



Gemeente Vlaardingen

RAADSVOORSTEL

Registratienummer : 1870353
Datum besluit B&W : 12 oktober 2021
Portefeuillehouder : I.M. Somers-Gardenier

Raadsvoorstel tot vaststelling Woonvisie Vlaardingen 2021-2030

Vlaardingen, 12 oktober 2021

Aan de gemeenteraad.

Welk besluit moet genomen worden?

Vaststellen Woonvisie Vlaardingen 2021-2030.

Wat is samenvattend de kern van dit advies?

Met de Woonvisie Vlaardingen 2021-2030 'Samen bouwen aan Vlaardingen' (hierna: de Woonvisie) geven we zicht op de ambities en mogelijkheden voor Vlaardingen op het gebied van wonen. Het college heeft hiermee voor de komende 10 jaar een duidelijke koers uitgezet en gaat op volle kracht verder met de woningbouwopgave. De belangrijkste doelstelling van de nieuwe Woonvisie is het bieden van een gemeenschappelijk 'woonverhaal' dat de richting aangeeft om Vlaardingen tot woonstad voor iedereen te maken. Hiermee brengen we focus aan en bieden we perspectief op een wooncarrière voor Vlaardingers. Het brengt toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen in Vlaardingen in beeld. Daarmee geldt de Woonvisie als bouwsteen voor de nieuw op te stellen Omgevingsvisie. Daarnaast biedt de Woonvisie een duidelijk kader om goede afspraken te maken met woningcorporaties, ketenpartners en marktpartijen.

Op basis van vijf ambities, die zijn vertaald in vijf ontwikkelijnen, werken we samen met betrokken partners om Vlaardingen te maken tot woonstad voor iedereen.

1. Samen bouwen aan Vlaardingen
2. Iedereen meer op zijn plek
3. Extra aandacht waar nodig
4. Bestaande voorraad klaar voor de toekomst
5. Natuurlijk, Vlaardingen!

Deze ambities en ontwikkelijnen vervangen de ambities zoals eerder zijn vastgesteld in het Actieplan Wonen (en actualisaties). De nieuwe ambities zijn nodig om in de veranderende context de stad verder in balans te brengen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In het Coalitieakkoord 2019-2022, de Toekomstvisie en het Herstelplan is het onderwerp wonen prioritair. Nieuwe vraagstukken op de woningmarkt vragen om een nieuwe woonvisie. Er is een grote vraag naar woningen door een gevarieerde groep woningzoekenden. Door de klimaatveranderingen is er een grote duurzaamheidsopgave. In een aantal wijken zien we dat de leefbaarheid verslechtert. Door de woningvoorraad in Vlaardingen meer in balans te brengen pakken we al deze nieuwe vraagstukken aan.

Welk resultaat wordt beoogd?

Een vastgestelde Woonvisie waarmee focus wordt aangebracht én perspectief geboden op een wooncarrière voor Vlaardingers.



Gemeente Vlaardingen

Het document brengt toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen in Vlaardingen in beeld. Daarmee geldt de woonvisie als bouwsteen voor de nieuw op te stellen Omgevingsvisie. Daarnaast biedt de woonvisie een duidelijk kader om goede afspraken te maken met woningcorporaties, ketenpartners en marktpartijen. Onderdeel van de Woonvisie zijn 10 nieuwe ontwikkellocaties welke voortkomen uit de 18 ontwikkellocaties zoals vastgesteld bij de begroting 2020. Hiermee wordt ook de toezegging van de portefeuillehouder van 12-11-2020, waarbij is toegezegd u te informeren over te realiseren woningbouwlocaties, en de motie van 11-6-2020, waarin u oproept als randvoorwaarde bij het participatietraject mee te geven dat de Broekpolder groen blijft en dat daarmee woningbouw niet mogelijk is, afgedaan.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

- De Woonvisie is opgesteld conform het Coalitieakkoord en sluit aan bij de ambities zoals opgenomen in de Toekomstvisie en het Herstelplan.
- De Woonvisie is het resultaat van een intensief traject, zoals vooraf beschreven in de vastgestelde Procesnota en uiteindelijk is samengevat in de Woonvisie. Van alle activiteiten is een participatiebijlage opgesteld, die als bijlage is bijgevoegd en te vinden is op www.vlaardingswonen.nl. Daarin is verslag gelegd van wie op welke manier en wanneer zijn betrokken en wat de resultaten hiervan zijn.
- Gedurende het hele traject is met de woningcorporaties Samenwerking en Waterweg Wonen een verdiepingstraject doorlopen om tot een nieuwe koers te komen voor de corporatievoorraad voor de komende tien jaar. Dit traject is afgerond en heeft geleid tot een visiedocument en een set van beoogd te sluiten basisafspraken, welke kort samengevat zijn opgenomen in de Woonvisie. Het Visiedocument is als bijlage bijgevoegd.
- Met de ambitie zoals opgenomen in de Woonvisie zorgen we dat Vlaardingen in 2040 een woonstad is voor iedereen, zoals opgenomen in de Toekomstvisie. Door te groeien naar 39.000 woningen in 2030 hebben we de ambitie verhoogd. Met de bouw van extra woningen en het opknappen en herstructureren van bestaande woningen zetten we in op een uitgebreid en evenwichtig woningaanbod. Hiermee werken we aan een woonstad in balans met mogelijkheden voor iedere Vlaardinger. We zorgen voor een gevarieerd woonprogramma in een prettige, duurzame leefomgeving.
- De 10 voorgestelde nieuwe ontwikkellocaties zijn het resultaat van een integrale afweging van de 18 voorgestelde ontwikkellocaties op de onderdelen: stedenbouw, groen, infrastructuur, milieu en wonen. Dit heeft geresulteerd in het voorstel om 7 locaties tot 2030 niet als woningbouwlocatie aan te wijzen, vanwege ligging in de hoofdgroenstructuur of vanwege maatschappelijke impact. Op basis van deze analyse zijn in de Woonvisie 10 locaties aangewezen (oorspronkelijk 11, echter 2 locaties zijn samengevoegd tot 1 locatie). Een eerste inschatting is dat met deze 10 nieuwe locaties nog minimaal 300 woningen binnenstedelijk kunnen worden gebouwd. Een verdere uitwerking moet in beeld brengen hoe en onder welke voorwaarden deze locaties op de markt kunnen worden gebracht. Dit zal altijd in een bredere context worden bekeken. Naar de locatie Reinwaterkelder is ook gekeken voor een warmteoverdrachtstation voor een warmtenet door de wijk Holy. Omdat deze locatie echter in 2020 al als potentiële woningbouwlocatie is aangewezen is deze meegenomen in de afweging als mogelijke woningbouwlocatie. Mochten de bestemmingen wonen en warmteoverdrachtstation niet gezamenlijk op deze plek kunnen, dan zal er in een later stadium alsnog een keuze moeten worden gemaakt.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

- Er zijn geen directe risico's verbonden aan het vaststellen van de Woonvisie. Er zijn wel risico's dat de gestelde ambities niet kunnen worden gehaald, door marktontwikkelingen, onvoldoende beschikbaarheid van financiële middelen, onvoldoende capaciteit, overheidsbeleid e.d.
- De gemaakte afspraken in het Regioakkoord Wonen worden momenteel geactualiseerd. Dit betekent dat recent is gekeken of de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en nieuwe prognoses / woningbehoefteramingen aanleiding geven tot het bijstellen van de afspraken uit 2019. De eerste resultaten tonen dat de sociaal bereikbare voorraad te snel en te veel afneemt. Dit kan op



Gemeente Vlaardingen

korte termijn al gevolgen hebben voor de in de Woonvisie opgenomen ombuigingsrichting om tot een evenwichtige woningvoorraad te komen. Naar verwachting zal na de gemeenteraadsverkiezingen regionaal worden bepaald of, en zo ja hoe, de huidige afspraken bij moeten worden gesteld.

Waar moet rekening mee worden houden?

Duurzaamheid:

In de woonvisie zijn de duurzaamheidsthema's op hoofdlijnen benoemd. Een verdieping op deze thema's volgt in het uitvoeringsprogramma.

Financiën:

De ambities van de Woonvisie vergen op dit moment geen directe financiële inzet van de gemeente. In samenspraak met de woningbouwcorporaties zal per project of wijk financieel maatwerk moeten plaatsvinden. Hierbij zijn ook de komende nota's kostenverhaal en erfpachtbeleid van belang. Niet uit te sluiten is dat de gemeente in de nabije toekomst hiervoor middelen vrij moet maken om de woonvisie te kunnen verwezenlijken. Om de ambities waar te kunnen maken zullen namelijk ook kosten gemaakt moeten worden. Te zijner tijd zult u hierover separaat per project worden geïnformeerd.

De ambities van deze Woonvisie met betrekking tot de groei van het aantal woningen liggen in lijn met de ambities van het herstelplan, echter het realiseren van nieuwe woningen kost meer tijd dan verwacht. In financiële zin worden de doelstellingen van het herstelplan wel gerealiseerd door de hogere WOZ-waarde. Dit neemt niet weg dat de groei van de woningvoorraad een speerpunt is in de deze woonvisie.

Geheimhouding

Het college heeft op grond van artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid van bestuur besloten bijlage 3: 'Verantwoordingsdocument onderzoekslocaties' geheim te houden in verband met de economische positie van de gemeente.

Bijlagen

Naam van de bijlage	Registratienummer Verseon
1. Woonvisie Vlaardingen 2021-2030	1870348
2. Woonvisie - Participatiebijlage	1870349
3. Woonvisie – <GEHEIM>: Verantwoordingsdocument onderzoekslocaties	1870351
4. Woonvisie - Verdiepingstraject	1870352

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,
De secretaris,

De burgemeester,

drs. E. Stolk

drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen



Gemeente Vlaardingen

RAADSBESLUIT

Registratienummer : 1870353
Datum raadsvergadering :

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021;

Gelet op

Het belang van het onderwerp Wonen, zoals ook onderstreept in het Coalitieakkoord 2019-2022, de Toekomstvisie en het Herstelplan.

Het feit dat nieuwe vraagstukken op de woningmarkt vragen om een nieuwe woonvisie.

De grote vraag naar woningen door een gevarieerde groep woningzoekenden.

De duurzaamheidsopgave die door de klimaatveranderingen versneld aan de orde zijn.

De noodzaak om de stad voor wat betreft de woningvoorraad meer in balans te krijgen.

Besluit:

De Woonvisie Vlaardingen 2021-2030 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. J. Mimpfen

drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen