

- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 18 april 2011
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 5 april 2011
- Nummer** : 17
- Onderwerp** : Actualisatie Woonplan 2004-2014
- Bijlage(n)** : 1. Beleidsnota 'Levende Stenen'
2. Concept-raadsbesluit
- Samenvatting** : Eind dit jaar moet het huidige woonplan worden geactualiseerd. Hiertoe zijn diverse aanleidingen. Ook heeft de raad een aantal moties hiervoor aangenomen. In dit voorstel zijn 19 uitgangspunten opgenomen, die als basis dienen voor de actualisatie van het huidige woonplan dat in december moet worden vastgesteld.
- Voorgestelde beslissing** : Instemmen met de voorgestelde uitgangspunten ten behoeve van actualisatie woonplan.

1. Inleiding

Het is de bedoeling dat aan het eind van het jaar het Woonplan is geactualiseerd, resulterend in onder meer een nieuw Sociaal Convenant. De belangrijkste redenen voor deze actualisatie zijn:

- De regionale opgave is bijgesteld van 2400 naar 1040 woningen.
- De economische crisis.
- Het achterblijven van de bouw van sociale woningen, onder meer veroorzaakt door de gewijzigde financiële positie van woningcorporaties.

Daarnaast heeft de raad in 2010 en 2011 drie moties aangenomen, die als input dienen voor de actualisatie. Dit betreffen motie sociale woningbouw van 18 oktober 2010, motie convenant sociale woningbouw van 28 februari 2011 en motie sociale woningbouw van 28 februari 2011. Deze liggen ter inzage.

Uitgangspunten Woonplan 2012-2022

Voordat we aan de slag gaan met het actualiseren van het Woonplan, willen we eerst uitgangspunten gaan benoemen. Wij stellen voor de volgende 19 uitgangspunten te hanteren:

1. Kwaliteit gaat in principe voor kwantiteit. Onder kwaliteit vallen criteria als architectuur, groen, indeling woning/levensloopbestendig, duurzaam en passend in de omgeving.
2. Het type woning dat gebouwd wordt, hangt af van demografische ontwikkelingen en de vraag in de markt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de (on)mogelijkheden om de bestaande voorraad af te stemmen op de vraag.
3. De voorstellen uit de bijgevoegde beleidsnota 'Levende Stenen' gelden als uitgangspunt.
4. Met Libau worden nadere afspraken gemaakt voor een scherpere toetsing van bouwplannen conform onze welstandsnota.
5. In principe wordt niet gebouwd in het buitengebied.
6. Bij inbreidingslocaties wordt uitgegaan van de vraag uit het dorp/de buurt en wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing. Initiatieven als (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden aangemoedigd.
7. In 2011 wordt er een Woonvisie voor de Regio Groningen-Assen gemaakt. Het Woonplan wordt hiermee afgestemd.
8. Stakeholders als woningcorporaties, ouderenbonden, zorg- en welzijnsorganisaties, de huurdersorganisatie, makelaars, etc., worden betrokken bij het maken van het Woonplan.
9. Met verhuurders (waaronder woningcorporaties en zo mogelijk andere verhuurders) worden afspraken gemaakt om huurwoningen zoveel mogelijk naar energielabel C te brengen.
10. Met ondernemers worden duurzaamheidspakketten gemaakt die aan eigenaren van woningen kunnen worden aangeboden. Hierbij zit tevens de mogelijkheid tot een gratis advies.
11. Op 1 januari 2010 was het aandeel sociale woningen 13,5% (1.138 woningen, allemaal huur). Dit percentage is voor ons de ondergrens en we zullen alle middelen die ons ter beschikking staan en onze creativiteit aanwenden om dit percentage te handhaven.

12. Als bij een woningbouwplan in negatieve zin wordt afgeweken van het percentage sociale huur en koopwoningen, vindt dotatie van € 35.000,- (is nu: € 17.000,-) per niet gebouwde woning in het fonds sociale woningbouw plaats.
13. Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt om zoveel mogelijk toe te wijzen aan de primaire doelgroep (inkomen tot € 33.614,- per jaar).
14. Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning van maximaal € 185.000,- waarbij een constructie wordt gehanteerd die er voor zorgt dat de woning minimaal tien jaar een sociale koopwoning blijft. Getracht wordt deze termijn van tien jaar maximaal op te rekken.
15. Ook de gemeente kan sociale koopwoningen aanbieden, bijvoorbeeld met een anti-speculatiebeding of een erfpachtconstructie. Dit wordt nader onderzocht.
16. Het fonds sociale woningbouw blijft overeind, maar wordt enkel en alleen aangevend als objectief is vastgesteld dat de sociale woningen niet op een andere manier gefinancierd/gerealiseerd kunnen worden.
17. Er worden afspraken gemaakt met minimaal twee woningcorporaties.
18. Haren biedt huisvesting aan verblijfsgerechtigden, conform de taakstelling. Hierover worden afspraken met woningcorporaties gemaakt.
19. Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het verkoopprogramma. Hierbij wordt ingegaan op het energielabel en mogelijkheden om de woning te behouden voor de primaire doelgroep.

3. Voorstel

Resumerend stellen wij u daarom voor om in te stemmen met de voorgestelde uitgangspunten ten behoeve van de actualisatie van het Woonplan om te komen tot het Woonplan 2012-2022.

Haren, 15 maart 2011

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester