gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Collegevergadering	28 mei 2024
Inlichtingen	Xandra van Ginkel (+31235674313), Mirjam van Beek (+31235674230)
Registratienummer	10994314

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de startnotitie Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen met als doel:
    a. het actualiseren van het gemeentelijk woonbeleid, zodat het aansluit bij bestaande en aankomende wet- en regelgeving, regionale afspraken (Woondeal) en de lokale woonbehoefte en daarnaast ook duidelijke kaders geeft voor de woningbouwopgave, door:
        - het opstellen van een Visie op de volkshuisvesting en deze laten vaststellen door de gemeenteraad, op basis waarvan we de omgevingsvisie bij de volgende wijziging op onderdelen actualiseren;
        - het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma op basis van de Visie op de volkshuisvesting;
    b. uitvoering geven aan onze bestuurlijke ambities: een passende woning in een passende omgeving voor iedereen en meer sociale en betaalbare woningen;
2. deze nota ter bespreking te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Het gemeentelijk woonbeleid is noodzakelijk als basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, voorwaarden aan woningbouwprojecten en regels voor woonruimteverdeling. Hiermee willen we bereiken dat de bestaande woningvoorraad en de woningbouwproductie goed aansluiten bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige inwoners, inclusief aandachtsgroepen (urgenten, uitstroom maatschappelijke zorg, ouderen, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, studenten en statushouders). In de startnotitie beschrijven we dit proces waarvan het doel is het huidige woonbeleid actualiseren, daarbij in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en te anticiperen op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In het volkshuisvestingsprogramma wordt nadrukkelijker dan in het huidige woonbeleid de verbinding gelegd met zorg en ondersteuning. Daarvoor wordt gekeken naar de raakvlakken met beleidsvelden zoals Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, naast de raakvlakken met verduurzaming van de bestaande woningen, klimaatadaptief bouwen en de fysieke inrichting van de wijk in relatie tot de leefbaarheid.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

De aflopende geldigheid van het huidige woonbeleid, de afspraken in de regio over de woningbouwopgave en (aankomende) wet- en regelgeving zorgen ervoor dat het woonbeleid aan actualisatie toe is.

- Het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 - Het verschil maken (2019.0058049) is 4 februari 2020 gepubliceerd en maximaal 5 jaar geldig, dus tot 4 februari 2025. Per 2022 is namelijk de Woningwet gewijzigd. In het gewijzigde artikel 42 van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een woonvisie moet vaststellen, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. Voor deze nieuwe bepaling is geen overgangsrecht vastgesteld. Dit betekent dat het Woonbeleid vóór 3 februari 2025 geactualiseerd moet worden. De tijdspanne om nieuw beleid vast te stellen is te beperkt om het nieuwe beleid en de nieuwe wetgeving van het Rijk goed uit te werken. Hierom zullen wij de raad in een apart raadsvoorstel voorstellen om het huidige woonbeleidsprogramma met maximaal een jaar te verlengen. Ondertussen kan dan gewerkt worden aan een nieuw woonbeleidsprogramma.
- In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) Woondeal hebben wij met Rijk en provincie wederzijdse afspraken gemaakt over de doelstellingen om twee derde betaalbaar te bouwen en het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de voorraad (gekoppeld aan kritische succesfactoren). Uitgangspunt hierbij is dat bestaande, contractuele afspraken van woningbouwprojecten niet worden opengebroken, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Daarbij gaat het om projecten waar reeds onomkeerbare afspraken over zijn gemaakt zoals bijvoorbeeld bij een anterieure overeenkomst, een bestemmingsplan of afspraken met het Rijk (Brede Specifieke Uitkering (SPUK)) het geval kan zijn.
- Er zijn veranderingen in het Rijksbeleid (Nationale Woon- en Bouwagenda en onderliggende programma's zoals 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen, ondersteuning en zorg ouderen'). Hierin maakt het Rijk onder andere nadrukkelijk een koppeling tussen wonen en zorg. Met als gevolg dat gemeenten in het Volkshuisvestingsprogramma moeten aangeven hoe het beleid voorziet in de woonbehoefte en - opgave van aandachtgroepen en ouderen Met aandachtsgroepen wordt in dit besluit de volgende groepen mensen bedoeld: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners. Het volkshuisvestingsprogramma moet ook een verbinding maken met zorg en ondersteuning. Daarnaast moet het programma gaan over voldoende levensloopgeschikte woningen met mogelijkheid van zorg thuis.
- Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd, de planning inwerkingtreding is begin 2025. In dit wetsvoorstel staat een verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Doel van het wetsvoorstel is:
    - een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt;
    - voldoende betaalbare woningen te realiseren;
    - voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij woningenzoekenden met een zeer dringende woonbehoefte een betere kans krijgen op een passende woning.

Met het traject om tot een Visie op de volkshuisvesting en een Volkshuisvestingsprogramma te komen, zoals beschreven in de startnotitie, anticiperen wij hierop.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Met deze actualisatie verandert het huidige woonbeleid in twee delen: een Visie op de volkshuisvesting en een Volkshuisvestingsprogramma. Hiermee anticiperen we op het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het wetsvoorstel maakt woonbeleid een integraal programma binnen de Omgevingsvisie op basis van de Omgevingswet. De Visie op de volkshuisvesting verankeren we in de omgevingsvisie bij de eerstkomende wijziging, met name bij het thema wonen. De kaders uit de visie werken we uit in het Volkshuisvestingsprogramma. De overgang van een woonbeleidsprogramma naar een Visie op de volkshuisvesting als basis voor de actualisatie van de omgevingsvisie en een Volkshuisvestingsprogramma vraagt een volledig nieuwe aanpak.

Het Volkshuisvestingprogramma is een uitwerking van het thema wonen in de omgevingsvisie en gaat in de kern om de beschikbaarheid, betaalbaarheid, geschiktheid en toegankelijkheid van woningen voor onze inwoners. Het Woonwagenbeleid (2023.8414029) en de nota betaalbaar wonen (2021.0002546) nemen we op in het Volkshuisvestingsprogramma.

Bij de vaststelling van de Visie op de volkshuisvesting en het Volkshuisvestingsprogramma zullen we aangeven welke maatregelen we gaan inzetten om het beleid uit te voeren en, indien van toepassing, hoe het nieuwe beleid doorwerkt in bestaande regels en verordeningen. Een concreet voorbeeld van hoe dit in de praktijk werkt, is het nieuwe Woonwagenbeleid waarin een puntensystematiek is beschreven voor het toewijzen van vrijkomende standplaatsen. Deze puntensystematiek moeten we vervolgens juridisch verankeren in de Huisvestingsverordening.

Vereveningsfonds

Nu wij het woonbeleid actualiseren is het een goed moment om eisen aan kleine bouwprojecten in het beleid op te nemen en een vereveningsfonds te introduceren, om te bereiken dat er meer betaalbare woningen worden gebouwd. Hiermee geven we ook invulling aan de afspraken in de MRA Woondeal om meer betaalbaar te bouwen. Bij kleinere projecten willen wij de mogelijkheid bieden om van deze eis af te wijken. Bouwt een projectontwikkelaar bij een klein project minder betaalbare woningen, dan moet hij dit compenseren met een afdracht aan het vereveningsfonds. Met het vereveningsfonds kunnen we de betaalbaarheidsambities in de Schaalsprong woningbouw ondersteunen.

3.3 Wat mag het kosten?

De kosten voor de uitvoering van deze nota zijn geraamd op € 30.000 tot € 50.000. Dit bedrag wordt gebruikt voor:

- inzet externe begeleiding en advisering;
- budget voor participatie;
- opmaak van het einddocument.

De kosten worden gedekt uit het in de programmabegroting beschikbare budget van beleidsdoel A 'Door woonbeleid en woonprogrammering randvoorwaarden scheppen, zodat er voldoende en gedifferentieerd aanbod is van woningen. De woningvoorraad sluit hiermee aan op de behoeften van verschillende doelgroepen' van het programma Wonen, taakveld 8.3.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op dit moment zijn gemeenten nog verplicht om elke vijf jaar een nieuwe woonvisie vast te stellen op basis van de Woningwet. Dit verandert met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting dat op 7 maart 2024 is aangeboden aan de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel maakt woonbeleid een integraal onderdeel van de omgevingsvisie op basis van de Omgevingswet. De kaders van het woonbeleidsprogramma – zoals aandeel betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten – landen in de omgevingsvisie die wordt vastgesteld door de raad. Deze kaders werken wij vervolgens uit in een sectoraal programma onder de omgevingsvisie: het Volkshuisvestingsprogramma.

De raad stelt de Visie op de volkshuisvesting vast en de geactualiseerde tekst van het thema wonen in de omgevingsvisie (om te verwerken in bij de eerstvolgende herziening van de omgevingsvisie). Daarin geven we met een integrale blik aan welk effect de wijzigingen hebben en/of bijdragen aan andere ambities en doelstellingen uit de omgevingsvisie. Wij werken de kaders uit de Visie op de volkshuisvesting uit in het Volkshuisvestingsprogramma.

De omgevingsvisie wordt het document waarin de raad zijn visie op wonen vastlegt, deze werken wij nader uit in het Volkshuisvestingsprogramma wat samen met de visie de basis vormt voor prestatieafspraken met woningcorporaties, regels in de huisvestingsverordening en eisen aan woningbouw.

Onder de huidige Woningwet is de raad verantwoordelijk voor het vaststellen van een woonvisie/het woonbeleid. In de Omgevingswet is bepaald dat de raad verantwoordelijk is voor het vaststellen van de omgevingsvisie en zijn wij verantwoordelijk voor onderliggende programma's, zoals het volkshuisvestingsprogramma. Binnen het college is de portefeuillehouder woonbeleid het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Communicatie en participatie

We betrekken inwoners en belanghebbenden, zoals woningcorporaties, huurdersverenigingen, provincie, woningzoekenden, marktpartijen en zorgpartners. Hiervoor zullen we het proces nader uitwerken en een participatietraject opstellen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De gemeenteraad heeft de wens geuit om vroegtijdig geïnformeerd te worden bij het opstellen van nieuw beleid. Door het opstellen van een startnotitie kunnen wij de raad vroegtijdig betrekken en afspraken vastleggen over de te volgen procedure. Omdat een startnotitie wordt aangeboden aan het begin van een beleidsontwikkeling, heeft deze geen inhoudelijk karakter.

Om de raad aan de voorkant te betrekken hebben wij de raad aangeboden om een dialoogsessie te organiseren, aanvullend op de reguliere vergadermogelijkheden van de raad. De keuze voor een dialoogsessie – een informeel benen op tafel gesprek – geeft ruimte voor zowel het delen van informatie over de nieuwe ontwikkelingen als reflectie van de raad hierop bij de start van dit traject.

Wij houden de raad op de hoogte over de uitwerking van de kaders uit de Visie op de volkshuisvesting in het Volkshuisvestingsprogramma, door de 80%-versie van het Volkshuisvestingsprogramma ter kennisname aan de Raad aan te bieden. Indien de raad deze wil bespreken, zullen wij hiervoor een sessie organiseren. De raad kan haar wensen hieromtrent bij de bespreking van de startnotitie naar voren brengen.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Met het nieuwe beleid geven we uitvoering aan de afspraken in de MRA Woondeal.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

1/a

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

A.S. Cremer

Bijlage(n)

- Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma