RAADSVOORSTEL

Registratienummer	23.0008531

Datum raadsvergadering	5 oktober 2023
Steller	A. de Vries Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer'
Portefeuillehouder	Wethouders H.P.J.M. ter Veen en R.W. Tesselaar

Inleiding

Sinds vorig jaar heeft het Rijk voor alle gemeenten een Woonvisie, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerst volgende vijf kalenderjaren is neergelegd, wettelijk verplicht gesteld. Ten tijde van de vaststelling van de vorige woonvisie in 2018 stond de woningmarkt aan de vooravond van sterke ontwikkelingen. Sindsdien hebben aanzienlijke prijsstijgingen plaats gevonden en is er een nijpend woningtekort in Nederland, in de regio en in de gemeente Opmeer. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat sterk onder druk en de rol (en het instrumentarium) van de gemeente is veranderd. Tegelijkertijd verandert de bevolkingssamenstelling van de gemeente Opmeer. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijst en instroom door binnen- en buitenlandse migratie is groot. Dit zorgt voor een sterke bevolkingsgroei. De bestaande voorraad sluit niet goed aan bij deze ontwikkelingen. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er grote opgaven. Facilitering vanuit de gemeente helpt om een mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en zo 'een (t)huis voor iedereen' te realiseren.

Het voorliggende concept Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de visie en richtingen op het gebied van wonen zijn vastgelegd en waarmee bijgedragen wordt om de ambities uit de Toekomstvisie Opmeer 2030 te realiseren. In de concept Woonvisie formuleert de gemeente een visie voor de komende jaren, die de volgende vijf thema's beslaat:

a. toekomstbestendige woningvoorraad
b. beschikbaar en betaalbaar
c. aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
d. wonen en zorg
e. goed wonen voor iedereen

Beslispunten

1. de Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' vast te stellen.
2. de huidige Woonvisie 2018-2022 ‘Gelukkig wonen in Opmeer’ in te trekken.

Beoogd maatschappelijk effect

De Woonvisie biedt inzicht in het woonbeleid van de gemeente Opmeer voor de periode 2023-2028, waarbij woningen zo goed als mogelijk aansluiten aan de wensen en behoeften van iedere doelgroep. Het beleid draagt bij aan de leefbaarheid, een zorgzame gemeenschap, de verduurzaming en een aantrekkelijk landschap.

Argumenten

1.1 Een Woonvisie is voor alle gemeenten wettelijk verplicht
1.2 De termijn van de vorige Woonvisie is afgelopen
1.3 De Woonvisie sluit aan op de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord (NHN)
1.4 De Woonvisie draagt bij aan de realisatie van de ambities uit de Toekomstvisie Opmeer 2030
1.5 De Woonvisie vormt de basis voor een concreet uitvoeringsprogramma
1.6 De Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente, het Gemeentelijk Woningbedrijf en woningcorporaties
1.7 De concept Woonvisie heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen; er zijn geen negatieve reacties op ontvangen.
1.8 In het definitieve concept is de visie op het thema wonen en zorg uitgebreider beschreven.
2.1 De huidige Woonvisie 2018-2022 geldt vanaf 26/12/2018 tot heden.

1.1 Een Woonvisie is voor alle gemeenten wettelijk verplicht

Volgens artikel 42, eerste lid, van de Woningwet dient de gemeenteraad een Woonvisie vast te stellen, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. De Woonvisie vormt de wettelijke basis voor prestatie afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Vanuit provinciaal beleid geldt de eis dat er alleen nieuwe

woningen kunnen worden gebouwd als dit in overeenstemming is met de schriftelijke regionale afspraken. Dit betreft de regionale woningbouwprogrammering en het Woonakkoord.

1.2 De termijn van de vorige Woonvisie is afgelopen
De termijn van de vorige Woonvisie Opmeer 2018-2022 'Gelukkig wonen in Opmeer' is afgelopen. De voorliggende Woonvisie 2023-2028 is een actualisatie van de vorige visie.

1.3 De Woonvisie sluit aan op de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal 2.0 Regio Noord Holland Noord (NHN)
Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (VRO) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: "Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden". De plannen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. In de Woondeal 2.0 NHN worden de woonafspraken geconcretiseerd, die in het najaar van 2022 zijn gemaakt tussen de provincie Noord-Holland en het Rijk voor versnelling van de woningbouw. De Woondeal 2.0 is het startpunt van een langjarig (tot 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en het Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

1.4 De Woonvisie draagt bij aan de realisatie van de ambities uit de Toekomstvisie Opmeer 2030
De visie draagt bij aan de ambities uit de Toekomstvisie Opmeer 2030:

- vitale dorpen in een vitale gemeente > een kwalitatief goede woningvoorraad draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken en kernen en maakt deze aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe inwoners; de woonvisie zet in op het behoud van voorzieningen door onder meer kleinschalige nieuwbouw te realiseren in het betaalbare huur- en koopsegment.
- een zorgzame gemeenschap > de Woonvisie neemt de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. De Woonvisie zet in op het faciliteren van voorzieningen om ouderen langer thuis te kunnen laten wonen en het stimuleren van de realisatie van zorgwoningen in geconcentreerde clusters. Het gaat niet alleen om levensloopgeschikte woningen, maar ook om een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel.
- een duurzame toekomst > de Woonvisie zet in op het stimuleren en faciliteren van verduurzaming van de woningvoorraad en energie neutrale nieuwbouw
- een aantrekkelijk landschap > binnen de kernen wordt een juiste balans gehanteerd tussen verdichting en verhoging en tussen stenen en groen. Buiten stedelijk zijn er kansen voor het kleinschalig toevoegen van woningen aan de randen van de kernen, grootschalige uitbreidingslocaties in het groen en verdichting van woningbouw in de landelijke linten.

1.5 De Woonvisie vormt de basis voor een concreet uitvoeringsprogramma
De Woonvisie is de basis voor een concreet uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma bevat maatregelen en instrumenten die ingezet kunnen gaan worden om de doelstellingen uit de Woonvisie te kunnen realiseren. Facilitering van uit de gemeente helpt om vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief beter op elkaar te laten aansluiten.

1.6 De Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente, het Gemeentelijk Woningbedrijf en woningcorporaties
Het behalen van de doelstellingen uit de Woonvisie is mede afhankelijk van de samenwerking tussen gemeente, het Gemeentelijk Woningbedrijf, de woningcorporaties, overige woningmarktpartners en onze inwoners. De Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente, het Gemeentelijk Woningbedrijf en woningcorporaties en biedt duidelijkheid aan inwoners, initiatiefnemers en andere stakeholders.

1.7 De concept Woonvisie heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen; er zijn geen negatieve reacties op ontvangen.
Hoewel de Woningwet geen verplichte inspraakprocedure vereist, heeft het College er voor gekozen om de concept Woonvisie gedurende vier weken ter inzage te leggen voor alle ingezetenen van de gemeente Opmeer en zij die een belang hebben; dit is gebeurd van 15 mei tot en met 11 juni 2023. Naar aanleiding hiervan heeft alleen de Dorpsraad Spanbroek-Opmeer gereageerd en in een mondeling gesprek een toelichting gevraagd op een aantal onderwerpen, waaronder bouw- en woningtoezicht en de zorg.

1.8 In het definitieve concept is de visie op het thema wonen en zorg uitgebreider beschreven.
Vanwege enerzijds de vergrijzing en anderzijds de beperkte beschikbaarheid van intramurale zorg is het van belang om binnen de Woonvisie ook een duidelijke toekomstgerichte visie te hebben op wonen en zorg om zodoende goed in te kunnen spelen op voldoende geschikte woningen voor onze inwoners met een ondersteunings- en/of zorgbehoefte.

2.1 De huidige Woonvisie 2018-2022 geldt vanaf 26/12/2018 tot heden.
Het is dan ook de bedoeling dat de huidige Woonvisie 2018-2022 niet meer van kracht is, wanneer de nieuwe Woonvisie 2023-2028 is vastgesteld.

Kanttekeningen

1. De uitwerking van de woonvisie is grotendeels afhankelijk van externe partijen.
In de woningbouwprogramma's die het initiatief zijn van de gemeente is de woonvisie bepalend en kan de gemeente er zelf uitwerking aan geven. In de woningbouwprogramma's van ontwikkelaars, particulieren en andere initiatiefnemers legt de gemeente de woonvisie als voorwaarde op voor de uitwerking. De gemeente is hier niet zelf aan zet, maar zorgt er via de vergunningverlening voor dat de plannen vanuit de woonvisie worden vorm gegeven.
2. De definitieve versie verschilt enigszins van de conceptuele versie.
In de definitieve versie is de visie op wonen en zorg uitgebreider beschreven. In de bijgevoegde Raadsinformatiebrief worden de aanpassingen toegelicht.

Wettelijk kader

Volgens artikel 42, eerste lid, van de Woningwet dient de gemeenteraad een Woonvisie vast te stellen, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerst volgende vijf kalenderjaren is neergelegd.

De Woonvisie 2023-2028 ‘Een (t)huis voor iedereen in Opmeer is binnen de volgende kaders opgesteld:

1. Nationale Woon- en Bouwagenda
2. Regionale Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord
3. Woonakkoord 2020-2025 Regio Westfriesland - Provincie Noord-Holland

Burgerparticipatie

Bij de totstandkoming van de concept Woonvisie zijn inwoners, corporaties, dorpsraden, marktpartijen, ouderenorganisaties en zorginstellingen geconsulteerd. Daarna is de Woonvisie op 13 april 2023 aan u gepresenteerd tijdens een beeldvormende bijeenkomst. Vervolgens heeft de Woonvisie van 15 mei tot en met 11 juni 2023 ter inzage gelegen.

Financiën

Parallel aan het besluitvormingstraject wordt begonnen met het opstellen van een uitvoeringsprogramma en een schaarste onderzoek. Het uitvoeringsprogramma is een uitwerking van de acties uit de Woonvisie, een beschrijving van de samenwerkingspartners om de ambities uit de visie te kunnen behalen en een planning. Een schaarste onderzoek geeft inzicht in de schaarste aan betaalbare woningsegmenten op dit moment en is daarmee een verplichting voor de onderbouwing van instrumenten, die via de huisvestingsverordening kunnen worden ingezet zoals een opkoopbescherming, het met voorrang toewijzen aan de eigen inwoners en een vergunningplicht m.b.t. de toeristische verhuur. Verder wordt een plan uitgewerkt om doorstroomcoaches vanaf 2024 te kunnen inzetten om ouderen te helpen met verhuizen indien zij dit wensen. Voor voorgaande genoemde onderdelen is in de voorjaarsnota 2023 een bedrag opgenomen van € 25.000. Daarnaast is er voor 2024 € 50.000 opgenomen. Afhankelijk van de precieze activiteiten en planning in het uitvoeringsprogramma wordt bij de Kadernota 2025 een nieuw bedrag per jaar aan financiële middelen voorgesteld.

Communicatie

Zodra de gemeenteraad het voorliggende definitieve concept Woonvisie 2023-2028 ‘Een (t)huis voor iedereen in Opmeer heeft vastgesteld, zal dit worden gepubliceerd via de gemeentelijke site (www.opmeer.nl), het huis-aan-huisblad De Kogge, een bericht op de gemeentelijke sociale mediakanalen en op overheid.nl.

Uitvoering

Na vaststelling door uw Raad zal gestart worden met het uitvoeringsprogramma. Een belangrijk onderdeel is de samenwerking met vele stakeholders.

Bijlagen

1. Woonvisie 2023-2028 ‘Een (t)huis voor iedereen in Opmeer’
2. Raadsinformatiebrief met een toelichting van de aanpassingen in het definitieve concept ten opzichte van de concept Woonvisie, welke ter inzage heeft gelegen.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 42, eerste lid van de Woningwet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023;

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende vergadering van 21 september 2023

Besluit:

1. de Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' vast te stellen.
2. de huidige Woonvisie 2018-2022 ‘Gelukkig wonen in Opmeer’ in te trekken.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 5 oktober 2023.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}} *{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}*

voorzitter
G.J. van den Hengel

griffier
L. Gijben