

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen, 23 mei 2023

Vergaderdatum:
23 mei 2023

Onderwerp

Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen

Registratienummer:
BWV-23002501

Inleiding/aanleiding

Agendapunt:

In het Jaarplan 2021 heeft de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad vastgelegd een nieuwe regionale Woonvisie op te stellen met zeven lokale uitwerkingen voor de gemeenten. Op 16-02-2023 heeft de bestuurscommissie ingestemd met het regionale deel van de concept Woonvisie en deze vervolgens ter consultatie vrijgegeven aan haar stakeholders voor de duur van 17 februari tot 17 maart 2023. Op 30 maart 2023 heeft de bestuurscommissie kennis genomen van de 6 ingekomen reacties op het regionale deel van de concept Woonvisie en geconstateerd en beslist, dat deze reacties geen aanleiding vormen voor aanpassing van het concept van de regionale Woonvisie aangezien de reacties voornamelijk betrekking hadden op de vervolgstappen na vaststellen van de Woonvisie door de gemeenteraden, dan wel omdat de inhoudelijke reacties betrekking hadden op passages waarover reeds eerder overeenstemming bestond.

Op 28-03-2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het lokale deel van de Woonvisie en deze vervolgens ter inzage gelegd voor de duur van 30 maart tot 11 mei 2023. De concept Woonvisie bestaat uit een regionaal en een lokaal beleidsgedeelte. Het regionale gedeelte is identiek voor de 7 Parkstadgemeenten. De lokale onderdelen bevatten de specifieke doorvertaling voor en door de gemeente in lokaal beleid. De inzage van de integrale Woonvisie waarin ook de lokale componenten verwoord zijn (zie bijlage 1) heeft plaatsgevonden van 30-03-2023 tot en met 11-05-2023. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn er 6 reacties ingediend op het regionale gedeelte van de ontwerp Woonvisie en 5 reacties op de lokale onderdelen. Deze reacties zijn verwoord in bijlage 2 de Nota 'Reacties bij de Regionale en Lokale Woonvisie, gemeente Heerlen'.

Het Rijk heeft het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding. De wet zal naar verwachting in 2026 in werking treden. Overleg met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over dit wetsvoorstel en de impact hiervan op de concept Woonvisie, leidt tot volgende bepaling:

De Woonvisie kan worden vastgesteld als bouwsteen en inbegrepen worden in het volkshuisvestingsprogramma. Na vaststelling van de Omgevingsvisie door de gemeenteraad en na het in werking treden van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, dient de gemeente vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma uit te werken. Het college van B&W stelt dit volkshuisvestingsprogramma vast. De Woonvisie

kan volgens het ministerie van BZK worden aangemerkt als één van de bouwstenen voor dit volkshuisvestingsprogramma. Een andere bouwsteen zal bijvoorbeeld de nog op te stellen woonzorgvisie zijn.

- In de Woonvisie staat nu: "heeft de status van 'Woonprogramma' volgens het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting". In de nota van inspraak wordt het voorstel gedaan de tekst conform aan te passen. Hieruit vloeit voort, dat de concept Woonvisie gewijzigd moet worden vastgesteld.

Daarnaast is er nog andere wetgeving die wijzigt of nieuw is aangekondigd in de periode waarin de Woonvisie is opgesteld. Dit betreft de Huisvestingswet en de Wet goed verhuurderschap.

- Juridisch wordt zekerheidshalve voorgesteld om de volgende teksten toe te voegen aan de Woonvisie en deze een plek te geven in hoofdstuk 5: Een kansrijke woonomgeving voor iedereen.

Schaarste: Zoals in veel delen van Nederland is ook in Heerlen sprake van een schaarste aan betaalbare woningen. Dit resulteert in hoge huurprijzen en heeft ook een prijsopdrijvend effect voor koopwoningen. Vooral mensen met een lager inkomen, zoals starters, éénverdieners, en middeninkomens ondervinden hierdoor moeilijkheden op de woningmarkt. Het nemen van maatregelen om deze schaarste aan te pakken, is cruciaal om ervoor te zorgen dat alle inwoners van Heerlen toegang hebben tot betaalbare en passende huisvesting.

Gemeente Heerlen wil daarom maatregelen nemen die gericht zijn op het tegengaan van schaarste. Wij zullen (verder) onderzoeken of een vergunningplicht mogelijk is voor het in gebruik geven en/of nemen van de categorieën woningen (koop en huur) waarbij sprake is van schaarste, met als doel dat deze schaarse woonruimte evenwichtig en rechtvaardig wordt verdeeld. Daarmee beogen wij dat mensen met een laag en middeninkomen makkelijker een (koop-)woning kunnen verwerven. Deze maatregel draagt bij aan het verbeteren van de mogelijkheden van deze doelgroepen tot het vinden van passende huisvesting. Ook willen wij de mogelijkheden onderzoeken die de aanstaande Wet goed verhuurderschap biedt voor de bestaande huurwoningvoorraad om middels een verhuurvergunning actief te sturen op goed verhuurderschap (bijvoorbeeld extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen).

Leefbaarheid: Een gezonde woningmarkt is essentieel voor de leefbaarheid van de gemeente. Wanneer er sprake is van schaarste en hoge prijzen, kan dit leiden tot ongewenste effecten, zoals overbewoning, verdringing en verlies van sociale cohesie. In de praktijk zien we dit onder andere al bij de eerder genoemde uitwassen van ongecontroleerde kamerverhuur en slechte huisvesting van arbeidsmigranten. Beleggers (veelal van buiten de gemeente) hebben vaak weinig betrokkenheid bij de gemeenschap en het welzijn van hun huurders. Ze zijn vaak voornamelijk geïnteresseerd in winstmaximalisatie, zonder rekening te houden met de gevolgen voor de buurt en de sociale cohesie. Dit kan leiden tot maximalisatie van uitputting, afwijkend gebruik van panden (onzelfstandige bewoning) ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming (gezinswoning), afbrokkelen van de sociale structuur, verstoring van de leefomgeving, bijvoorbeeld door barrières op het gebied van taal of levensritme, anonimisering, verwaarlozing van panden, overlast en een verminderd gevoel van veiligheid in de buurt. Deze bedreiging vrezen wij zowel van onzelfstandige bewoning, shortstay als ook van kleine woonruimten cq splitsen van panden.

Maatregelen: Door maatregelen te treffen tegen het opkopen van woningen, tegen onzelfstandige bewoning, tegen splitsen van panden, tegen het onttrekken van panden aan hun oorspronkelijke bestemming, tegen gebruiksvormen die tot (verdere) schaarste leiden, kunnen we de leefbaarheid van onze wijken verbeteren en de sociale cohesie versterken. Het nemen van maatregelen tegen schaarste op de woningmarkt van Heerlen is daarnaast belangrijk om een evenwichtige verdeling van woningen te waarborgen. Door het bevorderen van diversiteit in het woningaanbod en het sturen in de vormen en mate van concentratie van bepaalde doelgroepen, wordt de leefbaarheid en sociale cohesie versterkt.

Doelstelling

De regionale Woonvisie met zeven lokale uitwerkingen voor de gemeenten vormt het kader voor het volkshuisvestingsbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Heerlen. De Woonvisie is het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe de regio en de gemeenten samen met de op de woningmarkt actief zijnde partijen, de opgaven op de totale woningmarkt gaan aanpakken. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt de Woonvisie bovendien de basis voor de woningcorporaties om hun biedingen in het kader van de lokale prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties in te dienen.

Opbouw Woonvisie

De concept Woonvisie kent een aantal oogmerken waarlangs verschillende aspecten zijn uitgewerkt. Ter voorbereiding op de Woonvisie heeft een intensief proces plaatsgevonden, waarbij burgers, marktpartijen, corporaties, zorgpartijen, medeoverheden, het ministerie van BZK, de provincie Limburg, lokale bestuurders en de fysieke en sociale domeinen binnen de gemeenten betrokken zijn. Informatie hierover treft u ook aan onder 'proces'.

In de Woonvisie wordt per oogmerk een visie verwoord, met daarachter meteen de lokale invulling zoals het College dat voor ogen ziet. Aan de visie liggen veel bouwstenen ten grondslag, waaruit bijvoorbeeld de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven blijken en op grond waarvan een aantal belangrijke keuzes gemaakt moesten worden. Van deze kwesties (13) treft u een overzicht aan in bijlage 5.

In het uitvoeringsprogramma bij de concept Woonvisie in bijlage 4, wordt per oogmerk uit de Woonvisie tevens uiteengezet, welke activiteiten lokaal en regionaal reeds worden ingezet om de visie uit te voeren. Deze lijst is wel uitgebreid, maar niet uitputtend en zal de komende jaren nog groeien; mede doordat er vanuit rijksprogramma's nog nieuwe richtlijnen te verwachten zijn en er nog nieuwe (of aanpassingen in bestaande) wetgeving en lokale visies uit of met andere domeinen (zoals de woonzorgvisies) aan zitten te komen. De concept Woonvisie biedt een belangrijk eerste volkshuisvestelijk kader in de verdere concretisering van het lokale, regionale, provinciale en rijksprogramma.

Het uitvoeringsprogramma zal op onderdelen ook samen met partners buiten de overheid worden uitgebreid. Zo zijn markt- en zorgpartijen bijvoorbeeld betrokken bij gesprekken over herstructureringsopgaven in de wijken en wordt onderzocht hoe innovatie in de bouwsector kan helpen bij de versnelling van de woningbouw, zonder daarbij op lange termijn weer leegstand te veroorzaken.

Soms vinden de gesprekken voor alle 7 gemeenten tegelijk plaats op regionaal niveau, in andere gevallen op lokaal niveau om concreet aan te sluiten op specifieke vraagstukken of bijvoorbeeld locaties binnen de gemeente.

Inspraakreacties

In bijlage 2 treft u de Nota 'Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen' aan.

Het valt op dat de indieners van inspraakreacties de gedefinieerde opgaven en de koers van de concept Woonvisie onderschrijven. Ze zijn dan ook allemaal gedurende een periode van ruim anderhalf jaar nauw betrokken geweest bij de voorbereidingen op de Woonvisie en de vraagstukken die daarbij ter tafel kwamen.

Het merendeel van de ingediende reacties gaat over de uitvoering van de Woonvisie na vaststelling, over de regie op de uitvoering en over de raakvlakken met de andere domeinen zoals zorg en welzijn, maar wordt ook aandacht gevraagd voor de stapeling van eisen die vanuit themavelden als duurzaamheid leiden tot verdere verzwaring bovenop de al aanwezige volkshuisvestelijke opgaven als leefbaarheid en disbalans in de woningmarkt.

De reacties uit de inspraak leiden niet zozeer tot aanpassing van de concept Woonvisie die ter inzage heeft gelegen, maar tot een oproep -ook aan andere disciplines binnen de gemeente- om oog te houden voor uitvoerbaarheid van alle visies en kaders.

Wel blijkt uit de reacties, dat alhoewel de context van de concept Woonvisie voor de respondenten duidelijk is, deze context ook voor u als raad goed geschetst moet worden:

- Er is nog veel nieuwe en gewijzigde wetgeving aanstaande. Dat impliceert, dat de uitwerking daarvan nog niet in concreto in de concept Woonvisie kan staan. Wel wordt in de conceptvisie al geanticipeerd op de nieuwe lijn van het Rijk en op de Woondeal Limburg die 9 maart jongstleden ondertekend is. Het concreet inregelen en vertalen van de woonvisie zal de komende jaren onder meer gebeuren in de lokale en regionale prestatieafspraken en in het regionale en lokale uitvoeringsprogramma. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van het College en van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering.
- Wonen heeft veel samenhang met bepaalde thema's uit andere domeinen. Er kunnen met een Woonvisie echter geen concrete beleidsmatige keuzes gemaakt worden, die onder de bevoegdheid van andere domeinen vallen. Bij de voorbereiding van de Woonvisie is wel nadrukkelijk stilgestaan bij raakvlakken met en afstemming geweest met de andere domeinen. Dat zal andersom ook gebeuren als bijvoorbeeld de woonzorgvisie wordt opgesteld als die raakvlakken krijgt met volkshuisvesting. Veel partijen zijn gedurende de hele voorbereiding van de concept Woonvisie nadrukkelijk betrokken geweest bij de verkenning over wat er nu wel en wat er niet zal worden meegenomen in de Woonvisie. Zij hebben aan de voorkant meegegeven wat ze wensen en verwachten en op onderdelen (bijvoorbeeld hoe om te gaan met het thema 'aandachtsgroepen') hebben zij zich in werkgroepen mee kunnen buigen over de te kiezen insteek. Van de aanstaande woonzorgvisie is overwogen of die al meteen binnen de voorliggende Woonvisie gerealiseerd kon worden. In de Woonvisie 2017-2022 is een voorzichtige eerste aanzet gedaan binnen de kaders en bevoegdheden. Inmiddels en vrij recent is de sturing vanuit het Rijk op dit gebied substantieel toegenomen en liggen momenteel wetsvoorstellen voor om dit ook wettelijk in te regelen. Dit geeft de contouren weer voor uitwerking gedurende de komende jaren. Mede als gevolg hiervan lag het niet voor de hand al meer verstrekkende uitspraken

over de woonzorgvisie te doen in de Woonvisie dan wat nu voorligt. Zie de Woonvisie als belangrijke bouwsteen om de Woonzorgvisie op te laten aansluiten en vice versa.

- Een ander voorbeeld in dit kader is het feit, dat in de concept Woonvisie wordt aangesloten bij vigerend beleid van de gemeenteraad op het gebied van duurzaamheid.
- Het is niet de intentie om in een Woonvisie tot een uitputtende lijst met afspraken te komen. Een visie heeft tot doel een stip op de horizon te zetten, die voor een geruime periode houvast geeft zodat partners de koers van de gemeente kennen en kunnen helpen deze in gang te zetten en in te vullen. De Woonvisie laat zo toe dynamisch in te spellen op het snel wijzigend speelveld rondom wonen.
- De concept Woonvisie bevat een bepaalde mate aan beleidsvrijheid. Deels zijn bepaalde aspecten echter niet zelfstandig bepaald, maar zijn ze een gevolg van bijvoorbeeld landelijke richtlijnen. Bijvoorbeeld richtlijnen die op het gebied van wonen voortvloeien uit:
 - o de herziene Woningwet 2015
 - o de Nationale Woon- en Bouwagenda
 - o het Programma Woningbouw
 - o het Programma Een thuis voor iedereen
 - o het Programma Betaalbaar wonen
 - o het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
 - o het Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
 - o het Programma Wonen en zorg voor ouderen
 - o het Wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting
 - o de Nationale Prestatieafspraken Corporaties
- Verder is bij het opstellen van de concept Woonvisie gebruik gemaakt van een groot aantal onderzoeken in opdracht van Parkstad en andere relevante bronnen. Een overzicht hiervan treft u aan in bijlage 9. Bijlage 10 is het Regionale Behoeftesonderzoek 2022-2032.

Voorgestelde wijzigingen concept Woonvisie

1. De inspraak heeft geleid tot één wijziging in de tekst van de concept Woonvisie. De Woonvisie dient beschouwd te worden als een bouwsteen voor het Volkshuisvestingsprogramma. Voorgesteld wordt om dit te verwerken in de Woonvisie.
2. Juridisch voorsorteren op Huisvestingswet en Wet goed Verhuurderschap. Voorgesteld wordt om de voorgestelde tekst onder Inleiding/aanleiding te verwerken in de Woonvisie.
3. Titel ontwerp Woonvisie.
De naam van de ontwerp Woonvisie zoals deze ter inzage heeft gelegen is 'Woonvisie Heerlen 2023-2028'. Om qua naamgeving aan te sluiten bij de andere 6 gemeenten, wordt voorgesteld om de naam aan te passen in: 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen'.

Uitvoering en implementatie van de Woonvisie

1. Uitvoering van de Woonvisie vindt plaats via een lokaal en een regionaal uitvoeringsprogramma (zie bijlage 4). Op lokaal niveau valt dit onder de bevoegdheid

van het college. Op regionaal niveau gebeurt dit onder de bevoegdheid van de bestuurscommissie wonen en herstructurering waarin wethouder Gelderblom zitting heeft. Het regionale uitvoeringsprogramma vindt jaarlijks zijn plek in het jaarplan van de Stadsregio Parkstad Limburg onderdeel Wonen en Herstructurering waarvoor regulier een beroep wordt gemaakt op de beschikbare werkbudgetten van Parkstad. Jaarlijks wordt de voortgang zowel inhoudelijk als financieel verantwoord via de Burap (midterm review in september over de periode januari tot en met juli) en via de jaarstukken. Uw raad is hierbij betrokken via de P&C cyclus van Parkstad (zienswijze op de begroting en vaststellen van jaarstukken geschiedt in het Dagelijks en het Algemeen bestuur waarin uw gemeente zitting heeft). Met het vaststellen van de Woonvisie door uw gemeenteraad ontstaat er naar aanleiding van het regionale deel van het uitvoeringsprogramma derhalve geen additionele financiële vraag aan uw gemeente. Ten aanzien van de lokale activiteiten t.b.v. de uitvoering van de Woonvisie is niet voorzien dat dit leidt tot een financiële vraag aan uw gemeenteraad. Voorstel is om kennis te nemen van het activiteiten in bijlage 4.

2. De Woonvisie stippelt tot op bepaalde hoogte ook de koers uit voor investeringen en of initiatieven van de woningcorporaties, zorgpartijen, beleggers, projectontwikkelaars en andere partijen. Conform de Woningwet 2015 brengen woningcorporaties jaarlijks lokaal een bod uit op de Woonvisie van gemeenten. Naar aanleiding van de biedingen van de woningcorporaties worden mede in overleg met huurdersorganisaties, prestatieafspraken opgesteld. Deze lokale prestatieafspraken leveren een bijdrage aan de uitvoering van de opgaven. Op regionale schaal worden ook prestatieafspraken gemaakt. In 2019 zijn de 7 gemeenten, de 9 corporaties binnen Parkstad, de huurdersorganisatie ROH en de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering met elkaar overeengekomen meerjarenafspraken te maken over kwesties waarbij het meerwaarde heeft als die regionaal worden overeengekomen.

Reikwijdte van vaststelling van voorliggende concept Woonvisie door uw gemeenteraad:

- De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, bleef vigerend bij vaststellen van de Woonvisie 2017-2021, maar wordt vervangen door de nieuwe Woonvisie. Aan uw gemeenteraad wordt derhalve gevraagd om de herstructureringsvisie in te trekken.
- De 'Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022' blijft vigerend. Jaarlijks vindt sinds 2019 een update plaats met de plannen die lopende het jaar zijn toegevoegd of afgerond en of afgevoerd. Dit wordt voortgezet en neemt juist aan belang toe met het oog op de afspraken in de Woondeal Limburg en de ambities en opgaven in de concept Woonvisie 2023-2028.
- De 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is op 23 november 2016 door uw gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid blijft vigerend. Aanvullend op dit kader zijn in de jaren 2017 tot en met 2022 diverse beleidsregels door de bestuurscommissie vastgesteld en een handreiking opgesteld, die gelden als toelichting of duiding van de afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Verder zijn er ook beleidsregels vastgesteld, die tot versoepeling van de kaders van de Structuurvisie hebben geleid. In bijlage 3 treft u onder de kop Zuid-Limburg informatie over alle geldende kaders en beleidsregels aan die ook voor de andere 15 gemeenten in Zuid-Limburg gelden.

Proces totstandkoming Woonvisie:

De totstandkoming van de concept Woonvisie 2023-2028 is als volgt verlopen:

- 1 april 2021: besluit van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om voorbereidingen te treffen voor een nieuwe Woonvisie.

- 30 september 2021: opdracht aan bureau Circusvis voor het opstellen van een rapportage over de belangrijkste inhoudelijke kwesties die in de aanloop naar en aanvullend op de reguliere elementen in een Woonvisie, zouden moeten worden geadresseerd.
- 16 december 2021: raadsinformatiebijeenkomst inzake voornemen om een nieuwe Woonvisie op te stellen.
- Oktober 2021-februari 2022 gesprekken door bureau Circusvis met veel belanghebbenden en bewoners in de wijken en verslaglegging daarvan in een zogenaamde synopsis: een weergave van de 13 belangrijkste onderwerpen waarin voor het maken van de Woonvisie keuzes gemaakt moesten worden. Deze keuzes hebben later in 2022 geleid tot een eerste uitwerking in de zogenaamde contourennotitie voor de concept Woonvisie. Besloten is, om geen besluiten te nemen in de aanloop op de verkiezingen. De bestuurscommissie hechtte er waarde aan om de nieuwe colleges hierbij in positie te brengen.
- Op 3 februari 2022 heeft de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met het woonbehoefteonderzoek 2022-2032 (bijlage 10); als één van de bouwstenen voor de Woonvisie.
- Mei-juli 2022: Gedurende deze tussenperiode na de verkiezingen en collegevorming zijn de belangrijke aandachtspunten uit het collegeprogramma geraadpleegd. Verder is er met de ambtenaren wonen van de 7 gemeenten en Parkstad een scenarioanalyse door Circusvis uitgevoerd om te kijken welke maatregelen in ieder geval uitgevoerd zouden kunnen worden (no-regret) en welke maatregelen scenarioafhankelijk van economische en sociale ontwikkelingen zijn en om flexibiliteit vragen. Daarnaast heeft er een Veerkrachtanalyse plaatsgevonden (bijlage 7).
- 12 september 2022 raadsinformatiebijeenkomst Parkstad gemeenten (fysiek en digitaal), zie presentatie in bijlage 8.
- 21 oktober 2022 visiedag van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering met het regionaal overleg woningcorporaties Parkstad en met het ministerie van BZK in het teken van de concept Woonvisie in relatie tot de regionale prestatie afspraken Parkstad (tussen Parkstad, de gemeenten, het ROW en de huurders verenigd in het regionaal overleg huurdersorganisaties), de nationale prestatieafspraken corporaties (tussen Aedes, het Rijk en o.m. de VNG), de aanvraag voor de nieuwe Regio Deal en flexwonen.
- November 2022 en januari 2023: wederom gesprekken van Circusvis met bewoners in diverse wijken en ambtelijke invulling van de lokale onderdelen van de concept Woonvisie door de gemeente.
- 25 november 2022 visiedag van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering over de contourennotitie van de concept Woonvisie, over de relatie met de woonruimteverdeling door de corporaties en over de Woondeal Limburg.
- 15 december 2022 heeft de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met de zogenaamde contourennota waarin de contouren van de Woonvisie geschetst werden. Daarbij een toelichting voor de wijze waarop aan de 13 kwesties uit de synopsis invulling gegeven is (zie bijlage 5)
- 20 januari 2023 behandeling van de 1e conceptversie van het regionale deel van de concept Woonvisie gedurende een visiedag van de bestuurscommissie.
- op 31 januari 2023 een bijeenkomst plaatsgevonden met de besturen van alle huurdersorganisaties van de corporaties in Parkstad. Daarin zijn de contouren van de concept Woonvisie besproken. Aandachtspunten vanuit de huurders:
 - o de relatie met de woonzorgvisie en de behoefte aan regionale sturing op het proces;
 - o de invloed van de Woonvisie op de lokale prestatieafspraken (lokale proces en inhoudelijke afstemming tussen meerdere corporaties en huurdersorganisaties in een gemeente);

- het betrekken van de particuliere markt;
- sturing op de realisatie van 30% sociaal;
- de lokale afstemming over de Woonvisie met de huurdersorganisaties i.k.v de besluitvorming: de formele en informele rol daarbij van de huurdersorganisaties.
- Op 9 februari 2023 is het regionale deel van de concept Woonvisie gepresenteerd aan circa 80 stakeholders uit het bedrijfsleven (ontwikkelaars, makelaars en beleggers), aan de provinciale en rijksoverheid, en aan de huurdersbelangenvertegenwoordiging in Parkstad, aan de corporaties binnen Parkstad, aan Aedes (de landelijke belangenvertegenwoordiging van de corporaties) en aan het programmabureau van Nationaal Programma Heerlen Noord.
- 16 februari 2023 behandeling van het definitieve concept van het regionale deel van de Woonvisie door de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering en het besluit om dit onderdeel voor consultatie op 17 februari te verspreiden onder alle 140 stakeholders met het verzoek om reflectie voor 17 maart 2023. Besloten is dat de formele inspraak via de gemeenten verloopt. De 7 gemeenten leggen elk de integrale Woonvisie ter inzage conform de bij de gemeenten geldende inspraakprocedure.
- 16 februari 2023: tevens besluitvorming van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering over de Woondeal Limburg
- Intern is de concept Woonvisie tot stand gekomen door gesprekken met en bijdragen van de verschillende teams waaronder beleid ruimte, team maatschappij team economie, programma Centrum, programma Heerlen Noord en collega's vanuit sociaal veilig.
- 9 maart 2023: ondertekening van de Woondeal Limburg met het Rijk, de Provincie en de corporaties door de voorzitter van de bestuurscommissie en door wethouder Gelderblom.
- 30 maart 2023 behandeling van de 6 reacties van stakeholders op het regionale deel van de concept Woonvisie en beslissing dienaangaande van de bestuurscommissie ten aanzien van de conceptversie. De reacties hebben inhoudelijk geen aanleiding gevormd om het regionale deel van de conceptversie van de Woonvisie aan te passen (zie bijlage 2 Nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen). Wel heeft dit geleid tot een meer uitgebreide toelichting in voorliggend raadsvoorstel.
- 28 maart 2023 behandeling van het definitieve concept van het lokale deel van de Woonvisie door het college en het besluit om de concept Woonvisie voor inspraak vrij te geven conform de vigerende gemeentelijke inspraakprocedure. De inspraak is ingegaan op 30 maart 2023 en duurde tot 11 mei 2023.
- 23 mei 2023 behandeling van de 5 reacties op de concept Woonvisie en beslissing dienaangaande van het college ten aanzien van de conceptversie. De reacties hebben inhoudelijk geen aanleiding gegeven om het lokale deel van de conceptversie van de Woonvisie aan te passen (zie bijlage 2 Nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen).

Kader

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing

De Woonvisie staat niet op zichzelf. Zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als lokaal niveau zijn er diverse vigerende beleidskaders en wetten die van invloed zijn bij de vorming en status van deze concept Woonvisie. De concept Woonvisie is conform deze kaders en wetten tot stand gekomen en ingevuld.

Voor een toelichting op deze kaders wordt verwezen naar bijlage 3.

Kernthema:
Wonen

Bevoegdheid

- De bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is conform de 'Gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg' annex het 'Instellingsbesluit bestuurscommissies 2014' bevoegd om regionaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraden van de 7 Parkstadgemeenten.
- Het vaststellen van kaderstellend beleid op het gebied van volkshuisvesting voor gemeente Heerlen, als bijvoorbeeld voorliggende Woonvisie, is een bevoegdheid van de raad.
- Het college is bevoegd om lokaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Voorstel

1. de Nota 'Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen', welke als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd, vast te stellen.
2. de 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen', welke als bijlage 1 bij dit voorstel is gevoegd, mede naar aanleiding van bijlage 1, gewijzigd vast te stellen en tevens aan te merken als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.
3. de vigerende 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, Lokale Woonvisie gemeente Heerlen 2017-2022' in te trekken.
4. de 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, in te trekken.

Argumenten

1.1 De Nota 'Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen' maakt onderdeel uit van het besluitvormingsproces.

Via inspraak is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen op de integrale concept Woonvisie. De reacties worden betrokken bij de besluitvorming en maken daarmee onderdeel uit van dit besluit.

2.1 De vigerende Woonvisie loopt af en met de nieuwe Woonvisie wordt voorgesorteerd op o.a. de Omgevingswet.

De vigerende Woonvisie was vastgesteld voor de duur van 2017 tot 2021. Deze is wel nog vigerend, maar met het oog op alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren en vanwege de reeds aangenomen en nog aanstaande wetswijzigingen, is het nu wel het moment om nieuw beleid vast te stellen. Temeer ook omdat het met het ingaan van de Omgevingswet opportuun is om over actueel volkshuisvestingsbeleid te beschikken dat meteen ook voldoet aan de voorziene wettelijke kaders van een volkshuisvestingsprogramma.

In 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan, die onder meer bepaalde, dat gemeenten over een Woonvisie dienen te beschikken, waarop woningcorporaties een 'bod' kunnen doen om samen met gemeenten en huurdersorganisaties tot prestatieafspraken te komen. Die Woningwet schrijft voor welke thema's de Woonvisie in ieder geval dient te bevatten om een goede grondslag voor lokale prestatieafspraken te vormen.

2.2 De volkshuisvestelijke opgaven zijn de afgelopen jaren sterk veranderd

De volkshuisvestelijke opgaven zijn de afgelopen jaren sterk veranderd en is weer nationale prioriteit geworden. De opgave was in de vigerende Woonvisie 2017-2021

vooral gericht op vervanging en vernieuwing van de bestaande voorraad en herbestemming, in plaats van op uitbreiding. Met het nieuwe rijksbeleid wordt fors gestuurd op nieuwbouwproductie van betaalbare woningen en op een fair share in de verdeling van sociale huur. De herstructureringsopgave waarvan in de Woonvisie 2017-2021 geconstateerd werd, dat die verschoven was van de huursector naar de koopsector is nog steeds aan de orde. Maar in voorliggende concept Woonvisie komt daarbij ook vanuit leefbaarheid de component nieuwbouwproductie bij. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft de ambitie uitgesproken minimaal 7.500 woningen te realiseren in 10 jaar tijd tot en met 2031, maar heeft daarbij ook gemarkeerd, dat de ogen niet gesloten worden voor de herstructureringsopgaven in de wijken. In de Woondeal Limburg (afspraken tussen het Rijk, de provincie, de regio's en de gemeenten) heeft Parkstad de nieuwbouwambitie van 7.500 woningen én de herstructurering van 8.000 woningen benoemd (omgerekend naar de looptijd van de Woondeal tot en met 2030).

2.3 De onderlinge verbanden en relaties met andere domeinen worden in de nieuwe Woonvisie gelegd.

In voorliggende Woonvisie wordt de relatie gelegd met aspecten als leefbaarheid, veranderingen in het sociale domein, die effect hebben op de volkshuisvestelijke opgaven, duurzaamheid, klimaat en (historische) waarde. Deze elementen vormen de context en soms ook randvoorwaarde voor volkshuisvesting en de rol die de gemeente hierin kan of moet nemen. Door de programmalijnen van het Rijk en nieuwe en bestaande wetgeving, lopen er meer dan ooit veel en complexe dwarsverbanden tussen de diverse domeinen en met stakeholders van binnen en buiten de overheid. De burger staat centraal en wordt zoveel mogelijk betrokken. Dit gebeurt veelal lokaal, maar heeft ook in de aanloop op voorliggende concept Woonvisie een belangrijke rol gespeeld.

De lijn die al bij de vigerende Woonvisie was ingezet dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen wordt voortgezet. Wat nieuw is, is de regie die vanuit het Rijk meer wordt opgelegd aan provincie en gemeenten als het gaat om (de huisvesting van) aandachtsgroepen. In de voorbereiding op de concept Woonvisie is hieraan veel aandacht besteed, maar is ook geconstateerd, dat de verdieping op dit thema moet plaatsvinden in de Woonzorgvisies die de gemeenten uiterlijk 2026 moeten vaststellen. Samen met de andere Parkstadgemeenten wordt gewerkt aan een gemeenschappelijke integrale woonzorgvisie op hoofdlijnen met lokale inkleuring naar model van de nu voorliggende Woonvisie. In de reacties op de concept Woonvisie die voor wat betreft het regionale gedeelte ter consultatie is aangeboden aan stakeholders en die voor zowel het regionale als het lokale gedeelte ook nog via publicatie in het kader van inspraak ook nog ter inzage heeft gelegen, wordt door enkele respondenten duidelijk de zorg uitgesproken over de concrete invulling van dit specifieke onderdeel. Het is zaak hen de komende periode actief te betrekken bij de voorbereidingen op de woonzorgvisie.

3.1 De vigerende Woonvisie 2017-2022 wordt opgevolgd door de nieuwe Woonvisie

Met het vaststellen van de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen' komt de oude visie te vervallen en wordt daarom ingetrokken.

4.1 De visie op herstructurering is nu opgenomen in de Woonvisie

De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009 is door verandering in de afgelopen periode niet meer actueel. De visie herstructurering is opgenomen in de nieuwe Woonvisie.

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing

Kosten en dekking

Niet van toepassing

Communicatie

- De indieners van de reacties op de regionale delen van de concept Woonvisie worden door de voorzitter van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering geïnformeerd over het voorstel dienaangaande aan uw gemeenteraad in bijlage 2 nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen.
- De indieners van de reacties op de lokale delen van de concept Woonvisie ontvangen na vaststelling door de raad per brief de Nota van reacties. Hierbij worden zij tevens bedankt voor het reageren en hun betrokkenheid.
- Na vaststelling van de Woonvisie door de gemeenteraad, zal de Woonvisie gepubliceerd worden in het gemeenteblad en de gebruikelijke kanalen. De dag na publicatie treedt de Woonvisie in werking.
- Verder zal ook Parkstad de definitieve Woonvisie 2023-2028 publiceren op de website van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Evaluatie

De uitvoering van de Woonvisie loopt via diverse projecten en activiteiten. Deze Woonvisie is opgesteld voor de jaren 2023-2028. Indien zich in deze periode grote veranderingen voordoen die alsnog tot wijziging van de Woonvisie leiden zal dit op dat moment tot een nieuwe afweging leiden.

Planning, procedure en uitvoering

De uitvoering van de Woonvisie is een proces dat al loopt. Zowel regionaal als lokaal inmiddels vinden activiteiten plaats waarmee voor bepaalde onderdelen al voorbereidingen getroffen worden op of invulling wordt gegeven aan het beleid in de concept Woonvisie. Voor andere onderdelen zullen regionaal en lokaal wel nog extra activiteiten moeten worden uitgerold. Voor een overzicht van bestaande activiteiten wordt verwezen naar bijlage 4 Meer hierover onder uitvoering van de Woonvisie. Veel zaken worden samen met de betrokken stakeholders verder opgepakt en uitgewerkt.

Bijlagen

1. Concept Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen
2. Nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen
3. Beleidskaders en wetten
4. Uitvoeringsprogramma Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Heerlen
5. De 13 kwesties uit de Synopsis
6. Scenario analyse
7. Veerkrachtanalyse
8. Presentatie over traject Woonvisie gedurende de Raadsinformatiebijeenkomst 12 september 2022
9. Onderzoeken en andere bronnen
10. Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032

Heerlen

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever