# Voorstel raad

Nummer
B.2
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

| Datum raadsvergadering | Datum B&W-besluit |
|---|---|
| 11 juli 2024 | 18 juni 2024 |

| Onderwerp |
|---|
| Woonvisie Hollands Kroon |

| Kern van het voorstel |
|---|
| In de Woonvisie Hollands Kroon wordt het woonbeleid voor de komende 5 jaar geschetst. De titel van de visie is 'Ambitie en balans'. In de nieuwe woonvisie ligt de focus op 4 thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen, zorg en welzijn. Met de nieuwe woonvisie wil de gemeente meer regie voeren op deze vier thema's, door verschillende (nieuwe) instrumenten in te zetten. De huidige woonvisie (vastgesteld door de raad op 17 december 2020) wordt ingetrokken. |

| Voorgesteld besluit |
|---|
| Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor:<br>1. de Woonvisie Hollands Kroon vast te stellen;<br>2. de Woonvisie, vastgesteld bij besluit van de raad van 17 december 2020, in te trekken. |

| Wettelijke grondslag |
|---|
| Woningwet, Huisvestingswet, Omgevingswet, wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting |

| De gemeenteraad besluit: |
| --- |
| Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juli 2024.<br><br>Griffier Voorzitter |

| Aanleiding |
| --- |
| In 2023 is het Woonbehoefteonderzoek uitgevoerd en de Woondeal 2.0 getekend. Die leiden tot de ambitieuze doelstelling om 3.200 woningen te bouwen om de leefbaarheid in alle dorpen te versterken. Deze Woonvisie biedt de kaders waarmee we een goede balans kunnen vinden in beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en aandacht voor wonen en zorg. Deze kaders zijn tot stand gekomen op basis van input van inwoners, stakeholders en uw raad. De kaders werken we via het uitvoeringsprogramma nader uit.<br><br>De huidige woonvisie geldt vanaf 12 januari 2021. Met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) wordt het per 1 januari 2026 verplicht om een Programma Volkshuisvesting te hebben. Deze vervangt dan de woonvisie en woonzorgvisie. Iedere gemeente moet op dat moment een woonvisie hebben die niet ouder is dan 5 jaar. Het wetsvoorstel Wvrv is een aanpassing van de Omgevingswet, Huisvestingswet, Woningwet en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Veranderende marktomstandigheden en nieuwe ambities maken een nieuwe woonvisie noodzakelijk om onze ambities te kunnen behalen.<br><br>Ten opzichte van de versie die in uw raadsvergadering van maart 2024 is behandeld en de beeldvormende bespreking die daarna heeft plaatsgevonden, is een aantal wijzigingen in de visie verwerkt. In de motivering hebben we de belangrijkste thema’s dik en schuin gedrukt. |

| Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect |
| --- |
| Voldoende en betaalbare woningen in een fijne, leefbare en duurzame leefomgeving. |

| Motivering per voorgesteld besluit |
| --- |
| **1.Woonvisie Hollands Kroon**<br>In de nieuwe Woonvisie staat wat er de aankomende jaren nodig is en wat gedaan moet worden om te zorgen voor passende woningen voor iedereen. Er staan vier thema's centraal: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en als laatste wonen, welzijn en zorg. Hieronder vetgedrukt wat is gewijzigd ten opzichte van de versie van maart 2024.<br><br><u>Beschikbaarheid:</u><br>• We bouwen om de leefbaarheid van kernen te versterken. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouwopgave ligt;<br>• ***Mogelijkheden om te bouwen in het buitengebied. Wij moedigen ontwikkelingen van een gepaste schaal in het buitengebied aan, voor zowel zorg als regulier wonen. Aan bestaande linten of in bebouwde kom is per definitie meer mogelijk dan in het echte buitengebied.***<br>• We gaan tot en met 2030 ca. 3.200 woningen bouwen. Dit is een optelsom van het woningbehoefteonderzoek, de woondeal en de harde plannen die er al zijn;<br>• ***In elke kern wordt 30% van de nieuwbouwopgave sociale huur (30-30-40);***<br>• In de dorpsagenda's en dorpsvisies werken we de woningbouwopgave per dorp verder uit;<br>• We gaan als gemeente, met actief grondbeleid, meer regie pakken bij nieuwbouw;<br>• We werken aan middelen om slimmer om te gaan met de bestaande voorraad, zoals wonen in voormalig agrarisch vastgoed, verder uit. We zetten ons beleid voor woningsplitsing voort;<br>• We komen met een startbudget voor wooncollectieven om plannen verder uit te werken;<br>• Inventarisatie haalbaarheid woningbouw A7-corridor.<br><br><u>Betaalbaarheid</u><br>• We zetten, samen met de corporaties, in op het bouwen van +945 sociale huurwoningen;<br>• ***Alle plannen van 3 of meer woningen moeten 30% sociale huur bevatten tenzij hier bij hoge uitzondering van moet worden afgeweken (mét afdracht aan het vereveningsfonds). Dus voor plannen van maximaal 2 woningen is dit niet van toepassing.***<br>• We laten het toevoegen van ca. 160 midden-en vrije huurwoningen aan de markt over tenzij corporaties dit willen realiseren (minimaal 5% van het totaal);<br>• We willen 2.045 koopwoningen realiseren;<br>• 15% van de nieuwbouw koop wordt gebouwd t/m € 250.000 en 15% van € 250.000 t/m € 350.000 (samen 30% betaalbare koop); |

- Naast het toevoegen van veel woningen onder de €350.000 willen we ook mensen met een lokale (gemeenteniveau) of economische binding voorrang geven op 50% van de nieuwbouw tot de (landelijke) betaalbaarheidsgrens.
- We zetten in op doorstroming en geven nieuwe woningbouweigenaren bij overdracht een impuls om de woning te verduurzamen en te verbeteren;
- We houden betaalbare woningen beschikbaar voor de koopdoelgroep door: een antispeculatie-beding bijvoorbeeld met Koopgarant.
- We helpen huurstarters door het toevoegen van veel sociale huurwoningen;
- We werken aan een nieuw arbeidsmigrantenbeleid en het huisvestingsbeleid dat hierbij hoort.

<u>Duurzaamheid</u>

- We stimuleren (met informatievoorziening en subsidies) particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen.
- We onderzoeken de mogelijkheid van een pilot voor een nieuwbouwwijk waar 100% lokaal energie wordt opgewekt en opgeslagen.
- In de nieuwbouw sluiten we aan bij het bouwbesluit qua duurzaamheidseisen. Daarnaast sluiten we aan bij het convenant toekomstbestendige woningbouw.
- We bouwen vanuit de kansen en beperkingen van locaties. We verwerken de consequenties hiervan in onze plannen.
- We bouwen $CO_2$-neutraal waar mogelijk en starten een pilotproject met gebruik van lokale bio-based bouwmaterialen.

<u>Wonen, welzijn en zorg</u>

- In al onze dorpen is levensloopbestendig wonen mogelijk. Zo bouwen we in alle kernen hofwoningen of appartementen met ruimte voor samenkomst.
- In de grote dorpen gaan we actief aan de slag met toevoegen van levensloopbestendige woningen.
- In de kleinere kernen staan we positief tegenover initiatieven voor levensloopbestendig wonen;
- We staan het bouwen van pre-mantelzorgwoningen toe.
- We kijken goed naar een passende plek voor zwaardere zorgvragen en bijbehorend vastgoed. We zetten nabij voorzieningen in grote kernen in op verpleeghuiszorg.
- Hiernaast is het landelijk gebied bij uitstek een geschikte plek voor het faciliteren van prikkelarme zorgplekken.

Het maken van een woonvisie -en beleid is aan de gemeente. De uitvoering ervan ligt vooral bij andere partijen. Het voeren van een actief grondbeleid voor woningbouw is essentieel voor het behalen van de geformuleerde ambities in deze Woonvisie. Daarnaast kan de gemeente uitnodigen, stimuleren en faciliteren. Een actueel beleidskader is daarbij belangrijk. Ook draagt de woonvisie bij aan de gemaakte afspraken met het ministerie van Binnenlandse zaken, provincie en gemeenten.

Voor de uitvoering van de woonvisie is het noodzakelijk dat de ambities worden vertaald naar een uitvoeringsagenda. Het college stelt jaarlijks deze uitvoeringsagenda vast. Hieruit volgt welke acties er in het betreffende jaar worden opgepakt en wat dit betekent in planning, capaciteit en uitvoeringsbudget.
Via de beleidscyclus stemt ons college de uitvoeringsagenda met uw raad af. Ook stelt het college jaarlijks de betaalbaarheidsgrenzen vast in de grondprijzenbrief. Hierdoor blijven deze actueel en bewaken we de balans tussen betaalbaarheid en financiële haalbaarheid van projecten.

**2. Intrekken oude Woonvisie uit 2020**

Na een positief besluit wordt de woonvisie officieel gepubliceerd op overheid.nl. Met dit besluit wordt ook de ‘oude’ woonvisie, vastgesteld in uw raad van 17 december 2020, ingetrokken.

| Kanttekeningen en risico’s (incl. argumenten) |
|---|
| • Veranderende marktomstandigheden en prijsstijgingen in de bouw kunnen een risico vormen voor de haalbaarheid. Het ambitieniveau in deze Woonvisie is op alle thema’s hoog. Dit kan bij initiatiefnemers leiden tot zorgen over de haalbaarheid van projecten.<br>• De beschikbaarheid van capaciteit en expertise (werving en inhuur) kan een risico vormen voor de uitvoering van de Woonvisie. Als beheersmaatregelen zetten wij dan in op prioritering in andere ambities en vormen van nauwe(re) samenwerking met mede-overheden, corporaties en marktpartijen, maar ook op uitwerking van andere concepten. |

| Alternatieven (incl. argumenten) |
|---|
| Niet van toepassing. |

| Financiële gevolgen | |
|---|---|
| Kosten | Geen |
| Dekking binnen begroting | Programma: Leefbaarheid<br>Cluster: Omgevingskwaliteit |
| Geen dekking binnen begroting | Dekkingsvoorstel: |

| | |
|---|---|
| Fiscale gevolgen | Niet van toepassing. |
| Toelichting:<br>Het college stelt jaarlijks de uitvoeringsagenda vast. Hieruit volgt welke acties er in het betreffende jaar worden opgepakt en wat dit betekent in planning, capaciteit en uitvoeringsbudget. Via de beleidscyclus stemt ons college de uitvoeringsagenda met uw raad af. | |

| Communicatie |
|---|
| Voor de totstandkoming van de Woonvisie is een uitgebreid participatieproces en onderzoek gedaan. Dit vindt u in bijlage 2.<br><br>Na een positief besluit wordt de Woonvisie officieel gepubliceerd op overheid.nl. Met uw besluit wordt ook de 'oude' ingetrokken. |

| Bijlagen |
|---|
| 1. Woonvisie Hollands Kroon<br>2. Communicatie aanpak Woonvisie |