

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

Datum collegebesluit

Opsteller

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Uitgangspuntennota Woonvisie, Raadsbrief actuele ontwikkelingen Wonen en Volkshuisvesting en Verlengen huidige woonvisie en bijbehorend addendum.

Voorgesteld besluit

1. Bespreken van de Uitgangspuntennota Wonen Volkshuisvesting samen met de Oplegnotitie, zodat de uitkomsten verwerkt kunnen worden in de nieuwe woonvisie.
2. Aansluiten bij de ambitie van het college, om toekomstrichting 3 'Heerenveen wil groeien als poort van het Noorden' als uitgangspunt voor de woonvisie te nemen.
3. Het uitgangspunt vast stellen om voor de periode tot 2025 te streven naar stabiliseren op 29% sociale huur in de woningvoorraad van gemeente Heerenveen, door in nieuwbouwplannen zoveel mogelijk de 30% sociale huur als uitgangspunt te kiezen.
4. De komende periode gebruiken voor het uitvoeren van een analyse en botsproef op hoofdlijnen voor ons grondbedrijf, welke consequenties het doorvoeren van 30% sociale huur en 2/3 betaalbaarheid in nieuwe projecten, in de woningvoorraad als harde eis heeft en dit betrekken bij het opstellen van de woonvisie.
5. Het college mandateren een afweging te maken welke instrumenten voor regie op de woningmarkt in te zetten.
6. Situationeel grondbeleid als uitgangspunt vaststellen.
7. De uitgangspunten voor de woonvisie te verwerken in een actueel grondbeleid.
8. Waar gewenst aanvullende uitgangspunten voor de woonvisie vast te stellen.
9. Het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie te versnellen door af te zien van besluitvorming over de concept-woonvisie in de raad.
10. Het college vragen de uitgangspunten te bespreken met externe stakeholders en de reacties mee te nemen bij het opstellen van de woonvisie.
11. De looptijd van de huidige woonvisie en het bijbehorend addendum te verlengen tot 31-12-2023.
- 12.

Inleiding

De gemeente Heerenveen geeft grote prioriteit aan de opgaven voor de woningmarkt. De ambities voor het thema Wonen & Volkshuisvesting zijn in de Raadsagenda en het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 verwoord. De raad heeft middels een B-dossier een opdracht aan het college gegeven. Het college voert deze opdracht graag uit door samenwerking met de raad en de gemeenschap.

Startnotitie Woonvisie – Uitgangspuntennota

In 2021 is ter voorbereiding van de nieuwe Woonvisie een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Op 27 januari 2022 is de Startnotitie 'Heerenveen, hier wil je wonen' vastgesteld.

De tussentijdse ontwikkelingen op het thema Wonen en Volkshuisvesting geven aanleiding om nogmaals naar wezenlijke keuzes, uitgangspunten, consequenties en instrumentaria te kijken. De raad heeft daarom gevraagd om een actuele startnotitie. Deze startnotitie wordt aangeboden in de vorm van een uitgangspuntennota. Het college gaat graag met de raad in gesprek over deze uitgangspunten. De uitkomst hiervan wordt daarna verwerkt in de nieuwe Woonvisie en het Grondbeleid.

Proces tot vaststelling nieuwe Woonvisie

In het vierde kwartaal van 2022 wordt de uitgangspuntennota vastgesteld en worden tevens de regionale Woondeals met de Provincie geformuleerd. Beiden zijn input voor de nieuwe Woonvisie en de daarbij horende woningbouwprogrammering. Het proces tot vaststelling van de Woonvisie loopt naar verwachting tot medio 2023. De gemeente Heerenveen hecht groot belang aan de betrokkenheid van bewoners en partijen. Zorgvuldige communicatie en interactieve participatiemomenten zijn daarom onderdeel van het proces om te komen tot de nieuwe Woonvisie. Tegelijkertijd is het van belang om tempo te houden. Zonder de zorgvuldigheid uit het oog te verliezen kijken we daarom waar we in het proces kunnen versnellen.

Verlenging looptijd huidige Woonvisie en addendum

De huidige vastgestelde gemeentelijke woonvisie en bijbehorende addendum hebben een geldigheidstermijn tot 1 januari 2023. Daarom wordt momenteel aan een nieuwe woonvisie gewerkt. In de geëvalueerde Woningwet (2022) is een gemeente verplicht tot het hebben van gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, ofwel een woonvisie.

De woonvisie dient als basis voor het activiteitenplan van de corporaties en het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen.

De nieuwe Woonvisie zal naar verwachting medio 2023 worden vastgesteld. Deze nieuwe Woonvisie zal de basis vormen voor de jaarlijkse prestatieafspraken van 2024 en verder. Voor de prestatieafspraken van 2023 vormt de huidige woonvisie de basis. Om een geldige Woonvisie te hebben stelt het college daarom voor de looptijd van de huidige Woonvisie met bijbehorend addendum met een jaar te verlengen.

Motivering

Beoogd effect

Inzicht geven in de wezenlijke keuzes en consequenties op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting in de gemeente Heerenveen. Het vaststellen van uitgangspunten op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting, als kader voor de op te stellen nieuwe woonvisie. Met het verlengen van de geldigheidstermijn huidige woonvisie en addendum voldoen aan wettelijke verplichting.

Argumenten

1.1 De uitgangspuntennota sluit aan bij de motie uit de Raadsagenda

In de Raadsagenda Heerenveen 2022-2026 benoemt de raad de urgentie van Wonen en Volkshuisvesting. De raad wil het debat voeren over de wijze waarop voor de gehele gemeente inbreiding kan worden gerealiseerd naast uitbreiding. Met de uitgangspuntennota (bijlage 2) wordt dit debat gefaciliteerd. In de uitgangspuntennota wordt o.a. beschreven hoe de keuze voor inbreiding en/of uitbreiding samenhangt met de groeiambitie en de mate van gezond, duurzaam en klimaatadaptief bouwen. Hierbij wordt de relatie om in te zetten op Heerenveen-West ook meegenomen.

De uitgangspuntennota gaat in op de instrumenten die de gemeente kan inzetten om meer regie op woningmarkt te voeren. Voor deze instrumenten is een vergelijking gemaakt op basis van impact, inzet en juridische haalbaarheid. De door de raad benoemde mogelijkheden zijn hierin meegenomen. De uitgangspuntennota geeft inzicht over welke instrumenten voor de specifieke woningmarktsituatie in gemeente Heerenveen wenselijk kunnen zijn. Een van de instrumenten die wordt beschreven betreft het grondbeleid en de bijbehorende keuzes. Daarnaast is het item monitoring beschreven en wordt een voorzet gegeven om te kunnen sturen en monitoren met cijfers.

De uitgangspuntennota is een eerste stap in de uitvoering van de motie Wonen en volkshuisvesting uit de raadsagenda. De raad wordt gevraagd aan de hand van de uitgangspuntennota en het raadsvoorstel heldere uitspraken te doen, zodat deze richting geven bij het opstellen van de nieuwe woonvisie.

2.1 De ambitie die sluit aan bij het Hoofdlijnenakkoord

In het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 wordt de ambitie uitgesproken om de gemeente Heerenveen te laten groeien als poort naar het Noorden. Het college wil inzetten op tweeduizend nieuwe woningen in de komende vijf jaar, boven op het aantal dat we met de provincie hebben afgesproken. Toekomstrichting 3 'Heerenveen wil groeien als poort van het Noorden', zoals beschreven in de uitgangspuntennota, sluit hier op aan.

3.1 We hebben voldoende betaalbare woningen nodig voor de inwoners van gemeente Heerenveen

De Nederlandse Grondwet geeft aan dat de bevordering van voldoende woongelegenheid een voorwerp van zorg van de overheid is (artikel 22.2). Vanuit het woonbehoefteonderzoek (zie ook bijlage 4) blijkt dat er in de gemeente een behoefte is voor meer sociale huur en betaalbare woningen is. We zien dat de afgelopen jaren de wachtlijst voor een sociale huurwoning is opgelopen in onze gemeente.

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda worden met zes programma's nieuwe beleidswijzigingen aangegeven die een koerswijziging inhouden op de woningmarkt. Het doel hiervan is dat de overheid een regierol pakt om te voorzien in voldoende, kwalitatieve en passende woningen. In lijn met dit uitgangspunt wordt er binnen deze programma's ingezet om per regio te zorgen dat 30% van de woningvoorraad sociale huur moet zijn. En dat 2/3 van de nieuw te bouwen woningen vanaf 2025 betaalbaar moet zijn (koopwoningen tot de NHG-grens €355.000) of middenhuur (€ 850-1000). Afspraken over dit aandeel betaalbaarheid worden gemaakt middels het instrumenten

regionale woondeals. Een belangrijk principe in de regionale woondeals is dat elke gemeente 'een eerlijk aandeel' (fair share) neemt in deze opgave. Als een van de grootste gemeenten in de regio stellen wij voor dat Heerenveen daarin haar verantwoordelijkheid neemt.

3.2 Het hebben van voldoende betaalbare woningen sluit aan bij het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026

In het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 wordt ingezet om strakke regie te voeren op de groei van de gemeente; "De nieuwe woningen moeten een gezonde mix worden van betaalbare huur- en koopwoningen; want iedereen verdient een dak boven zijn hoofd. Het onderwijs heeft baat bij gemêleerde wijken en de economie heeft baat bij nieuwe woningen voor leraren en zorgpersoneel, waar nu een tekort aan is." Dit is ook in lijn met het rijksbeleid Nationale Woon- en Bouwagenda waarin er wordt gestreefd naar voldoende, beschikbare en passende woningen. Het volgende uitgangspunt in het Hoofdlijnenakkoord (2022-2026): "Een op zich zelf staande oplossing is het creëren van woningen voor vluchtelingen en asielzoekers. Want we willen een gastvrije gemeente zijn die zich sterk maakt voor haar medemens. Het is onze opgave om ervoor te zorgen dat vluchtelingen en asielzoekers zo gauw mogelijk een woning kunnen betrekken binnen onze gemeente."

3.3 Het hebben van voldoende betaalbare woningen draagt bij aan de bestaanszekerheid van inwoners.

Op 22 september 2022 heeft de raad een wijziging in prioritering en planning Raadsagenda 2022-2026 vastgesteld. Daarmee is het besluit genomen om de thema's 'Bestaanszekerheid' en 'Wonen' vanwege de actuele situatie prioriteit te geven. Deze thema's dienen met urgentie en in samenhang op te worden gepakt; "Bestaanszekerheid is essentieel om een zinvolle bijdrage te kunnen leveren aan de samenleving en om te werken aan ontwikkeling. Bestaanszekerheid is niet alleen de zekerheid van voldoende en voorspelbaar inkomen. Ook zekerheid om betaalbaar te wonen, toegang tot betaalbare zorg en de mogelijkheid om een financiële buffer op te bouwen voor onverwachte uitgaven zijn noodzakelijke voorwaarden om de rust en ruimte te vinden die nodig is om je als mens te ontwikkelen en mee te doen in de samenleving." Daarom draagt het hebben van voldoende betaalbare woningen bij aan de bestaanszekerheid van inwoners.

4.1 De het percentage sociale huur en betaalbaarheid heeft invloed op de ontwikkelmogelijkheden van projecten en het grondbedrijf

Vanuit de stakeholders in de markt (de ontwikkelaars) krijgen wij het signaal dat het toevoegen van sociale huur en betaalbare woningen de haalbaarheid van projecten moeilijker maken. Kort gezegd: de winstmarge van deze woningen is bijzonder klein. Dit terwijl het met de huidige bouwkosten, energie en arbeidsmarkt al moeilijk is om projecten 'rond' en daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen. Daarnaast leent niet elk project vanuit de markt (faciliterend grondbedrijf) zich om in te zetten op de gevraagde 30% sociale huur. Indien de gemeente wel zorg moet en wil dragen om de 30% sociale huur van de gehele woningvoorraad op peil te brengen en houden, betekent dit direct iets voor de projecten waar de gemeente eigen grond ontwikkelt (actief grondbedrijf). Om de 30% norm te halen houdt dit in dat binnen deze projecten het aandeel sociale huur gemiddeld moet hoger zijn dan 30%. Dit heeft direct invloed op de GREX en de mogelijke uitstraling en woningtypologieën (vanwege het lagere budget waarmee deze woningen gebouwd worden) en daarmee op het ontwerp voor een locatie. Momenteel bestaat ca. 29% van de woningvoorraad in de gemeente uit sociale huur (grootweg 1% van de woningvoorraad zijn ca. 230 woningen). In onze huidige ontwikkelplannen (zowel harde als zachte plannen) staan circa tweeduizend woningen gepland. Van de helft van deze plannen is inzichtelijk hoeveel sociale huur en betaalbare woningen gepland zijn; respectievelijk 9, 6 % sociale huur en 44% betaalbare woningen (sociale huur, en koopwoningen onder de NHG grens). Om inzicht te krijgen op de consequenties op het grondbedrijf van het doorvoeren van 30% sociale huur in de woningvoorraad, stellen wij daarom voor een analyse en botsproef op hoofdlijnen te maken.

5.1 Regie op de woningmarkt vraagt om maatwerk aanpak en goed afgewogen keuzes

Er is in Nederland een gevarieerde gereedschapskoffer met beschikbare instrumenten die voor het voeren van regie op de woningmarkt. Belangrijk hierin zijn de afwegingen bij het kiezen van de juiste instrumenten. Heeft het instrument daadwerkelijk impact (voor welk probleem is het een oplossing, speelt dit probleem in onze gemeente)? Wat vraagt het instrument in termen van middelen (tijd, menskracht, geld) en hoe verhoudt zich dat tot de impact van het instrument? Mag het juridisch gezien? Deze afwegingen moeten aan de voorkant gemaakt worden. We vragen de raad om het college mandaat te geven om deze afweging te maken en de juiste instrumenten uit te werken en aan de raad voor te leggen.

6.1 Rolbepaling is maatwerk

Gebiedsontwikkelingen zijn divers van aard (van groot naar klein). Vrijwel altijd gaat het om een vorm van samenwerking tussen marktpartijen en gemeente, waarbij maatwerk noodzakelijk is. Dat vraagt om situationeel grondbeleid. Afhankelijk van de situatie wordt bekeken wanneer we actief handelen en wanneer we een meer faciliterende rol aannemen.

7.1 Er is beleidsmatige samenhang tussen woonbeleid en grondbeleid

Het is goed te beseffen dat de keuze voor het gewenste percentage sociale huur en aandeel betaalbaarheid consequenties heeft voor de woningbouwprogrammering, de gronduitgifte en de grondexploitatie. Daarnaast is het belangrijk om met elkaar heldere kaders te bepalen waarbinnen we actief handelen en wanneer we een meer faciliterende rol aannemen. Het is daarbij belangrijk om eerst meer duidelijkheid te krijgen over de gemeentelijke woonopgave, de toekomstrichtingen en de mate van in- en uitbreiding. Dit geeft aan dat er een directe relatie is tussen de uitgangspunten voor de woonvisie en het grondbeleid. Parallel aan het maken van de woonvisie wordt een nieuw grondbeleid opgesteld. Vanwege deze samenhang pakken we dit zorgvuldig op en worden beide stukken parallel ontwikkeld.

8.1 Dit is sturend aan de koersbepaling van de nieuwe woonvisie

Doel van deze fase in het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie is om nu eerst heldere uitgangspunten voor het nieuwe woonbeleid te bepalen. Naast dat wonen en volkshuisvesting als één van de vier thema's is opgenomen in de Raadsagenda, heeft de raad op 22 september 2022 besloten om de thema's 'bestaanszekerheid' en 'wonen' vanwege de actuele situatie prioriteit te geven en om met urgentie en in samenhang op te pakken. We vragen de raad of er naast de hierboven benoemde uitgangspunten nog andere uitgangspunten zijn waarvan zij het belangrijk vinden dat deze in de woonvisie een plek krijgen.

9.1 Versnelling bestuurlijke besluitvorming

Op 27 januari 2022 heeft de raad de startnotitie Woonvisie Heerenveen 'Hier wil je wonen!' vastgesteld. Daarin is een planning omschreven waarbij de nieuwe woonvisie in het najaar van 2022 ter vaststelling aan de raad zou worden aangeboden. Met de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 is de samenstelling van de raad gewijzigd. De nieuwe raad heeft haar ambities verwoord in de Raadsagenda 2022-2026. Daarin heeft zij het college verzocht om eerst met een startnotitie naar de raad te komen. Ook heeft de raad aangegeven, na de startnotitie, dat het college verzocht wordt de concept-woonvisie aan de raad voor te leggen, voordat de nieuwe woonvisie ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Rekening houdende met de bestuurlijke vergader cyclus en bijbehorende aanlever termijnen, betekent dit dat een nieuwe woonvisie op zijn vroegst in juni 2023 aan de raad wordt aangeboden.

Echter in deze planning is geen rekening gehouden met een extra participatie proces. De raad heeft gevraagd of in dit bestuurlijk proces versnelling mogelijk is. Uitgaande van het inwerking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2023, is het van belang om te bepalen wat de relatie is tussen de omgevingsvisie en de woonvisie. Als de woonvisie wordt gezien als onderdeel van de omgevingsvisie, is dit een aanpassing van de

omgevingsvisie en is het verplicht om het stuk ter inzage te leggen. Als de woonvisie meer uitvoeringsgericht is, kan deze wellicht gezien worden als programma en ben je niet verplicht deze ter inzage te leggen en is het college bevoegd om het programma vast te stellen. Gezien de grote uitgangspunten die we in de woonvisie willen vastleggen, bijvoorbeeld t.a.v. de toekomstrichting van gemeente Heerenveen, zien wij de woonvisie als onderdeel van de omgevingsvisie.

Daarom is de enige versnellingsmogelijkheid die wij zien om de raad te vragen af te zien van het voorleggen van de concept-woonvisie. Wij vragen de raad om het college het vertrouwen te geven dat alle uitgangspunten waarover de raad eind 2022 besluit en benoemd in het debat, terug zullen komen in de nieuwe woonvisie. Dit levert een proces versnelling van ca. anderhalve maand op.

10.1 De woonvisie moet een breed gedragen beleid worden.

Vanaf de start om te komen tot een nieuwe woonvisie hebben we tot nu toe al op verschillende manieren de samenleving betrokken (zie ook kopje communicatie). De uitgangspunten voor de woonvisie zoals nu beschreven, geven aanleiding om met de verschillende externe stakeholders, zoals plaatselijk belangen, woningcorporaties en ontwikkelaars, het gesprek hierover aan te gaan. De reacties die we in deze gesprekken ophalen zullen we betrekken bij het opstellen van een nieuwe woonvisie. Uitvoering geven aan woonbeleid kan je als gemeente niet alleen, hier heb je de samenleving en externe stakeholders bij nodig.

11.1 Een gemeentelijke woonvisie is wettelijk verplicht

Met de huidige planning verwachten we dat medio 2023 een nieuwe woonvisie wordt vastgesteld. De huidige woonvisie met bijbehorende addendum is geldig tot 1 januari 2023. Door de huidige Woonvisie en bijbehorende addendum met een jaar te verlengen voldoet de gemeente Heerenveen aan de wetgeving (Herziene Woningwet 2022) die stelt dat iedere gemeente verplicht is een geldige Woonvisie te hebben

Risico's of kanttekeningen

1.1 Niet voldoen aan de wettelijke plicht

Het is wettelijk verplicht om een vastgestelde gemeentelijke woonvisie te hebben. Wanneer wij deze niet hebben voldoen wij niet aan onze wettelijke taak.

1.2 Vertraging

De voorgestelde planning is ambitieus. Vertraging in het proces tot vaststelling nieuwe woonvisie kan door voldoende beschikbare tijd voor verdere participatie, gebrek aan ambtelijke capaciteit en/of gebrek aan financiële middelen voor uitbesteding maken van een woonvisie.

Communicatie en participatie

In 2021 besloot de gemeenteraad dat er behoefte is aan een nieuwe woonvisie. Sindsdien is er veel gedaan om tot een breed gedragen woonvisie te komen. Eind 2021 werd een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd, met de bewonersenquête als belangrijk onderdeel. Daarnaast vond in die periode ook de Avond van het Wonen plaats. Tijdens deze brede bijeenkomst zijn wij in gesprek gegaan met plaatselijk belangen, zorgpartijen, woningcorporaties, huurdersverenigingen, ontwikkelaars, makelaars en raadsleden.

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek en de Avond van het Wonen in het Posthuistheater vormden de basis voor de Startnotitie Woonvisie Heerenveen 'Hier wil je wonen', die op 27 januari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze startnotitie zijn de meest dominante woningmarktopgaven in de context van gemeente Heerenveen in kaart gebracht en zijn globale uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor

de nieuwe woonvisie. Na de vaststelling van deze startnotitie zijn er vervolggesprekken geweest met de plaatselijke belangen van Akkrum, Aldeboarn, De Knipe en Jubbega. Ook is er tijdens overleg met de woningcorporaties Accolade, WoonFriesland en Elkien verdere input verzameld voor de woonvisie.

De uitkomsten uit het gesprek met de raad over de uitgangspuntennota geven aanleiding om het komende half jaar weer met deze stakeholders om tafel te gaan. De input uit deze gesprekken nemen we mee bij de verdere uitwerking naar de nieuwe woonvisie.

Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is meegenomen in de uitgangsnota. Zo worden de verschillende toekomstrichtingen beschreven in relatie tot duurzaamheid en klimaatadaptatie. Ook bij het onderwerp sturing en monitoring wordt duurzaamheid benoemd met het oog op ontwikkeling labels, energiearmoede en percentage duurzame woningen.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer

Financiën

Uitgangspunten die gekozen worden voor de woonvisie zullen financiële consequenties hebben.

Zo heeft de ambitie, en daarmee keuze voor een toekomstrichting, direct invloed op de benodigde capaciteit die nodig is voor ontwikkelingen en mogelijke risico's voor het grondbedrijf.

Bij de argumenten punt 4.1 is o.a. de relatie van het aandeel sociale huur met het grondbedrijf benoemd .

Daarnaast hebben keuzes die te maken hebben met mate van regie en monitoring direct invloed op de benodigde ambtelijke capaciteit. Denk daarbij niet alleen aan beleidsopstelling, toetsen van beleid maar ook handhaving. Maar bijvoorbeeld ook aan het opzetten en onderhouden van goede monitoring, waarvoor structurele inzet vanuit ict noodzakelijk is.

Bijlagen

Bijlage 1 – Oplegnotitie Uitgangspuntennota

Bijlage 2 – Uitgangspuntennota Wonen & Volkshuisvesting Heerenveen

Bijlage 3 – Startnotitie Woonvisie 2022 Heerenveen

Bijlage 4 – Bouwstenennotitie woningmarktonderzoek Heerenveen

Bijlage 5 - Woonvisie gemeente Heerenveen 2015 -2020

Bijlage 6 - Addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen per 1 juli 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,
de heer J. van Leeuwestijn de heer T.J. van der Zwan

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
gelet op,

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

9