

AMENDEMENT

Amendement bij: (in te vullen door griffie)	Agendapunt 11 Woonvisie
Onderwerp	Voorlopig in stand houden 40-30-30 verdeling
Aanhef	De raad van de gemeente Heiloo in vergadering bijeen op 4 februari 2019
Kernboodschap	De 40-30-30 verdeling in woningcategorieën is wellicht niet de best denkbare, maar op dit moment is er geen betere methode voorhanden om transparant en objectief de woningmarkt te sturen. Daarom houden we de 40-30-30 verdeling als uitgangspunt en wijken we daar beargumenteerd van af als dat gewenst is. We bouwen naar behoefte, ook (juist) als in die behoefte niet door de reguliere markt wordt voorzien. Daarmee voldoen we aan onze zorgplicht.

Inhoud

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In de samenvatting onder het kopje Woningbouwbeleid het eerste zinsdeel van de derde volzin (Door geen..... beter,) te vervangen door de volgende tekst:

Door per bouwplan beargumenteerd af te kunnen wijken van de huidige verdeling tussen woningcategorieën, waarbij de feitelijke vraag leidend is,

Na de eerste alinea van paragraaf 9.4 de volgende tekst op te nemen:

Er is nog geen informatie voorhanden over de vraag hoe we het voor jongere gezinnen mogelijk en aantrekkelijk kunnen maken zich in Heiloo te vestigen, en zo kunnen bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.

De tweede tot en met zesde alinea van paragraaf 9.4 te vervangen door de volgende tekst:

Het is de taak van de gemeenteraad om te voorzien in de woonbehoefte van kwetsbare groepen. De bestaande verdeling in woningcategorieën van 40/30/30 is niet het best denkbare middel om tegemoet te komen aan de werkelijke behoefte. Maar er bestaat op dit moment geen ander transparant en controleerbaar instrument om te sturen op de woningbouw.

De gemeenteraad kan controle houden op de ontwikkeling van plannen door de bestaande verdeling wel als uitgangspunt te hanteren, maar daar beargumenteerd van af te wijken.

Op die manier is het mogelijk rekening te houden met locatie gebonden eigenschappen en is maatwerk en reageren op actuele vraag naar woningen voldoende mogelijk. Daarbij hebben we steeds een afweging te maken tussen het (steeds meer noodzakelijke) aansluiten op de actuele vraag en de beleidsdoelstellingen die we met de woningbouwprogrammering willen nastreven, zoals een evenwichtige bevolkingsopbouw, voldoende zorgwoningen en sociale huur. Dat vergt een inhoudelijke discussie per bouwplan. De bestaande woningcategorisering kan daar bij een kader zijn waarvan op grond van inhoudelijke argumenten van af geweken kan worden. In die discussies moeten ook de mogelijkheden van doorstroming worden meegenomen. Met deze werkwijze wordt de prijs/kwaliteit verhouding beter, kan er gericht voor de actuele vraag worden gebouwd en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan. De inwoners zijn hierbij gebaat.

Het is van belang ons te richten op hoeveel sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn en ook te kijken naar waar de behoefte ligt binnen de groep sociale huurwoningen. De Prestatieafspraken met corporaties zijn het geëigende middel om dit vast te leggen. Volgens het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 en de berekeningen van Kennemer Wonen zijn er op korte termijn nog circa 100 tot 160 extra sociale huurwoningen nodig. Vanaf 2020 daalt die behoefte, en in 2030 is in de vraag voorzien. Om op een creatieve manier tegemoet te komen aan de huidige vraag naar sociale woningen, en tegelijk te voorzien in de vraag op langere termijn naar levensloopbestendige appartementen, is een creatieve aanpak vereist. We zijn daar in paragraaf 5.4 dieper op in gegaan.

Aangezien het wenselijk is dat in de nieuwbouwwijk Zandzoom ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd rekken we de bandbreedte van 100 tot 160 sociale woningen op tot 150 tot 200 woningen. Met de realisatie van 200 sociale huurwoningen in 10 jaar neemt de voorraad sociale huurwoningen met 12% toe. Dit biedt mogelijkheden om op termijn maatregelen te nemen om de sociale huurwoningvoorraad kwalitatief beter aan te laten sluiten op de vraag (b.v. door herstructurering of modulair bouwen).

Belangrijk om zich te realiseren is dat de komende jaren door de lopende nieuwbouwprojecten nog veel sociale woningen (huur en koop) worden opgeleverd. Hierdoor voldoet de gemeente weliswaar ruimschoots in de regionale afspraak (Regionale Woonvisie) om minimaal 30% in categorie 1 en 2 te realiseren, maar die afspraak is niet leidend voor ons beleid; we willen bouwen naar behoefte. Zoals al eerder vermeld is die behoefte actueel en acuut, en wijzigd die naar levensloopbestendige appartementen. De grote uitdaging waar we voor staan, en die

we graag aangaan, is om in die beide behoeftes in samenhang te voorzien: op zeer korte termijn sociale woningen realiseren die later kunnen voorzien in de vraag naar levensloopbestendige appartementen.

Heiloo heeft op dit moment meer woningen in de programmering staan dan dat er volgens de huishoudensprognose nodig zijn. Daarom moet de gemeente Heiloo de komende jaren terughoudend zijn met het mogelijk maken van nieuwe woningbouwlocaties. Nieuwe locaties kunnen dus niet zomaar worden toegevoegd. Dat maakt het des te meer nodig om ook op benodigde aantallen sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te sturen.

Toelichting

Overwegende dat:

- tot nu toe de verdeling tussen de verschillende woningcategorieën bepalend is;
- dat er redenen kunnen zijn hiervan af te wijken als de actuele vraag daarvan afwijkt;
- de gemeenteraad voor een goede en consistente besluitvorming een referentiekader nodig heeft, waarmee een voorgesteld plan kan worden beoordeeld;
- de term 'vraaggericht' daarvoor een te beperkte inhoud heeft, omdat de inhoud daarvan afhangt van de onderzochte populatie (bijvoorbeeld alleen de huidige bewoners of ook gericht op andere doelgroepen);
- die term daarvoor ook te beperkt is omdat de gemeente naast het voldoen aan de actuele vraag ook doeleinden heeft na te streven als een evenwichtige bevolkingsopbouw, het voorzien in woningen voor mensen met beperkingen en sociale woningbouw;
- de discussies in de gemeenteraad zich tot nu toe teveel richten op de polen van het beleid (óf vasthouden aan de categorieën óf volledig loslaten daarvan);
- die discussies een evenwichtig beleid eerder in de weg staan dan bevorderen;
- daarvoor een genuanceerd kader zoals voorgesteld, een oplossing kan bieden, waardoor de discussies gaan over de inhoud.

Tevens overwegende dat:

- we voor de uitdaging staan om op korte termijn te voorzien in de behoefte aan sociale woningen;
- die behoefte vanaf 2020 zal afvlakken en in 2030 zal zijn beantwoord;
- er op langere termijn behoefte ontstaat aan levensloopbestendige appartementen;
- het mogelijk en wenselijk is in beide behoeftes in samenhang te voorzien.

Indieners (fractie en naam)

D66

Fractie	zetels	V00R	TEGEN
H2000	4		4
VVD	4		4
GBH	3		3
D66	3	3	
CDA	2		2
PvdA	2		2
Heiloo Lokaal	1		1
TOTAAL	19	3	16

bevoorwaarden

Ondertekend door de volgende fracties:

Heiloo-2000		CDA	
VVD		PvdA	
GBH		Heiloo Lokaal	
D66			