Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000138557 /
Datum:	28 maart 2023
Opsteller:	S.H. Tjalsma
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Uitgangspunten Woonvisie 2023-2030

Het college van B&W besluit:
1. De raad voor te stellen de volgende uitgangspunten te hanteren voor het opstellen van de nieuwe woonvisie:
    a. De nieuwe woonvisie stuurt op voldoende beschikbaarheid van woningen;
    b. De nieuwe woonvisie stuurt op voldoende betaalbare woningen;
    c. De nieuwe woonvisie stuurt op een passende woning voor iedereen;
    d. De nieuwe woonvisie stuurt op een kwalitatief goede woning voor iedereen;
    e. De nieuwe woonvisie geeft richting aan de plek waar de woningbouwopgave moet landen;
    f. De nieuwe woonvisie bevat een uitvoeringsstrategie woningbouw waarmee de gemeente de woon-opgave gaat realiseren.
2. De raad voor te stellen de concept-woonvisie ter inzage te leggen en de uitkomsten hiervan mee te nemen bij de vaststelling van de nieuwe woonvisie door de raad.

Inleiding
Het college wil een nieuwe woonvisie opstellen. De huidige woonvisie is gemaakt in 2017 en is verouderd. Sinds 2017 is de woningmarkt en ook de woningbehoefte veranderd. Ook zijn er nieuwe afspraken gemaakt zoals de raamovereenkomst met de woningcorporaties en de regionale woondeal en zijn er nieuwe wetten en regels. Het college wil daarom in een nieuwe woonvisie vastleggen wat er nodig is om in de gemeente Harderwijk iedereen een passende en betaalbare woning te kunnen laten vinden.

In het coalitieakkoord 2022-2026 ‘Samen bouwen aan de toekomst’ en in het collegeprogramma 2022-2026 ‘Vandaag bouwen aan morgen’ heeft het college de ambitie opgenomen om actief de uitdagingen op de woningmarkt in Hierden en Harderwijk aan te pakken. In de woonvisie gaat het college opschrijven hoe zij dit gaat doen. Het college neemt in de nieuwe woonvisie op hoeveel woningen zij wil laten bouwen en voor wie én wat daarvoor nodig is. De gemeente Harderwijk bouwt namelijk zelf geen woningen maar maakt daarover afspraken met woningcorporaties en projectontwikkelaars. Het is daarom belangrijk om hierover goede afspraken te maken. Dat is moeilijk omdat er allerlei zaken zijn die zorgen voor onzekerheid. Zoals stijgende prijzen van bouwmaterialen, een stijgende rente waardoor mensen en ontwikkelende partijen minder kunnen lenen en onduidelijkheid over stikstof en voldoende ruimte op het energienetwerk. In de woonvisie beschrijft het college hoe zij, met deze uitdagingen, ervoor wil zorgen dat er voor iedereen in de gemeente Harderwijk een passende en betaalbare woning te vinden is.

Door het vaststellen van de uitgangspunten uit dit voorstel wil het college met de gemeenteraad het gesprek voeren over de onderwerpen die aandacht moeten krijgen in de nieuwe woonvisie.

<u>Kader</u>
Van toepassing zijn de volgende kaders:
1. Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) en de daaruit voortvloeiende Regionale Woondeal Noord-Veluwe (2023);
2. Woningwet (2015);
3. Huisvestingswet (2022);
4. Raamovereenkomst sociale huur met UWOON, Omnia Wonen en huurders (2021) en prestatieafspraken;
5. Woningbehoefteonderzoeken van Companen (2021) en KAW (2022);

<u>Alternatieven</u>
Geen woonvisie op te stellen
De raad kan ervoor kiezen geen nieuwe woonvisie vast te stellen. De huidige woon-opgave vraagt om nieuwe kaders op basis waarvan de gemeente afspraken kan maken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen. De woonvisie uit 2017 is niet meer actueel genoeg en biedt onvoldoende houvast om de benodigde aantallen woningen te realiseren. Ook is het wettelijk verplicht om voor de inzet van bepaalde maatregelen (zoals het geven van voorrang aan woningzoekenden met binding), dit vast te

leggen en te onderbouwen in een woonvisie. Het college adviseert daarom een nieuwe woonvisie op te stellen.

Geen uitgangspunten vaststellen voor de nieuwe woonvisie
Het college gaat graag aan de start van het traject om tot een nieuwe woonvisie te komen in gesprek over de uitgangspunten. Hiermee geven we duidelijkheid over de reikwijdte en inhoud van de te maken woonvisie. Door aan de voorkant hier het gesprek over te voeren kan het college gerichter aan de slag gaan met het maken van de nieuwe woonvisie.

Beoogd effect
Met de gemeenteraad het gesprek aan te gaan over de uitgangspunten van de woonvisie en hiermee aan de voorkant duidelijkheid te geven over de beweegruimte, context en kaders. Het geeft ook een duidelijke opdracht voor het opstellen van de woonvisie. Door het gesprek met de raad aan te gaan wil het college ook aan de voorkant te weten komen welke onderwerpen en aandachtspunten leven bij de gemeenteraad zodat die kunnen worden uitgewerkt in de nieuwe woonvisie.

Argumenten

1. *De gemeenteraad voor te stellen uitgangspunten vast te stellen voor het opstellen van de nieuwe woonvisie*
   Het college wil bij de start van het proces om tot een nieuwe woonvisie te komen met de gemeenteraad in gesprek over de uitgangspunten. Het college wil graag weten welke onderwerpen raadsleden belangrijk vinden. Door aan de start hierover het gesprek te voeren kan het college ook aangeven welke afspraken in elk geval een plek moeten krijgen in de nieuwe woonvisie, zoals nationale en regionale afspraken, zoals de woondeal, die vertaald moeten worden naar Harderwijks woonbeleid. Na het gesprek met de gemeenteraad over de uitgangspunten en onderwerpen maakt het college de nieuwe woonvisie.

   Voortbordurend op de woonvisie uit 2017 stelt het college voor in de nieuwe woonvisie vier pijlers te benoemen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, passendheid en kwaliteit. De realisatie borgen we in een uitvoeringsstrategie. In bijlage 1 is dit schematisch weergegeven. Dit noemen we het sturingsprincipe van de nieuwe woonvisie.

   Het college stelt voor dat te vertalen in de volgende zes uitgangspunten (a t/m f):

   a. *De nieuwe woonvisie stuurt op voldoende nieuwe woningen (beschikbaarheid)*
      De woningbehoefte in de gemeente Harderwijk is groot. Er zijn op dit moment onvoldoende woningen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Companen heeft in 2021 de woningbehoefte in beeld gebracht. KAW heeft in 2022 in opdracht van de regiogemeenten Noord-Veluwe ook onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Companen ging in 2021 uit van een behoefte van 3.700 woningen voor de periode 2020-2030. KAW heeft in 2022 de woningbehoefte voor de gemeente Harderwijk ingeschat op maximaal 4.300 woningen voor de periode 2022-2030. Zowel Companen als KAW adviseren om meer plancapaciteit aan te houden om mee te kunnen bewegen met onverwachte ontwikkelingen. Door rekening te houden met meer woningen dan de behoefte is er ook ruimte om te kiezen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van het huidige planaanbod en de realisatie in 2020 t/m 2022.

      Het college heeft het advies van KAW en Companen om meer planaanbod aan te houden toegepast in de regionale woondeal (2022 t/m 2030). In de regionale woondeal is een planaanbod van 5.500 woningen opgenomen. Dat sluit aan bij het advies om 130% van de woningbehoefte te programmeren. Het aanbod uit de Woondeal sluit aan op de behoefte.

      Het college werkt in de nieuwe woonvisie het woningbouwprogramma van 5.500 woningen uit voor de periode 2022 t/m 2030. Of er uiteindelijk 5.500 woningen worden gebouwd is nu nog niet te voorspellen. In principe zijn er in de gemeente Harderwijk voldoende locaties beschikbaar om dit aantal te realiseren.

   b. *De nieuwe woonvisie stuurt op voldoende betaalbare woningen (betaalbaarheid)*
      Het college vindt het belangrijk dat er voor iedere portemonnee een betaalbare woning te vinden is. In de nieuwe woonvisie wil het college daarom vastleggen hoeveel woningen er in welk segment moeten komen. Hiermee sluiten we aan op de woningbehoefte en zorgen we ervoor dat elke woningzoekende de mogelijkheid heeft een woning te vinden die past bij zijn inkomen. De Nationale Bouw- en woonagenda bevat kaders die gemeenten verplicht moeten vertalen in hun lokale woningbouwprogramma. Het percentage sociale huur en het percentage

betaalbaar ligt daarom vast. Binnen deze percentages kan de gemeente zelf een onderverdeling maken. Ook is 33% van de totale woningbouwopgave vrij in te vullen.

De tabel die hieronder te zien is bevat het woningbouwprogramma op hoofdlijnen dat verder uitgewerkt wordt in de woonvisie. Het aandeel betaalbaar ligt vast. Een voorbeeld van een nadere uitwerking is het opnemen van het segment sociale koop (< €240.000, prijspeil 2023) gekoppeld aan de doelgroepenverordening van de gemeente Harderwijk. We baseren ons voor de invulling van het woningbouwprogramma op bestaande woningbehoefteonderzoeken (KAW, Companen). In de woonvisie werken we de gevolgen van het toepassen van dit programma uit, brengen we de oplossingsrichtingen en knelpunten in beeld en benoemen we hoe we dit willen realiseren.

Categorie	Aandeel		Toelichting	Huidig planaanbod*
Betaalbaar (ligt vast)	2/3e / 67%			68%
	Sociale huur (ligt vast)	28%	>€808, door woningcorporaties Op basis van de woningbehoefte	25%
	Middeldure huur	39%	€808 - €1.100	43%
	Betaalbare koop		< € 355.000	
Vrij in te vullen	1/3e / 33%		Uit te werken in de woonvisie	32%

*) momentopname, 1/3/2023. Incl. zachte plannen.

Het college wil ook graag dat de betaalbare woningen die gebouwd worden ook betaalbaar blijven. In de nieuwe woonvisie spreken we daarom af hoe we dit gaan doen. Bijvoorbeeld het breder in zetten van een antispeculatie-beding of het sturen op marktconforme woningen (de verkoopwaarde van de nieuwbouwwoning komt overeen met de marktwaarde.

In de nieuwe woonvisie wil het college ook vastleggen dat betaalbare koopwoningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Harderwijk. Dit moet worden onderbouwd in de woonvisie. Alleen als de schaarste aan betaalbare koopwoningen onderbouwd kan worden kan een gemeente hier regels voor gaan opstellen. Het college gaat dit in 2023 laten onderzoeken.

c. *De nieuwe woonvisie stuurt op een passende woning voor iedereen (passendheid)*
In de woonvisie werken we het woningbouwprogramma (zoals toegelicht in uitgangspunten a. en b.) uit naar verschillende woningtypologieën en woonvormen. Zo wil het college een programma realiseren dat past bij de veranderende woningbehoeftes van onze inwoners *en* dat in een tijd van stijgende prijzen een alternatief kan zijn om bijvoorbeeld jongeren aan een betaalbare woning te kunnen helpen. Hierin kijken we bijvoorbeeld naar woningen en woonvormen waar mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Naast permanente woningen besteden we hierbij ook aandacht aan tijdelijke oplossingen zoals flexwonen. We sluiten hierbij aan op bestaande woningbehoefteonderzoeken. In de nieuwe woonvisie nemen we ook onze opgave voor de woonwagenbewoners op voor de lange termijn.

We vinden het ook belangrijk toekomstige inwoners te betrekken bij het verder vormgeven van hun woning. In de nieuwe woonvisie werken we uit hoe we hier vorm aan gaan geven.

d. *De woonvisie stuurt op een kwalitatief goede woning voor iedereen (kwaliteit)*
De woningvoorraad in de gemeente Harderwijk bestaat uit 21.500 woningen (2023). In de nieuwe woonvisie legt het college niet alleen de nieuwbouwopgave vast. Het college wil ook afspreken hoe zij gaat sturen op een goede kwaliteit van de bestaande woningen in de gemeente Harderwijk. Daarbij wil het college centraal stellen dat zij inwoners wil ondersteunen wanneer dat nodig is. Bijvoorbeeld vanwege beperkte financiële middelen. In de nieuwe woonvisie legt het college vast welke instrumenten zij hiervoor in gaat zetten. Een voorbeeld van zo'n instrument is de toekomstbestendig wonen lening die het college nu al beschikbaar stelt. Maar er zijn ook andere instrumenten beschikbaar. Ook kunnen we kiezen ons niet alleen op particulieren te richten maar ook op VvE's.

e. *De woonvisie geeft richting aan de plek waar de woningopgave moet landen (versterken)*
Ruimte in de gemeente Harderwijk is schaars. We willen daarom slim met die ruimte omgaan. Het college kiest daarom voor het slim benutten van binnenstedelijke/binnendorpse locaties. Hierdoor kunnen onze (toekomstige) inwoners goed gebruik maken van de voorzieningen in de stad en houden we de stad levendig. Hiermee versterken we de stad. Er is in principe voldoende ruimte om in de bestaande stad en dorp voldoende woningen te realiseren voor de behoefte.

We willen ook dat Hierden en Harderwijk leefbaar blijven en een aantrekkelijke plek om te wonen. Daarbij gaat het natuurlijk niet alleen om het bouwen van nieuwe woningen maar even zo belangrijk om het aanbod aan voorzieningen, de bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving. Het integrale beeld krijgt een plek in de omgevingsvisie. In de nieuwe woonvisie

werkt het college per wijk in Harderwijk en voor Hierden een woon-opgave uit die houvast geeft aan initiatiefnemers en inwoners. Het college wil daarbij centraal stellen dat de inwoners van de wijk of van Hierden de mogelijkheid hebben om in hun eigen woonomgeving een andere woning te vinden als zij daar aan toe zijn. Bijvoorbeeld door op inbreidingslocaties in wijken levensloopgeschikte woningen te bouwen.

f. De nieuwe woonvisie bevat een uitvoeringsstrategie waarmee de gemeente de woon-opgave gaat realiseren
De gemeente werkt nauw samen met verschillende partners om de woon-opgave te realiseren. De woningcorporaties zijn onze partner in de opgave sociale huur. Met ontwikkelende partijen maken we afspraken over het realiseren van grote en kleine woningbouwplannen. Als gemeente kunnen we niet zelf de opgaven uit de nieuwe woonvisie realiseren. De realisatie van de opgaven uit de nieuwe woonvisie gaat ook wat vragen van de gemeentelijke organisatie en van de manier waarop we samenwerken. In de uitvoeringsstrategie leggen we daarom vast hoe we de nieuwe woonvisie gaan realiseren, met wie we daarvoor willen samenwerken en welke rol we als gemeente hebben. Die rol hoeft niet altijd hetzelfde te zijn.

In de uitvoeringsstrategie gaan we ook vastleggen hoe we kunnen meebewegen met de woningmarkt. We gaan in de woonvisie uitwerken elke instrumenten we kunnen inzetten om ook als het minder gaat toch onze doelstellingen kunnen realiseren. De woonvisie moet adaptief zijn.

2. *De raad voor te stellen de concept-woonvisie ter inzage te leggen en de uitkomsten hiervan mee te nemen bij de vaststelling van de nieuwe woonvisie door de raad*
Het college wil graag rond de jaarwisseling 2023/2024 de nieuwe woonvisie bespreken met de gemeenteraad. Met een beperkt participatietraject kan dat. Er zijn de afgelopen periode diverse participatietrajecten geweest, vanuit de Omgevingsvisie en Hoogbouwvisie en ook in het kader van projecten zoals Nieuw Weiburg. We kiezen ervoor om dit zo goed mogelijk te benutten. Aangevuld met het recente onderzoek van KAW hebben we zo een goed beeld van wat er leeft. We vinden het belangrijk dat onze inwoners en betrokken partijen kunnen reageren op de inhoud van de woonvisie. Daarom leggen we deze in het najaar van 2023 ter inzage. Daar maken we een nota van beantwoording van die we met de woonvisie bespreken met de raad. Zo brengt het college in beeld hoe inwoners en betrokken partijen hebben gereageerd op de concept-woonvisie en hoe zij voorstelt dat te verwerken in de uiteindelijke woonvisie.

Omgevingswet
De uitgangspunten uit dit voorstel worden in de woonvisie vertaald naar afspraken over onder andere het woningbouwprogramma. Op de uitwerking van woningbouwplannen moeten straks ook de principes uit de Omgevingsvisie worden toegepast, bijvoorbeeld met betrekking tot de aanwezigheid van voldoende groen en een toekomstbestendig waterbeheer. De Omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. Bij het opstellen van de nieuwe woonvisie gaat het college hier zoveel als mogelijk rekening mee houden. Het woningbouwprogramma is straks bindend voor de gemeente en voor ontwikkelende partijen waaronder woningcorporaties. De afspraken uit de woonvisie zullen geborgd worden in het omgevingsplan, overeenkomsten met ontwikkelende partijen, in de huisvestingsverordening en in andere lokale regelgeving.

De minister voor wonen heeft de Wet regie inzake de volkshuisvesting op dit moment in voorbereiding. In het wetsvoorstel staat dat de plicht om een woonvisie te hanteren komt te vervallen met ingang van 2026. Vanaf dat moment moet het woonbeleid worden vastgelegd in een ‘volkshuisvestelijk programma’ dat moet worden opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Het moment van inwerkingtreding van de wet en de uitwerking ervan is op dit moment nog onzeker. Het college vindt het belangrijk om over een actuele woonvisie te kunnen beschikken en kiest er daarom voor om deze ook op te gaan stellen. Wettelijk gezien is de plicht er ook nog. Op termijn zal de mogelijkheid er zijn om de woonvisie te integreren in de lokale omgevingsvisie.

Financiën
Het opstellen van de woonvisie vindt plaats binnen de daarvoor beschikbaar gestelde budgetten. Dat geldt ook voor het aanvullend onderzoek dat nodig is voor het opstellen van de woonvisie zoals schaarste onderbouwing voor de mogelijke inzet van voorrangsregels en opkoopbescherming en nadere onderverdeling van het woningbouwprogramma. De uitgangspunten van de woonvisie zijn onder andere van toepassing op het woningbouwprogramma. Waar dat woningbouwprogramma op gemeentelijke gronden gerealiseerd wordt kan er sprake zijn van een gemeentelijke grondexploitatie. De financiële consequenties van het toepassen van het woningbouwprogramma uit de woonvisie zullen in beeld worden gebracht. Voor het Woonfonds, dat ook gebruikt kan worden om de doelstellingen uit de (nieuwe) woonvisie te realiseren, zijn ook al middelen beschikbaar.

Duurzaamheid
Een duurzame woning biedt niet alleen (veel) comfort maar heeft ook lagere woonlasten. Een van de uitgangspunten van de woonvisie gaat daarom over het investeren in de kwaliteit van bestaande woningen. Dan gaat het ook over het investeren in duurzaamheid, bijvoorbeeld door het stimuleren dat inwoners hun woning verduurzamen. In de woonvisie licht het college toe welke maatregelen het hiervoor neemt of voortzet. We zoeken daarbij ook de verbinding met het duurzaamheidsfonds. Voor sociale huurwoningen geldt de woonvisie als basis voor prestatieafspraken. In de nieuwe woonvisie werken we daarom ook onze ambities uit met betrekking tot de verduurzaming van sociale huurwoningen in de gemeente Harderwijk.

Communicatie
De concept-woonvisie wordt ter inzage gelegd zodat belanghebbende partijen en onze inwoners daarop kunnen reageren. De uitkomsten worden meegenomen in de definitieve woonvisie.

Uitvoering
De vaststelling van de uitgangspunten zijn een eerste stap in het maken van een nieuwe woonvisie. Het college gaat na vaststelling van de uitgangspunten aan de slag met het schrijven van de woonvisie en zal hierin ook betrokken partijen, zoals woningcorporaties, huurders en ontwikkelende partijen, betrekken.

Op 23 mei staat er een commissievergadering gepland om te spreken over de uitgangspunten voor de woonvisie. Het college zal ter voorbereiding daarop een programma samenstellen. Dat zal op een later moment worden verstuurd aan de raads- en commissieleden.

Het college is voornemens de concept-woonvisie in het najaar ter inzage te leggen. Behandeling van de nieuwe woonvisie door de gemeenteraad kan in dat geval plaatsvinden rond de jaarwisseling 2023/2024 Dit is wel afhankelijk van het moment van vaststellen van de uitgangspunten en het te kiezen participatietraject. Duurt dit langer c.q. wordt er door de raad voor een uitgebreider participatietraject gekozen dan schuift behandeling van de woonvisie door.

Over het woonfonds wordt een separaat traject doorlopen waarbij de raad actief wordt betrokken.

Evaluatie
In de nieuwe woonvisie zal worden opgenomen op welk moment en op welke wijze een evaluatie kan plaatsvinden.

Bijlagen

1. *Sturingsprincipes nieuwe woonvisie*
2. *Planaanbod gemeente Harderwijk 2023-2030*