

RAADSVOORSTEL

nummer :
onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van de Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk

Aan de raad,

Inleiding

De Woonvisie 2020 gemeente Beverwijk en Heemskerk is voor een periode van vijf jaar opgesteld en loopt af. Daarnaast is de huidige woonvisie als gevolg van de ontwikkelingen op woningmarkt, maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving aan vernieuwing toe. In 2019 is daarom samen met gemeenteraadsleden, woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen, een nieuwe woonvisie voor de periode tot 2025 opgesteld. De titel van de Woonvisie 'Een thuis voor iedereen' refereert zowel aan de fysieke als sociale opgaven waar de gemeenten voor staan. De gemeenten hebben zich bij het opstellen van de woonvisie laten ondersteunen door adviesbureau Companen.

Toelichting/motivering/risico's

De woningmarkt van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk vormt één geheel. Daarom hebben beide gemeenten voor de vierde keer een gezamenlijke woonvisie opgesteld. Naast de uitkomsten van de diverse bijeenkomsten met stakeholders vormt het, binnen de MRA uitgevoerde, woonwensenonderzoek, en de vertaling daarvan naar woningbehoeften en woningbouwafspraken voor de regio Zuid-Kennemerland & IJmond, de basis voor het beleid. De Woonvisie 2025 beschrijft de ambities, opgaven en maatregelen van de gemeenten Heemskerk en Beverwijk op het gebied van wonen.

Prioritering en doelstellingen Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk

Na een schets van de huidige situatie en het toekomstperspectief is de woonvisie opgebouwd uit een viertal kernthema's die zijn beschreven in hoofdstuk 4 t/m 7. De vier kernthema's in de woonvisie zijn:

1. Inspelen op woningbehoefte en nieuwbouwopgave
2. Betaalbaar wonen
3. Aanpak bestaande woningen en wijkversterking
4. Wonen en zorg

Bij ieder thema worden de volgende vragen gesteld:

- Wat speelt er: de opgaven
- Wat gaan we doen: visie op opgaven en aanpak
- En verder: meer concrete maatregelen voor zover mogelijk.

Als bijlage is een terugblik op de Woonvisie 2020 Beverwijk-Heemskerk opgenomen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de toezegging om een evaluatie uit te voeren (T 2017/018).

Sinds het verschijnen van de vorige woonvisie is de woningmarkt sterk veranderd. De woningdruk is toegenomen, de huizenprijzen stijgen en de wachttijden voor een sociale huurwoning lopen langzaam op. De druk uit de regio laat zich ook in Heemskerk en Beverwijk voelen, hoewel de woningen hier in

vergelijking met omliggende gemeenten nog steeds relatief betaalbaar zijn. Het toevoegen van een flink aantal woningen is noodzakelijk.

Het perspectief van de woonvisie richt zich op gevarieerde wijken met een divers woningaanbod voor verschillende type huishoudens, leeftijden en inkomens. Het bieden van kansen aan jongeren en aan starters op de huur- en koopmarkt is een belangrijke doelstelling evenals het voorzien in voldoende levensloopgeschikte woningen. Dit is nodig om te kunnen anticiperen op de (dubbele) vergrijzing. Niet alleen nieuwbouw, maar ook een betere doorstroming van huishoudens op de woonmarkt is noodzakelijk.

In de meest kwetsbare wijken gaan fysieke opgaven en sociale vraagstukken hand in hand. Voor deze wijken wordt samen met onze partners ingezet op integrale gebiedsvisies en concrete herstructureringsprogramma's. Met name in wijken met meer dan 50% sociale huur wordt gezocht naar meer woningvariatie. Een goede afstemming tussen wonen, zorg en welzijn is nodig om het (langer) zelfstandig wonen van zorggroepen mogelijk te maken. Het gaat om ouderen, maar ook om bijzondere doelgroepen die doorstromen vanuit Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdhulp. Passende woonvormen moeten gecombineerd worden met de juiste ondersteuning.

En hoewel Heemskerk en Beverwijk een gezamenlijke woonvisie hebben opgesteld, zijn er wel accentverschillen per woonmilieu en per gemeente. In Beverwijk krijgt het behoud van de middenklasse extra aandacht. In Heemskerk ligt de prioriteit bij de betaalbaarheid van de woningvoorraad, zowel in koop als huur. In ons streefwoonbouwprogramma is 30 % sociale huur en 25 % betaalbare koop < € 250.000. Dit streefprogramma komt tegemoet aan de motie met betrekking tot betaalbaarheid. Hierin wordt een koopsom van € 200.000 als indicatie gegeven, maar gezien de stijgende huizenprijzen is dit niet realistisch. We gaan ervan uit dat we de motie hiermee hebben afgehandeld (M 2018 -19).

Bij wijkvernieuwing en wijkontwikkeling wordt, in lijn met het coalitieakkoord, gekeken naar mogelijkheden tot verdichting. Er wordt gestreefd naar toevoegingen van woningen zonder dat het groene karakter van Heemskerk te veel wordt aangetast. Waar mogelijk wordt binnen randvoorwaarden ruimte geboden aan particuliere initiatieven en zelfbouw, waarmee invulling wordt gegeven aan het amendement om invulling te geven aan vormen van particulier opdrachtgeverschap (A 2015-06). Bij nieuwbouw, herstructurering en binnen de bestaande voorraad zijn kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunt.

Parallel aan de woonvisie zijn zowel in Heemskerk als in Beverwijk omgevingsvisies in ontwikkeling. De woonvisie fungeert als bouwsteen voor de omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt vervolgens uitgewerkt in een (gebiedsgericht) programma waarbinnen het woonbeleid moet landen.

Financiën

In de woonvisie worden concrete maatregelen voorgesteld waarvoor budget noodzakelijk is. Het gaat onder meer om een pilot van twee jaar om samen met woningcorporaties de doorstroming van senioren te stimuleren. Ook zijn kosten gemoeid met diverse onderzoeken en monitoring (zoals woningbehoefteonderzoek onder woonwagengebruikers, het Wimra onderzoek, onderzoek naar tussenvormen tussen zelfstandig wonen en intramuraal wonen, onderzoek naar flexibele woonvormen, beheer regionale monitor www.wonenenzorgopdekaart.nl.) Tot slot worden extra kosten gemaakt om in samenwerking met regiogemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartners, makelaars, huurders en particulieren de ambities uit de woonvisie te kunnen uitvoeren. Op onderdelen is externe advisering en expertise wenselijk, bijvoorbeeld bij het overeenkomen van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurders.

Voorgesteld wordt om voor uitvoering van de woonvisie een projectbudget beschikbaar te stellen van in totaal € 120.000 en dit budget per jaarschijf te onttrekken aan de nieuw in te stellen bestemmingsreserve Woonvisie Beverwijk-Heemskerk conform onderstaande tabel..

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Doorstroomregeling senioren	10.000	20.000	10.000			40.000
Onderzoek en monitoring	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	30.000
Externe advisering en expertise	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000
Totaal	26.000	36.000	26.000	16.000	16.000	120.000

Voorgesteld wordt om de dekking van het bedrag van € 70.000 - voor de doorstroomregeling en voor onderzoek en monitoring ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Volkshuisvesting en het bedrag van € 50.000 voor externe advisering ten laste te brengen van de algemene reserve en beide bedragen te storten in de bestemmingsreserve Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk.

Relatie met regionale samenwerking

De woonvisie is opgesteld samen met de gemeente Beverwijk. Het door MRA gemeenten vastgestelde woonwensenonderzoek en woningbehoeftenonderzoek vormen de basis voor het beleid. De visie is afgestemd op afspraken in de MRA en in regio IJmond – Zuid Kennemerland.

Conclusie c.q. voorstel

Wij stellen uw raad voor de Woonvisie 2025 Beverwijk–Heemskerk conform het voorstel vast te stellen en de benodigde middelen beschikbaar te stellen

Beslispunten

- Vaststellen Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk ‘Een thuis voor iedereen’ (D/2020/220017).
- Instellen van de bestemmingsreserve woonvisie Beverwijk-Heemskerk en hierin maximaal € 70.000 te storten vanuit de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds en € 50.000 vanuit de algemene reserve
- Ter dekking van de uitvoeringskosten woonvisie ‘Een thuis voor iedereen’ jaarlijks middelen te onttrekken aan de bestemmingsreserve Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk conform opgenomen tabel.

Verdere procedure besluitvorming

Na vaststelling gaan de gemeenten samen met stakeholders uitvoering geven aan de opgaven benoemd in de woonvisie.

Bijlage(n)

Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk ‘Een thuis voor iedereen’ (D/2020/220017)

Heemskerk, 4 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,
de secretaris, de burgemeester,

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2020, nummer ;

gehoord de Raadsbrede Commissie van 14 mei 2020;

b e s l u i t :

1. De Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' (D/2020/220017) vast te stellen.
2. Een bestemmingsreserve Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk in te stellen en hierin maximaal € 120.000 te storten, waarvan € 70.000 vanuit de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds en € 50.000 vanuit de algemene reserve.
3. Ter dekking van de uitvoeringskosten van de Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' jaarlijks middelen te onttrekken aan de bestemmingsreserve Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk conform opgenomen tabel.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
28 mei 2020

de raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,