

Raadsvoorstel

Harmonisatie woonvisie & woonverordeningen

Aan : de gemeenteraad
Van : [College van B&W / burgemeester / gemeenteraad
Datum :
Portefeuillehouder: :
Programma : [Hoofdstuk in begroting waar het onder valt]
Zaaknummer : 75612

Voorgesteld besluit

- I. Voor de periode vanaf 1 januari 2021 tot het moment dat de nieuwe Woonvisie wordt vastgesteld, de Woonvisie “De Noordwijkse Woonagenda 2016-2020” te hanteren voor het beoordelen van plannen waarin de bouw van woningen wordt voorzien;
- II. De “Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021” vaststellen;
- III. De “Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk 2021” vaststellen.

Kern van het voorstel

Op dit moment wordt gewerkt aan de vaststelling van de nieuwe Woonvisie. De nieuwe woonvisie wordt naar verwachting 15 december 2020 in de debatraad behandeld. Hierdoor is de verwachting dat de nieuwe Woonvisie uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 wordt vastgesteld. Om geen beleidsloze periode te hebben, wordt voorgesteld om de Woonvisie “De Noordwijkse Woonagenda 2016-2020” te hanteren voor de periode vanaf 1 januari 2021 tot het moment dat de nieuwe Woonvisie wordt vastgesteld. De verordeningen “beheer woningvoorraad Noordwijk 2021” en “Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk 2021” zijn de geharmoniseerde verordeningen met ingang van 1 januari 2021.

Aanleiding

Als gevolg van de harmonisatieverplichting voor de nieuwe gemeente Noordwijk komen met ingang van 1 januari 2021 regelgeving en beleid automatisch te vervallen. De gemeente kan besluiten om nieuw beleid vast te stellen, het beleid van één van de oude gemeenten vast te stellen of de betreffende regelgeving en het beleid te laten vervallen.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Voorkomen moet worden dat er een beleidsloze periode ontstaat voor het beleidsveld wonen.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

Beslispunt 1

- In het kader van de fusie van de gemeente Noordwijk en het uitgebrachte woonbehoefteonderzoek eind 2019 is een nieuwe woonvisie voor de nieuwe gemeente Noordwijk in voorbereiding. De concept woonvisie '*Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen*' is door de gemeenteraad 30 juni 2020 vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak tot en met 31 augustus 2020. De definitieve Woonvisie wordt naar verwachting vooralsnog voor 15 december 2020 aangeboden om voor de debatraad te agenderen. De raad bepaalt wanneer de definitieve woonvisie wordt vastgesteld. Dit kan in verband met het besluitvormingsproces uiteindelijk ook in 2021 plaatsvinden.
- De voormalige gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout maken onderdeel uit van de regio Holland Rijnland. In de regio zijn afspraken gemaakt over het te voeren woonbeleid, waaronder over de toevoeging van nieuwbouw in de verschillende prijssegmenten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017. Beide gemeenten hebben ingestemd met de regionale woonagenda. Hiermee is de regionale woonagenda bepalend voor de gemeente Noordwijk. In de Regionale woonagenda zijn de volgende afspraken neergelegd:
 - vereist 25% sociale huur (tot € 710)
 - richtinggevend 20% middeldure huur (€710 -€ 950) en sociale koop (< € 200.000)
- De Noordwijkse woonvisie "De Noordwijkse Woonagenda 2016-2020" sluit het meest aan bij de afspraken uit de Regionale woonagenda. De woonvisie van de voormalige gemeente Noordwijkerhout en De Zilk is hiermee grotendeels in overeenstemming (minimaal 25% sociale huur (tot € 710) en 10 % sociale koop (< € 200.000). Voorgesteld wordt daarom om de Noordwijkse woonvisie tijdelijk te hanteren tot het moment dat de nieuwe Woonvisie van kracht wordt. Dit houdt in dat gedurende deze periode onderstaande segmentering van toepassing is:
 - 25% sociale huur (tot € 710)
 - Minimaal 5 % sociale koop (< € 200.000)
 - 20% middelduur
 - o Huur (€710 -€ 1050)
 - o Bereikbare koop (€200.000 - €350.000)
- De Verordeningen die hierbij (beslispunten 2 en 3) aangeboden worden om te harmoniseren zijn eveneens op de woonvisie van de voormalige gemeente Noordwijk gebaseerd.
- Dit houdt in dat de collegebesluiten, waaronder het toepassen van lokaal maatwerk, die gebaseerd zijn op de woonvisie van de voormalige gemeente Noordwijk voor dit tijdelijke overgangsmoment ook van toepassing blijven. Dit geldt eveneens voor de Doelgroepenverordening. Daarnaast dienen sociale huurwoningen uiteraard aangeboden te worden via het Woonruimteverdeelsysteem.
- **Beslispunt 2**

Deze verordening is nog niet geharmoniseerd. In eerste instantie was het de bedoeling deze verordening tegelijkertijd met de nieuwe Woonvisie aan de raad aan te bieden.
- De voormalige gemeente Noordwijkerhout kende geen "verordening beheer woningvoorraad", zodat de tekst van deze verordening inhoudelijk ongewijzigd wordt aangeboden.

- In het woonbehoefteonderzoek 2019 en de memo “Schaarste op de woningmarkt” (bijlage) is onderbouwd dat er voor de kernen Noordwijkerhout en De Zilk eveneens sprake is van schaarste op basis waarvan deze Verordening kan worden toegepast voor alle kernen in de nieuwe gemeente Noordwijk.
- In de uitvoeringsparagraaf van de nieuwe Woonvisie wordt ook deze verordening genoemd om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren (net als bij de huidige Woonvisie). Na vaststelling van de nieuwe Woonvisie en het vaststellen van beleid Gebruik Woningen, zal deze verordening indien nodig nog op de nieuwe Woonvisie en het nieuwe beleid worden aangepast. Voor welke woningen hanteert de gemeente in deze verordening nadere regels ten aanzien van het gebruik? Dit is afhankelijk van de segmenten waar schaarste (en onevenwichtige en onrechtvaardige effecten hiervan) aantoonbaar aanwezig is. Dit is in de memo nader geduid.

Beslispunt 3

- Deze verordening is nog niet geharmoniseerd. In eerste instantie was het de bedoeling deze verordening tegelijkertijd met de nieuwe Woonvisie aan de raad aan te bieden.
- De voormalige gemeente Noordwijkerhout kende geen “Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen”, zodat de tekst van deze verordening inhoudelijk ongewijzigd wordt aangeboden.
- In de uitvoeringsparagraaf van de nieuwe Woonvisie wordt ook deze verordening genoemd om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren (net als bij de huidige Woonvisie). Na vaststelling van de nieuwe Woonvisie, zal deze verordening indien nodig nog op de nieuwe Woonvisie worden aangepast.

Wat zijn de risico’s en kanttekeningen

Indien er de Noordwijkse woonvisie “De Noordwijkse Woonagenda 2016-2020” niet tijdelijk wordt vastgesteld is er sprake van een beleidsloze periode op dit onderdeel. Dit is een onwenselijke situatie indien er in die periode bouwplannen worden ingediend die voorzien in de bouw van woningen.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

n.v.t.

Betrokken partijen/participatie

In het kader van het proces van de woonvisie zijn de corporaties, AvP en Stek, die intensief betrokken zijn bij de totstandkoming van de nieuwe woonvisie, geïnformeerd over deze behandelwijze.

Communicatie

Publicatie van de verordeningen en een zakelijke mededeling over de inwerkingtreding van de Woonvisie in het (digitale) Gemeentebblad.

Verdere procedure en planning

Zie hiervoor.

Bestuurlijk kader

Zie bijlagen.

Bijlage(n)

- A. De Noordwijkse Woonagenda 2016-2020
- B. Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021
- C. Toelichting beheer Verordening beheer woningvoorraad 2021
- D. Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk 2021
- E. Versnellingsverzoek gemeenteraad
- F. Memo "Schaarste op de woningmarkt"

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

De locosecretaris, De burgemeester,

R. van Zijl

Mw. W.J.A. Verkleij