

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	: 4 februari 2019
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 29 november 2018
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Opdam
Commissie	: Openbare Ruimte
Datum commissie	: 16 januari 2019
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Beleid & Vastgoed
Opsteller(s)	: A. Fictoor
Datum B&W besluit	: dinsdag 27 november 2018
Bijlagen:	: 1

Onderwerp : **Woonvisie Heiloo**

Voorgesteld besluit

1. De woonvisie Heiloo vast te stellen;
2. De Woonvisie Heiloo 2007 - 2012 in te trekken

Geheimhouding

- ☐ Ja
☒ Nee

RAADSVOORSTEL**1. INLEIDING**

De huidige Woonvisie Heiloo 2007 – 2012 is toe aan vervanging, omdat deze niet meer aansluit bij de huidige situatie op de woningmarkt, nieuw beleid en regionale afspraken. De Toekomstvisie 2030 (7 oktober 2013), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar (1 juli 2013) en Structuurvisie 2030 (10 november 2014), het RAP (6 juni 2017) en het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 (februari 2017) zijn als basis gebruikt voor de nieuwe woonvisie.

2. KEUZERUIMTE

Gemeenten zijn niet verplicht om een woonvisie op te stellen. Maar alleen met een actuele woonvisie kunnen gemeenten corporaties houden aan hun wettelijke verplichting om het volkshuisvestingsbeleid uit te voeren en tot het maken van prestatieafspraken.

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft op 20 december 2017 de concept Woonvisie besproken. Voor zover mogelijk zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt in de voorliggende woonvisie. De raad van 5 februari 2018 heeft besloten om de behandeling van de Woonvisie over de gemeenteraadsverkiezingen heen te tillen. De voorliggende woonvisie is op diverse punten aangepast aan de hand van de Coalitieovereenkomst. Daarnaast zijn de cijfers geactualiseerd en is het hoofdstuk over Wonen, welzijn en zorg en de paragraaf over Duurzaamheid herschreven.

3. TOELICHTING OP HET ADVIES

De bijgevoegde Woonvisie Heiloo verwoordt het woonbeleid van de gemeente Heiloo voor de komende jaren. De kaders van deze woonvisie zijn bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP) en de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 en de Coalitieovereenkomst Heiloo 2018 - 2022. Vooral in de Structuurvisie 2030 zijn de onderwerpen rond het thema wonen vastgelegd, waarvan de inwoners van Heiloo hebben aangegeven hoe zij Heiloo als woonplaats in de toekomst graag zien. Daarnaast bepaalt de Coalitieovereenkomst voor een deel de accenten in deze woonvisie.

Voor een samenvatting van de Woonvisie Heiloo verwijs ik naar de samenvatting in hoofdstuk 2 van de Woonvisie Heiloo. Drie belangrijke onderdelen worden hieronder kort toegelicht.

Sociale woningbouw

Voor nieuwbouwprogrammering kijken we naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses en de locatie. Daarom hanteren we geen vooraf vastgelegd woningbouwprogramma. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs/kwaliteitverhouding beter, kan er gericht voor de actuele vraag worden gebouwd en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan. Door marktconform te (laten) bouwen komt er ook meer doorstroming op de woningmarkt op gang. De inwoners zijn hierbij gebaat.

Het is de taak van de gemeente om te zorgen voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Daarom is het van belang om ons te richten op hoeveel sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn en ook te kijken naar waar de behoefte ligt binnen de groep sociale huurwoningen. De Prestatieafspraken met corporaties zijn het geëigende middel om dit vast te leggen. Jaarlijks worden deze afspraken geëvalueerd en bijgesteld.

De komende jaren worden door de lopende grote nieuwbouwprojecten nog veel sociale woningen (huur en koop) opgeleverd. Hierdoor voldoet de gemeente ruimschoots aan de regionale afspraak (Regionale Woonvisie) om minimaal 30% in categorie 1 en 2 te realiseren.

Bij iedere nieuwe locatie zal gekeken moeten worden of er ruimte is in de programmering (RAP en Ladder voor duurzame verstedelijking). Vervolgens moet bekeken worden of er op dat moment voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in de woningprogrammering staan om in de actuele behoefte te voorzien. In vrijwel alle gevallen zal de gemeente een bestemmingswijziging moeten faciliteren. Hierdoor heeft de gemeenteraad invloed op het programma en daardoor de mogelijkheid om ook op benodigde aantallen sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te sturen. De verwachting is dat, gezien de huidige behoefte, gemeentebreed circa een derde van de woningen in het sociale segment (koop en huur) zal vallen. Ook verdient het aanbeveling om te kijken of de locatie zich leent voor betaalbare vrije sector huurwoningen. Dit komt de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

De gemeente voert de regie door alleen planologische medewerking te verlenen aan plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag.

Bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw

Op 9 december 2013 heeft de raad besloten om 'de bestemmingsreserve fonds sociale woningbouw te "bevriezen" totdat nieuw beleid is vastgesteld. In de nieuwe Woonvisie Heiloo wordt voorgesteld om de bestemmingsreserve te behouden voor de volkshuisvesting en het budget in te zetten om sociale woningbouw te kunnen realiseren die zonder inzet van extra middelen niet of moeilijk ontwikkeld kan worden of voor het stimuleren van extra duurzaamheidsmaatregelen bij sociale woningbouw. Eventuele inkomsten uit overwinstregelingen komen ten goede aan de bestemmingsreserve sociale woningbouw.

Het college van burgemeester en wethouders zal de gemeenteraad om toestemming moeten vragen om een bijdrage uit het fonds te kunnen verstrekken.

Starterslening

Het college vindt het op dit moment niet opportuun om nu een starterslening in te voeren. Het budget (bestemmingsreserve Fonds Sociale Woningbouw) is hiertoe ontoereikend en het rijk draagt sinds enkele jaren niet meer bij aan de starterslening. Om een substantieel aantal starters te bedienen met een starterslening is een fors budget nodig. Om bijvoorbeeld 25 starters te helpen is bij een lening van € 30.000,- al een budget van € 750.000,- benodigd. Hoewel de huidige lage hypotheekrente woningen voor starters bereikbaarder maakt, moeten starters wel eigen geld meebrengen om een hypotheek te kunnen krijgen. Aangezien 100% van de woningwaarde geleend mag worden, moeten alle bijkomende kosten met eigen geld worden gefinancierd.

WoonKeur

De raad heeft op 4 september 2000 besloten om WoonKeur waar mogelijk van toepassing te verklaren op nieuwbouwplannen in Heiloo. Opname in samenwerkingsovereenkomsten tussen partijen en gemeente biedt de enige bindende mogelijkheid daartoe. Het WoonKeurcertificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit.

Soms kan WoonKeur de realisatie van de goedkoopste woningen (categorie 1) in de weg staan. In dat geval kan in overleg met de gemeente er voor worden gekozen om geen WoonKeur te eisen. Uiteraard zullen deze woningen wel zoveel mogelijk aan WoonKeur

moeten voldoen. Ook bij collectief particulier opdrachtgeverschap en particulier opdrachtgeverschap is het mogelijk om in overleg af te wijken van WoonKeur. De eindgebruiker is in deze gevallen bekend en is zelf verantwoordelijk voor de gebruikskwaliteit van de woning. Op het gebied van duurzaamheid worden uiteraard geen concessies gedaan.

4. OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

N.v.t.

5. REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

6. RISICO'S

N.v.t.

7. FINANCIËN

N.v.t.

8. COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Het besluit tot vaststellen van de Woonvisie Heiloo zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

9. UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

N.v.t.

10. BIJLAGEN

Woonvisie Heiloo

11. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

N.v.t.

12. COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester