

Taskforce Wonen

Opdracht

We doen geWOON!



Heerhugowaard, 20 januari 2016

Inhoud

Samenvatting.....	3
Inleiding	4
Afbakening.....	4
Urgentie in woord	5
De urgentie in cijfers	10
De opgave.....	11
De aanpak.....	12
Resumé.....	15

Samenvatting

Een dak boven het hoofd is één van de basisbehoeften van de mens. Voorzien in huisvesting draagt bij aan een evenwichtige samenleving en om die reden is dit al decennia een overheidsverantwoordelijkheid. Het woondossier staat onder druk. Er zijn allerlei maatschappelijke trends en ontwikkelingen gaande die maken dat de toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen minder wordt. Een versterkte instroom van asielzoekers, het langer thuis wonen als gevolg van maatregelen in de zorg, overheidsingrijpen door bijvoorbeeld de herziening van de Woningwet en de komst van de nieuwe Omgevingswet zijn een paar voorbeelden die de urgentie op het woondossier verhogen. Daarnaast verandert er iets fundamenteeler – ons perspectief is aan het verschuiven hoe wij onze rol als overheid (en als burger) invullen. De maatschappij is niet maakbaar. Het is meer de kunst om veranderingen in de samenleving te kunnen ‘ontvangen’ en daar adaptief mee om te kunnen gaan. Dat maakt dat je als bestuur dichter op de samenleving komt te staan en het perspectief verschuift naar ‘samen en met elkaar’. De verandering van perspectief is onlosmakelijk verbonden met de wijze waarop we met elkaar invulling geven aan de vraagstukken. Maar hoe gaan we dat doen?.

In deze notitie wordt de urgentie op het woondossier nader toegelicht (zowel in woord als in cijfers) en resulteert in een daling van de slagingskans op een sociale huurwoning. De slagingskans ligt de afgelopen jaren rond de 17% maar door de ontwikkelingen zakt dit percentage naar 11%. Dit is geen hard getal maar geeft wel richting aan de opgave waar we voor staan. Met de kennis van vandaag en een doorkijkje naar morgen is de opgave voor Heerhugowaard gedefinieerd als 200 sociale woningen per jaar om daarmee de slagingskans te vergroten, ondanks de grotere druk op dit segment van de woningmarkt.

Dan terug naar de centrale vraag. Hoe geven we hier met elkaar invulling aan? Dat laat zich niet beantwoorden door een document met antwoorden neer te leggen. Dit antwoord zit veel meer in onszelf en de wijze waarop we daar mee omgaan. Het antwoord zit in onze houding naar elkaar, elkaar vertrouwen geven en vooral ook laten zien dat je dit vertrouwen waard bent. Een open communicatie en duidelijkheid naar iedereen is daarbij essentieel. Vanuit dit vertrekpunt zullen de antwoorden ontstaan in de dialoog rond de initiatieven die aan ons voorbij trekken. Dit laatste is ons gek genoeg niet vreemd. Heerhugowaard staat bekend om zijn open houding waarbij zaken mogelijk worden gemaakt. Deze houding is onze troefkaart voor morgen.

Concreet! Er ligt een opgave voor 200 sociale woningen per jaar. Wat zou er gebeuren als het college, de ambtenaren en de initiatiefnemers de ruimte en het vertrouwen krijgen om deze opdracht op te pakken en te realiseren om vervolgens regelmatig te peilen bij de commissie of we op de goede weg zitten? Vooral de dialoog gebruiken om onszelf scherp te houden het goede te doen voor de stad. Zullen we deze verkenning met elkaar aangaan en pakweg aan het eind van het jaar weer eens de balans opmaken?

Inleiding

Voorzien in huisvesting is al decennia een overheidsverantwoordelijkheid. Van de 7,5 miljoen zelfstandige woningen in Nederland staan er ruim 22.000 in Heerhugowaard. Sla de krant open om te zien dat het dossier ‘wonen’ ons vandaag de dag vele uitdagingen geeft. Demografische ontwikkelingen zoals ‘vergrijzing’ en ‘ontgroening’, het ‘langer thuis wonen’ door de veranderingen in de zorg, veranderende hypotheek- en financieringsregels, het woonakkoord van het huidige kabinet met uiteindelijk een herziening op de woningwet die 1 juli 2015 is ingegaan. Bovendien staat de nieuwe Omgevingswet in 2018 op ons te wachten. Vervolgens is daar een uitdaging bijgekomen. Door de versterkte instroom van asielzoekers wordt ook Heerhugowaard geconfronteerd met een taakstelling om ook voor deze burgers te voorzien in huisvesting. Met deze uitdagingen op het woondossier gaat de taskforce Wonen aan de slag – voor iedereen.

De uitdaging

De uitdaging van de taskforce levert een dilemma op. De veranderingen in de maatschappij gaan sneller en sneller. Aan de ene kant moet er snel worden gehandeld om in de vraag naar wonen op korte termijn te kunnen voorzien. Dit verlangt een *flexibele houding* om in deze bewegingen en behoeften mee te kunnen gaan. Aan de andere kant werden dit soort vraagstukken doorgaans eerst beantwoord met het opstellen van *een visie* – het zorgvuldig definiëren hoe in Heerhugowaard tegen wonen wordt aangekeken voor de komende decennia. Het opstellen van een visie kost tijd en die tijd staat haaks op de gewenste flexibiliteit en snelheid. Bovendien is het niet zo dat een opgestelde visie het antwoord is op de vragen van morgen. In tegendeel. Het voorspellende karakter van een visie is vaak overschat. Toch zal er richting moeten worden gegeven aan het kunnen maken van de juiste beslissingen. Hoe gaan we dat dan doen?

Het wordt de uitdaging om een balans te vinden tussen snelheid maken op dit dossier, doortastend te zijn en niet op voorhand te vervallen in de langdurige en intensieve discussies over ‘wat goed is voor de stad en wat de bewoners in de stad nodig hebben’. Het wordt een zoektocht naar ruimte geven aan het initiatief, daar vertrouwen in hebben en het vertrouwen ook waarmaken.

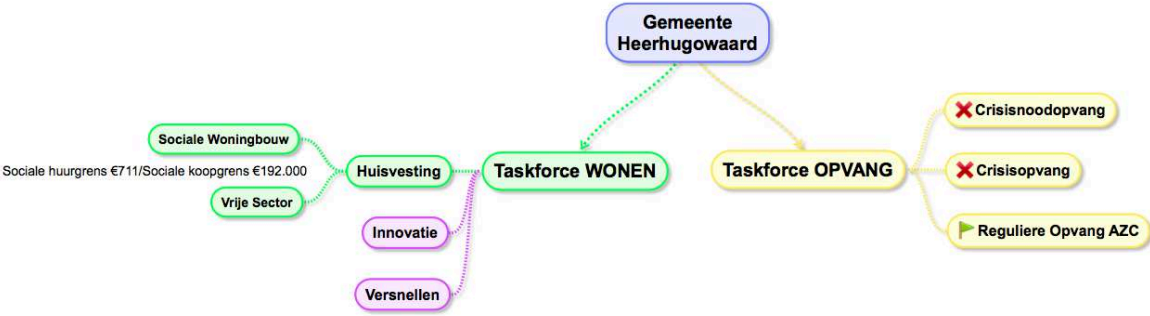
In deze opdracht van de taskforce wordt geschetst hoe we met deze uitdaging omgaan.

Afbakening

De Taskforce Wonen richt zich op alle huisvestingsvraagstukken voor burgers van Nederland die recht hebben op huisvesting en die zich willen vestigen in Heerhugowaard. De huisvesting kan van tijdelijke en van permanente aard zijn. De Taskforce Wonen zoekt naar innovatieve oplossingen en versnelling van de realisatie van woningen om op korte termijn te kunnen voorzien in de benodigde huisvesting. Daarnaast richt de taskforce zich op de visie en de betekenis en waarde van wonen in de stad Heerhugowaard. Dit is meer de visie op de lange termijn waarbij het lokaal bestuur zich niet alleen zal moeten buigen over de inhoudelijke vraagstukken maar ook over haar veranderende rol (en die van de organisatie) in het verwezenlijken van de visie.

De Taskforce Wonen richt zich niet op de opvang van asielzoekers tijdens de asielprocedure. Verzoeken om nood- of crisisopvang vanuit ministerie, COA of provincie alsmede de ondersteuning

op de reguliere opvang in het AZC (Asielzoekerscentrum) lopen via de Taskforce Opvang onder aansturing van de burgemeester.



Urgentie in woord

Een goede en stabiele samenleving begint met het bieden van een dak boven het hoofd. Niet voor niets is voorzien in huisvesting een kerntaak van de overheid. Vooral de laatste jaren is als gevolg van diverse trends en feiten verandering gekomen in de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Dit maakt dat de druk hoger wordt bij (lokale) besturen om met passende oplossingen te komen. Bovendien gaan de ontwikkelingen 'buiten' dermate snel dat op een 'gewone' manier naar oplossingen zoeken achter blijft op de verwachtingen en behoeften uit de samenleving. Vandaar de oprichting van een taskforce die op zoek gaat naar passende oplossingen en versnelling in het realiseren van woningbouw. Hoe hier nu naar te handelen? Voordat daar richting in gegeven wordt is het goed om dan de context – de feiten en maatschappelijke trends die invloed hebben op het woondossier – op het netvlies te hebben.

Nederland heeft een aantal jaren met economische tegenwind achter de rug. Tot 2008 groeide de bomen nog tot aan de hemel en was de bereikbaarheid van wonen lang niet zo'n groot issue als vandaag de dag. Er zijn veranderingen in gang gezet – veelal van rijkswege – die tot doel hadden weer een nieuw evenwicht te vinden tussen risico's nemen en doelen bereiken. Kijk maar naar de aangescherpte financieringsregels of de veranderingen in de Woningwet. Daarnaast groeit de onrust in landen zoals Syrië en brengt dit grote stromen aan vluchtelingen op gang. Deze ontwikkelingen werken rechtstreeks door op de lokale woningmarkt. Betaalbaarheid van wonen staat de laatste jaren onder druk en in het bijzonder de bereikbaarheid van sociale huurwoningen voor mensen met een smallere beurs. In deze notitie wordt niet uitvoerig in gegaan op de vele feiten en trends die invloed hebben op het woondossier. De onderwerpen worden slechts 'aangetipt' om een beeld te krijgen en een context te schetsen van de omstandigheden die invloed hebben op het woondossier en de daarmee gepaard gaande verhoging van de urgentie.

Financiering en fiscaal stelsel

Een feit - de financierings- en fiscale regels (zoals hypotheekaf trek) zijn aangescherpt. In verhouding met een aantal jaren geleden kan een koper vandaag de dag relatief minder geld lenen en is wonen duurder geworden. De banken hebben hun portefeuilles opgeschoond en nemen minder risico. De keuze in hypotheekvormen is beperkter geworden en er zit een scherpere limiet op het financieren boven de waarde van de woning. Aflossen op de hypotheeksom is een vereiste. De bereikbaarheid van een woning voor een willekeurige koper – in het bijzonder voor een starter of mensen met een laag inkomen – is daarmee financieel minder makkelijk geworden. Voor sommige doelgroepen is een woning nagenoeg onbereikbaar. Onder meer de middeninkomens die figuurlijk tussen het wal en schip vallen. Zij verdienen te veel om te kunnen huren en verdienen te weinig om te kunnen kopen. De vraag is hoe groot dat probleem is in Heerhugowaard en tot welke vraag dat leidt.

Het nadelige effect is enigszins gecorrigeerd doordat de woningprijzen en de hypotheekrente de laatste jaren gedaald zijn waarbij dat eerste vooral sterk regio afhankelijk is. De eerste berichtgevingen spreken echter alweer over herstel en stijgende huizenprijzen.

Woningwet 2015

Nog een feit - de Woningwet is in 2015 aangepast. In 1998 kregen woningcorporaties meer vrijheden en begaven zij zich ook in de vrije sector. Daar is met de nieuwe Woningwet verandering in gekomen. De Woningwet 2015 biedt nu heldere spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties gaan zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een

laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. Een nieuwe Autoriteit Woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector. Naast deze veranderingen werden corporaties geconfronteerd met een verhuurdersheffing. Al met al leidde dat tot minder investeringsmogelijkheden en dus minder sociale woningbouw in de afgelopen jaren. Een ander gevolg van de verhuurdersheffing is dat de huurprijzen fors zijn gestegen. Vóór de heffing stegen de prijzen jaarlijks met het inflatieniveau. Met de introductie van de heffing kregen de corporaties ter compensatie de mogelijkheid om de huren met meer dan de inflatie te verhogen. Daar is goed gebruik van gemaakt, met als gevolg dat er meer aanspraak wordt gemaakt op Huurtoeslag. Om dat weer enigszins te temperen heeft het Rijk het 'passend toewijzen' verplicht gesteld. Daarmee wordt het bereik van de huishoudens die afhankelijk zijn van Huurtoeslag behoorlijk beperkt. Minder woningen waaruit kan worden gekozen, dus lagere slaagkansen. Het komende jaar zal uitwijzen wat het werkelijke effect is op de slaagkansen voor deze groep.

Deze ombuiging – terug naar de kerntaken met minder risico – heeft de woningcorporaties (en gemeenten) gedwongen na te denken over hun nieuwe rol. In de gesprekken tussen Woonwaard en de gemeente is dit al langere tijd onderwerp van gesprek en zullen we elkaar in de huidige opgave blijven opzoeken.

Veranderingen in de zorg

Langer thuis wonen is al jaren een trend. In het verleden werd nog gesproken over bejaardenhuizen die zich langzaam transformeerden naar verzorgingstehuizen voor ouderen die meer zorg nodig hebben. De ontwikkelingen (bezuinigingen) in de zorg hebben deze trend versneld. Ouderen met een lichtere zorgindicatie blijven thuis wonen en krijgen, daar waar nodig, zorg aan huis geleverd. De zorg en huisvesting zijn in die zin uit elkaar getrokken. Daarnaast doet mantelzorg zijn intrede en voorziet de wetgever in een soepeler beleid ten aanzien van mantelzorgwoningen in de achtertuin.

Langer thuis wonen betekent automatisch dat er minder doorstroming is vanuit de bestaande woningvoorraad. Dit heeft een stagnerend effect op het vrijkomen van woningen in de sociale kernvoorraad. Door deze trend komen er minder (sociale) woningen vrij terwijl de behoefte naar bereikbare en betaalbare woningen juist stijgt. Hoe dit werkelijk uitpakt weten we, spreekwoordelijk gezegd, morgen pas en werken we in Heerhugowaard met een aanname in het effect van deze trend.

Vergunninghouders

Er is een harde werkelijkheid gaande. Er is in diverse oorlogsgebieden in de wereld onrust en angst onder de burgerbevolking. Dit brengt grote stromen aan vluchtelingen op gang die op zoek zijn naar veiligheid. Voor Nederland stond de teller rond 30 november 2015 op bijna 50.000 vluchtelingen die de grens over kwamen. Het Rijk doet een beroep op alle gemeenten om te voorzien in de opvang tijdens de asielprocedure. Gemeenten beseffen dat zij er een extra opgave bij krijgen om te voorzien in (onder andere) huisvesting. Onlangs is daarover een bestuursakkoord opgesteld. Dit is niet een vrijblijvend akkoord maar kent weldegelijk 'tandjes' -(boetes) als de taakstelling per gemeente niet wordt gehaald.

Flexibilisering van de arbeidsmarkt en demografische ontwikkeling

Een vast arbeidscontract is vandaag de dag eerder uitzondering dan regel – zeker onder jongeren. Het aantal zzp-ers en flexibele contracten stijgt. Er is een flexibilisering van de arbeidsmarkt gaande. Mensen zullen veel eerder het werk volgen en willen verplaatsen. De vestiging van mensen wordt in steeds grotere mate bepaald in welke mate het wonen daar flexibel op aansluit, de aanwezigheid van voorzieningen met een netwerk en de mate van bereikbaarheid.

Nederland vergrijst wat niet meer betekent dan dat het aandeel 65+ in het totaal van de bevolking toeneemt. Dit betekent dat ook de woonbehoefte verandert.

Urbanisatie

Urbanisatie – de trek naar de stad. Steden werken als een soort magneet op grote groepen mensen. In steden kan men werken, vindt men de netwerken die nodig zijn om te kunnen werken en treft men vele voorzieningen. De druk op de stad zal de komende jaren toenemen waar steden als Amsterdam daar dagelijks mee geconfronteerd worden. In feite verschuift de samenleving naar steeds meer een netwerksamenleving. In steden heb je nu eenmaal veelzijdige netwerken.

Omgevingswet

Het Rijk is al een aantal jaren bezig met de Omgevingswet. De planning is dat deze in 2018 in werking treedt. Met de komst van de Omgevingswet wordt beoogd om vele wetten en algemene regels die betrekking hebben op de fysieke ruimte onder te brengen onder 1 wet met slechts een paar algemene regels. Hiermee verschuift er nog meer ‘lokale afweging’ naar de gemeenten toe.

Verandering van rol

In de voorgaande paragrafen ging het vooral over trends die inhoudelijk invloed hebben op het dossier wonen. De grootste trend is wellicht de verandering van onze rol als lokale overheid in de huidige samenleving en voor een gemeente als Heerhugowaard misschien nog wel in het bijzonder. Dit laatste is meer vanuit het gegeven dat Heerhugowaard in 1960 nog een dorp was met 6000 inwoners terwijl vandaag de dag het een moderne stad is met 54.000 inwoners. De vraagstukken veranderen en het besturen wordt ‘meer stads’. Daar kun je je alles bij bedenken.

De samenleving is continue in beweging. Zo is de samenleving, met zijn steden en mensen, eigenlijk nooit ‘af’ en verandert continue. Trendwatchers weten deze bewegingen haarfijn te duiden in zogenaamde trends, wetenschappers onderzoeken het en beleidsmakers geven richting aan te maken keuzes. Maar wie heeft nu gelijk? Niemand weet echt te voorspellen hoe deze trends werkelijk gaan uitpakken.

Toch denken we nog vaak dat we de toekomst kunnen voorspellen. Dit is een beetje stellige en bonte bewering ten opzichte van al het goede wat we in het verleden hebben gedaan. Het is meer bedoeld om eens kritisch te beschouwen welke bijdrage het vele *vooraf* gedetailleerde denk- en schrijfwerk levert aan de veranderingen in de stad. Vele onderzoeken of beleidsdocumenten hebben *achteraf* ‘ongelijk’ gekregen. Ook in Heerhugowaard zijn onderzoeken gedaan en gehanteerd alsof het de waarheid van morgen is. Hoe vaak is het niet voorgekomen dat we een ogenschijnlijke zekerheid opschrijven om vervolgens de (spreekwoordelijke) dag erna te constateren dat dit niet aansluit bij een vraag vanuit de maatschappij? Tot zover een kritische houding op de *inhoudelijke kant* van onze visies.

Daarnaast speelt er nog iets anders. Tot op heden zijn gemeentelijke visies veelal inhoudelijk gericht. Dat is prima natuurlijk en zal ook in de toekomst noodzakelijk zijn. Er is echter een extra dimensie bijgekomen die kort gezegd uit de volgende vraag bestaat: hoe zie ik als gemeente *mijn rol* in het verwezenlijken van de visie? Met andere woorden wat laat ik aan derden over en wat doe ik zelf? Wil ik regisseren, loslaten, faciliteren of stimuleren? Op welk moment pak of heb ik mijn rol? Afhankelijk van het onderwerp zal daar een uitspraak over gedaan moeten worden. Een belangrijk aspect daarbij is het geven van vertrouwen en het geven van ruimte. Vanuit vertrouwen ontstaan initiatieven en komt innovatie van de grond. Door het geven van ruimte wordt ‘de regel’ niet leidend maar het nadenken over creatieve oplossingen. Dit geldt zowel voor de relatie tussen overheid en

samenleving als ook voor de onderlinge relaties binnen organisaties. De wereld om ons heen is echter vaak weerbarstig. Het kan in voorkomende gevallen handig zijn om een regel te hanteren mits het ons gezonde denken maar niet uitschakelt.

De economische crisis heeft in die zin iets positief gebracht - namelijk het besef dat 'oneindige groei' zijn grenzen kent en heeft een ieder gedwongen (van organisaties tot personen) om meer bewuster na te denken over zijn of haar bijdrage aan de uitdagingen van vandaag. De discussies gaan in die zin meer over kwaliteit, waarde toevoegen en minder over kwantiteit. De discussies lijken wel 'rijker' te worden en gaan over de diepere betekenis van onderwerpen binnen de Heerhugowaardse samenleving. Er is een duidelijke verandering gaande van ons perspectief op ons eigen handelen. Een verandering waarbij we als overheid minder bepalend zijn en 'maakbaarheid' meer plaats maakt voor 'adaptatie'. Onze houding verschuift van 'onzelf' naar meer 'samen doen' met een meer gedeelde verantwoordelijkheid naar de samenleving. We staan minder boven de samenleving maar meer in de samenleving. Een houding die meer uitgaat van gedeelde waarden waar we belang aan hechten dan de grenzen die we stellen. Een houding die gericht is op het zoeken naar balans tussen het geven van vertrouwen en het stellen van de grenzen.

Het antwoord ligt dus niet in het maken van een document op voorhand. Het antwoord ligt veel meer in onszelf en het bewijs daarvoor ligt onder onze voeten.

In Heerhugowaard staan we bekend om onze flexibele manier van denken en het vermogen om een goed idee toch te laten landen en te verwerken in de regels. Je kunt je echter afvragen of het de afspraken en de regels zijn die voor duidelijkheid en zekerheid zorgen om te komen tot een goede afweging. Kennelijk zijn er andere factoren die maken dat we met elkaar (ook buiten de gemeentemuren) in staat zijn om een afweging te maken wat goed is voor de stad! Is onze 'Heerhugowaardse houding' de troefkaart voor het succes van morgen? Het is onze nieuwsgierigheid die ons verder laat kijken dan de waarheid die ons wordt voorgeschoteld. Wij zijn het zelf die met anderen kennelijk prima tot veranderingen kunnen besluiten. De visie op de stad zit in ons allemaal en iedereen lijkt vanuit ongeschreven intrinsieke waarden te werken die daarmee het spreekwoordelijke 'lichtje aan de horizon' vormen. Een richtpunt waarlangs een ieder vanuit zijn eigen kijk en kennis over de samenleving een inbreng op kan hebben. We weten niet wat de toekomst ons zal brengen maar we kunnen ons wel een actueel beeld vormen van de omstandigheden van vandaag en welke kansen en bedreigingen we aan de horizon zien verrijzen. Van daaruit kan input en richting worden gegeven aan de te nemen beslissingen of de keuzes die moeten worden gemaakt.

Het is goed om deze waarden – de visie op de stad - een keer met elkaar op te schrijven. Op onderdelen hebben we dat al gedaan of is het in wording. Er is bijvoorbeeld een kadernota Sociaal Domein, een kadernota voor het economisch domein, een strategische visie op de Vaandel, een strategische nota duurzaamheid en voor de economische boulevard wordt op dit moment ook een visie en een strategie uitgewerkt. Ons denken over de stad krijgt beetje bij beetje borging in deze documenten, wordt bijgesteld aan de laatste actualiteit maar krijgt vooral richting in de dialogen over tal van onderwerpen over het leven in de stad Heerhugowaard.

Het is ook zeker goed om onze rol te definiëren om daarmee duidelijkheid te verschaffen wat we van hen verwachten maar ook wat zij van ons mogen verwachten. Voor nu beschouwen we dit maar even als een 'ongeschreven' gegeven en richten we ons, gezien de urgentie op het woondossier, op het **DOEN** – het initiëren en laten bouwen van sociale woningen. We vertrouwen erop dat het leren van de casuïstiek die via de dossiers aan ons voorbij zal schuiven de visie op de stad en onze rol daarbij meer en meer vorm zal geven.

De urgentie in cijfers

In dit hoofdstuk wordt een kort beeld geschetst van de getallen rond huisvesting in Heerhugowaard. Dit hoofdstuk is niet bedoeld om een 'waarheid' uit de getallen te schetsen maar een gevoel te krijgen wat de trends en ontwikkelingen voor effect hebben op de huidige situatie om vervolgens de kwantitatieve opdracht te kunnen definiëren.

De huidige situatie

Aanbod

De afgelopen 5 jaar zijn gemiddeld 360 sociale woningen per jaar vrijgekomen. Hiervan wordt volgens de regeling 'onder de pannen' maximaal 5% via bijzondere bemiddeling toegewezen aan bijzondere doelgroepen (GGZ, begeleid wonen etc.). Dit komt neer op 18 woningen per jaar. De afgelopen 4 jaar zijn ook vergunninghouders gehuisvest - gemiddeld 38 personen per jaar. Dit is 15 woningen bij een gemiddelde gezinsbezetting van 2,5 personen.

Er zijn de afgelopen vijf jaar per jaar gemiddeld 327 woningen vrijgekomen voor de reguliere markt.

Slagingskans

Het gemiddeld aantal regulier actief woningzoekenden in Heerhugowaard in de afgelopen 5 jaar bedraagt 1920 huishoudens. Aangenomen wordt dat dit de komende jaren gelijk blijft.

De slaagkans om een woning toegewezen te krijgen was de afgelopen 5 jaar gemiddeld 17%.

De verandering

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is geschetst staat de wereld niet stil en zijn tal van trends en feiten van invloed op het woondossier. De effecten laten zich lastig in exacte cijfers duiden. Niemand weet hoe groot de toestroom aan vluchtelingen wordt. Wat we wel weten is dat de toestroom toeneemt. Daarnaast is het effect van het langer thuis wonen niet te kwantificeren. Voor deze effecten gaan we uit van scenario's met aannames over de aantallen.

Aanname 1

Voor het langer thuis wonen wordt gesteld dat de komende 5 jaar er 20% minder woningen vrijkomen. Deze aanname is arbitrair.

Aanname 2

Voor de huisvesting van vergunninghouders is (de voorlopige prognose) de taakstelling om 136 vergunninghouders te huisvesten in 2016. Dat is omgerekend 55 woningen, 40 woningen meer dan het gemiddelde van voorgaande jaren. Hierbij wordt tevens aangenomen dat er gemiddeld 2,5 vergunninghouders per woning worden gehuisvest.

Aanname 3

Op diverse plekken in Heerhugowaard vindt illegale bewoning plaats. Het voornemen is om hier op te gaan handhaven. Strengere handhaving op illegaal wonen in bedrijfspanden zal niet leiden tot extra vraag, aangezien deze personen (waarschijnlijk) al als woningzoekenden zijn ingeschreven.

Het effect

In de afgelopen 5 jaar kwamen gemiddeld per jaar netto 327 woningen vrij voor de reguliere woningmarkt. Indien bovenstaande aannames worden verwerkt in dit getal dan zal het aanbod van woningen voor de reguliere markt dalen naar 216 woningen per jaar.

De slaagkans daalt dan naar ruim 11% (was 17%).

Gevolgen passend toewijzen

Vanaf 1 januari zijn corporaties verplicht om minimaal 95% van de huishoudens die van Huurtoeslag afhankelijk zijn, een woning toe te wijzen met een huurprijs onder de geldende fiatteringsgrens. Daarmee wordt het bereikbare woningaanbod voor deze huishoudens een stuk kleiner. Omdat de overige huishoudens – die niet afhankelijk zijn van Huurtoeslag maar wel een inkomen hebben waarmee ze aanspraak kunnen maken op het sociale huurwoningaanbod – wel in de gehele vijver kunnen vissen, zal de slaagkans van de huishoudens met Huurtoeslag kleiner worden. In Heerhugowaard heeft 41% van het sociale huurwoningbestand een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens, de grens die geldt voor een- en tweepersoons huishoudens welke voor meer dan 80% van de vraag zorgen.

De slaagkans voor huishoudens die afhankelijk zijn van Huurtoeslag is kleiner sinds 1 januari. Dat pleit ervoor om de inzet vooral te richten op vergroting van het aanbod van huurwoningen tot de (eerste) aftoppingsgrens. Een andere denkbare maatregel is om de woningen tot de aftoppingsgrens met voorrang toe te wijzen aan huishoudens die afhankelijk zijn van Huurtoeslag. Daarvoor is regionale afstemming nodig.

De opgave

[Tekst is gewijzigd conform aangenomen raadsamendement A dd. 21 maart 2016, volgnummer 11, registratienummer Bij-16-164].

Door de veranderingen op het woondossier zal de slaagkans voor de huidige doelgroepen de komende jaren dalen met 6% (waarbij de hardste klap zal vallen bij huishoudens die afhankelijk zijn van Huurtoeslag). Dit is een aanname maar geeft wel voldoende indicatie om maatregelen te treffen. Stel dat het langer thuis wonen minder drastisch uitpakt (nu ingeschat op 20%) dan wordt dat ongetwijfeld de komende jaren weer teniet gedaan door een toenemende toestroom van asielzoekers.

Ook constateren wij dat de doorstroom van sociale woningbouw naar particuliere huur aandacht verdient, omdat hiermee bevorderd kan worden dat een deel van de beschikbare voorraad niet meer bezet wordt gehouden door huurders buiten de doelgroep.

Om te voorkomen dat de slagingskans de komende jaren daalt dan zullen we onszelf een taakstelling moeten opleggen van 111 nieuwe sociale woningen per jaar vooral in het segment tot de eerste aftoppingsgrens.

*Voor de taskforce Wonen is de opdracht om per jaar 200 sociale woningen per jaar te realiseren. Daarmee wordt de slagingskans groter in plaats van dat deze afneemt, ondanks de toegenomen druk op dit segment woningen. **Hierin rekening te houden met alle mogelijkheden en alternatieven die kunnen worden geboden. Denk aan snellere doorstroming, lagere woonlasten door verduurzaming of alternatieven zoals geboden door de Huurwet of toestaan van bewoning op bedrijventerrein.***

De aanpak

In de vorige hoofdstukken zijn de urgentie, trends en ontwikkelingen beschreven. De uitdaging is tastbaar en ligt op tafel. De vraag is nu hoe we met elkaar invulling geven aan deze uitdaging. Het antwoord ligt niet in een pasklare visie. In dit hoofdstuk wordt een aanpak voorgesteld. *De aanpak geeft geen antwoorden maar geeft duidelijkheid wat we van elkaar mogen verwachten en hoe we met elkaar in de opgave staan.* De antwoorden en oplossingen worden niet bedacht maar ontstaan vanuit de dialoog en samenwerking.

De opdracht om 200 sociale woningen te realiseren zal leiden tot initiatieven van derden die daar een kans in zien en samen met ons die uitdaging willen aangaan. Bovendien zullen wijzelf proactief partijen gaan benaderen op plaatsen waar wij ook de kansen zien. Dit zullen veelal initiatieven zijn die niet van te voren waren bedacht en zullen gaan schuren met de afspraken die op papier staan. Op dat snijvlak gaan initiatiefnemer, belanghebbende en overheid elkaar tegen komen. Daarnaast kunnen er plannen ontstaan binnen of buiten woningbouwprojecten, waarbij ondermeer ook de woningcorporatie(s) een rol kan/kunnen spelen. Zij zijn immers van oudsher degene die zich richten op de sociale huurwoningmarkt.

De aanpak bevat een drietal hoofdonderdelen.

1. Is dit initiatief een kans voor de stad of regio? Waarom dan? Dit onderdeel gaat over de *inhoud* van het initiatief. Waarom maakt dat dit initiatief een positieve bijdrage levert aan de stad?
2. Welke initiatieven kunnen gaan schuren met de bestaande normen en regels?
3. Hoe gaan we daar met elkaar mee om? Wat mogen we van elkaar verwachten? Dit onderdeel gaat over de *houding* naar elkaar toe en de ervaringen die we met elkaar opdoen op de casuïstiek en dat inbrengen in de latere initiatieven.

Is dit initiatief een kans voor de stad of regio?

Deze vraag verwijst eigenlijk naar een roep om een heldere visie op de stad. Er is echter al eerder in dit stuk geconstateerd dat handelen, gezien de urgentie op dit dossier, noodzakelijk is. Maar hebben we dan helemaal niets in handen? Natuurlijk wel. Daarbij kan verwezen worden naar de constatering dat we met elkaar in het verleden prima op onze Heerhugowaardse wijze dossiers verder hebben gebracht. Er zijn een structuurvisies, kadernota's, deelvisies en visies in wording. Bovendien zijn over diverse actuele ontwikkelingen dialogen met elkaar gevoerd en besluiten genomen zoals bijvoorbeeld de visie op het knooppuntenbeleid, zaanecorridor en noem maar. De rode draad is daarbij altijd dat het algemeen belang leidend is ten opzichte van het persoonlijke belang. Dat is immers onze rol en bestaansrecht van een lokale overheid. We doen wat we denken dat goed is voor de stad en niet wat een paar individuele mensen willen!.

De samenleving verandert continue maar de actualiteit passeert met regelmaat de revue en zo ook de agenda van de raad. Wanneer er een vogelvlucht wordt gemaakt over de documenten, de beschouwingen, besluiten op de actuele ontwikkelingen en de kadernota's dan zijn daar wel *aanknopingspunten en essenties* uit te halen die voldoende houvast geven om te beoordelen of een initiatief kansrijk is. In feite zijn dat de elementen die *waarde* geven aan de stad (voor nu en in de toekomst) en die we kennelijk in ons dagelijks handelen *ongeschreven* op het netvlies hebben.

Waar komen we elkaar tegen?

De wooninitiatieven kunnen gaan schuren met de bestaande afspraken en regels. In dit onderdeel wordt een niet-limitatieve opsomming gegeven van onderwerpen die we onderweg tegen kunnen komen.

Er zijn tal van afspraken die van toepassing zijn op wooninitiatieven. Aan de ene kant is dit regelgeving van hogere hand zoals Rijk en Provincie. Dit noemen we voor het gemak maar 'de hogere wetgeving' waar wij lokaal weinig invloed op kunnen hebben. Aan de andere kant zijn er regels en instrumentaria die wijzelf in de loop der jaren hebben ontwikkeld al dan niet in regionaal verband. Daar hebben we lokaal wel invloed op.

Financieel

Geld is een centrale discussie bij gebiedsontwikkeling. Zakelijk denken gaan we zeker niet uit de weg. Onze instrumenten zijn echter vaak nog gebaseerd op onze ervaringen in de uitlegprojecten zoals Heerhugowaard-Zuid. De afdracht aan de Nota Bovenwijks is de bijdrage die elk project moet leveren aan voorzieningen binnen de gemeente. De mate van bijdrage is ingegeven vanuit de bekostiging van de bovenwijkse werken. We worden echter steeds vaker geconfronteerd met binnenstedelijke ontwikkelingen of transformaties die niet te vergelijken zijn met een ontwikkeling op een lege kavel of weiland. Dit zijn veelal projecten die een ongunstigere verhouding kennen tussen opbrengsten en kosten.

We zien kansen in transformatie van bedrijfsgebouwen naar woningen. Een extra financiële afdracht, in welke vorm dan ook, kan een project onder druk zetten zeker als in ons denken alle financiële middelen in het 'startjaar' verhaald worden. Ons verdienmodel, het financieel en maatschappelijk verdienmodel van de stad ligt eigenlijk verder in de tijd. Een vitale stad verdient zich op termijn terug – zowel maatschappelijk als financieel. Een veer laten op instrumentele afdrachten aan de voorkant van een project kan een terugverdieneffect opleveren in vitaliteit én financiën.

Daarnaast is het mogelijk (en tot op zekere hoogte verplicht) om de kosten van het ambtelijk apparaat te verhalen op de initiatiefnemer op basis van de Grondexploitatiewet. Ook hier geldt weer dat het een keuze kan zijn of de kosten van de ambtelijke inzet bij de voorbereiding komt te liggen of bij de initiatiefnemer.

Toewijzing

Voor de toewijzing van een sociale woning hebben we een regionale huisvestingsverordening. Dit is een uitwerking van de huisvestingswet en daarover zijn regionale afspraken gemaakt. We zullen moeten experimenteren met de toewijzing aan diverse doelgroepen, een koers bepalen en inzetten op het commitment met de regiogemeenten.

Buitenruimte

In deze notitie wordt sterk ingezoomd op woningbouw. Woningen staan echter in de openbare buitenruimte. De buitenruimte van een bedrijventerrein heeft een andere inrichting van de buitenruimte puur vanwege een ander gebruik. Bij transformatie van bedrijfsgebouwen ontkom je ook niet aan bepaalde transformatie van de buitenruimte omdat de ruimte anders gebruikt gaat worden. Denk daarbij alleen maar al aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Zijn daar geen andere oplossingen voor te bedenken? Ingrepen in de openbare ruimte werkt kostenverhogend en daar waar het kan wordt dat 'opgelost' binnen de business case van het initiatief. Deze kosten levert een stapeling op van andere kosten zoals beschreven in de paragraaf over financiën waarbij de haalbaarheid van het initiatief steeds meer onder druk kan komen te staan met mogelijk een afbreukrisico op het initiatief.

Overeenkomst

De Wet op de ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet geeft (verplicht eigenlijk) gemeenten de mogelijkheid om kosten te verhalen onder andere van het bestuursapparaat. Bij vele ontwikkelingen zijn er afspraken gemaakt over kosten en risico's zoals planschade. Ook dit zijn kosten die de haalbaarheid van een initiatief onder druk kunnen zetten.

Procedureel

Het bestemmingsplan is het juridische kader waarlangs we handelen bij het toelaten van ruimtelijke activiteiten binnen de stad. Een wijziging op het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. De bestemmingsplanprocedures vergen veel tijd en zijn kostbaar voor zowel initiatiefnemer als gemeente. De Crisis- en Herstelwet is in het leven geroepen om een soort 'status aparte' te creëren waarbij het procedureel sneller kan. Dit dient aangevraagd te worden bij het ministerie.

Wat mogen we van elkaar verwachten?

Onze houding is er op gericht dat het kan - tenzij! We laten ons niet leiden door de ogenschijnlijke beperkende regels. De focus ligt duidelijk op 'realiseren van kansen', duiden waarom het schuurt met hetgeen we gisteren bedacht hadden of handelden en uitleggen waarom het anders kan. We geloven dat handelen in 'vrijheid en zonder beklemmingen' leidt tot positieve drive in de samenwerking, met iedereen, en zal leiden tot creatievere en snellere oplossingen. We vertrouwen op het verantwoordelijkheidsgevoel van initiatiefnemers en van onszelf. Bovendien geloven we in de gezamenlijke drive die deze houding met zich meebrengt en daarmee leidt tot innovatieve oplossingen. Het is de kunst om niet de regel leidend te laten zijn voor ons dagelijks handelen maar de interpretatie van wat waardevol is voor Heerhugowaard. Het document is niet het startpunt maar het resultaat van ons denken. Het is het zien van kansen, initiëren van kansen om deze vervolgens met elkaar verder te brengen. Vooral de kracht opzoeken van 'samenwerken' en durven met elkaar buiten de gebaande paden te lopen. We doen het goed als we dit flexibel (en dus snel) weten te organiseren. Niet procedures maar duidelijk communiceren. Onze communicatie is open, dient de samenwerking en de betrokkenheid bij alles wat we doen.

Wat mogen we van elkaar verwachten:

- We vertrekken vanuit de houding dat het kan – tenzij!;
- We laten ons niet leiden door de regel maar door het resultaat van de dialoog over de waarde voor de (mensen in) de stad;
- We zijn nieuwsgierig en kijken verder dan de waarheid die ons wordt voorgeschoteld;
- We kijken vooruit want in de toekomst willen we leven en het goede doen voor Heerhugowaard;
- We kijken achteruit om te leren; we leren van onze fouten;
- We durven dilemma's onder ogen te zien en daar naar te handelen;
- We durven buiten de gebaande paden te wandelen;
- We zien grote veranderingen maar handelen door klein te beginnen;
- We doen wat de samenleving nodig heeft en niet wat individuele mensen willen;
- We zijn integer, respectvol naar de ander en eerlijk naar onszelf;
- We communiceren open, transparant en stellen ons onafhankelijk op;
- We doen het samen en ontzorgen;
- We zijn consistent in ons handelen en komen afspraken na;

Resumé

Waar zeggen we als college en raad nu 'Ja' tegen. In feite is dat terug te brengen tot de volgende kernboodschap. We zien de noodzaak en urgentie voor het realiseren van 200 sociale woningen per jaar. Ga daar mee aan de slag! Dat is de opdracht. We zien de hobbels die op ons pad zullen komen en beseffen dat er onvoorziene dingen voorbij kunnen komen. We kennen echter de Heerhugowaardse praktijk – we zien kansen en weten die met elkaar te verzilveren. Dit lukt alleen met een houding waarbij ruimte en vertrouwen wordt gegeven aan het laten ontstaan en uitwerken van het initiatief. De raad blijft geïnformeerd. Het college, bij monde van de portefeuillehouder Wonen, presenteert de (tussen)resultaten aan de commissie en de raad en peilt met regelmaat of we met de uitwerking van het initiatief op de goede weg zijn. Ongetwijfeld zal het resultaat ons positief gaan verrassen.