

Voorstel aan : Gemeenteraad van 30 september 2013
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 17 september 2013
Nummer :
Onderwerp : Vaststelling Woonplan 2013-2023
Bijlage(n) : 1. Woonplan 2013-2023
2. Uitgangspunten raad 18 april 2011
3. Inspraakreacties
4. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Het Woonplan Haren 2013-2023 is een richtinggevend document voor woningbouw de komende tien jaar met als doel de bewoners van Haren zo goed mogelijk te huisvesten. Gegeven de woningbouwopgave voor Haren binnen de Regio Groningen-Assen en de bestaande woningbouwplannen is de belangrijkste opgave de komende jaren bestaande plannen zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte, in het bijzonder op bewoners die zorg nodig hebben en op de vraag naar vrije huurwoningen.

Voorgestelde beslissing : Woonplan 2013 – 2023 vaststellen.

Inleiding

In 2014 loopt de planperiode van het vigerende Woonplan Haren 2004–2014 ten einde. Inmiddels hebben wij een nieuw Woonplan voor de jaren 2013-2023 opgesteld. Basis voor het nieuwe Woonplan vormt onder andere de door de raad op 18 april 2011 vastgestelde uitgangspunten. Het concept woonplan heeft van 31 mei tot 15 juli 2013 voor inspraak ter inzage gelegen en de concepttekst is met diverse organisaties en instanties afgestemd. Reacties zijn verwerkt in de concepttekst. Het woonplan is nu gereed voor vaststelling door de raad.

Proces

Op 18 april 2011 heeft de toenmalige raad uitgangspunten ten behoeve van het nieuwe woonplan vastgesteld. Die uitgangspunten, een aantal demografische onderzoeken en het bestaande woonplan vormen de basis van het nu voorliggende nieuwe woonplan. Gedurende het traject van ontwerp van het woonplan – enigszins vertraagd ten gevolge van de wisseling binnen het college vorig jaar – heeft een aantal malen overleg plaatsgevonden met diverse externe organisaties zoals corporaties, makelaars, ouderenbonden en huurdersverenigingen. De concepttekst is afgestemd met de gemeenten binnen de Regio Groningen-Assen en van de provincie is een reactie op de concepttekst ontvangen. Zowel de Milieuadviesraad Haren als de Wmo Adviesraad Haren zijn betrokken geweest, dan wel hebben suggesties gedaan voor aanpassing van het conceptplan. De reacties zijn voor een deel verwerkt in het conceptplan. Vervolgens hebben wij op 26 augustus de aldus aangepaste tekst vastgesteld ten behoeve van besluitvorming door de raad.

Uitgangspunten raad van 18 april 2011

Op 18 april 2011 heeft de gemeenteraad 20 uitgangspunten vastgesteld als basis voor het nieuwe woonplan. Het merendeel van die uitgangspunten is verwerkt in het nieuwe woonplan; een aantal uitgangspunten zal worden meegenomen in de prestatieafspraken met ontwikkelaars en/of met corporaties. Een uitgangspunt is inmiddels overbodig geworden door nieuwe regelgeving voor corporaties. In bijlage 2 zijn de uitgangspunten weergegeven met daarbij aangegeven hoe de uitgangspunten zijn of worden verwerkt.

Samenvatting van het Woonplan

Wij verwachten de komende jaren – mede gelet op de afspraken binnen de Regio Groningen-Assen - geen grote nieuwe woninguitbreidingen. Voor onze opgave (de bouw van 788 woningen tot 2030) zijn er voldoende plannen op voorraad (894). Vanuit dat perspectief en mede gezien de grote onzekerheden op de woningmarkt is het lastig – en volgens sommigen bijna onmogelijk - voor de komende jaren een goed woonplan te maken. Wij hebben dat toch gedaan zodat wij daarmee in elk geval voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening Groningen die aan alle Groninger gemeenten vraagt een woonvisie op te stellen voor de komende tien jaren. Uiterlijk 1 januari 2015 moeten die woonvisies klaar zijn. Als voorliggend Woonplan wordt vastgesteld voldoet Haren ruimschoots aan die eis.

Het nieuwe woonplan heeft niet tot doel ruimte te bieden voor of richting te geven aan substantiële nieuwe uitbreidingsplannen. Ten opzichte van het huidige woonplan zijn er accentverschuivingen die vooral te maken hebben met demografische ontwikkelingen en het huidige planaanbod.

Eén van de eerdergenoemde uitgangspunten van de raad is om vast te houden aan de ondergrens van 13,5% sociale huur. Aan dat uitgangspunt wordt op dit moment voldaan en zal ook gelet op de lopende plannen gedurende de planperiode kunnen worden voldaan.

Daarbij is bovendien nog geen rekening gehouden met 275 huurwoningen die worden verhuurd door MVGM, weliswaar geen corporatie maar dat zijn woningen onder de huurtoeslaggrens, waarvan MVGM heeft aangegeven dat die woningen (gegeven kwaliteit en grootte) onder de huurtoeslag grens zullen blijven en waarvoor dezelfde eisen gelden als voor corporatiewoningen en dat die woningen daarom als sociale huurwoningen moeten worden meegeteld. Op basis van de actuele woningbouwplannen is het aandeel sociaal over tien jaar 13,7%; tellen wij daarbij op de woningen van MVGM, bedraagt het percentage 16,7% in 2023 (zie tabel 3.4 van het woonplan).

Onze huidige woningbouwplannen passen, rekening houdend met te verwachten planwijzigingen en sloop, goed binnen de afspraken die wij in regioverband hebben gemaakt (788 woningen). Er is voldoende planaanbod, het aanbod is echter weinig gedifferentieerd, namelijk vooral gericht op het hogere koopsegment. Voor zover voor realisatie van plannen die meer woningen opleveren dan de afgesproken 788, de instemming van RGA nodig is, gaan wij ervan uit dat die instemming zal worden verkregen gezien de beperkte omvang van die plannen, het unieke, niet concurrerend karakter ervan en omdat het niet gaat om uitbreidingsplannen, maar uitsluitend om inbreidingsplannen.

Het instemmingsmodel heeft overigens wel consequenties voor iedereen die nieuwe woningbouwplannen heeft. Gelet op de opgave en het aantal woningen in de planning zijn nieuwe woningbouwplannen eigenlijk de komende tien jaar niet meer mogelijk en zouden wij dus elk nieuw plan moeten afwijzen wegens gebrek aan contingenten. Anderzijds zullen er wellicht plannen worden ontwikkeld die wij juist wel graag zouden willen honoreren, omdat een nieuw plan voorziet in een uiterst wenselijke ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkeling. Wij zullen daarom spelregels en/of werkafspraken gaan maken met betrekking tot de ontvankelijkheid van toekomstige woningbouwplannen.

Wij constateren een tekort aan duurdere huurwoningen en aan levensloopbestendige woningen. In diverse gesprekken en bijeenkomsten is die constatering bevestigd. Ten gevolge van de demografische ontwikkelingen is er een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen enerzijds, anderzijds willen oudere inwoners met een eigen koopwoning graag verhuizen naar een comfortabele huurappartement. Omdat het aanbod daarvan in Haren echter gering is komen dergelijke verhuisbewegingen niet tot stand. Ook onder starters is er een toenemende vraag naar huurwoningen.

Het woonplan stelt daarom voor de komende jaren te streven naar en te werken aan een toename van vrije huur woningen, levensloopbestendige woningen en woningen voor mensen met een zorgbehoefte. Omdat veel plannen echter al vastliggen in overeenkomsten en afspraken zullen wij ook naar mogelijkheden moeten zoeken om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor senioren en zorgbehoevenden die langer thuis willen en moeten wonen. Wij zullen gesprekken gaan voeren met ontwikkelaars om in Haren extra vrije huurwoningen te realiseren.

Wij zullen de komende jaren tevens een visie op duurzame woningbouw gaan ontwikkelen en op toekomstige bestemmingen van (maatschappelijk) vastgoed in de gemeente.

Bestuurlijke afstemming en inspraakreacties

Met de provincie Groningen en gemeenten van de Regio Groningen-Assen heeft afstemming plaatsgevonden.

Bestuurlijke afstemming: provincie Groningen

Provincie Groningen heeft positief gereageerd op het concept Woonplan en aangegeven dat de gemeente Haren met de vaststelling op 30 september a.s. door de raad voldoet aan de eis van de provincie dat alle Groninger gemeenten uiterlijk 1 januari 2015 een woonvisie voor de komende tien jaar moeten opstellen.

De provincie heeft geconstateerd dat de gemeente Haren recent geen nieuwe vooruitberekening van de woningbehoefte heeft laten opstellen. De provincie geeft aan dat zij voornemens is gemeenten die nog niet beschikken over recente cijfers, een dergelijke voortuitberekening aan te bieden. Wij hebben de provincie laten weten dat Haren van dat aanbod gebruik zal maken.

De provincie verkeert overigens zoals blijkt uit haar reactie in de veronderstelling dat de gemeente Haren 30% extra plancapaciteit wil ontwikkelen ter compensatie van mogelijke planuitval en zij wijst de gemeente daarom nadrukkelijk op de consequenties van overschrijding van haar regionale afspraken over woningbouwprogramma. Bedoeld is echter dat de ervaring uitwijst dat 30% van de lopende plannen (894 woningen) niet of veel later worden gerealiseerd en dat daarmee de daadwerkelijke overcapaciteit (ruim 100 woningen meer ingepland dan de afgesproken aantal van 788 binnen RGA) is gerechtvaardigd.

De provincie heeft verzocht alsnog een overzicht van de voorgenomen sloop gedurende de planperiode toe te voegen. In het woonplan is alleen het totaal aantal verwachte sloop van Woonborg vermeld gedurende de planperiode. In de vrije sector vindt voor zover bekend nauwelijks of slechts incidenteel sloop plaats. Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is in bijlage 3 van het woonplan een kolom 'sloop' toegevoegd met daarin een opgave van de thans bekende sloop.

Ten slotte heeft de provincie gevraagd in het woonplan aan te geven welke nieuwe bouwcapaciteit nodig is in bestemmingsplannen. De bouwcapaciteit in bestemmingsplannen moet overeenkomen met de binnen RGA afgesproken woningbouwopgave. De provincie zal naar verwachting niet meewerken aan bestemmingsplannen die meer woningbouwruimte (plan-capaciteit) toelaten dan te RGA afspraak toestaat tenzij RGA vooraf instemt met extra bouw.

Wij hebben de provincie laten weten dat wij ten behoeve van de verkrijging van eventuele noodzakelijke extra bestemmingsplan-capaciteit vooraf instemming van de regio zullen vragen.

Bestuurlijke afstemming: Regio Groningen-Assen

De afstemming met de Regio-Groningen Assen vond plaats in het reguliere overleg van de werkgroep Wonen. Het overleg met de RGA gemeenten heeft geen substantieel commentaar opgeleverd.

Reacties

Van de volgende organisaties is een schriftelijke reactie ontvangen:

- Wmo Adviesraad Haren;
- Milieuadviesraad Haren;
- MVGM Vastgoedmanagement Groningen;
- Woningcorporatie Woonborg.

Reactie Wmo Adviesraad Haren

De Wmo Adviesraad is door ons geconsulteerd bij de totstandkoming van het woonplan. De Wmo raad heeft naar aanleiding van de concepttekst geen reden meer gezien inhoudelijk te reageren. De raad heeft laten weten dat zij haar eerdere adviezen in voldoende mate in de uiteindelijke tekst herkent.

Reactie Milieuadviesraad Haren

De Milieuadviesraad (MAR) merkt op dat in het woonplan de gemeentelijke inzet op duurzame ontwikkeling van woningbouw ontbreekt en de MAR dringt erop aan de ontwikkeling van duurzaamheid alsnog in het woonplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan is alsnog een paragraaf duurzaamheid en een actiepunt opgenomen (paragraaf 6.2) die aansluit bij de op 27 mei 2013 door de raad aangenomen motie waarin het college onder andere wordt opgedragen:

1. van de opbrengst van DHE € 100.000,- te bestemmen voor duurzaamheidsmaatregelen vanaf 2016. Op dit moment is er nog geen concreet bestedingsplan noch een plan van aanpak;
2. met kennispartners zoeken naar aanvullende subsidiemogelijkheden rondom duurzaamheid.

Bij de uitvoering daarvan zal ook uitgangspunt 10 van de raad (zie bijlage 2) worden betrokken.

Reactie MVGM Vastgoedmanagement Groningen

MVGM Vastgoedmanagement - landelijke verhuurder van woningen waaronder in Haren - wijst er in haar reactie op dat ten gevolge van verdergaande Haagse maatregelen de investeringsruimte van woningbouwcorporaties nog verder zal afnemen dan verwoord in het concept. MVGM geeft ook aan dat met de recente daling van de rentestand de koopwoning wellicht weer een goed alternatief wordt voor (duurdere) huurwoningen. MVGM onderstreept onze visie dat er in Haren niettemin een serieuze vraag is naar duurdere huurappartementen onder ouderen in Haren met een eigen woning en dat Haren bij uitstek geschikt is voor nieuwbouw van duurdere huurappartementen. De reactie van MVGM heeft niet geleid tot aanpassing van de tekst.

Reactie Woningcorporatie Woonborg

Woonborg stelt voor de ondergrens van het percentage sociale huurwoningen (13,5%) nader te definiëren en de ondergrens te baseren op de daadwerkelijke behoefte aan sociale huurwoningen. Wij hebben Woonborg laten weten dat de ondergrens is vastgesteld in bovengenoemde uitgangspunten van de raad en dat wij die derhalve als een gegeven hebben beschouwd. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van de tekst.

Woonborg heeft aangegeven dat het conceptplan onvoldoende zichtbaar maakt hoe wij de noodzakelijke doorstroming tot stand brengen. Woonborg pleit voor bouw van seniorenwoningen om de ten gevolge daarvan vrijkomende woningen in te zetten voor starters. De bouw van seniorenwoningen kan inderdaad een positief effect hebben op doorstroming. Die relatie is explicieter in de tekst opgenomen, namelijk in paragraaf 3.4.3 (Wonen en zorg).

Woonborg heeft verder aangegeven dat het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad niet uitsluitend een verantwoordelijkheid is voor corporaties. Die visie van Woonborg klopt naar ons idee en wij stellen daarom een aangepaste tekst voor waaruit blijkt dat het een gedeelde verantwoordelijkheid is van alle woningeigenaren (zie paragraaf 2.3).

Woonborg heeft tenslotte een aantal suggesties gedaan voor redactionele of inhoudelijke verduidelijking van de tekst. Die reacties zijn zoveel mogelijk verwerkt.

In bijlage 3 zijn de ontvangen reacties en onze beantwoording daarvan opgenomen. Van inwoners van Haren zijn geen reacties ontvangen.

Conclusie en voorstel

Voor een nieuw woonplan is het niet de beste tijd:

- er is sprake van een uiterst instabiele en onzekere woningmarkt;
- woningcorporaties staan onder druk;
- bestaande plannen liggen vast in overeenkomsten, bestemmingsplannen en bestuurlijke afspraken;
- er is geen ruimte voor uitbreiding van woningbouwplannen.

Niettemin zijn wij er in geslaagd om in nauw overleg met maatschappelijke organisaties in Haren en in goede bestuurlijke afstemming een woonplan voor de komende tien jaren op te stellen. Geen woonplan die in grote woningbouwontwikkelingen voorziet, wel een woonplan met accentverschillen ten opzichte van het vigerende plan, met name ingegeven door demografische ontwikkelingen en de beperkingen van het huidige planaanbod. Het aantal reacties op het conceptplan was gering, maar constructief en overwegend positief en bevestigend van aard. De provincie heeft op voorhand aangegeven dat het woonplan voldoet aan de eis dat elke gemeente in Groningen uiterlijk op 1 januari 2015 over een woonvisie dient te beschikken.

Wij stellen u daarom voor te besluiten tot vaststelling van het Woonplan 2013-2023.

Haren, 19 augustus 2013

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
directeur/gemeentesecretaris

J.G. Vlietstra,
burgemeester