



gemeente **Oosterhout**

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 1 april 2025
Zaaknummer raadsvoorstel 1063134
Portefeuillehouder Melsen

Onderwerp

Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout'

Voorgesteld besluit

1 Vast te stellen het Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout'.
2 De woonvisie 2016-2021 in te trekken.

Samenvatting

Met het vaststellen van *het Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout'* is het woonbeleid 'up to date' en de basis gelegd voor de grote woonopgaven zoals die er liggen.

De woonopgave staat niet op zichzelf. Het gaat niet alleen over het bouwen van woningen, maar ook over de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en toegankelijk te maken en houden. De nieuwe volkshuisvestingsopgave gaat over (*samen*)leven en zo veel mogelijk (gelijke) kansen voor iedereen. Vanuit de woonopgave zoeken we nadrukkelijk verbinding met andere beleidsvelden en met name het sociaal domein. Zo vormt een huis en de wijk waarin men woont een belangrijke basis om een leven op te bouwen, naar elkaar om te kijken en waar nodig voor elkaar te zorgen. Vanuit een vijftal thema's (toekomst bestendige wijken; betaalbaar bouwen en wonen; starters en jongeren; wonen en zorg en voor iedereen een thuis geven we invulling aan de brede woonopgaven. Hierbij lichten we enkele aandachtsgroepen nader toe.

In de visie borduren we voort op een aantal eerder benoemde maatschappelijke thema's die voor veel inwoners/organisaties herkenbaar zijn. In deze thema's accentueren we nadere vraagstukken en doelgroepen. We brengen door middel van 'hoofdvragen' in beeld: wat zien we, wat is onze visie, wat zijn onze doelstellingen en wat gaan we doen/acties.

De thema's zijn:

- Toekomst bestendige wijken;
- Betaalbaar bouwen en wonen;
- Starters en jongeren.
- Wonen en zorg;
- Voor iedereen een thuis.

De uitwerking van de thema's pakken we op via een (meer jaren) uitvoeringsagenda. Binnen deze uitvoeringsagenda is een nadere prioritering opgenomen voor de korte termijn (2025-2026). De prioritering omvat de onderdelen die op dit moment (op inhoud) de meest urgente uitwerkingsbehoefte hebben.

Het betreft:

- Optimaliseren van het (meer jaren) woningbouwprogramma.
- Opstellen / vaststellen van instrumenten om betaalbaarheid te waarborgen.
- Uitwerking van de regionale afstemming over de lokale bouwambitie van 3.500 woningen.
- Instellen van een (lokaal) Woonberaad.

- Het ontwikkelen van zorgclusters en opstellen beoordelingskader woonzorg initiatieven.

De uitvoeringsagenda is een dynamisch document dat op basis van ontwikkelingen – en in overleg met de partners - bijgesteld wordt waar nodig. Eén keer per jaar vindt een terugkoppeling plaats naar en gesprek met de raad over de voortgang van de uitvoering van de agenda en de eventuele aanpassingen.

Aanleiding

Landelijke ontwikkelingen en regelgeving (o.a. ontwerp Wet versterking regie Volkshuisvesting) en het verzoek (motie) van uw raad om te komen tot een gedragen nieuwe lokale visie wonen – zorg (met aandacht voor welzijn).

Kader

De Woningwet, omgevingswet, de (ontwerp) wet 'Versterking regie Volkshuisvesting', de Woondeal 2023 stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT), de Toekomstvisie Oosterhout 2030, het bestuursakkoord 2022-2026, de Omgevingsvisie Oosterhout, de motie van de raad van 31 januari 2023 tot het opstellen van een woonzorg visie en de startnotitie van de raad over Kansengelijkheid.

In de huidige Woningwet is in artikel 42 opgenomen dat de gemeenteraad een woonvisie vaststelt. Voorliggend Volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld op basis van de Woningwet.

In de (ontwerp) wet 'Versterking regie Volkshuisvesting' is opgenomen dat het college een volkshuisvestingsprogramma vaststelt. Dit wordt ook opgenomen in de Omgevingswet. Als de wetten zijn gewijzigd zal het college het door de raad vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma ongewijzigd vaststellen zodat daarmee aan de nieuwe wetten voldaan wordt.

Wat willen we bereiken?

Algemeen

De visie weerspiegelt de ambitie van Oosterhout om woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en toegankelijk te maken en houden. Zo vormt een huis en de wijk waarin men woont een belangrijke basis om een leven op te bouwen, naar elkaar om te kijken en waar nodig voor elkaar te zorgen. Uitgangspunt hierbij is (meer) gelijke (huisvesting)kansen voor iedereen binnen onze Oosterhoutse samenleving.

Tezamen met onze stakeholders (marktpartijen, zorgpartijen en inwoners) gaan we de komende jaren aan de slag om deze ambitie vorm te geven en waar te maken.

Kansengelijkheid

Het Volkshuisvestingsprogramma draagt bij aan kansengelijkheid doordat het een brede woonzorgvisie omvat met aandacht voor huisvesting van alle doelgroepen in onze samenleving. Wij streven er naar dat iedereen in Oosterhout gelijke kansen krijgt, ook op het gebied van huisvesting. Iedereen moet de kans hebben op een woning die past bij zijn omstandigheden.

We streven naar een sterke en inclusieve (sociale) basis voor leefbare en vitale wijken en kernen. Dit gaat niet alleen over het bouwen van voldoende betaalbare woningen maar ook over het toekomstig bestendig maken en houden van bestaande woningen en woongebieden voor alle leeftijden. Een leefbare woonomgeving betekent een toegankelijke en veilige omgeving (met minder drempels en bijvoorbeeld dementie vriendelijke routes), met maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeting de buurt. Hiermee bieden we zoveel mogelijk gelijke kansen aan iedereen. Leefbaar betekent ook een gezonde, groene en klimaat adaptieve omgeving.

Dit vraagt om een integrale/samenhangende blik en aanpak; en verbinding met andere beleidsvelden zoals welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie.

Het doel van dit Volkshuisvestingsprogramma is niet om op al deze terreinen beleid te ontwikkelen, maar de focus te leggen op wonen en zorg, waarbij we bewust de koppeling maken met aangrenzende beleidsvelden. Volkshuisvesting gaat over meer dan wonen alleen, het gaat uiteindelijk over samen leven. Zo vormt een huis en de wijk waarin men woont een belangrijke basis om een leven op te bouwen, naar elkaar om te kijken en ,waar nodig, voor elkaar te zorgen. Deze sociale basis is van belang wanneer mensen langer thuis blijven wonen en er een zorgvraag is. Woningen die we gaan bouwen specifiek voor de oudere inwoners om doorstroom te bevorderen moeten levensloopbestendig zijn, in een omgeving die passend is. Wanneer ondersteuning, zorg of hulp nodig is, streven we naar een efficiënte en effectieve organisatie, zo dicht mogelijk bij inwoners. We willen zorg toegankelijk maken in elke kern, maar wel op een geclusterde manier om kwaliteit en continuïteit te waarborgen.

We richten ons op de woonbehoeften voor onze inwoners, zodat zowel jongeren, gezinnen als ouderen, starters en doorstromers een geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast hebben we nadrukkelijk aandacht voor de woonwensen en kansen op huisvesting van de verschillende aandachtsgroepen in onze gemeente. Een groot deel van de aandachtsgroepen heeft behoefte aan kleine, betaalbare sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens, waarvan een deel geclusterd is of waar begeleiding beschikbaar is. We zetten in op het toevoegen én een evenwichtige spreiding van deze woningen.

Hiermee levert het Volkshuisvestingsprogramma een bijdrage aan het bevorderen van de kansengelijkheid en het vergroten van sociale cohesie.

Wat we onder kansengelijkheid verstaan – en de zogenaamde meetlat waaraan getoetst gaat worden – wordt de komende periode door de projectleider Kansengelijkheid nader uitgewerkt. Bij deze uitwerking zal er nadrukkelijk aandacht zijn voor de relatie tussen wonen en het vergroten van kansengelijkheid. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt als beleidsstuk meegenomen in de uitwerking over kansengelijkheid. Op basis van de dan opgestelde notitie kan in gezamenlijkheid bepaald worden welke onderwerpen opgepakt moeten worden voor verdere uitwerking en hoe we dit prioriteren. Op een later moment kan de projectleider adviseren over haar bevindingen rondom dit thema.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Argumenten:

- *Uitvoering motie raad (up to date nieuwe visie) en beleid in lijn met nieuwe wetgeving:*

Met het opstellen, vaststellen van het nieuwe volkshuisvestingprogramma wordt voldaan aan de motie van de raad van 23 januari 2023 waarin wordt opgeroepen tot het vaststellen van een nieuwe woon(zorg) visie die voldoet aan de huidige maatschappelijke ontwikkelingen / vraagstukken en waarbij ook – en gelijktijdig – wordt ingespeeld op de wettelijke verplichting om met ingang van 2026 een volkshuisvestingsprogramma te hebben.

- *Draagvlak externe partners:*

De visie kan, gezien het doorlopen proces en input/reacties, rekenen op draagvlak bij de externe partners / stakeholders.

Langjarig commitment: uitvoeren visie via uitvoeringsagenda:

Onderkend wordt dat niet alle thema's / acties tegelijkertijd door de gemeente en haar partners opgepakt kunnen worden. Met stakeholders vindt, onder regie van de gemeente en jaarlijks, (her)prioritering van acties en werkzaamheden en monitoring plaats. Op deze wijze ontstaat een beter en meer continu inzicht in de ontwikkelingen binnen het beleidsveld wonen/volkshuisvesting, de relaties met andere beleidsthema's en de wijze waarop en via welke instrumenten het beste (gezamenlijk) 'sturing' aan de woningmarkt kan plaatsvinden. Door de vaststelling van een meer jaren uitvoeringsagenda vindt ook gedurende langere tijd een commitment van en met partijen plaats over de uitvoering van de visie.

Een inzicht in de verschillende instrumenten is opgenomen in een aparte bijlage 'Aanzet instrumentenkoffer'

- *Basis voor regionale ontwikkelingen / afspraken:*

De nieuwe visie vormt de basis voor het maken van afspraken in de regio (Baronie/SRBT) over woon- en zorgontwikkelingen en uitvoering van de woondeal via regionale bestuursopdrachten. Met hierin voldoende ruimte voor lokale invulling van thema's.

Kantekening:

- *Realisme in uitvoering: haalbaarheid ambitieus programma?*

Met het vaststellen van de nieuwe visie spreken we een hoog ambitie niveau uit. Dit hoge ambitie niveau past binnen de huidige en toekomstige noodzakelijke woonopgaven op lokaal en regionaal niveau. Om dit ambitieniveau te kunnen vormgeven zal nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor de prioritering van op te pakken thema's in relatie tot de beschikbare ambtelijke capaciteit (zie ook hierna) en benodigde budgetten. We kunnen namelijk niet alles (tegelijkertijd) oppakken. Bij de uitvoering hechten we niet alleen waarde aan realisme, maar zijn we ook afhankelijk van de ontwikkelingen rondom stikstof en de toekomstige wet- en regelgeving op dit gebied.

Inspraak en participatie

Stakeholders vanuit marktpartijen, zorgpartijen en inwoners zijn vanuit een startnotitie in een intensief proces betrokken bij de totstandkoming van de visie.

Het ontwerp volkshuisvestingsprogramma heeft van 22 augustus tot 19 september 2024, op basis van de 'Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021, voor inspraak ter visie gelegen. Er zijn voor uw raad diverse bijeenkomst geweest om input te leveren. In de reactienota inspraak is verwoord op welke wijze ons college met de reacties is omgegaan.

Op 1 oktober 2024 is er een debatbijeenkomst van uw raad geweest. De ingekomen reacties heeft uw raad kunnen betrekken in de debatbijeenkomst. Er is een samenvatting gemaakt van de inbreng van de verschillende raadsfracties waarbij is aangegeven hoe deze inbreng is verwerkt in het voorliggende voorstel. Dit overzicht is opgenomen in de bijlage.

Om de toekomstige betrokkenheid en inbreng van de externe partners te 'borgen' wordt voor de verdere uitwerking o.a. voorgesteld om een lokaal 'woonberaad' in te stellen (samengesteld vanuit diverse groepen stakeholders).

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Visie (nu) niet vaststellen:

Nu is afgesproken om lokaal minder beleid vast te stellen, zou de gedachte kunnen zijn om op dit moment de visie niet vast te stellen. De vraag is of dit, gezien het gehele doorlopen traject, realistisch is en een alternatieve oplossingsrichting vormt? Daarbij komt dat op basis van landelijke regelgeving dan in 2026 een programma moet worden vastgesteld.

Volkshuisvestingsprogramma: andere kaders

Op basis van het voorgelegde Volkshuisvestingsprogramma kunnen andere keuzen gemaakt worden dan wel andere accenten worden gelegd.

Toekomstige ontwikkelingen:

Ook toekomstige (nu nog niet bekend zijnde) ontwikkelingen of opvattingen van onze stakeholders kunnen van invloed zijn op inhoud en/of (gewenste, noodzakelijke) koerswijzigingen van de visie.

Andere woningbouwverdeling:

In het voorliggende Volkshuisvestingsprogramma wordt gestreefd naar een nieuw woningbouwprogramma van ten minste 80% betaalbaar (waarvan minimaal 30% sociale huur). Dit is mede gebaseerd op het uitgevoerde woningbehoefte onderzoek. Het is ook mogelijk om een andere verdeling te hanteren.

In de Woondeal wordt ingezet op de verdeling 30-40-30. Als voor deze verdeling gekozen wordt, sluiten we aan bij de landelijke verdeling. Voordeel van een andere verdeling is de mogelijkheid om meer duurdere woningen te realiseren voor de doorstroming, de financiële haalbaarheid te verbeteren en een andere mix qua woningtypen tot stand te brengen. Nadeel is dat op basis van het laatste woningbehoefteonderzoek het aantal te bouwen woningen lager wordt. Dit kan ondervangen worden door jaarlijks te monitoren wat de meest actuele woningbehoefte is, afgezet tegen de daadwerkelijke realisatie.

Financiën

Voor het uitvoeren van de verschillende ambities en taken die voortvloeien uit het Volkshuisvestingsprogramma en de uitvoeringsagenda is door het schuiven binnen de bestaande formatie, ruimte gecreëerd. Dit is noodzakelijk om de door de raad vastgestelde ambities op het gebied van woningbouwstrategie (ten minste 300 woningen per jaar), nieuwe wetgeving en regionale opgaven op te kunnen pakken.

Voor het uitvoeren van noodzakelijke lokale en/of regionale onderzoeken (woningbehoefte onderzoek), uitwerkingsopgaven Woondeal of specifieke deskundigheid van derden (b.v. bij laddertoets, schaarste onderzoeken) is structureel budget noodzakelijk. Deze uitgaven worden momenteel geboekt op de post 'opgave woningbouw' en vanaf de begroting 2026 wordt dit een apart budget binnen de bestaande budgetten voor woningbouw. Hiermee komen we mede tegemoet aan de wens van uw raad om periodiek het woningbehoefte-onderzoek te actualiseren en de noodzakelijke onderzoeken uit te kunnen voeren voor de acties uit de uitvoeringsagenda.

Voor de uitwerking van onderdelen vanuit de uitvoeringsagenda zal op diverse onderdelen ook in de toekomst budget/bijdragen en/of personele capaciteit (extra) nodig zijn. Met deze uitgaven is op dit moment, omdat hierover nog geen gewogen inschatting kan worden gemaakt, nog geen rekening gehouden. De exact benodigde bedragen zullen mede afhangen van de te maken bestuurlijke/politieke keuzes. Waar nodig zullen hierover te zijner tijd aparte voorstellen voorgelegd.

Vervolg

Samen met onze stakeholders gaan we hard aan de slag om uitvoering te geven aan de visie en de daarin opgenomen thema's. Jaarlijks komen we bij uw raad terug met een rapportage over de voortgang en/of eventuele gewenste, noodzakelijke aanpassingen van de ingezette beleidskoers.

Oosterhout 18 februari 2025,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout'
2. Uitvoeringsagenda 2025-2030
3. Geanonimiseerd inspraakreactie overzicht
4. Reactienota inspraak
5. Overzicht inbreng raadsfracties bijeenkomst 01-10-2024
6. Aanzet 'Instrumentenkoffer'



gemeente **Oosterhout**

RAADSBESLUIT

Onderwerp Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout'

Zaaknummer 1063134

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 februari 2025,

1. Vast te stellen het Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout'.
2. De woonvisie 2016-2021 in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 april 2025,
de raad voornoemd,

, voorzitter

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

, griffier

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}