



BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	BE/BCBE
documentnr	20-0144783

VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING		
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de actualisatie van de Woonvisie 2020-2030	
vertrouwelijk	Nee	
portefeuillehouder	Wethouder Van der Stee, B.P.M.	
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_51313.docx Actualisatie Woonvisie 2020-2030 (aangepaste versie) (20-0077393) Staat van Wijzigingen Woonvisie (20-0193130) memo bestuurder aan commissie (20-0173024) Memo wethouder van der Stee (aangepast met input fractie LPF) inzake beantwoording vragen fracties inzake Woonvisie 2020-2030 (20-0188850) 7.A) Amendement WV-PvdA inzake Woonvisie 1 VERWORPEN (G20-001480) 7.B) Amendement WV-GBW-PvdA inzake Woonvisie 2 VERWORPEN (G20-001481) 7.C) Amendement WV-GBW-PvdA inzake Woonvisie 3 VERWORPEN (G20-001482) 7.D) Amendement GBW inzake Woonvisie Westland 2030 VERWORPEN (G20-001524) 7.1) Motie VVD-GL-D66 inzake veilig wonen huisvesting Arbeidsmigranten 2020-2030 INGE-TROKKEN (G20-001438) 7.2) Motie GBW-CDA-WV inzake kettingbeding Woonvisie Westland AANVAARD (G20-001498) 7.3) Motie GBW-CDA-WV-PvdA-GL-D66-LPF inzake norm huisvesting arbeidsmigranten Woonvisie Westland AANVAARD (G20-001499) 7.4) Motie WV inzake evenwichtige spreiding huisvesting statushouders AANVAARD (G20-001501) 7.5) Motie LPF-CDA-WV-PvdA-GL-D66 inzake bevorderen doorstroming huurwoningen AANVAARD (G20-001534)	
agendapunt	7.	
publiceren	Nee	

BESLISPUNTEN (RAAD)
- De actualisatie Woonvisie 2020-2030 vast te stellen en als kader te hanteren. - De vigerende raadsbesluiten voor de huisvesting arbeidsmigranten in te trekken te weten: "Ontwikkelkader arbeidsmigranten (2018)" "Arbeidsmigranten in Westland (2013)"

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)



RAADSVOORSTEL

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

Argumenten

1. *De raad stelt de woonvisie vast, kader voor woningbouwprogrammering;*
2. *Verschillende doelgroepen hebben een huisvestingsopgave waarin de woonvisie 2016 niet voorziet;*
3. *Uit onderzoek blijkt dat de koers uit de woonvisie 2016 moet worden bijgesteld;*
4. *Met deze Woonvisie krijgt het college kader voor het opstellen van een gemeentelijk bod op regionale woning-marktafspraken;*
5. *Er is behoefte aan een integraal kader richtinggevend voor te realiseren bouwprogramma en doelgroepen;*
6. *Met deze woonvisie krijgt het college een actueel kader voor het maken van de prestatieafspraken met de corporaties;*
7. *Met deze woonvisie krijgt het college kader voor de beoordeling van initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten;*

Risico's

1. *De gemeente is een van vele partners op het dossier Wonen*
2. *Extra bouwopgave heeft financiële gevolgen*

Kanttekeningen

1. *De actualisatie bevat alleen herziening van de woningvraag en het aanbod*
2. *Voor actualisatie is geen wettelijke inspraak nodig;*
3. *De geactualiseerde woonvisie bevat nog geen uitvoeringsprogramma;*



RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Actualisatie Woonvisie 2020-2030

AANLEIDING

De vigerende Woonvisie is in 2016 vastgesteld. Uitgangspunt hierin is bouwen voor de Westlandse woningvraag, in het bijzonder die van starters, doorstromers en senioren. Het tekort aan betaalbare woningen blijft en wachtlijsten voor sociale woningbouw lopen in Westland en de regio op. Uit onderzoek blijkt dat deze problemen niet opgelost worden als het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de visie 2016 onveranderd uit wordt gevoerd. In deze geactualiseerde Woonvisie sturen we op een nieuwbouwprogramma dat beter aansluit bij de huidige en toekomstige vraag. Deze visie vormt de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden en de prestatieafspraken met de corporaties.

De actualisatie biedt bovendien de mogelijkheid woningbouw- en huisvestingsopgaven integraal te benaderen. Het gaat dan niet alleen om reguliere woonvraag voor lagere inkomensgroepen, maar ook om het wonen in combinatie met een zorgvraag, huisvesting van arbeidsmigranten en de vraag voor huisvesting van spoedzoekers (mensen die geen 'urgenten' zijn maar wel dringend tijdelijke woonruimte nodig hebben).

De infographic op de volgende pagina toont de inhoud van de Woonvisie 2020-2030. De behoefte aan sociale huurwoningen houdt een belangrijke plek in het bouwprogramma. Middeninkomens houden de aandacht. Er komt meer aandacht voor wonen en zorgcombinaties. De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten blijft substantieel en is onderdeel van de integrale Woonvisie. Flexwonen krijgt een plek in het bouwprogramma om snel te kunnen inspelen op veranderende vraag en aanbod.

Onderwerpen die in de Woonvisie uit 2016 uitgebreid aan bod zijn geweest, onderwerpen uit de Omgevingsvisie en onderwerpen uit de Energieopgave Westland die niet wezenlijk veranderd zijn komen in deze geactualiseerde visie niet verder aan bod. Het gaat dan om:

- Woonruimteverdeling
- Toewijzing
- Doorstroming
- Lokaal maatwerk
- Groeiscenario WBR
- Duurzaamheid en energietransitie.

Met de in deze Woonvisie opgenomen ambities wordt expliciet richting gekozen voor het bijstellen en ingrijpen om de problemen op de woningmarkt te verlichten, die verergeren bij niets doen. Deze Woonvisie is nog niet voorzien van een uitvoeringsprogramma waarin nader wordt geduid hoe deze visie wordt gerealiseerd. Dit programma zal na vaststelling in het college ter kennisname aan de raad worden voorgelegd.

RAADSVORSTEL

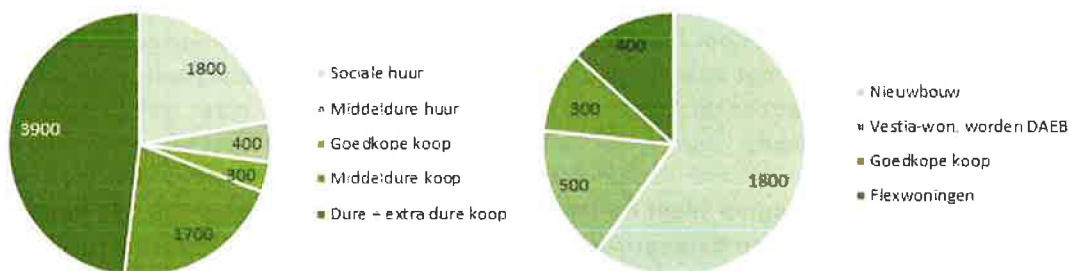
Woonvisie 2020-2030



Groei woningvoorraad

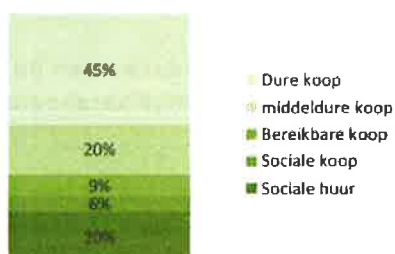


Nieuwbouwambitie 8.100 woningen Sociale uitdaging Westland

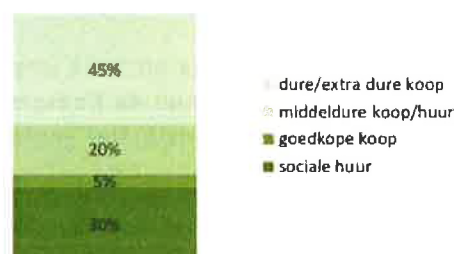


Verdeling prijssegmenten voor nieuwe bouwplannen

Woonvisie 2016



Nieuwe woonvisie



Ambitie zorg- en ouderenwoningen

Nultredenwoningen	1240
Geclusterde wooneenheden	400
Aanpassing bestaande woningen	440
Totaal	2080

Huisvesting arbeidsmigranten

Werkzaam in Westland	12.000 tot 15.000
Wonend in Westland	4.500
Aantal te realiseren wooneenheden tot 2030	substantieel (*)
(*) behoefte wordt periodiek getoetst	

Prijsgrenzen (prijspeil 2020):
 Sociale huur: tot € 737, middeldure huur: tot € 950
 Goedkope koop: tot € 198.500, middeldure koop: tot € 310.000, dure koop: tot € 537.000, extra dure koop: vanaf € 537.000
 Corporaties mogen gezamenlijk 30 woningen per jaar verkopen of slopen (totaal 300 in 10 jaar)

RAADSVOORSTEL

DOELSTELLING

In het WestlandProgramma 2018-2022 is opgenomen dat er voor Westland een aanzienlijke huisvestingsopgave ligt. Er is veel vraag naar betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen, wonen en zorg combinaties en naar huisvesting voor spoedzoekers en arbeidsmigranten.

Vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie biedt een nieuw ambitiekader voor de woningbouw in Westland. Met de geactualiseerde Woonvisie sturen we op een nieuwbouwprogramma dat beter aansluit op de toekomstige vraag. De geactualiseerde visie geeft een antwoord op de brede huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen in Westland, zowel reguliere woningen en zorgwoningen als huisvesting voor arbeidsmigranten. Het is voor gemeenten niet verplicht om een Woonvisie vast te stellen. Als een gemeente echter een Woonvisie heeft vastgesteld, zijn de woningbouwcorporaties verplicht om een bod te doen op deze Woonvisie. De Woonvisie biedt tevens het kader voor het gemeentelijk bod op de nieuwe regionale woningmarktafspraken.

De nieuwe Woonvisie bevat de ambitie dat corporaties de komende 10 jaar 1800 sociale huurwoningen realiseren, dit is circa 900 extra sociale huurwoningen ten opzichte van het bestaande woningbouwprogramma, een substantieel aantal huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten en 2080 zorg- en ouderenwoningen.

ARGUMENTATIE

1. De raad stelt de Woonvisie vast, kader voor woningbouwprogrammering;

De Woonvisie kent geen wettelijke grondslag, maar het is een kaderstellend en richtinggevend document voor de woningbouw en huisvestingsprogrammering. De raad is een kaderstellend orgaan, en geeft richting aan het handelen en de uitvoering van de Woonvisie door het college.

2. Verschillende doelgroepen hebben een huisvestingsopgave waarin de Woonvisie 2016 niet voorziet;

Uit onderzoek blijkt dat er vraag naar woningen en huisvesting is vanuit verschillende doelgroepen. Reguliere woningbouw voor lagere inkomensgroepen, huisvesting voor spoedzoekers en arbeidsmigranten en vraag voor (oudere) doelgroepen met een zorgvraag etc. Er wordt voorgesteld de woningbouwopgave samenhangend met de opgaven op het gebied aan de huisvesting van arbeidsmigranten en zorgwoningen te benaderen. Dit omdat de doelgroepen allemaal aanspraak maken op dezelfde ruimte voor woningbouw in Westland. De Woonvisie van 2016 besteedde aan het wonen in combinatie met een zorgvraag en de huisvesting van arbeidsmigranten onvoldoende aandacht. Het is belangrijk deze opgave integraal te benaderen.

3. Uit woningbehoefte-onderzoek blijkt dat de koers uit de Woonvisie 2016 moet worden bijgesteld;

Uit onderzoek van ABF uit 2019, in opdracht van de gemeente, wordt de behoefte aan sociale huurwoningen en voor ouderen geschikte appartementen herbevestigd. De prijzen van huizen blijven stijgen en de resterende opgave uit de Woonvisie 2016 gecombineerd met de nieuwe cijfers leiden tot een grotere opgave. De verwachting is dat in de komende jaren het aantal 70'plussers zal verdubbelen, waarvan een substantieel deel met een zorgvraag. De combinatie wonen en zorg is niet in deze mate in de Woonvisie 2016 opgenomen. Omdat de behoefte en de programmering niet bij elkaar aansluiten het verschil hiertussen steeds groter is wordt voorgesteld om met deze



RAADSVOORSTEL

Woonvisie in te grijpen met als doel woningbehoefte en programmering beter op elkaar te laten aansluiten.

4. Met deze Woonvisie krijgt het college kader voor het opstellen van een gemeentelijk bod op de regionale woningmarktafspraken;

Zowel in de regionale Woonvisie als in het convenant 'Gaten dichten in Haaglanden' heeft de gemeente Westland zich gecommitteerd om " tot vervolgafspraken te komen over de evenwichtige spreiding van de voorraad sociale huurwoningen, over de sociaal conforme condities om dat mogelijk te maken en over de andere opgaven op het gebied van wonen als uitgangspunt voor nieuw te vormen regionale prestatieafspraken." Eén van die vervolgafspraken was aanvullend onderzoek doen die de hele woningmarkt in ogenschouw neemt. Dit onderzoek is inmiddels door ABF en RIGO gedaan en hieruit blijkt dat het aandeel in de doelgroepen voorraad in Westland achterblijft bij het door de provincie gewenste 'meer evenwicht' scenario. Met doelgroepen voorraad wordt bedoeld: goedkope koopwoningen, DAEB¹ woningen en particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens². De opgave uit het 'meer evenwicht' scenario is ook aanleiding voor het aanpassen van de Woonvisie uit 2016. Zonder aanscherping van de kaders, is het onmogelijk om een bod te doen op de regionale woningmarktafspraken dat door de provincie geaccepteerd wordt.

Het gemeentelijke bod op de nieuwe regionale woningmarktafspraken is een van de onderdelen van de regionale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden gemaakt door de samenwerkende gemeenten, de SVH-corporaties en de Provincie Zuid-Holland. De Woonvisie biedt een kader voor de mogelijkheden voor het bijdragen aan huisvestingsvraagstukken in de Westlandse situatie. Ook hebben we de Provincie nodig bij bestemmingsplanwijzigingen voor woningbouw die Buiten BSG³

5. Er is behoefte aan een integraal kader dat richting aangeeft welke bouwprogramma's voor welke doelgroepen er gerealiseerd moet worden in Westland;

Alle huisvestingsvraagstukken, starters, gezinnen, doelgroepen voor sociale woningbouw, middeninkomens, ouderen al dan niet met een zorgvraag, arbeidsmigranten, mensen met een tijdelijke huisvestingsvraag etc. moeten een plek krijgen in Westland waar de ruimte schaars is. Westland heeft immers ook nog een andere belangrijke rol: het faciliteren van de ruimte vraag ten behoeve van de tuinbouw. Om deze reden wordt de huisvestingsvraag voor doelgroepen integraal gezien.

6. Met deze Woonvisie krijgt het college een actueel kader voor het maken van de prestatieafspraken met de corporaties;

In de Woningwet (2015) is vastgelegd dat woningbouwcorporaties een 'bod' op het gemeentelijke woonbeleid moeten doen. De Woonvisie vormt het gemeentelijke, Westlands, woonbeleid. Op basis van dit bod worden er afspraken gemaakt met de corporaties over de bijdrage, de zogenoemde prestatieafspraken. Deze vormen de uitvoering van de Woonvisie. Met dit actuele kader kan het college afspraken maken die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige woningbouw vraag.

¹ DAEB – diensten van algemeen economisch belang. Onder DAEB-activiteiten van corporaties vallen o.a. de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen.

² Liberalisatiegrens – een zelfstandige sociale huurwoning tot de grens van € 737 (prijsspeil 2020).

³ BSG; Bestaand stedelijk gebied, voorheen 'rode contour'

RAADSVORSTEL

Ook zullen op basis van deze geactualiseerde visie concrete afspraken gemaakt worden met zorgpartijen, ontwikkelaars en de uitzendbureaus die actief zijn in de huisvesting van arbeidsmigranten.

7. Met deze Woonvisie krijgt het college kader voor de beoordeling van initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten en zorgpartijen;

Naar aanleiding van de bespreking van initiatieven voor huisvesting arbeidsmigranten in de commissie EFO van november 2019 heeft het college geconcludeerd uit de daar gevoerde discussie besloten het ontwikkelkader uit 2018 en de voorgaande beleidskaders te heroverwogen. Dit is u ook medegedeeld in de raadsinformatiebrief van 5 december 2019. Het college heeft de raad op 4 februari 2020 per brief aangegeven op welke wijze dit zal worden aangepast en in deze woonvisie vindt u de nieuwe uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten. Er is behoefte aan meer sturing die wordt gegeven in deze Woonvisie en meer behoefte aan balans in de huisvestingsvraag waarbij optimale toedeling van schaarse ruimte binnen de gemeente wordt ingezet voor de verschillende doelgroepen. Specifiek voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt dat de ligging ten opzichte van de woonkern, en in Westland van belang is in relatie tot de voorzieningen, en de voorzieningen van de huisvestingsoplossing. De omvang wordt van geval tot geval bekeken en zijn afhankelijk van locatie- en omgevingskenmerken. Omdat deze uitgangspunten niet (meer) stroken met de uitgangspunten uit vigerende beleidsstukken vragen we de raad deze in te trekken. Het gaat om:

- "Ontwikkelkader arbeidsmigranten (2018)"
- "Arbeidsmigranten in Westland (2013)"
- "Huisvesting arbeidsmigranten, appendix (2013)"
- "Nota tijdelijk wonen in de gemeente Westland (2008)"

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1. De gemeente is een van de vele partners op het dossier Wonen;

Voor uitvoering van deze visie zijn we naast de corporaties afhankelijk van samenwerking met en inzet van partners, zoals ontwikkelaars, zorgpartijen, uitzendbureaus en de provincie. Voor de realisatie van de bouwambities is dan ook inzet nodig van de gemeente én deze partners. De koers is het ingrijpen in harde en zachte plannen, de balans tussen wonen en tuinbouw willen behouden. Dat vraagt inzet voor het aanpassen van lopende (zachte plannen, en daar waar mogelijk harde plannen). Het vraagt ook inzet rond uitvoering van projecten vanwege het unieke karakter van Westland, de hoge bebouwingsdichtheid en conflicterende ruimtevrage (wonen, economie, glastuinbouw, groen en water). Om de ambities van de geactualiseerde Woonvisie te realiseren zullen we niet ontkomen aan verdichting en meer hoogbouw. In het nog op te stellen uitvoeringsprogramma wordt nader uitgewerkt hoe dit vorm te geven.

2. De extra bouwopgave heeft financiële gevolgen

Sociale woningbouw levert voor ontwikkelende partijen een onrendabele top op, bij de genoemde ambitie van 1.800 woningen kan het gaan om € 20-40 miljoen. Dekking voor deze top zal deels moeten komen uit de BZK-gelden voor de investeringsimpuls woningbouw, maar voorwaarde van deze impuls is dat de gemeente co-financiert. De financiële consequentie van deze co-financiering maakt onderdeel uit van de integrale afwegingen in het begrotingsproces 2021. Op deze manier is een integrale afweging mogelijk tegenover andere mutaties en met kennis van het financiële totaalbeeld. Een dekkingsvoorstel wordt onderdeel van het uitvoeringsprogramma.

RAADSVOORSTEL

Kanttekeningen

1. De actualisatie bevat alleen een herziening van de woningvraag en het benodigde aanbod;

Onderwerpen die in de Woonvisie uit 2016 uitgebreid aan bod zijn geweest, onderwerpen uit de omgevingsvisie en onderwerpen uit de Energieopgave Westland die niet wezenlijk veranderd zijn komen in deze geactualiseerde visie niet verder aan bod. Het gaat dan om:

- Woonruimteverdeling
- Toewijzing
- Doorstroming
- Lokaal maatwerk
- Groeiscenario WBR
- Duurzaamheid en energietransitie.

2. Voor deze actualisatie is geen wettelijke inspraak nodig;

De Woonvisie uit 2016 heeft een inspraakprocedure gehad. Er is echter geen wettelijke verplichting is voor een inspraak- of zienswijzeprocedure. Omdat het hier gaat om een gedeeltelijke actualisatie van de Woonvisie te weten specifiek de woningvraag en het benodigde aanbod wordt er geen formele inspraak verleend. Wel is er op de inhoud van deze Woonvisie overleg geweest met de diverse stakeholders en partners (zie ook: extern advies)

3. Deze geactualiseerd Woonvisie heeft nog geen uitvoeringsprogramma;

Voor deze Woonvisie wordt nog een uitvoeringsprogramma opgesteld, dat in het najaar ter kennisname aan de raad zal worden verzonden. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete projecten en de prestatieafspraken met de corporaties, afspraken met zorgpartijen etc. Het uitvoeringsprogramma wordt verder uitgewerkt door het college.

FINANCIËN

De woonvisie bevat de ambitie dat corporaties de komende 10 jaar 1800 sociale huurwoningen realiseren, dit is circa 900 extra sociale huurwoningen ten opzichte van het bestaande woningbouwprogramma. De haalbaarheid is afhankelijk van toekomstige financiële dekking en beschikbaarheid van locaties.

In het uitvoeringsprogramma dat op deze Woonvisie volgt zal de financiële paragraaf nader worden uitgewerkt. De gemeente heeft bij het Rijk een aanvraag ingediend voor middelen uit Investeringsimpuls Woningbouw van het ministerie van BZK. Hierbij is 50% co-financiering een voorwaarde is. Vaststelling van de visie dient als kader voor het uitvoeringsprogramma.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Er wordt met woningbouwcorporaties, partijen die huisvesting van arbeidsmigranten verzorgen, zorgpartijen (onze professionele samenwerkingspartijen) en de Provincie actief gecommuniceerd over de inhoud van de actualisatie Woonvisie:

EXTERN OVERLEG

Rijk:



RAADSVOORSTEL

- BZK, m.b.t. Woningbouwimpuls.

Provincie

Regio:

- Woningmarktregio Haaglanden
- MRDH

Samenwerkingspartijen voor uitvoering van deze actualisatie Woonvisie:

- De in Westland actieve woningcorporaties
- De in Westland actieve Zorginstellingen
- Uitzendbureaus voor arbeidsmigranten
- Bedrijven die huisvesting van arbeidsmigranten realiseren
- Glastuinbouw Nederland, en individuele tuinbouwbedrijven
- Ontwikkelaars
- VNO/NCW

VERVOLGTRAJECT

Korte termijn:

Het gemeentelijke bod op de regionale woningmarktafspraken, uitvoering van de Woonvisie wordt voor wensen en bedenkingen geagendeerd voor de raad. (beoogd is 7 september in de cie MO)

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2020 wordt in het najaar aan de raad verstrekt.

De prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties, gebaseerd op deze Woonvisie worden uiterlijk in december gesloten. In het najaar worden deze eerst voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd.

Met de provincie Zuid Holland worden de voorwaarden verkend waaronder flexwonen buiten de grenzen van de kernen en huisvesting van arbeidsmigranten op de agrarische percelen kan worden toegelaten.

Lange termijn:

De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten wordt periodiek (elke 2 jaar) geëvalueerd aan de hand van de economische perspectief. (2022)

Herzien van de Woonvisie halverwege de looptijd (op zijn laatst rond 2025).

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris

de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020, met de volgende bijlage(n):

- Actualisatie Woonvisie (20-0160330)

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, juncto 147 van de Gemeentewet

gehoord het advies van de commissie Maatschappelijke Omgeving en de commissie Economie, Financieel beleid en Organisatie van 15 juni 2020 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

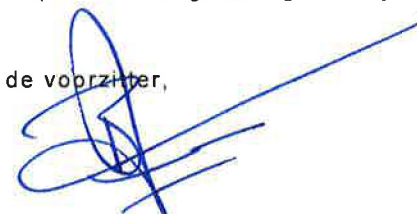
- De Woonvisie 2020-2030 vast te stellen en als kader te hanteren'
- De vigerende raadsbesluiten voor de huisvesting arbeidsmigranten in te trekken te weten:
 - a. "Ontwikkeldkader arbeidsmigranten (2018)"
 - b. "Arbeidsmigranten in Westland (2013)"

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 8 juli 2020,

de griffier,


A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,


B.R. Arends