

Voorstel aan : Gemeenteraad van 27 juni 2016
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 13 juni 2016
Nummer : 28
Onderwerp : Woonvisie 2016-2021
Bijlage(n) : 1. Woonvisie met bijlagen
2. Reactie Woonborg
3. Reactie AH WOON
4. Reactie Milieu Advies Raad
5. ReactieAdviesraad Sociaal Domein
6. Regio-indeling werkgebieden woningcorporaties
(Companen)
7. Concept raadsbesluit
Steller advies : W.J. Schwertmann

Samenvatting : In verband met nieuwe wetgeving voor de corporatiesector is een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Haren vastgesteld ter vervanging van het Woonplan 2013-2023. De raad heeft de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld

Voorgestelde beslissing : 1. Woonplan Haren 2013-2023 in te trekken;
2. Woonvisie Haren 2016-2021 vast te stellen.

Inleiding

Na een intensief traject van overleg met corporaties, huurdersverenigingen, de gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo is de nieuwe Woonvisie Haren afgerond. De opstelling van een woonvisie was noodzakelijk in verband met nieuwe wetgeving voor de sociale huursector. Omdat de rolverdeling tussen corporaties, huurders en gemeenten wezenlijk anders wordt en realistische prestatie-afspraken per gemeente alleen maar kunnen worden gemaakt in onderlinge afstemming tussen de vier gemeenten, hebben wij een intensieve overlegperiode achter de rug. Dit gezamenlijk traject was voor alle partijen voor een belangrijk deel een leerproces waarin we ons gezamenlijk de nieuwe wetgeving en de procesmatige en beleidsinhoudelijke consequenties daarvan eigen hebben gemaakt. Dat we dat met vier gemeenten hebben gedaan is een bewuste keuze omdat we denken dat een dergelijk traject meerwaarde heeft. De meeste gemeenten die een corporatie delen kiezen er voor zelfstandig het traject met hun corporatie aan te gaan.

We verwachten wel dat dit gezamenlijk traject eenmalig was omdat we met dit proces voldoende ervaring en kennis hebben opgebouwd om volgend jaar te kunnen volstaan met een eenvoudiger proces om tot nieuwe prestatieafspraken te komen. De woonvisies zijn er dan bovendien al als basis.

Achterliggend proces

In de achterliggende periode hebben we in nauwe samenwerking met de corporaties, huurders en de genoemde gemeenten een aantal belangrijke stappen gemaakt:

1. We hebben ons verdiept in de nieuwe wetgeving voor de sociale huursector en specifiek voor de verhouding tussen verhuurders van sociale woningen, huurders en gemeenten;
2. De genoemde partijen zijn op basis van een gezamenlijke planning en gezamenlijke procesafspraken een traject ingegaan van het vertalen van de nieuwe spelregels naar een visie en een woonagenda;
3. Daarvoor is verschillende malen ambtelijk overleg gevoerd en een aantal malen heeft op bestuurlijk niveau overleg plaatsgevonden over de voortgang van het proces;
4. De woonvisies zijn met de gemeenten onderling afgestemd en voor commentaar voorgelegd aan de huurdersvereniging WOON, MAR, Adviesgroep Sociaal domein en de provincie;
5. Ten behoeve van de opstelling van het document zijn gesprekken gevoerd met:
 - Algemene Huurdersvereniging WOON
 - PCOB
 - Senioren Vereniging Haren
 - Een aantal zorgpartijen
 - Dorpsbelangen Glimmen, Noordlaren en Onnen
 - Ons Belang Oosterhaar
 - Jongerenraad
 - Milieu Advies Raad (MAR)
 - Adviesraad Sociaal Domein (ASD)
6. De vier woonvisies worden met begeleiding van Companen vertaald naar een woonagenda die de basis vormt voor een bod van Woonborg per gemeente voor 1 juli a.s.
7. In VGG verband vindt besluitvorming plaats over de regio-indeling van corporaties, waarvoor gemeenten voor 1 juli een voorstel bij de minister moeten indienen.

We komen hieronder nog afzonderlijk terug op de woonagenda en de regio-indeling.

Inhoud woonvisie

Doel van de visie is een aantrekkelijke woongemeente te creëren met een woningaanbod in een veilige woonomgeving voor alle geledingen van de bevolking. De gemeente Haren is bereikbaar voor iedereen! Centrale thema's in de woonvisie voor de komende jaren zijn: woonkwaliteiten, leefbaarheid en duurzaamheid. Onze focus zal de komende 5 jaren daarom met name liggen op:

- Behoud, diversiteit en kwaliteit van het woningaanbod in de 4 dorpen;
- Wonen-zorg-seniorenhuisvesting en huisvesting voor jongeren;
- Verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- Transformatie van leegstaand vastgoed;
- Faciliteren van (kleinschalige) woonvormen voor bijzondere doelgroepen.

Voor zover het gaat om corporatiewoningen is de visie breed (en soms al tamelijk concreet) van opzet omdat de visie de basis moet zijn voor het wettelijk "bod" van corporaties.

We stellen voor het oude Woonplan Haren 2013-2023 in te trekken en de Woonvisie 2016-2021 vast te stellen. Verschillende activiteiten uit het oude Woonplan zijn inmiddels opgepakt of afgerond en voor zover dat niet het geval is zijn ze weer in de woonvisie meegenomen.

Participatie Woonvisie en inspraak

Het concept is besproken met de drie gemeenten die binnen het werkgebied van Woonborg vallen (AA en Hunze, Noordenveld, Tynaarlo) en het is voor commentaar aan de vier corporaties (Woonborg, Woonzorg Nederland, Huismeesters en Woonconcept) voorgelegd.

Met de provincie is kortgesloten dat er geen verdere gemeentelijke of provinciale afstemming hoeft plaats te vinden zolang de visie niet afwijkt van de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen.

Van de Milieu Advies Raad (MAR), Adviesraad Sociaal Domein (ASD), AH WOON en Woonborg zijn schriftelijke reacties ontvangen die ook deels zijn verwerkt. De reacties zijn bij dit advies gevoegd, hieronder geven we aan hoe die reacties zijn verwerkt.

Met de vaststelling van de woonvisie vervalt het Woonplan 2013-2023. Er is gekozen voor een kortere maar afzienbare planperiode (2016-2021). Het Uitvoeringsprogramma, bijlage 3, zal zonodig jaarlijks worden geactualiseerd.

Reactie

Omdat de visie breed van opzet is hebben MAR en AH WOON aangegeven dat de visie wat duidelijker en wellicht wat puntiger gepresenteerd zou mogen worden. We hebben daar deels gevolg aan gegeven door aanpassing hoofdstuk 4 (Doel woonvisie) en 9 (Sociale woningbouw). Daarin hebben we ook nog eens benadrukt dat het volkshuisvestingsbeleid zich de komende 5 jaren met name zal richten op transformatie, woonkwaliteiten, leefbaarheid en duurzaamheid.

AH WOON: Een aantal redactionele opmerkingen van AH WOON zijn overgenomen en de suggestie van AH WOON om met corporaties en huurdersorganisaties mee te denken over maatregelen om energielasten terug te dringen is opgenomen als beleidsvoorname. De suggestie van AH WOON om de wachttijd voor urgente woningzoekenden te maximaleren op een half jaar is ook overgenomen.

MAR: Op basis van het pre-advies van de MAR is een paragraaf over aardbevingsrisico's ingevoegd en er is een korte schets van de gemeente Haren toegevoegd. De MAR heeft ook een aantal suggesties gedaan die niet zijn verwerkt omdat we vinden dat ze niet in een woonvisie thuishoren (bv. de rol van en dorpscoördinator of de verdere uitdieping van de paragraaf over aardbevingsrisico's en veiligheid van woningen).

ASD: een aantal adviezen en suggesties van de ASD zijn verwerkt: hoofdstuk 4 bevat een aantal uitgangspunten voor de woonvisie, bijlage 1 bevat de Kaderstelling. Met een aantal door ASD op pag. 1 van hun advies genoemde onderwerpen is een relatie gelegd in de woonvisie (o.a. armoedebeleid en de rol van wijkteams), een aantal onderwerpen zal in andere beleidsvoorstellen vorm moeten krijgen (bv. woonomgeving of winkelvoorzieningen, dorpsvisies zullen worden opgepakt in het kader van de Omgevingsvisie). Over het algemeen zijn de suggesties van de ASD ook relevant bij de uitvoering en nadere uitwerking van de woonvisie m.n. voor wat betreft "Energie & zorg".

WOONBORG: Op basis van het commentaar van Woonborg is een aantal verbeteringen aangebracht of tekst verduidelijkt. Van het commentaar van Woonborg resteert alleen de vraag of wij corporaties willen verplichten vanaf 2018 alleen nog maar levensloopbestendige woningen te bouwen. Woonborg is daar geen voorstander van omdat het geen realiseerbare optie is; Woonborg is van mening dat ouderen vooral gestimuleerd moeten worden tijdig te verhuizen. Wij begrijpen de opmerking van Woonborg. De noodzaak om levensloopbestendige woningen te bouwen of bestaande woningen aan te passen zal sterk afhankelijk zijn van het aanbod en de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen elders in de gemeente. Companen geeft aan dat ze er wel zijn maar dat ze nog niet allemaal worden bewoond door de doelgroep, i.c. senioren. We zullen daar met de corporaties aparte afspraken over moeten maken hoe wij via doorstroming en geschikt maken van de bestaande voorraad voor senioren voldoende goede huisvesting krijgen en behouden. Wij hebben besloten de tekst in die zin aan te passen dat er wel een inspanningsverplichting ligt bij corporaties maar geen absolute eis.

Woonagenda

Zoals u weet vormt de visie de basis voor het bod van corporaties. AA en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo werken nu aan een gezamenlijke "woonagenda" door afstemming van hun woonvisies om zodoende een stevige en realistische basis voor prestatieafspraken met Woonborg te maken. Het traject om tot een gezamenlijke woonagenda te komen is lastig en de vier verantwoordelijke college hebben besloten Companen te vragen de vier gemeenten daarin te ondersteunen en in samenspraak met de vier bestuurders tot weloverwogen en gerechtvaardigde afspraken te komen op basis van daadwerkelijke woningbehoeften in de vier gemeenten. Het opstellen van een "woonagenda" vraagt specifieke (financiële) kennis die binnen de vier gemeenten niet aanwezig is. Companen heeft in dat traject dus zowel een procesrol als een inhoudelijke rol.

Om tot een gezamenlijke woonagenda te komen zijn onder begeleiding van Companen de vier visies vertaald naar concrete resultaten, vervolgens 'op geld' gezet, prioriteiten vastgesteld en vervat in een woonagenda. De woonagenda is een nadere uitwerking van de woonvisies. Bij de opstelling van dit voorstel was de woonagenda nog niet afgerond. We zullen u die voor de raadsvergadering afzonderlijk doen toekomen.

Voor Haren liggen de prioriteiten bij de realisatie van het project van Spoor tot Steeg, behoud van de kernvoorraad, betaalbaarheid van sociale huurwoningen en duurzaamheid. Bij de andere gemeenten zijn de prioriteiten vergelijkbaar.

Regio-indeling

In de Woningwet 2015 worden eisen gesteld aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn en investeren, het zgn. kerngebied. Bezit in andere regio's mag worden aangehouden maar corporaties mogen daar niet meer investeren. Met deze maatregel wordt de regionale verankering van de corporaties en de focus op het werkgebied vergroot. Door het werkgebied af te bakenen tot een regio, komen de woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie in een meer vergelijkbare uitgangspositie.

De aanwijzing van regionale woningmarktgebieden voor woningcorporaties heeft tot gevolg dat woningcorporaties buiten hun "kernwerkgebied" niet meer mogen investeren in nieuwbouw (behoudens herstructurering). Woningen die woningcorporaties in bezit hebben buiten hun kernwerkgebied, mogen zij blijven beheren (beheergebied). Voor gemeenten die niet tot het kerngebied van een corporatie behoren, betekent dit dat zij voor een gewenste uitbreiding van de sociale woningvoorraad zich moeten wenden tot andere woningcorporaties waarvoor de gemeente wel tot het kerngebied behoort.

Een regio moet:

- bestaan uit meerdere gemeenten (ten minste twee);
- liggen in een geografisch aaneengesloten gebied;
- ten minste 100.000 huishoudens omvatten;
- samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Gemeenten moeten uiterlijk 1 juli 2016 in onderling overleg en in samenspraak met de woningcorporaties tot een voorstel komen. Gemeenten hebben dus een belangrijke rol bij de totstandkoming van deze regio's. Indien tot 1 juli 2016 in een gebied geen regio tot stand komt, dan zal de minister voor Wonen en Rijksdienst een regio vaststellen. Ook wanneer enkele gemeenten zich niet aansluiten bij een regio, zullen deze van rijkswege worden toebedeeld. Wanneer gemeenten tot overeenstemming zijn gekomen, dan kunnen zij gezamenlijk een verzoek indienen om die regio vast te stellen. Een verzoek dient te zijn ondertekend door alle gemeenten die de regio willen vormen.

In VGG verband hebben de Groninger gemeenten een verkenning laten uitvoeren naar de meest wenselijke regio-indeling gelet op de eerder genoemde criteria voor de indeling. Gezien de volkshuisvestelijke opgaven, zijn de Groninger gemeenten voorstander van een samenhangend woningmarktgebied, waarbij corporaties de mogelijkheid hebben hun volledige instrumentarium te zetten, incl. nieuwbouw.

Uit de verkenning is de variant waarbij de provincies Groningen en Drenthe samen een woningmarktregio vormen, de beste optie, zowel voor gemeenten, corporaties als huurders.

In het VGG portefeuillehouderoverleg RW/MEM op 10 maart 2016 was men unaniem voor de vorming van een woningmarktregio Groningen-Drenthe. De verkenning van Companen is bij dit voorstel gevoegd.

De variant voldoet aan de uitgangspunten zoals deze door de Groninger gemeenten zijn geformuleerd: het oplossen van de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven, onderlinge solidariteit, het borgen van lokale binding, het behouden van bestaande samenwerkingsverbanden en het voorkomen van conflicten in grensgemeenten.

Dat zou zich bijvoorbeeld voordoen op het moment dat er een indeling op basis van de provinciale indeling zou ontstaan. Drenthe zal in dat scenario de kernregio voor Woonborg worden zodat zij niet meer kan investeren in Haren.

Op advies van de VGG hebben wij op 10 mei 2016 besloten:

1. In te stemmen met de voorgestelde woningmarktregio: provincies Groningen-Drenthe.
2. Over de voorgestelde woningmarktregio's een zienswijze te vragen aan:
 - de in Groningen en Drenthe werkzame corporaties;
 - het ODW (Overlegorgaan van directeuren woningcorporaties Drenthe en Groningen);
 - de huurdersbelangenorganisaties van de Groningse en Drentse werkzame corporaties;
 - gemeenten buiten de beoogde woningmarktregio Groningen-Drenthe waar ten minste één corporatie uit de beoogde woningmarktregio werkzaam is;
 - woningcorporaties buiten de beoogde woningmarktregio Drenthe-Groningen met bezit in één of meer in de regio gelegen gemeenten (Woonzorg Nederland, Mooiland, Habion en Vestia).
3. De gemeente Veendam namens de Groninger gemeenten te mandateren om dit proces verder te behandelen en af te ronden.

Met betrekking tot de Wonvisie stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. Woonplan Haren 2013-2023 in te trekken;
2. Woonvisie Haren 2016-2021 vast te stellen.

Haren, 20 mei 2016

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester