op 25 oktober 2021 vastgestelde woningbouwprogramma in te trekken.

Kernboodschap

Met deze geactualiseerde Woonvisie spelen wij in op de actuele ontwikkelingen en opgaven die wij zien op de woningmarkt. Wij zetten onder andere in op meer betaalbare woningbouw en het bedienen van de vele doelgroepen op de woningmarkt. Wij voldoen met deze actualisatie ook aan de Woningwet (2021) die gemeenten verplicht minimaal elke 5 jaar een Woonvisie vaststellen.

Bijlage(n)

1. 'Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025'

Aanleiding*Ontwikkelingen en wet maken actualisatie nu nodig*

Er zijn veel nieuwe ontwikkelingen als het gaat om de woningmarkt zelf en beleid ten aanzien van de woningmarkt. De geactualiseerde Woonvisie speelt in op deze nieuwe ontwikkelingen en bevat geactualiseerde beleidskaders. Hiermee voert het college het voornemen uit om de Woonvisie te actualiseren zoals opgenomen in het 'Uitvoeringsprogramma 2022-2026 college gemeente Montfoort'.

Raad meegenomen in context en aanpak op raadsinformatieavond 10 juni 2024

Op 10 juni 2024 is er een raadsinformatieavond geweest over relevante ontwikkelingen voor woonbeleid. De VNG heeft hierbij een presentatie gegeven en er was de gelegenheid vragen te stellen. Hier is gesproken over de nieuwe beleidskoers van het Rijk op wonen en wat dat betekent voor (de ontwikkeling van) gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast is tijdens deze avond de aanpak om de Woonvisie te actualiseren toegelicht. Daarbij is ook aangegeven dat het Rijk binnen afzienbare tijd een nieuw instrument gaat introduceren; het Volkshuisvestingsprogramma. Het instrument Woonvisie zal dan vervallen.

Op moment van schrijven zijn de inhoudelijke en procesmatige eisen aan dit nieuwe Volkshuisvestingsprogramma nog niet vastgesteld. Wij zullen deze geactualiseerde Woonvisie binnen de wettelijke termijn, vervangen door het nog te ontwikkelen Volkshuisvestingsprogramma. Wij willen graag leren van anderen en niet de eersten zijn die een Volkshuisvestingsprogramma gaan maken; we willen namelijk efficiënt met onze tijd en geld omgaan. De raad ontvangt voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma, waarin uitgebreid



geparticipeerd wordt met inwoners en andere belangrijke stakeholders een apart voorstel om de kaders vast te stellen. Naar verwachting ontvangt de raad dit voorstel in Q4 van dit jaar. Uiteraard wordt het Volkshuisvestingsprogramma zelf uiteindelijk ook ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Gewenst resultaat

Een Woonvisie die inspeelt op de actuele opgaven en concrete acties benoemt rekening houdend met relevante ontwikkelingen op de woningmarkt, in wet- en regelgeving, afspraken etc. Op deze wijze kunnen we werken aan de juiste opgaven en acties om inwoners en woningzoekenden op de korte en lange termijn zo goed mogelijk te bedienen.

Argumenten / Toelichting

1.1 Actualisatie is noodzakelijk

De huidige Woonvisie is door de raad vastgesteld in 2019. Het laatst woningbouwprogramma is in oktober 2021 door de raad vastgesteld. Inmiddels vraagt de vastgelopen woningmarkt, nieuwe wet- en regelgeving van het Rijk en de daaruit voortvloeiende afspraken etc. om actualisatie van onze Woonvisie (inclusief het woningbouwprogramma en het uitvoeringsprogramma). Op die manier kunnen we met onze Woonvisie inspelen op de actuele opgaven. Daarnaast voldoen wij met deze actualisatie aan de Woningwet (2021), die gemeenten verplicht minimaal elke 5 jaar een Woonvisie vast te stellen. Omdat de koers en pijlers van de Woonvisie nog steeds relevant en passend zijn, blijven deze de basis van de actualisatie. Ook een deel van de ambities is onverminderd actueel. Om aan te geven waar we nu staan ten opzichte van 2019, biedt de geactualiseerde Woonvisie inzicht in het werk dat verzet is om ambities te realiseren sinds 2019.

Een aantal wijzigingen expliciet toegelicht:

a. Verhoging ambitie aantal te bouwen woningen

De huidige Woonvisie/woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 430 woningen tot 2030 met de ambitie om in totaal 1.000 woningen te bouwen tot 2040. Deze ambitie wordt met deze geactualiseerde Woonvisie verhoogd naar 1.100 woningen, waarvan 475 woningen voor de periode tot en met 2030 en 620 voor de periode 2031 t/m 2040. In totaal bijna 1.100 woningen.

b. Verhoging ambitie bouw betaalbare woningen

De huidige Woonvisie/woningbouwprogramma gaat uit van 55% betaalbare woningbouw. Deze ambitie wordt met deze geactualiseerde Woonvisie verhoogd naar 67%. Dat geldt zowel voor de periode t/m 2030 als de periode 2031 t/m 2040.

c. Werken aan huisvesting van diverse doelgroepen, waaronder lokaal woningzoekenden

Vele woningzoekenden hebben het ontzettend lastig op de vastgelopen woningmarkt. De geactualiseerde Woonvisie geeft aan hoe wij in deze context verschillende (bijzondere) doelgroepen, waaronder lokale woningzoekenden willen helpen en hoe we omgaan met de balans tussen kansen voor al deze doelgroepen.

1.2 Geactualiseerde Woonvisie nodig als basis voor nieuwe meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties

Eind 2025 lopen de meerjarige prestatieafspraken met de twee in Montfoort actief zijnde woningcorporaties (Cazas Wonen en WoonzorgNederland) af. Er moeten nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt worden. De Woonvisie is hier de basis voor. Het is daarom van belang de Woonvisie te actualiseren, zodat de meerjarige prestatieafspraken gebaseerd worden op geactualiseerd beleid en we met de corporaties samenwerken aan de actuele opgaven. Het college is het bevoegd orgaan voor het maken van prestatieafspraken op basis van de kaders uit de Woonvisie.



2 Overgang regelen door intrekken beleid

Ons actuele beleid ligt bij vaststelling vast in de geactualiseerde Woonvisie. Daarnaast is de huidige Woonvisie al langer dan 5 jaar van kracht. Het niet actuele beleid (Woonvisie 2019-2030 en het in 2021 vastgestelde woningbouwprogramma) moet daarom ingetrokken worden. Op die manier is de overgang naar de actualisatie goed ingeregeld.

Kantttekeningen en alternatieven

1.1 Beleid voor relatief korte periode

Zoals benoemd in dit voorstel, in de geactualiseerde Woonvisie en tijdens de raadsinformatie-avond van 10 juni wordt vanuit wet- en regelgeving de Woonvisie als instrument vervangen door het Volkshuisvestingsprogramma. Deze geactualiseerde Woonvisie bevat dan ook het beleid dat een relatief korte periode zal vigeren. Het kan gezien worden als een 'tussenvisie'.

1.2: Als gemeente kunnen wij niet alle problemen oplossen

Het is goed om ons te beseffen dat belangrijke factoren voor het oplossen van de problemen op de woningmarkt, helaas, lang niet allemaal in onze invloedssfeer liggen. Denk bijvoorbeeld aan de renteontwikkeling, loonontwikkeling, wachttijden bij de Raad van State voor beroep en bezwaar etc. De geactualiseerde Woonvisie richt zich op punten waar wij wel een verschil kunnen maken, maar waar wij niet de illusie hebben dat wij alles op kunnen lossen.

1.3: Niet te brede geactualiseerde Woonvisie

Wonen is een breed beleidsveld. Een Woonvisie kan daarom snel uitwaaiëren naar een brede integrale visie. Onze integrale ruimtelijke visie op onze gemeente hebben we echter vastgelegd in onze Omgevingsvisie. Deze geactualiseerde Woonvisie is primair gericht op wonen, met links verbindingen naar andere beleidsvelden waar het enkel gaat om wonen.

Geactualiseerde Woonvisie niet vaststellen

Indien de geactualiseerde Woonvisie en uitvoeringsprogramma niet worden vastgesteld is er geen:

- Actuele woonvisie die inspeelt op relevante ontwikkelingen sinds 2019, waaronder gemaakte afspraken, waardoor ons beleid onvoldoende recht doet aan (nieuwe) ontwikkelingen, afspraken etc
- Actuele Woonvisie die voldoet aan de wettelijke vereiste dat een Woonvisie maximaal 5 jaar oud is
- Actuele Woonvisie die de basis vormt voor de nieuw af te sluiten meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties, waardoor we onvoldoende recht doen aan ontwikkelingen, afspraken etc.

Financiën

De huidige begroting voorziet in voldoende middelen; de kosten van het eventueel inzetten van externe expertise voor de uitvoering van de geactualiseerde Woonvisie worden ingeschat op maximaal € 35.000,- per jaar.

Juridische gevolgen

Bij vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie wordt dit het vigerende, kaderstellende, beleid in plaats van de eerder vastgestelde Woonvisie en eerder vastgestelde woningbouwprogramma, die daarom ingetrokken worden.

Planning en aanpak

De geactualiseerde Woonvisie zal na vaststelling gepubliceerd worden via de gemeentelijke website en de landelijke portalen voor wet- en regelgeving. De oude Woonvisie en woningbouwprogramma worden ingetrokken. De organisatie gaat bij vaststelling (verder) werken aan het realiseren van de ambities en bijbehorende acties uit de geactualiseerde Woonvisie en bijbehorend uitvoeringsprogramma. Om de acties



uit te kunnen voeren is voldoende capaciteit van groot belang. In het te ontwikkelen Volkshuisvestingsprogramma zal in beeld gebracht worden wat de stand van zaken is van de uitvoering van de geactualiseerde Woonvisie. Er zal geen aparte voortgangsrapportage worden gemaakt gezien de relatief korte looptijd van de geactualiseerde Woonvisie. Informatiemomenten rondom de woningbouwprojecten zijn al geregeld in een vaste cyclus.

Communicatie / Participatie

De geactualiseerde Woonvisie is afgestemd met de intern betrokken beleidsvelden en de twee in Montfoort werkzaam zijnde woningcorporaties: Cazas Wonen en WoonzorgNederland.

Zoals reeds aangegeven in dit voorstel zal er bij het opstellen van (het Plan van Aanpak voor) het Volkshuisvestingsprogramma gelegenheid tot participatie/ meedenken geboden worden voor inwoners en andere belangrijke stakeholders omdat we dan opnieuw koers gaan bepalen. Er is bij de geactualiseerde Woonvisie, naast de woningcorporaties, niet extern geparticipeerd. De redenen hiervoor:

- De koers/pijlers zijn onveranderd.
- De participatiebehoefte van inwoners blijkt zich in de praktijk vooral te richten op de individuele woningbouwprojecten zelf. Daar is deze geactualiseerde Woonvisie de beleidsmatige basis voor, maar gaat niet over individuele woningbouwprojecten. Bij de ontwikkeling van alle projecten wordt geparticipeerd en is er ruimte voor inwoners en andere stakeholders om mee te denken.
- De geactualiseerde Woonvisie speelt in op de vragen die wij het meest horen vanuit de samenleving: meer bouwen, meer betaalbaar bouwen en voorrang voor lokaal gebonden woningzoekenden.
- De participatieruimte is beperkt; veel van wat geactualiseerd is in de Woonvisie staat of komt voort uit reeds gemaakte keuzes, getekende afspraken, genomen besluiten etc.
- Het is niet wettelijk verplicht de geactualiseerde Woonvisie ter inzage te leggen.
- De wens om snelheid te maken met dit relatief kort vigerende beleid en uren vooral in te zetten op acties waar we daadwerkelijk op korte termijn een merkbaar verschil kunnen maken; zoals bijvoorbeeld onze woningbouwprojecten. Uren kunnen immers maar één keer gemaakt worden. Dit mede vanuit de wetenschap dat er bij de ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma uitgebreid gelegenheid tot participatie/ meedenken geboden zal worden.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Duurzaamheid is onderdeel van de geactualiseerde Woonvisie.

Toets inclusiviteit

De geactualiseerde Woonvisie besteedt aandacht aan (bijzondere) doelgroepen op de woningmarkt.

Montfoort, 25 maart 2025.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 6 mei heeft de gemeenteraad besloten:

1. De 'Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025' vast te stellen.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de 'Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025' de 'Woonvisie 2019-2030' en het op 25 oktober 2021 vastgestelde woningbouwprogramma in te trekken.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong