

RAADSOPDRACHT

Thema: Woningbouw

Datum: 26 november 2019

Inleiding en voorgeschiedenis

Algemeen

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2018 hebben de fracties uit de gemeenteraad aangegeven positief te staan tegenover het maken van een raadsbreed gedragen strategische agenda. Op 10 september is raadsbreed gesproken over de aanpak hiervan en is afgesproken om een 'taskforce' met vertegenwoordiging van alle partijen de strategische thema's voor te laten bereiden.

Op 9 oktober is de taskforce bij elkaar geweest en heeft allereerst de te volgen werkwijze besproken. Die werkwijze houdt in dat de taskforce per thema een concept-raadsopdracht voorbereidt. Dit document wordt voorgelegd aan de agendacommissie en door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis hiervan voert het college de opdracht uit en legt de resultaten als voorstel terug bij de gemeenteraad.

Bij het voorbereiden van de raadsopdracht heeft de taskforce steeds aandacht gehouden voor de kaderstellende rol van de gemeenteraad, en voor een cultuur van samenwerking.

Thema Woningbouw

In het thema woningbouw zijn er een aantal opgaven te benoemen

1. Duurzaamheid, nieuwbouw, bestaande bouw en woningbedrijf
2. Stagnatie van de bevolkingsgroei
3. Vergrijzing en grotere groep oudere hulpbehoevenden
4. Innovatie op woongebied (alternatieve woonvormen) en veranderde woonbehoefte
5. Wachtlijden voor huurwoningen
6. Eenpersoonshuishoudens/een ouder-gezinnen

Bij het maken van de raadsopdracht over het thema Woningbouw punt 2,3,4,5 en 6 staat de opgave centraal om 'te bouwen, revitaliseren en verbouwen naar behoefte, in alle kernen'. Met een goede balans tussen bouwen en groen waardoor het groene en weidse karakter van Koggenland behouden blijft.

Ondanks dat het huidige woningbouwprogramma en woonbeleid van Koggenland ook op deze opgave is gericht, is er raadsbreed de overtuiging dat:

- Er onvoldoende zicht is op de feitelijke (huidige en toekomstige) lokale woningbehoefte
- Er mede daardoor geen duidelijke en eensluidende visie is op de opgave waar Koggenland op het gebied van wonen voor staat
- Er onvoldoende duidelijk is of het huidige woningaanbod - zowel nieuw als bestaand - goed aansluit bij de vraag van zowel kopers als huurders
- Beleid, regels en gewoonten soms een goede afstemming tussen vraag en aanbod in de weg staan
- Creatieve oplossingen ('out of the box') kunnen bijdragen aan het aanpakken van de opgave

Bestaand beleid en ontwikkelingen

Bij de ontwikkeling van woonbeleid heeft de gemeente met wetgeving te maken. Het gaat dan met name om de Woningwet, Huurwet en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De provincie is in belangrijke mate bepalend voor het woningbouwbeleid: op basis van tweejaarlijkse prognoses wordt de actuele en toekomstige regionale woningbouwopgave bepaald en de provincie stelt eisen als het gaat om regionale afstemming van woningbouwplannen. Initiatiefnemers moeten 'nut en noodzaak' aantonen en de verplichting (tenzij het niet anders kan) om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en in de nabijheid van openbaar vervoer knooppunten.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Koggenland 2009-2020 (raadsbesluit 12 oktober 2009) en – meer recent - de Regionale Woonvisie met bijbehorend Regionaal Actie Programma (RAP) Wonen (raadsbesluit 19 juni 2017), bestemmingsplannen, groenbeleidsplan, milieubeleidsplan.

Eén van de onderdelen van het RAP is de uitvoering van een uitgebreid woningbehoefte-onderzoek voor alle gemeenten in de regio Westfriesland. Naar verwachting levert dit een beeld op voor de hele gemeente Koggenland maar niet voor de kernen afzonderlijk. De resultaten van dit onderzoek komen naar verwachting eind dit jaar (2018) beschikbaar (uitvoering door bureau Atrivé).

Voor wat betreft de sociale huursector is nog van belang dat de regionale woningcorporaties (in Koggenland gaat het dan met name om de Woonschakel) de verplichting hebben om aan gemeentes een 'aanbod' te doen over op welke manier zij gaan bijdragen aan de doelstellingen van de Regionale Woonvisie. Dit aanbod wordt vervolgens geconcretiseerd in jaarlijkse prestatie-afspraken tussen gemeente en woningcorporatie.

Tot slot draagt in Koggenland uiteraard ook het eigen woningbedrijf bij aan de doelstellingen van het woonbeleid. Op dit moment wordt met externe hulp (detachering via bureau Atrivé) gewerkt aan het opzetten van een strategisch vastgoedbeleid.

Doelstelling(en)

Doel: voorzien in de woningbehoefte in alle dorpskernen, waarbij de kwaliteit en de kwantiteit van wonen wordt gegarandeerd.

Opdracht en beoogd resultaat

De gemeenteraad draagt het college om een voorstel tot een woonvisie uit te werken die gebaseerd is op de actuele en toekomstige woonbehoefte. Het college wordt gevraagd zowel op het niveau van de visie, als op het niveau van het uitvoeringsprogramma meerdere scenario's voor te leggen, waar uit te kiezen valt.

Resultaat:

- Gedragen visie in relatie tot de opgave op het thema Wonen en bijbehorend uitvoeringsprogramma voor zowel nieuwbouw, herbouw, bestaande bouw en de relatie tot de groene en weidse omgeving.

Beoogd effect

Het bestaande en nieuwe woningaanbod laten aansluiten bij de lokale vraag, zodat inwoners en starters kunnen wonen in het dorp naar hun keuze. De woningvoorraad moet aansluiten bij de demografische ontwikkelingen in de dorpen.

Uitgangspunten en afbakening

De visie moet zijn gebaseerd op actueel woningbehoefte-onderzoek: zowel cijfermatig als inhoudelijk (waar lopen woningzoekenden in de praktijk tegen aan?)

- De opdracht is primair gericht op de woonbehoefte van Koggenlanders, niet op de eventuele vraag vanuit de regio
- Maak gebruik van bestaande bronnen (lopend onderzoek, cijfers, dorpsgesprekken). Daar waar bestaande bronnen niet voldoen, wordt aanvullend onderzoek gedaan.
- Wensen omtrent de woonomgeving (water, groen, recreatie, voorzieningen, klimaatopgave) zijn zeker van belang, maar maken geen onderdeel uit van deze opdracht. Bijvoorbeeld speelplaatsen, plantsoenen, groenstroken en bomen.

Randvoorwaarden

Het college wordt gevraagd creatieve oplossingen te zoeken waar dat kan. Hierbij rekening houden met landelijke, regionale en lokale trends en ontwikkelingen. Het voorstel moet zich niet beperken tot tiny houses, kunstenaarswoningen, kangoeroewoningen, woongroepen, stolpdelen, generatiewoningen, seniorenhofjes, zzp-woningen, flats, etc.

Het college wordt gevraagd om onderzoek te doen naar aanpassing van toewijzingsregels, aanpassing van bouwregels, welstandsvrij bouwen, tijdelijke bouw, woningsplitsing, kavelsplitsing, kleine kavels uitgeven, kavels ook voor twee onder een kap of rijtjeswoningen, tijdelijke huurwoningen, etc.

En in aansluiting op de bedoeling van de omgevingswet, toewerken naar minder regelgeving.

Budget voor uitvoering

Als blijkt dat de bestaande onderzoeksgegevens niet voldoende zijn en aanvullend onderzoek noodzakelijk is, moet hiervoor budget beschikbaar gesteld worden.

Mocht externe deskundigheid nodig zijn voor het formuleren van deze nieuwe visie is hier ook budget voor nodig. In de begroting is daar geen budget voor opgenomen. Voorgesteld wordt om hier in totaal een bedrag van € 20.000,00 voor beschikbaar te stellen.

Planning en tijd

Raadsopdracht: 26 november 2019, behandeling gemeenteraad

Onderzoek en visievorming: 1^e en 2^e kwartaal 2019

Raadsvoorstel: eind 2^e kwartaal 2019

Communicatie

Na vaststelling van de raadsopdracht extra aandacht via persberichtgeving en sociale media over de eerste raadsbreed gedragen opdracht. Trots uitdragen over de raadsbrede samenwerking.

Wie moet het college betrekken bij de uitvoering

Om de woningbouwbehoefte lokaal en per kern te bepalen is onderzoek, communicatie met en inbreng van inwoners noodzakelijk.

De wijze waarop is een uitvoeringszaak voor het college waarbij de raad eventueel in gespreksvorm graag betrokken wordt.

Overleg met woningcorporatie Woonschakel en wellicht Intermaris (zorgcomplexen) is nodig.

Globale risico's en kansen

Regionale ambities of opgaves die voortvloeien uit het nieuwe Pact van Westfriesland, "Holland boven Amsterdam" of provinciale randvoorwaarden kunnen de lokale woonvisie beïnvloeden.