

Nota van antwoorden

Regionale Woonvisie

Regio Alkmaar

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Proces.....	4
3	Reacties Raden en fracties per gemeente.....	5
3.1	Gemeente Alkmaar.....	6
3.1.1	Raadsbijeenkomst Alkmaar en schriftelijke reacties.....	6
3.1.2	Beantwoording reacties Alkmaar en gevolgen voor de Concept Woonvisie.....	10
3.2	Gemeente Bergen.....	12
3.2.1	Sessie regionale Woonvisie in Bergen.....	12
3.2.2	Beantwoording reacties Bergen en gevolgen voor de Concept Woonvisie.....	12
3.3	Gemeente Castricum.....	13
3.3.1	Sessie regionale Woonvisie in Castricum.....	13
3.3.2	Beantwoording reacties Castricum en gevolgen voor de Concept Woonvisie.....	13
3.4	Gemeente Graft-De Rijk.....	15
3.4.1	Sessie regionale Woonvisie in Graft-De Rijk en schriftelijke reacties.....	15
3.4.2	Beantwoording reacties Graft-De Rijk en gevolgen voor de Concept Woonvisie.....	18
3.5	Gemeente Heerhugowaard.....	19
3.5.1	Commissie Stadsontwikkeling.....	19
3.5.2	Raadsbehandeling.....	19
3.5.3	Beantwoording reacties Heerhugowaard en gevolgen voor de Concept Woonvisie.....	21
3.6	Gemeente Heiloo.....	22
3.6.1	Sessie Regionale Woonvisie in Heiloo.....	22
3.6.2	Beantwoording reacties Heiloo en gevolgen voor de Concept Woonvisie.....	23

3.7	Gemeente Langedijk	25
3.7.1	Aanbieding Woonvisie in Langedijk en schriftelijke reacties	25
3.7.2	Reactie 1 Langedijk	25
3.7.3	Reactie 2 Langedijk	26
3.8	Gemeente Schermer	31

Nota van beantwoording Concept Woonvisie Regio Alkmaar

1 Inleiding

In 2005 hebben de regiogemeenten de Regionale Woonvisie 2005-2015 vastgesteld. Sindsdien is er veel veranderd. In 2010 is gestart met de voorbereidingen voor het RAP (Regionaal Actieprogramma). De focus daarin lag sterk op de woningbouwplannen en stagnerende markt. Het RAP is in het voorjaar 2012 aan alle gemeenteraden aangeboden. In het PORA Wonen is afgesproken om, aan de hand van het RAP, te werken aan een actualisatie van de Regionale Woonvisie. Het RAP was daarmee één van de bouwstenen op weg naar de nieuwe Regionale Woonvisie.

Hoofdstuk 2 zal ingaan op het gevolgde proces om te komen tot de woonvisie. Hoofdstuk 3 behandelt alle reacties die door de gemeenteraden zijn afgegeven in de periode december 2012 tot februari 2013.

2 Proces

Voorjaar 2012 is door de ambtelijke werkgroep wonen (ambtelijke vertegenwoordigers uit de 8 gemeenten) een start gemaakt met de woonvisie. Op 13 april 2012 is tijdens de 1e Regiodag een eerste keer gesproken met raadsleden uit de regio over de thema's van de Woonvisie.

Op 10 oktober 2012 is op de 2e regiodag meer inhoudelijk de diepte ingegaan op de invulling van de thema's en zijn de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie besproken met Raadsleden uit de regio. Tijdens die bijeenkomst is door de raadsleden het verzoek geuit om, voordat de woonvisie ter besluitvorming aan de raden wordt aangeboden, eerst nog op een concept versie te mogen reageren. Dat verzoek is voorgelegd aan het PORA Wonen.

Op 1 november 2012 is in een gezamenlijke bijeenkomst van het PORA Wonen met het PORA Zorg & Wmo afgesproken het concept van de regionale woonvisie ter reactie voor te leggen aan de raden van de regio. Tevens is afgesproken per gemeente te bepalen of een aparte gemeentelijke bijeenkomst over de regionale woonvisie nodig was.

Van december 2012 t/m februari 2013 is in alle 8 raden van de Regio Alkmaar het concept van de regionale woonvisie geagendeerd. In die periode zijn de raadsleden in staat gesteld het concept te beoordelen, vragen te stellen en suggesties te geven. De reacties zijn verwerkt in deze Regionale Nota van antwoorden en wordt samen met de definitieve visie ter vaststelling voorgelegd aan de raden in de 8 regiogemeenten.

3 Reacties Raden en fracties per gemeente

De schriftelijke- en mondelinge reacties zijn per gemeente integraal opgenomen en indien relevant samengevat en beantwoord. Aan het eind van iedere reactie wordt geconcludeerd in hoeverre aan de reactie tegemoet wordt gekomen en is te zien hoe deze is behandeld in de woonvisie.

Achtereenvolgens komen de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, en Schermer aan de orde.

3.1 Gemeente Alkmaar

3.1.1 Raadsbijeenkomst Alkmaar en schriftelijke reacties

Op 12 december 2012 heeft in Alkmaar een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor raadsleden. Hiervan is het onderstaande verslag gemaakt:

Definitief verslag

Programma Informatiebijeenkomst Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 12 december 2012

Aanwezig zijn: wethouder M. Hamberg, mevrouw E. Baggelaar (beleidsmedewerker Wonen) en de heer P. Jochems (regiocoördinator).

Vertegenwoordigers van de fracties van CDA, PvdA, OPA, GroenLinks, SP, Leefbaar Alkmaar en D66. (De fracties van de VVD en Trots zijn niet aanwezig).

Opening door M. Hamberg, wethouder Wonen.

De aanleiding van deze informatiebijeenkomst is een nieuwe geactualiseerde Regionale Woonvisie die voor de Regio Alkmaar is gemaakt. In april 2012 is er een regiodag georganiseerd bij In Holland en vervolgens is er nog een regiodag geweest in oktober 2012. De gemeenten kunnen nu nog suggesties doen ten aanzien van aanpassingen in de Regionale Woonvisie. Niet alleen in Alkmaar maar ook in andere regiogemeenten worden informatieavonden gehouden. Mevrouw Bagelaar voegt toe dat fracties nog tot 1 februari 2013 de kans hebben om te reageren. Dit kan door een mail te sturen aan; ebaggelaar@alkmaar.nl.

De inhoud van de concept Regionale Woonvisie Regio Alkmaar toegelicht door de regiocoördinator, de heer P. Jochems.

De heer Jochems is, als regiocoördinator voor de acht gemeenten, ingehuurd door het PORA Wonen ten aanzien van De Regionale Woonvisie 2020-2040. In het voorjaar heeft de gemeenteraad het RAP (Regionaal Actie Programma) besproken. Dit was de opmaat voor de Regionale Woonvisie. Tot 2008 was er sprake van ongelimiteerd bouwen, alles wat gebouwd werd, werd verkocht of verhuurd. Momenteel gaat het meer om toevoegen aan de voorraad. Duurzame, kwalitatief goede, woningen die meegroeien met de wensen van de bewoners. Met woonmilieu wordt bedoeld de karakteristieken van de woningen en woonomgeving.

Er zijn twee belangrijke thematieken: demografie en betaalbaarheid (angst voor gebrek aan doorstroming). Er is een verschuiving zichtbaar richting huurwoningen (ten opzichte van koopwoningen). Dit leidt tot langere wachtlijsten. De SP denkt dat het probleem met wachtlijsten voor woningzoekenden al veel langer speelt. Jongeren staan al jarenlang 7 tot 9 jaar op een wachtlijst voordat ze in aanmerking komen voor een huurwoning. Woningen zijn vaak nog niet aangepast voor jongeren die langer thuis wonen of kinderen die voor hun ouders zorgen. De SP constateert dat het dus niet alleen te maken heeft met het feit dat mensen bang zijn om te verhuizen. De heer Jochems beaamt dat het altijd al een probleem is geweest voor jongeren om toe te treden tot de woningmarkt maar daarbij komt nu ook dat potentiële kopers vaker kiezen voor een huurwoning.

OPA heeft het gevoel dat de koopmarkt leidend is in de Regionale Woonvisie. De fractie vraagt zich af of de huurmarkt niet minstens zo belangrijk is voor een stad als Alkmaar? OPA pleit voor een integrale aanpak omdat de huurmarkt zijn eigen specifieke problemen heeft. De heer Jochems antwoordt dat het zeker niet de bedoeling is om de huurmarkt in de Regionale Woonvisie te behandelen als 'een ondergeschoven kindje'. In de visie wordt juist gekozen voor de financieel meest kwetsbare groep. GroenLinks vraagt of men dan juist meer gaat bouwen voor de sociale woningbouw. De heer Jochems zegt dat men in ieder geval wil borgen dat er regionaal 30% sociale woningbouw wordt gebouwd. Het

maakt dan niet uit of het gaat om koop of huur als er maar wordt gebouwd voor deze doelgroep. Er wordt gefocust op de kwaliteit van de voorraad (levensloopbestendig, duurzaamheid, woonkeur). Woningen dienen tijdig te worden aangepast aan de eisen van deze tijd. Het CDA vraagt of het dan gaat over bestaande woningen. De heer Jochems zegt dat het bij levensloopbestendigheid en duurzaamheid gaat om bestaande woningen. Woonkeur geldt voor nieuwbouwwoningen. Het CDA en mevrouw Bagelaar wijzen er op dat er in de woonadviescommissie is vastgelegd dat alle woningbouwprojecten (met uitzondering van projecten voor jongeren) levensloopbestendig dienen te zijn. OPA vraagt, in welke mate, 30% sociale bouw vraaggericht is. De heer Jochems zegt dat er in het rapport van Laagland onderzoek is gedaan naar inkomensontwikkeling en daarom is dit een gerechtvaardigde keuze. Monitoring is hierbij van levensbelang.

PORA Wonen en PORA Zorg / WMO raken elkaar ten aanzien van Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ). De bestaande woningvoorraad is heel belangrijk (inventarisatie vraag en voorraad, bewust maken van de consument, welk opplus pakket kan er worden aangeboden). De periode tot 2040 is de lange termijn waarvoor prognoses beschikbaar zijn. De periodes van de RAP zijn 2012-2016 en 2016-2020. GroenLinks constateert dat er nog acht jaar gebruik kan worden gemaakt van gelden vanuit de Provincie (Woonfonds; Regionale Projectvoorstellen in het kader van de Uitvoeringsregeling Woonvisie).

Project Domotica; binnen het project De Vleugels is een woning waar ervaring kan worden opgedaan met Domotica. Dit is een van de twee pilots. Het gaat om de woningen van Habion bij De Vleugels. In het project Duurzaamheid wordt aandacht besteed. De pilot 'regelvrije zone' (als woningbouwcorporaties duurzaamheidsmaatregelen willen nemen dan moet anders 70% van de huurders hiermee instemmen; bij pilot hoeft dit nie). Er wordt zoveel mogelijk gebouwd in Woonkeur.

Leefbaar Alkmaar vraagt of er in iedere gemeente een informatiebijeenkomst wordt gehouden voor de raadsfracties. Dit is niet verplicht. De gemeente Alkmaar heeft hier het initiatief toe genomen en andere gemeenten kunnen hier navolging aan geven. De reacties vanuit alle regiogemeenten worden opgenomen in de nota van beantwoording.

Vragen en opmerkingen onder leiding van mevrouw E. Bagelaar.

GroenLinks constateert dat er in deze nota vooral regionale uitgangspunten staan. 'In een nota kan je niet wonen', aldus GroenLinks. De fractie vindt het van belang dat mensen het huis vinden dat ze zoeken. De vraag is, hoe krijgt men dit voor elkaar? In Alkmaar is men al enige tijd bezig met vraaggericht bouwen. GroenLinks mist in deze nota SMART doelen en een actieplan. Wethouder Hamberg zegt dat dit ook in het PORA besproken is. De tijden zijn veranderd, er wordt veel minder gebouwd, de gelden drogen op. Projectontwikkelaars zijn zeer terughoudend als het gaat om voorfinanciering. Per project wordt er afgestemd tussen gemeente en projectontwikkelaars. GroenLinks wijst er op dat er plannen genoeg zijn in de regio maar die moeten niet allemaal tegelijkertijd worden uitgevoerd. Wethouder Hamberg zegt dat dit ook niet gebeurt. Er vindt regionale afstemming plaats over verschillende projecten waarbij vooral gekeken wordt naar de naaste buurgemeenten. GroenLinks vraagt verduidelijking hoe dit in zijn werk gaat. Wethouder Hamberg zegt dat dit, op wethoudersniveau, met elkaar wordt afgestemd. De informatie over woningbouw is bekend en deze informatie wordt onderling uitgewisseld. De Provincie speelt hier ook een rol in.

Het CDA vraagt of het niet beter zou zijn om hier een Gemeenschappelijke Regeling van te maken. Het PORA heeft geen enkele status of wettelijke basis, behalve dat er wethouders in zitten. Het CDA vindt dat een Gemeenschappelijke Regeling meer gewicht in de schaal legt. De fractie is in dit geval voorstander van een Gemeenschappelijke Regeling. De gemeenteraden hebben hier bevoegdheden in. GroenLinks wijst er in dat de gemeenteraad geen zeggenschap heeft op projectniveau. Het CDA vraagt of de woonvisie gepubliceerd kan worden op de gemeentelijke website om bewoners ook de mogelijkheid te bieden om hun visie te geven. En wellicht is er ook een stadspanel mogelijk. De nota zou dan wel van de status 'concept' moeten worden voorzien. Het CDA verwijst naar mantelzorgwoningen.

De fractie heeft hier in de commissie ook al eens vragen over gesteld en nog net geen motie over ingediend. Het verzoek is om het Steunpunt Mantelzorg hier ook nog eens naar te laten kijken. Afgesproken wordt dat het CDA de Regionale Woonvisie onder de aandacht zal brengen bij het Steunpunt Mantelzorg.

GroenLinks merkt op, inzake de levensloopbestendigheid, dat mensen langer thuis blijven wonen en een beroep doen op mantelzorg. De zwaardere categorie mensen komen in de instellingen (zorghuizen worden verpleeghuizen). De fractie vraagt aandacht voor het ombouwen van zorghuizen tot verpleeghuizen. Mevrouw Baggelaar wijst er op dat dit meer iets is voor de regionale sociale agenda.

De PvdA vraagt zich af of er ook wordt ingespeeld op de actualiteit, weet de gemeente wat er op hen afkomt ten aanzien van de AWBZ, qua aantallen mensen in de verschillende zorgcategorieën. De heer Jochems zegt dat het aantal geschikte 'eigen woningen' om langdurig thuis te kunnen wonen nog niet bekend is. Wethouder Hamberg voegt toe dat de demografische aantallen wel bekend zijn. De PvdA kan zich niet voorstellen dat de aantallen niet ergens bekend zijn. Belanghebbenden komen toch met vragen bij het WMO loket, ze vragen om een huurwoning, willen dicht bij de voorzieningen wonen. Wethouder Hamberg beaamt dat het een spannende tijd wordt maar de gemeenten moeten het Rijksbeleid afwachten. GroenLinks vraagt zich af of men ook te maken heeft met de plek waar men woont. Wethouder Hamberg zegt dat mensen niet zo bereid zijn om te verhuizen buiten hun eigen kilometergebied. Ze verwacht niet dat men in grote getale naar elders verhuist. Mevrouw Baggelaar zegt dat de regionale woonvisie ook is bedoeld om een aantrekkelijk regio te blijven om te wonen en te werken. Bereikbaarheid hoort hier ook bij. Een regio moet ook aantrekkelijk zijn voor jongeren.

Het CDA vraagt naar de organisatie 'Totaalzorg in Samenhang'. Is dat een landelijke organisatie die zijn diensten aanbiedt? De heer Jochems zegt dat 'Totaalzorg in Samenhang' in het PORA is ingebracht. Het CDA is van mening dat deze organisatie niet in de Regionale Woonvisie hoeft te worden genoemd.

OPA stelt een vraag over de status van de 'Kangaroo woningen'. Wethouder Hamberg zegt dat hier wel ideeën over zijn, maar het 'ei van Columbus' is er nog niet. Er wordt gedacht aan het schakelen van woningen maar als de ouder, waarvoor gezorgd wordt, wegvalt dan zou het gezin toch moeten verhuizen (ook bij het project Melis Stokelaan werkt het nog niet optimaal). Het CDA verwijst naar het voorstel om de mogelijkheden voor mantelzorg te verruimen door bouwen op eigen terrein.

Leefbaar Alkmaar vraagt zich af hoe actueel men kan zijn als het gaat om vraaggericht bouwen. Het antwoord is dat men uitgaat van duurzaam en levensbestendig bouwen, een woning wordt gebouwd en moet weer 50 jaar mee, er moet dus een inschatting worden gemaakt van wat mensen nu en in de toekomst willen. Wethouder Hamberg voegt toe dat er door de gemeente ook met de projectontwikkelaars wordt onderhandeld ten aanzien van duurzaamheid. Flexibiliteit is geboden. Zij geeft het voorbeeld van het project Schelphoek, dat is gebouwd voor koop, maar dat nu grotendeels is verhuurd tot er weer meer vraag is naar koopwoningen. Ze benadrukt dat de kwaliteit voorop staat. Corporaties zijn ook voorstander van kwaliteit van de woningen maar het moet wel betaalbaar blijven. De gemeente moet het goede voorbeeld geven door te investeren in de buitenruimte. GroenLinks denkt dat de woonvisie betrekkelijk is gezien de economische crisis.

Het CDA wijst er op dat in de woonadviescommissie afspraken zijn gemaakt die het college zou hanteren bij nieuwbouwwoningen. De fractie wil dat de uitgangspunten van de woonadviescommissie (de WAC lijst) worden opgenomen in de regionale woonvisie.

GroenLinks vraagt welk effect de economische crisis heeft op de 30% sociale woningbouw. De heer Jochems merkt op dat er in deze tijd misschien wel teveel gebouwd wordt op het gebied van de sociale woningbouw voor de lange termijn. Wethouder Hamberg voegt toe dat de woningbouwcorporaties ervan doordrongen zijn dat de doelgroep voor sociale woningbouw heel belangrijk is. Hoe woningen gerealiseerd worden, dat is een vraag. GroenLinks denkt dat het nooit een probleem is om huurders te

vinden. Voorlopig zijn er 12.000 woningzoekenden in de regio. Als er plannen zijn om dit op te lossen dan zal GroenLinks deze plannen steunen. Begin volgend jaar zal er een gezamenlijke bijeenkomst worden gehouden met de gemeenteraad en de woningcorporaties over de gevolgen van het regeerakkoord.

OPA verwacht dat er de komende tijd niets meer gebeurt bij de woningcorporaties door alles wat op corporaties afkomt. De gemeente Alkmaar staat al 10 jaar stil in bevolkingsgroei. Dit is in tegenspraak met wat er in de regiovisie genoemd staat. GroenLinks heeft begrepen dat de gemeenten, door het Rijksbeleid, verantwoordelijk worden voor de woningcorporaties.

Het CDA wil in het actieplan een ruime en globale tijdsplanning opnemen. In het RAP is een aantal zaken onvoldoende uitgewerkt.

De vraag is of het 'scheef wonen' nog in de woonvisie opgenomen moet worden? OPA geeft het voorbeeld van de woningen aan de Bannewaard. Toen deze woningen gebouwd werden, waren dit de duurste nieuwbouwwoningen van Alkmaar. Zijn de huurders, die daar nu nog wonen, scheef woners of wonen ze nu weer recht? Wethouder Hamberg zegt dat 'scheef wonen' in het PORA is besproken. Het blijkt dat dit helemaal niet zo'n groot probleem is in deze regio als men aanvankelijk dacht. Ook blijken er meer betaalbare woningen te zijn in de regio dan wethouder Hamberg had verwacht. GroenLinks is erg geïnteresseerd in deze informatie (ook in het Laaglandrapport en in het Companen rapport). Toegezegd wordt dat de informatie wordt toegezonden.

Tot slot wordt afgesproken dat degenen die vanavond aanwezig zijn het conceptverslag ontvangen voor het kerstreces.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit mevrouw Baggelaar de informatiebijeenkomst om 20.00 uur en dankt iedereen voor de inbreng.

Vakgroep Wonen Beleid
mevr. E. Baggelaar

Na de informatiebijeenkomst op 12 december 2012 is vanuit de gemeenteraad nog als volgt gereageerd:

- De nota ziet er goed uit;
- De gemeenteraad heeft in 2006 (?) bepaald dat nieuwbouw/verbouw in Alkmaar moet worden uitgevoerd conform de checklist van de WoonAdviesCommissie i.c. levensloopbestendig. De uitgangspunten van de WoonAdviesCommissie (WAC-lijst) opnemen in de regionale woonvisie.
- In het actieplan een ruime en globale tijdsplanning opnemen.
- Publiceer de concept regionale woonvisie op de website, opdat ook bewoners erover mee kunnen denken/praten
- Geen instanties opnemen in de regionale woonvisie (Totaalzorg in Samenhang is een landelijke organisatie die zijn diensten aanbiedt; dit is uitvoering)
- Graag ook in de visie aandacht voor het fenomeen 'scheefwonen'.
- Mantelzorg/mantelzorger en wonen behoeft veel en nadrukkelijk aandacht.

Doorgegeven via de Raad;

- Reactie van Steunpunt Mantelzorg en Mantelzorgmakelaar:

- Mantelzorgwoning in je achtertuin (als die er is natuurlijk); het kost veel minder dan je huis laten verbouwen, en je kan het huis laten weghalen wanneer het niet meer nodig is; bovendien hoeft het gezin niet te verhuizen;
- De term “langer zelfstandig (willen) wonen” op pagina 9 in de regiovisie staat haaks op de werkelijkheid, want die is “langer zelfstandig MOETEN wonen” – immers geen recht hebben op verblijf is nu echt realiteit;
- Er zijn meer groepen, dan alleen ouderen, die een zorgvraag hebben; zo hebben wij ook te maken met mantelzorgers die opgroeiende kind(eren) hebben met (lichamelijke) beperkingen; aanpassingen van de woning vraagt nog veel tijd, uitleg, geduld en geld.
- De woningen toerusten met domotica is een goede zaak, geldt dat ook voor de bestaande zorgwoningen?
- De flexibele mantelzorgwoning wordt nog gemist in de woonvisie.

3.1.2 Beantwoording reacties Alkmaar en gevolgen voor de Concept Woonvisie

Tijdens en na de bijeenkomst op 12 december 2012 zijn een aantal kwesties aangegeven die niet ter plekke zijn beantwoord. Voor zover relevant voor de woonvisie volgt hier de reactie van het PORA:

Men constateert dat er in deze nota vooral regionale uitgangspunten staan;

Dit klopt. Lokaal kunnen de lokale woonvisies per gemeente een nadere uitwerking geven op lokaal niveau binnen de kaders van de regio.

Men mist in deze nota SMART doelen en een actieplan;

Actieplan vormt het hoofdstuk 4 van de woonvisie. Hoofdstuk 4 is aangepast tot meer meetbare doelen.

Men vraagt of de woonvisie gepubliceerd kan worden op de gemeentelijke website om bewoners ook de mogelijkheid te bieden om hun visie te geven en oppert een stadspanel;

De Concept Woonvisie is een beleidsdocument op hoofdlijnen en kennis en achtergrondinformatie over het beleidsveld Wonen is daarbij wenselijk en noodzakelijk. Een stadspanel is hiervoor geen geschikt document. Er is daarom voor gekozen geen gebruik te maken van het stadspanel.

Men is van mening dat ‘Totaalzorg in Samenhang’ als organisatie niet in de Regionale Woonvisie hoeft te worden genoemd;

Er is voor gekozen dit wel te doen aangezien het een relevante toevoeging is van het palet van mogelijkheden om regionaal de kansen te benutten om goed voorbereid te zijn op een grotere vraag naar Wonen-Welzijn en Zorg.

Men wil dat de uitgangspunten van de woonadviescommissie (de WAC lijst) worden opgenomen in de regionale woonvisie;

De WAC-lijst zal betrokken worden bij de uitwerking van de regionale woonvisie in de projecten voor Alkmaar.

Men verwacht dat er de komende tijd niets meer gebeurt bij de woningcorporaties door alles wat op corporaties afkomt, de gemeente Alkmaar staat al 10 jaar stil in bevolkingsgroei en dit is in tegenspraak met wat er in de regiovisie genoemd staat;

Er is wel degelijk sprake van groei ook in absolute aantallen. De komende decennia zal er groei blijven al

vlakt deze wel af:

	2010	2020	2030	2040
Bevolking mannen	46.225	48.467	50.353	51.703
Bevolking vrouwen	47.636	49.204	50.493	51.141
	93.861	97.671	100.846	102.844

Met de woningcorporaties zijn in oktober 2012 prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast vindt er 2x per jaar bestuurlijk overleg plaats met de woningcorporaties over actuele ontwikkelingen en mogelijke aanpassingen van de gemaakte afspraken.

Men wil in het actieplan een ruime en globale tijdsplanning opnemen;
Actieplan in hoofdstuk 4 is aangepast.

Schriftelijke reacties:

Men wil in de visie aandacht voor het fenomeen 'scheefwonen';

Op 12 december is dit ook besproken. Er wordt aandacht besteed in de woonvisie aan de ontwikkeling van huren irt economische ontwikkelingen. E.e.a. is sterk afhankelijk van landelijke inkomenspolitiek. Uit een van de onderleggers van de woonvisie (het Laaglandrapport) blijkt dit geen groot item te zijn dat in de Woonvisie aandacht behoeft in de vorm van regionale acties.

Men wil dat Mantelzorg/mantelzorger en wonen veel en nadrukkelijk aandacht verdient;
Deze onderwerpen krijgen in paragraaf 3.4.4. aandacht.

Men heeft de concept woonvisie voorgelegd aan het Steunpunt Mantelzorg en de Mantelzorgmakelaar. *De term "langer zelfstandig (willen) wonen" op pagina 9 in de regiovisie staat haaks op de werkelijkheid, want die is "langer zelfstandig MOETEN wonen";*

Voor iedere bewoner is het een keuze om zelfstandig te blijven ook al is er het recht op intramuraal verblijf. In de woonvisie is ook aangegeven dat het recht op verblijf in een intramurale instelling voor een steeds grotere groep onbereikbaar wordt.

De flexibele mantelzorgwoning wordt gemist;

In 3.4.4 wordt melding gemaakt van het initiatief in de gemeente Bergen . Daar is sprake van een flexibel te plaatsen woonunit. De woonvisie is op dat punt aangepast.

3.2 Gemeente Bergen

3.2.1 Sessie regionale Woonvisie in Bergen

Op 10 januari 2013 is in de raadszaal De Beeck gesproken over het concept van de regionale Woonvisie. Door dhr. Jochems (Regiocoördinator) is een presentatie gegeven over het concept en door mw. Arjaans (beleidsmedewerker volkshuisvesting gemeente Bergen) is ingezoomd op de verschillen tussen de oude en nieuwe woonvisie en de effecten voor de lokale situatie. Van de inhoudelijke discussie is geen verslag gemaakt en er zijn nadien geen schriftelijke reacties ingediend.

Een belangrijk thema dat is ingebracht op de avond is de monitoring van de effecten van de woonvisie. Gevraagd is om een duidelijker 'vinger aan de pols' bij de nieuwe visie in vergelijking met de oude.

3.2.2 Beantwoording reacties Bergen en gevolgen voor de Concept Woonvisie

In de concept woonvisie is een paragraaf (4.2.4) opgenomen over Monitoring en Markttoets. Na aanleiding van de discussie in de gemeente Bergen is aan de tekst van de concept regionale woonvisie onder 4.2.4 het volgende toegevoegd: In het PORA Wonen is afgesproken per kwartaal de woningmarkt te monitoren en de acties en projecten uit de woonvisie jaarlijks te evalueren.

3.3 Gemeente Castricum

3.3.1 Sessie regionale Woonvisie in Castricum

Op 24 januari is in de raadszaal van Castricum gesproken over het concept van de regionale woonvisie. De raad heeft ingestemd met onderstaande reactie aan de Voorzitter van het PORA Wonen:

Geachte mevrouw Hamberg,

Eind november heeft u de raadsleden van Castricum gevraagd te reageren op het concept van de Regionale Woonvisie. De concept-woonvisie is op 24 januari in de raad besproken en op 7 februari heeft de gemeenteraad ingestemd met de volgende reactie.

Wij onderkennen het belang van een nieuwe regionale woonvisie en zijn van mening dat het voorliggende concept een goed beeld geeft van de belangrijke thema's op het gebied van wonen. Wij kunnen instemmen met de regionale uitgangspunten.

Wij vragen nog wel aandacht voor de volgende punten:

1. Op het onderdeel mantelzorgwonen kan aan de notitie worden toegevoegd dat Castricum eveneens beleid heeft op dit gebied. Het betreft dan het bieden van mogelijkheden voor mantelzorg in een afhankelijke woonruimte in aanbouw, uitbouw of bijgebouw. Voor het toestaan van mantelzorgwonen in een onafhankelijke woonruimte wachten wij het rijksbeleid af.
2. Afstemming en kennisdeling in de regio is van belang vooral op het gebied van duurzaamheid en een levensloopgeschikte voorraad. Het stapsgewijs levensloopgeschikt maken van de voorraad kan mogelijk een negatieve uitwerking hebben op de doorstroming.
3. Verder volgen wij met aandacht de ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van Europese arbeidsmigranten. Op dit moment wordt een inventarisatie naar de behoeften van deze doelgroep, onder andere op woongebied, uitgevoerd. Opname van dit onderwerp in de regionale woonvisie is dan ook te vroeg. Mocht uit de inventarisatie blijken dat voor deze doelgroep huisvesting nodig is dan zullen we hierover nadere regionale afspraken moeten maken.

3.3.2 Beantwoording reacties Castricum en gevolgen voor de Concept Woonvisie

De 3 genoemde punten in de brief uit de gemeente Castricum zijn als volgt behandeld:

1. Beleid mantelzorgwoningen; Dit punt is in 3.4.4 (Mantelzorgwoningen; regionaal kennis uitwisselen) opgenomen in de concept woonvisie.
2. De nuancering dat stapsgewijs levensloopgeschikt maken van de voorraad tot een mogelijke negatieve

uitwerking op de doorstroming kan leiden is als mogelijke onderzoeksvraag in 3.4.2 opgenomen in de concept woonvisie.

3. Huisvesting van Europese arbeidsmigranten. Hierover is in 3.5.3 een opmerking in de Concept woonvisie toegevoegd dat het onderwerp wel gevolgd wordt.

3.4 Gemeente Graft-De Rijk

3.4.1 Sessie regionale Woonvisie in Graft-De Rijk en schriftelijke reacties

Op dinsdag 22 januari is in de raadscommissie Algemene Zaken en Welzijn van de gemeente Graft-De Rijk de concept regionale woonvisie besproken.

NOTULEN van de vergadering van de raadscommissie Algemene Zaken en Welzijn van de gemeente Graft-De Rijp, gehouden op dinsdag 22 januari 2013 om 20.00 uur in Verzorgingshuis De Mieuwijd, Mieuwijd 19 te Graft.

<u>Aanwezig:</u>	voorzitter:	dhr. G.F. du Pont (<i>PSD</i>),
	commissieleden:	
	<i>CDA:</i>	dhr. F.P.E.A. van Campen, dhr. F.H.J. Jonk (<i>komt iets later</i>),
	<i>PSD:</i>	mevr. A.D. van Olst-Breebaart,
	<i>VVD:</i>	mevr. N.M. Visser-Schermer, dhr. D. van der Goot, dhr. S.J. Vethman,
	<i>PvdA:</i>	dhr. L.J.H. van Etten, dhr. G.J. Jongens,
	<i>Het Verschil:</i>	mevr. C.B.T.M. Phaf, dhr. C.A. Koning,
	griffier:	dhr. B.A.F.M. Meijland.
<u>Tevens aanwezig:</u>	i.v.m. agendapunt 3:	dhr. P. Jochems, regiocoördinator Wonen,
	i.v.m. agendapunt 8:	dhr. G. de Groot, groepschef politie Graft-De Rijp / Schermer,
	burgemeester:	mevr. H.R. Oosterop-van Leussen,
	wethouder:	dhr. J. Klukhuhn (<i>CDA</i>),
<u>Niet aanwezig:</u>		mevr. A.G. van Meerten (<i>PSD</i>), dhr. C.T. Molenaar (<i>PvdA</i>), commissieleden.

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet allen welkom.

2. Vaststellen agenda

Wordt conform het concept vastgesteld.

3. Concept Regionale Woonvisie Regio Alkmaar

Presentatie

Regiocoördinator Wonen de heer Jochems houdt een presentatie over de Concept Regionale Woonvisie Regio Alkmaar. De heer Jochems is tevens secretaris van het PORA Wonen.

De huidige Regionale Woonvisie dateert uit 2005. Het is nodig deze te herzien. Op 10 oktober jl. zijn op de Regiodag voor raadsleden de uitgangspunten van de nieuwe Woonvisie besproken. Daarbij is door raadsleden verzocht om, voordat de Woonvisie ter besluitvorming wordt aangeboden, eerst nog op een conceptversie te mogen reageren. Dit concept ligt nu voor. Reacties en suggesties vanuit de raden zullen worden verwerkt in een Regionale Nota van Beantwoording, waarna de definitieve Woonvisie ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raden van de regiogemeenten.

De actualisatie van de Woonvisie heeft plaatsgevonden aan de hand van het Regionaal Actie Programma (RAP), dat in 2012 is opgesteld op basis van de provinciale woonvisie. Een RAP is vooral kwantitatief, terwijl het voorliggende stuk meer kwalitatief is en een visie weergeeft. De voorliggende Regionale Woonvisie is tot stand gekomen in samenspraak met het PORA Zorg & Wmo.

Door de financiële crisis is de woningmarkt enorm veranderd. Men kan veel minder sturen dan men gewend was. Men zal meer moeten denken in termen van vraaggericht bouwen en flexibiliteit moeten inbouwen in de plannen (van het oude denken naar het nieuwe denken). Men moet maatwerk bieden, weten voor wie men bouwt, zich bewust zijn van de woonmilieus en wetenschap hebben van de marktwerking. Van een aanbodgerichte markt is men nu terecht gekomen in een vraaggerichte markt. Belangrijke beleidsthema's voor de nieuwe Woonvisie zijn demografie (vergrijzing) en betaalbaarheid (stagnatie doorstroming). Regionaal streeft men bij nieuwbouw een percentage na van ten minste 30% sociale woningbouw (huur- en koopsector), waarbij men inzet op duurzaamheid en bouwen met Woonkeur. Daarnaast wil men zich focussen op de kwaliteit van de bestaande voorraad (levensloopbestendig maken), het inventariseren van de woningbehoefte en het -aanbod, en bewustwording. E.e.a kan leiden tot verschillende acties, zoals het opplussen van woningen en verhuisacties.

Tot slot geeft de heer Jochems een korte toelichting op de projecten domotica en duurzaamheid.

Vragen vanuit de commissie

De heer Koning merkt op dat de bevolking van Graft-De Rijp terugloopt. Kan men dat een-op-een vertalen in de woningbehoefte?

De heer Jochems antwoordt dat men dit niet een-op-een kan vertalen. Men heeft ook te maken met gezinsverdunding. Ook al loopt het aantal inwoners terug, dan kan men nog steeds te maken hebben met een stijgende woningbehoefte.

Dit betekent dat men aan andere woningtypes moet gaan denken, aldus de heer Koning, en niet zozeer aan eengezinswoningen. Een ander gevolg van gezinsverdunding zal z.i. zijn dat men per huishouden minder te besteden heeft aan wonen. Is regionaal gezien 30% sociale woningbouw dan wel voldoende?

De heer Jochems wijst erop dat men hoofdzakelijk een beroep zal doen op de bestaande woningvoorraad om de toekomstige huishoudens op te vangen. De hoeveelheid woningen die jaarlijks wordt toegevoegd, maakt maar een heel klein deel uit. Men zal er dus voor moeten zorgen dat de bestaande voorraad geschikt is voor de toekomstige huishoudens.

De heer Koning brengt in dit verband het nieuwbouwplan voor De Pauw ter sprake. Volgens hem zou het aandeel te bouwen woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens dus zo'n 50% á 60% van het totale contingent moeten zijn en levensloopbestendig.

Geantwoord wordt dat er regionaal is afgesproken om te streven naar bouwen met Woonkeur, wat o.a. gericht is op levensloopgeschikt bouwen.

Mevr. Phaf ziet een ontwikkeling waarbij kinderen weer bij hun ouders komen wonen, bijv. ten gevolge van de crisis. Ook gaat men pas op latere leeftijd het huis uit. Is een dergelijke ontwikkeling in de berekeningen meegenomen? Zal de gezinsverdunding werkelijk in de voorspelde mate plaatsvinden? Het is de heer Jochems bekend dat deze discussie ook heeft plaatsgevonden in het kader van een landelijke demografische verkenning. Het is echter koffiedik kijken. Misschien zal men op een latere leeftijd het ouderlijk huis verlaten, maar op een gegeven moment wil men toch zelfstandig gaan wonen en komt de woningvraag toch. De ontwikkeling die mevr. Phaf schetst is niet in de Woonvisie meegenomen. Het is een verhaal op hoofdlijnen.

De heer Van Campen wijst op de toekomstige demografische ontwikkeling van deze gemeente. Enerzijds is het van belang ervoor te zorgen dat nieuwbouwprojecten vraaggericht zijn en zoveel mogelijk levensloopbestendig, maar anderzijds is er de bestaande woningvoorraad. Welke acties kan men ontwikkelen om die woningen meer levensloopbestendig te maken? Hoe maakt men eigenaren en gebruikers er van bewust dat men de woning beter vroegtijdig wat meer levensloopbestendig kan maken? Welke initiatieven kan men vanuit de gemeente ontwikkelen?

De heer Jochems antwoordt dat dit een van de projecten is die gestart zullen worden. Voorlichting is een heel belangrijke actie. Eerst dient echter een inventarisatie plaats te vinden.

Mevr. Van Olst verwijst naar het ingekomen stuk nr. 3 inzake de proeftuin woonservicegebieden SEV. Wordt in deze regio ook die kant op gedacht?

Geantwoord wordt dat er in de nota een stuk is opgenomen over woonservicegebieden. Dit is overigens niet het ei van Columbus, maar kan één van de oplossingen zijn. Men heeft echter wel een bepaalde dichtheid nodig. Vooral bij kleine kernen is het zoeken naar de mogelijkheden.

De heer Jonk vraagt zich af op welke manier nieuwbouwprojecten levensloopbestendig gemaakt kunnen worden. Dit met het oog op het bouwplan voor De Pauw. Keuzes maken bij de bouw is vaak goedkoper dan aanpassingen in een later stadium.

De heer Jochems zegt dat men om die reden zoveel mogelijk wil bouwen met Woonkeur. Daarmee borgt men dat woningen op een goede manier worden neergezet.

De heer Van Etten vindt het een prima zaak dat gesproken wordt over flexibiliteit, maatwerk, vraaggericht bouwen etc., maar het probleem is natuurlijk iets anders: mensen die geld willen lenen bij een bank, zelfs al is het een betrekkelijk gering bedrag voor een starterswoning, lopen op dit moment in de praktijk tegen problemen aan. In de nota worden voorbeelden genoemd van de gemeenten Alkmaar en Castricum die een subsidieregeling voor starters hebben ontwikkeld. De heer Van Etten zou dit veel explicieter in de nota willen zien. Wordt er naar de mogelijkheden gekeken?

Wethouder Klukhuhn merkt op dat dit niet zozeer een zaak is voor de Woonvisie, maar iets wat men lokaal moet invullen. Het probleem is hoe men mensen aan een financiering kan helpen, op een dusdanige manier dat men niet het hoofd in een strop hangt. De woningbehoefte blijft namelijk bestaan, ondanks dat men nu met een recessie te maken heeft. Binnen het college zoekt men naar oplossingen. Hier is het nodige onderzoek voor nodig. Er wordt aan gewerkt.

De heer Van der Goot zegt dat er nogal wat wordt verwacht van de woningcorporaties m.b.t. het realiseren van sociale woningbouw. Is dat wel reëel op dit moment, mede gezien de berichten vanuit Den Haag richting woningcorporaties? Zijn goedkope woningen in nieuwbouwprojecten wel haalbaar? Overigens geeft de fractie van de heer Van der Goot een compliment voor de voorliggende nota.

De heer Jochems zegt dat het een feit is dat corporaties in de knel zitten. Als men de kabinetsplannen beziet, wordt het hen heel moeilijk gemaakt om nog te investeren. Dit remt de economie, ook

regionaal. De corporaties waren de afgelopen jaren nog de enige motor in de bouw. Het beeld is nu heel negatief. De regio is dan ook voornemens een signaal af te geven richting Den Haag.

De voorzitter dankt de heer Jochems voor zijn komst en voor de uiteenzetting.

Conclusie: de commissie stemt unaniem in met de Concept Regionale Woonvisie Regio Alkmaar.

Reactie op behandeling concept Regionale Woonvisie Regio Alkmaar in commissie Algemene zaken en Welzijn van gemeente Graft-De Rijk

Na een uitgebreide toelichting aan de hand van een powerpoint-presentatie door de heer Jochems en enkele vragen vanuit de commissie toegespitst op de plaatselijke situatie kan de commissie instemmen met het voorliggende ontwerp.

De PvdA-fractie doet de suggestie om het fenomeen 'starterslening' explicieter in de nota op te nemen.

De VVD-fractie constateert op basis van het concept dat er nogal wat verwacht wordt van de corporaties en stelt de vraag of zij dat wel waar kunnen maken, gezien het rijksbeleid.

3.4.2 Beantwoording reacties Graft-De Rijk en gevolgen voor de Concept Woonvisie

N.a.v. de bijeenkomst op 22 januari 2013 zijn er geen wijzigingen aangebracht in het Concept van de woonvisie. De commissie heeft ingestemd met het concept.

Het PORA geeft de volgende reactie:

Opmerking "Starterslening": In het concept is een paragraaf (3.5.1) gewijd aan de starterslening en zijn 2 voorbeelden genoemd. Het betreft uiteindelijk een lokale keuze en uitwerking om hier verder invulling aan te geven.

Opmerking inzake "Corporaties": Zoals ook op 22 januari 2013 al gemeld heeft de regio richting de regering al een signaal afgegeven dat de investeringen door corporaties hoogstwaarschijnlijk terug zullen lopen. Desalniettemin blijft de corporatiesector een belangrijke partner voor de gemeenten om invulling te geven aan het lokale en regionale woonbeleid.

3.5 Gemeente Heerhugowaard

3.5.1 Commissie Stadsontwikkeling

Op 5 februari is in de Raadscommissie Stadsontwikkeling 2013 van Heerhugowaard gesproken over de concept regionale woonvisie. Aan de hand daarvan is het concept-raadsbesluit over de reactie aangepast. De aanpassing betreft een viertal reacties van de gemeenteraad op de concept regionale woonvisie.

3.5.2 Raadsbehandeling



Heerhugowaard
Stad van kansen

Raadsvergadering :	26 FEB. 2013
Besluit:	Confirmeren
Voorstelnummer:	RB 2012 156

Agendanr.: 9
Voorstelnr.: RB2012156
Onderwerp: concept Regionale woonvisie

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 11 december 2012

Beknopt voorstel

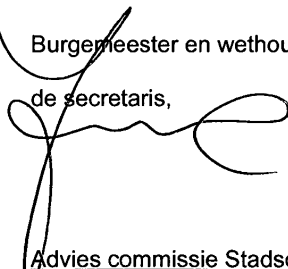
Binnen de regio Alkmaar is een traject van actualisering van de Regionale Woonvisie gestart. Op 10 oktober 2012 zijn op de regiodag voor raadsleden de uitgangspunten van de nieuwe Woonvisie besproken met Raadsleden uit de regio.

Tijdens die bijeenkomst is door de raadsleden het verzoek geuit om, voordat de Woonvisie in z'n definitieve vorm ter besluitvorming aan de gemeenteraden wordt aangeboden, eerst nog op een concept versie te mogen reageren. Gelet op de daaruit voortkomende toezegging, verzoeken wij u kennis te nemen van de de concept-Regionale Woonvisie en de memo van het PORA Wonen.

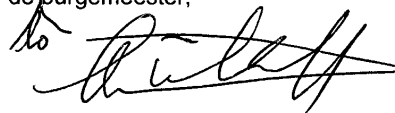
Uw eventuele reacties op de concept-Regionale Woonvisie ontvangen wij graag voorafgaande aan, of tijdens de bespreking van dit onderwerp in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 8 januari aanstaande. De ontvangen reacties zullen verwerkt worden in een raadsbreed te dragen besluit dat uw raad op 22 januari aanstaande zal worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 januari 2013
RB2012156 concept Regionale woonvisie :

Bespreekstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2012156

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2012 waarbij de reactie van de gemeenteraad van Heerhugowaard gevraagd wordt op de concept-Regionale Woonvisie;

gehoord de navolgende reacties over de concept-Regionale Woonvisie in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 5 februari 2013:

- a. pleidooi voor een evenredige verdeling in de regio van de 30% sociale woningbouw;
- b. generatiewoning opnemen om in te spelen op de vraag om de zorg voor ouderen te delen;
- c. onderzoek doen naar startersleningen in relatie tot het rijksbeleid;
- d. in de woonvisie het beleid op verkoop van huurwoningen door corporaties toelichten.

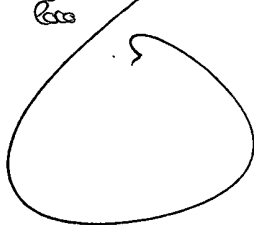
b e s l u i t:

1. kennis te hebben genomen van de concept-Regionale Woonvisie;
2. de portefeuillehouder Wonen op te dragen de onder a. tot en met d. genoemde reacties van de gemeenteraad van Heerhugowaard vóór maart 2013 kenbaar te maken bij de voorzitter van het PORA-Wonen.

Heerhugowaard, 26 februari 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



3.5.3 Beantwoording reacties Heerhugowaard en gevolgen voor de Concept Woonvisie

- a. Minimaal 30% sociaal is de regionale norm. Lokaal kan hier vanaf worden geweken naar boven of onder 30% afhankelijk van de situatie en inzet van andere gemeenten zodat regionaal wel op 30% wordt uitgekomen. E.e.a. af te stemmen in het PORA Wonen.
- b. Een generatiewoning is niet zozeer een woning waar meerdere generaties samen wonen maar vooral een woning welke aangepast kan worden aan de levensfase. Een woning die dus levensloopbestendig te maken is op het moment dat het betreffende huishouden daar behoefte aan heeft. Deze suggestie is toegevoegd in paragraaf 3.4.1.
- c. Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst heeft 50 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Dankzij deze rijksbijdrage kunnen de kosten worden gedekt voor ongeveer 11.000 Startersleningen. De rijksbijdrage is vanaf 1 januari 2013 van kracht. Met de rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft van de Starterslening in. Gemeenten en/of provincies leggen de andere helft in.

Gemeenten die de Starterslening voeren of gaan voeren komen in aanmerking voor de rijksbijdrage indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld en bedraagt niet meer dan 20% van de verwervingskosten;
2. de totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens actuele NHG normen (tot 1 juli 2013 320.000 euro, vanaf 1 juli 2013 290.000 euro);
3. de starter is niet eerder eigenaar geweest van een koopwoning;
4. de gemeente heeft een revolverend fonds bij SVn¹ (de afkoopmethodiek komt dus niet in aanmerking).

De rijksbijdrage kent het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. De datum van ontvangst van de aanvraag bij SVn is daarbij geldend. Vanaf 1 januari 2013 komen alle aanvragen voor Startersleningen die SVn ontvangt en voldoen aan de voorwaarden van het Rijk in aanmerking voor rijksbijdrage.

Gemeenten moeten dus zelf de helft van iedere Starterslening voor hun rekening nemen, en daar dus middelen voor reserveren in de vorm van een revolverend fonds dat wordt beheerd door SVn.

- d. Dit is in paragraaf 3.5.1 onder Koopgarant opgenomen. Van belang daarbij is om via een goede monitoring te blijven volgen of de beschikbaarheid van woningen in de sociale sector regionaal gewaarborgd blijft.

¹ Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

3.6 Gemeente Heiloo

3.6.1 Sessie Regionale Woonvisie in Heiloo

Op 13 februari is in de raadzaal van Heiloo de concept regionale woonvisie besproken met de raadscommissie Openbare Ruimte. Hierbij waren de fracties Heiloo-2000, VVD, D66-GroenLinks, NCPN en Lijst Gree Ris en portefeuillehouder D. Schmalschläger aanwezig. De inhoud van de concept regionale woonvisie is toegelicht door de heer A. Fictoor.

De commissie OR kan zich vinden in de drie uitdagingen, maar is kritisch over de inhoud en de status van de concept regionale woonvisie. De onderstaande vragen, opmerkingen en kanttekeningen zijn genoemd: Algemeen

- Wat is de status van de visie? Blijft de huidige Woonvisie Heiloo van kracht?
- Wat is de toegevoegde waarde van deze regionale woonvisie?
- Er is onduidelijkheid over de relatie tussen RAP en regionale woonvisie.
- Men ziet de visie graag wat concreter. Twee van de drie uitdagingen (1. inzetten op een levensloopgeschikte voorraad; 3. duurzaamheid; inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energieneutrale “woonlastenlage” woonregio) zijn niet kwantitatief gemaakt. Wanneer en hoe weten we of de doelstellingen gehaald worden?
- De relatie tussen lokale en regionale nieuwbouw wordt niet gelegd (staatjes met aantallen woningen per gemeente).
- Zijn de corporaties ook betrokken bij het opstellen van de woonvisie?
- Uit de commissie kwam naar voren dat men moeite heeft met de realisering van regionaal minimaal 30% sociale woningbouw en wil dat dit gehandhaafd blijft op 40% (40/30/30).

Een aantal onderwerpen mist men in de visie

- Wat kunnen we regionaal doen om de impasse op de woningmarkt te doorbreken?
- faseren en doseren ook opnemen in de woonvisie (woningregisseur).

Inhoudelijke opmerkingen

- paragraaf 3.3.1. De aantallen in het plaatje kloppen niet (voor Heiloo). En de tekst in de paragraaf is verwarrend.
- Pagina 7 onder het kopje ‘In welke woningen wonen huishoudens nu?’ De laatste zin “De duurste categorie is oververtegenwoordigd in Bergen en Heiloo” Dit klinkt negatief.
- Domotica is meervoud.
- P. 21: “Regionaal spreken we af, maximaal in te zetten op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energieneutrale –en daarmee “woonlastenlage”-, woonregio op zo kort mogelijke termijn, e.e.a. binnen de vast te stellen (financiële) kader”. Is het wel haalbaar om in deze tijd extra eisen te stellen? Hierdoor worden woningen alleen maar duurder.

3.6.2 Beantwoording reacties Heiloo en gevolgen voor de Concept Woonvisie

Beantwoording van de algemene vragen en opmerkingen. De regionale woonvisie geeft een brede visie op wonen in de regio Alkmaar. Een visie is een ambitieus en collectief beeld van de toekomst. Een visie is om dingen in beweging te zetten. Het Regionaal Actie Programma (RAP) is geen visie. In het RAP maken de regio en provincie afspraken over de woningbouwproductie. Het RAP dient als kader voor een vraaggerichte regionale en lokale uitwerking (in (regionale) woonvisies) in woonproducten, doelgroepen, kwaliteit van woning en woonomgeving en woningtypen, aandeel sociale woningbouw, enzovoort. In het RAP is de relatie tussen lokale en regionale nieuwbouw gelegd (staatjes met aantallen woningen per gemeente).

De woningcorporaties in de regio Alkmaar zijn ook betrokken bij het opstellen van de regionale woonvisie. De regionale woonvisie legt de kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Na vaststelling van de regionale woonvisie blijven lokale woonvisies formeel van kracht. Wel verdient het aanbeveling om de uitgangspunten van de regionale woonvisie wel alvast uit te voeren tot een nieuwe lokale woonvisie is vastgesteld. Met een lokale woonvisie kunnen gemeenten een nadere uitwerking geven op lokaal niveau binnen de kaders van de regionale visie.

Een eenduidig regionaal woningbeleid op hoofdlijnen geeft duidelijkheid voor alle betrokken partijen. De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrens. Woonconsumenten kijken over de gemeentegrenzen heen. Ook de provincie stuurt op regioniveau. De regio Alkmaar heeft een woningbouwopgave. Het is dan ook logisch om dit ook regionaal op te pakken. Samen sta je immers sterker. Dat is de toegevoegde waarde van een regionale woonvisie.

Uit de commissie kwam naar voren dat men moeite heeft met de realisering van regionaal minimaal 30% sociale woningbouw en wil dat dit gehandhaafd blijft op 40% (40/30/30).

Er is door het bureau Laagland een onderzoek gedaan naar de inkomensontwikkeling van de inwoners van de regio Alkmaar en de prijsontwikkeling en omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Hierbij is uitgegaan van meerdere scenario's. De uitkomst is dat 30% sociale woningbouw voldoende moet zijn om ook in de toekomst aan de vraag naar sociale woningen te kunnen voldoen. De insteek van de regionale woonvisie is om meer vraaggericht te gaan bouwen. Dit geldt dan ook voor sociale woningbouw. Daarnaast is de insteek om naar totale woonlasten te kijken. Nieuwbouwwoningen hebben lagere energielasten en zijn daardoor beter betaalbaar.

Bovendien wordt het voor corporaties, onder andere door de verhuurdersheffing, steeds moeilijker om te investeren in nieuwbouw. De realisering van 30% sociale woningbouw zal al een behoorlijke opgave zijn. Uiteraard is een gemeente vrij om lokaal meer dan 30% sociale woningbouw te realiseren.

De raadscommissie OR ziet de visie graag wat concreter. Twee van de drie uitdagingen (1. inzetten op een levensloopgeschikte voorraad; 3. duurzaamheid; inzetten op een kwalitatief hoogwaardige,

comfortabele, energieneutrale “woonlastenlage” woonregio) zijn niet kwantitatief gemaakt. Wanneer en hoe weten we of de doelstellingen gehaald worden?

Hoofdstuk 4 van de woonvisie betreft het actieplan. Dit hoofdstuk is aangepast tot meer meetbare doelen.

Onderwerpen die missen:

De raadscommissie OR geeft aan een aantal onderwerpen te missen in de concept regionale woonvisie. Er wordt niet ingegaan op hoe de impasse op de woningmarkt te doorbreken en ook komt het faseren en doseren niet aan de orde.

De bovengenoemde onderwerpen zijn bewust niet opgenomen in de regionale woonvisie. Ze horen niet in een visie thuis, maar vallen eerder onder de uitvoering. Er is geen regionale of lokale oplossing om de impasse op de woningmarkt te doorbreken. Dit is immers een landelijk probleem en is niet in een regionale woonvisie op te lossen. Wat deze woonvisie wel doet is het loslaten van al te stringente kaders, zoals vaste percentages per gemeente voor diverse prijscategorieën (zoals categorie 1, 2, 3 en 4). Hierdoor kan soepeler op kansen voor woningbouw worden ingesprongen. Faseren en doseren wordt apart opgepakt en staat standaard op de agenda in het PORA Wonen. Informatie over woningbouwplannen wordt uitgewisseld. De provincie speelt hier ook een rol in. Zo heeft zij onder andere een onderzoek vraaggestuurd bouwen laten uitvoeren.

Beantwoording van inhoudelijke opmerkingen

- paragraaf 3.3.1. De aantallen in het plaatje kloppen niet (voor Heiloo). En de tekst in de paragraaf is verwarrend.

Het plaatje is afkomstig uit het RAP. Het overzicht is een momentopname en is inmiddels niet meer actueel. Veel woningbouwplannen zijn inmiddels aangepast (faseren en doseren). In paragraaf 3.3.1 is deze nuancering nu aangegeven.

- Pagina 7 onder het kopje ‘In welke woningen wonen huishoudens nu?’ De laatste zin “De duurste categorie is oververtegenwoordigd in Bergen en Heiloo” Dit klinkt negatief.

De zin zal anders worden verwoord. Bedoeld wordt dat in Bergen en Heiloo relatief meer duurdere woningen zijn in vergelijking met de regio. De tekst is aangepast.

- Het woord domotica is meervoud

Domotica is een samentrekking van de woorden domus (huis) en elektronica).

- P. 21: “Regionaal spreken we af, maximaal in te zetten op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energieneutrale –en daarmee “woonlastenlage”-, woonregio op zo kort mogelijke termijn, e.e.a. binnen het vast te stellen (financiële) kader”. Is het wel haalbaar om in deze tijd extra eisen te stellen? Hierdoor worden woningen alleen maar duurder.

In een visie zet je ambities neer. Deze ambities gaan we nakomen. Een woning is een product dat lang mee gaat. Ook toekomstige generaties zullen er gebruik van maken. Investerings in energieneutrale woningen verdienen zich voor de woonconsument terug in lagere woonlasten en een comfortabele woning. Ook het milieu is er mee gediend. Kwalitatief mindere woningen zijn in deze markt ook lastig te verkopen. Er is immers keuze genoeg.

3.7 Gemeente Langedijk

3.7.1 Aanbieding Woonvisie in Langedijk en schriftelijke reacties

In december 2012 is aan de Raad van Langedijk de concept regionale woonvisie ter reactie aangeboden. Daarop zijn 2 reacties van raadsfracties binnengekomen. Beiden worden in de volgende 2 paragrafen van een reactie voorzien.

3.7.2 Reactie 1 Langedijk

Aan de griffie Gemeente Langedijk,
Zienswijze op de concept regionale woonvisie

- Dat het regionaal maar ook lokaal wenselijk is dat nadere eisen gesteld worden aan het levensloopgeschikt blijven van nieuw te bouwen woningen. Dit geldt voor de kernvoorraad maar ook koopnieuwbouw!*

Reactie PORA: door in te zetten op een levensloopgeschikte voorraad (zie 3.4.2 en 3.4.3) en toe te voegen voorraad (inzet op Woonkeur bij nieuwbouw) zet de Regio zich in met het doel de totale voorraad levensloopgeschikt(er) te maken.
- Bij nieuwbouwprojecten achten wij het niet wenselijk dat meer dan 50% van de op te leveren woningen in de duurdere categorieën 3 en 4 vallen. Dit om ontstane scheefgroei van woningvoorraad waarbij met een gegroeid overaanbod van dure en zeer dure woningen en een nijpend tekort aan betaalbare woningen niet verder te versterken. Meer dan 60% van de inwoners heeft een leefgemeenschappelijk inkomen lager dan €35.000. In de door u verwoorde uitdaging dat bij nieuwbouw ten minste 30% sociaal dient te zijn, wordt het beleid dat voor (de beter betaalde) 35% van de inwoners 70% van de nieuwbouw gerealiseerd wordt, bestendig. GroenLinks verzet zich om de genoemde redenen tegen deze door u verwoorde "uitdaging".*

Reactie PORA: 30% sociaal is regionaal. Lokaal kan hier vanaf worden geweken naar boven of onder 30% afhankelijk van de situatie en inzet van andere gemeenten zodat regionaal wel op 30% wordt uitgekomen. E.e.a. af te stemmen in het PORA Wonen.
- De derde uitdaging herkennen wij als een interne tegenstrijdigheid. Duurzaamheid; inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energieneutrale "woonlastenlage" woonregio is meer afhankelijk van het (leefgemeenschappelijk) inkomen en de beschikbaarheid van woningen. De regionale woonvisie is ons inziens niet het geëigende middel om adequaat inkomenspolitiek te bedrijven. Wij delen uw doelstelling dat nieuwbouwprojecten kwalitatief hoogwaardig, energieneutraal en comfortabel dienen te zijn. Wij willen hier één aspect aan vastkoppelen nl dat in nieuwbouwprojecten met een omvang groter dan 10 woningen voor alle inkomenscategorieën woningen gerealiseerd dienen te worden. (geïntegreerd bouwen)*

Reactie PORA: De regionale Woonvisie pretendeert niet om inkomenspolitiek te bedrijven, wel gaat het er om een optimale woningvoorraad te verkrijgen voor de inwoners van de regio (zie visie 2.1). Dit kan mede gerealiseerd worden door in te zetten op duurzaamheid.

Het plichtmatig opleggen van percentages te bouwen categorieën woningen voor alle projecten > 10 woningen werkt remmend op de ontwikkeling van plannen. Gekozen is voor een wijze waarop per plan wordt beoordeeld wat de juiste mix is en het totaal te monitoren op de doelstelling 30%.

3.7.3 Reactie 2 Langedijk

Opmerkingen bij Regionale Woonvisie regio Alkmaar, concept-versie 22-11-12:

1. Blz. 4: Daarnaast de uitdaging om ook verder vooruit te durven kijken en beleidsmatig voor te sorteren op de behoeftes van de consument van morgen.
Wat wordt hier concreet bedoeld, is dit realistisch? We hebben te maken met een snel veranderende markt, plannen moeten ook flexibel zijn bij te stellen.
Reactie PORA: De uitdaging is om überhaupt plannen in deze financieel lastige huidige tijd te realiseren (oa loslaten van opgelegde percentages nieuwbouw per plan) en anderzijds voorbereid te zijn op de demografische verandering met een levensloopbestendige voorraad woningen. Dat zijn 2 kernpunten van de visie.
2. Blz. 5: De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt 'voldoende ruimte' overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen.
Wat betekent 'voldoende ruimte' concreet?
Reactie PORA: De lokale partijen (gemeenten en ontwikkelaars) bepalen lokaal per plan welke mix van kwaliteiten de juiste is. Regionaal gaan we voor een percentage van 30% sociaal.
3. Blz. 5: De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen 'aanvullen en versterken'.
Hoe en concreet 'aanvullen en versterken'?
Reactie PORA: De totale regio bestaat uit verschillende woningmarkten met verschillende kwaliteiten (bijv. stedelijk-landelijk, eengezins-meergezins, sociaal-vrije sector) en dat maakt dat er een compleet aanbod is binnen de regio om zo aantrekkelijk te blijven.
4. Blz. 7: Van de totale woningvoorraad in de regio bestaat 28% uit huurwoningen.
Hoeveel procent van de 28 betreffen sociale huurwoningen?
Reactie PORA: Regionaal is 86,7% van alle huurwoningen onder de huurtoeslaggrens (Laaglandrapportage). Dat betekent dat 13,3% geen sociale huurwoning is.
5. Blz. 10: In de regionale woningmarkt als geheel zijn er regiobreed gezien en globaal gesproken geen grote knelpunten.
Is het grote aantal starters geen knelpunt dan? En de lange wachtlijsten voor een huurwoning?
Reactie PORA: In de zin na het hierboven genoemde citaat is aangegeven dat 'Aantallen Huishoudens en Woningen zijn in evenwicht. Wel zijn er duidelijke kwalitatieve uitdagingen.' Problematiek is met name kwalitatief van aard.
6. Blz. 10: Starters op de koopmarkt, met een inkomen van minder dan € 33.614,-, zullen schaarste 'ervaren'.
Er wordt schaarste ervaren. Maar is het ook een feit, die schaarste?
Reactie PORA: Het citaat maakt duidelijk dat de groep tot €33.614 vooral aangewezen is op huurwoningen en dat in de verschillende economische scenario's de prijzen van koopwoningen in de toekomst sneller stijgen dan de inkomens (met de nuancering dat de recente prijsdalingen dan niet doorzetten). Er zijn weinig koopwoningen beschikbaar (daadwerkelijk te koop) in de prijsklasse voor

een inkomen van €33.614 waarbij ook de kwaliteit afdoende wordt gevonden (men wil bv een eengezins ipv meergezins).

7. Blz. 12: Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' ten aanzien van de betaalbaarheid.
Wat betekent 'vinger aan de pols' concreet?
Reactie PORA: Regionaal monitoren van de toevoegingen aan woningbestand van de regio in relatie tot de vraag in financiële zin.
8. Blz. 14: T.a.v. sociale koop; Voor inkomens tot €48.000 (regionale grens om voor een sociale koopwoning in aanmerking te komen, prijspeil 2012), blijkt uit 'analyse' van het huidige aanbod dat er momenteel afdoende koopwoningen beschikbaar zijn op de markt.
Waar is die analyse?
Reactie PORA: Dit zijn koopwoningen tot €214.500 (hypotheek €223.000) waarvan op dit moment relatief veel woningen in de regio te koop staan (Funda, makelaars, etc.).
9. Blz. 14: Via monitoring zal de bestaande voorraad goed gevolgd gaan worden.
Graag opnemen dat van de monitoring rapportage plaatsvindt aan raden.
Reactie PORA: Rapportage door het PORA aan de gemeenteraden gaat altijd via de colleges van de betreffende gemeente.
10. Blz. 15: Wat de regio 'kan' doen is bij het aanbieden van huurwoningen aan de potentiële consument duidelijk maken wat in ieder geval het energielabel is en waar mogelijk wat de potentiële energielasten kunnen zijn (gebaseerd op gemiddeld gebruik).
Kan is een, wil is twee. Wat wil de regio?!
Reactie PORA: Gemeenten bezitten geen huurwoningen. Dit zal in samenspraak moeten met de corporaties.
11. Blz. 16: De Regio spreekt af de bruikbaarheid van het huidige systeem jaarlijks te toetsen en indien nodig aan te passen aan de actuele vragen.
Graag opnemen dat van de toetsing terugkoppeling plaatsvindt aan de raden.
Reactie PORA: Dit verwijst naar het systeem van woonruimteverdeling dat in de Regionale huisvestingsverordening is vastgelegd. Ook hiervoor geldt dat de communicatie naar de gemeenteraden via de colleges verloopt. Iedere fundamentele verandering aan de verordening (anders dan de jaarlijkse update van de verordening door andere normbedragen) dient vastgesteld te worden door de gemeenteraden.
12. Blz. 16: Op dit moment is de marktsituatie anders dan voorheen, van een maakbare markt waarbij we konden opleggen wat er gebouwd werd en ook konden dicteren dat dit ook verkocht en verhuurd werd is het nu zaak geworden 'in te spelen' op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de klant en de ontwikkelende partij.
Hoe moet er worden 'ingespeeld'?
Reactie PORA: Een meer vraaggerichte benadering ipv een aanbodgerichte benadering zoals in het verleden. Tot 2008 kon iedere nieuwbouwwoning rekenen op een grote hoeveelheid gegadigden, in

deze tijd is dat anders en eerder andersom. Dat betekent anders ontwikkelen en meer vraaggestuurd en niet vasthouden aan vaste percentages typen woningen per plan, maar de kansen benutten die zich aandienen.

13. Blz. 16: Regionaal 'streven' we bij nieuwbouw een percentage na van ten minste 30% sociale woningbouw.
Waarom slechts een streven en geen concrete afspraak?
Reactie PORA: Streven is inmiddels aangepast naar 'minstens'.
14. Blz. 17: Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur 'kan' worden gebouwd.
Waarom slechts een 'kunnen' en geen vaste afspraak: zoveel procent onderste categorie?
Reactie PORA: Een gemeente bouwt geen woningen en kan een bouwer niet dwingen te bouwen. Gemeenten en ontwikkelende partijen moeten hierin samen optrekken.
15. Blz. 17: Er zijn nu regionaal kwantitatief voldoende woningen om inkomens tot €38.500 te huisvesten.
Is dat zo? Hoe worden dan de lange wachtlijsten voor een huurwoning verklaard? Wat is voldoende?
Reactie PORA: In kwantitatieve zin gesproken afdoende (geen grote hoeveelheden dakloze huishoudens vanwege woningnood), het betreft wel een kwalitatieve vraag (bv. van meergezins naar eengezins of vice versa).
16. Blz. 17: Regionaal wordt afgesproken de huidige balans te handhaven en de bereikbaarheid binnen de totale voorraad te beschermen voor de doelgroep door 'het percentage van 30 aan te houden'. Regionaal zal dit gemonitord worden.
Hier wel sprake van een afspraak 'aanhouden 30 procent i.t.t. hiervoor gaand waar gesproken wordt over een streven. Wat wil de regio nou?
Reactie PORA: Streven is inmiddels aangepast naar 'minstens'.
17. Blz. 17: Dergelijke initiatieven kunnen rekenen op een positieve 'grondhouding' bij de regiogemeenten.
Positieve grondhouding, wat is dat? Liever gewoon concreet formuleren! Zeggen wat wordt bedoeld.
Reactie PORA: gemeenten kunnen niet vooraf aangeven dat alle toekomstige initiatieven, die nog een inhoudelijke uitwerking moeten krijgen, al meteen instemming krijgen. Ze kunnen wel op een positieve benadering rekenen.
18. Blz. 18: 'Innovatie' van WWZ-arrangementen in de wijken is daarom hard nodig.
Wat wil de regio hier concreet aan innovatie doen?
Reactie PORA: Bijvoorbeeld de toepassing van domotica.
19. Blz. 18: Het 'woonservicegebied', met zijn overkoepelende en gebiedsgerichte aanpak, lijkt veel kansen te bieden om deze samenhang te realiseren.
Gaat de regio uit van het toepassen van woonservicegebieden ?
Reactie PORA: dat kan op sommige plaatsen in de regio een goede benadering zijn maar is afhankelijk van omvang van het betreffende verzorgingsgebied. Kan dus niet over de regio 'uitgerold' worden.

20. Blz. 19: Vanuit het wonen geredeneerd zal ook het ‘faciliteren van Mantelzorgwoningen’ een factor vormen om mensen langer in de eigen woning te laten wonen.
Welke concrete actie wordt ondernomen?
Reactie PORA: Zie par. 3.4.4, het voorbeeld van de gemeente Bergen wordt regionaal gedeeld en kan lokaal navolging krijgen.
21. Blz. 19: Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan volgens de specificaties van Woonkeur gebouwd ‘kan’ worden.
Waarom zo vrijblijvend geformuleerd en niet gewoon een afspraak dat er (deels) volgens die specificaties gebouwd wordt?
Reactie PORA: Niet alle woningen hoeven met Woonkeur te worden opgeleverd (bv studentenwoningen), het gaat er om dat in die lijn gehandeld wordt ipv vooraf alles dicht te contracteren met opgelegde normen waardoor plannen belemmerd kunnen worden. Uw suggestie dat er (deels) volgens die specificaties gebouwd wordt, geeft aan dat dit niet voor alle gevallen opgaat.
22. Blz. 19: Een regionale verkenning naar vraag en aanbod zal dit per gemeente in beeld moeten brengen.
Wanneer wordt die verkenning uitgevoerd? Ook hier graag aandacht voor terugkoppeling naar raden.
Reactie PORA: Zie actie 4.2.1. Dit staat voor 2013 op het programma en resultaten zullen via de colleges teruggekoppeld kunnen worden.
23. Blz. 19: De rol die de gemeenten en andere partijen kunnen en moeten spelen zoals de ouderenbonden is om de groep oudere eigenaar-bewoners hiervan ‘bewust te maken en hen te stimuleren’ om tot tijdige aanpassing van de woning over te gaan.
Concreet: hoe bewust maken en stimuleren? Maatregelen?
Reactie PORA: Bij de uitwerking van de plannen om naar een levensloopbestendige voorraad te gaan in de regio zal de samenwerking gezocht worden met vertegenwoordigende organisaties. Zij kunnen hierover in gesprek gaan met de achterban.
24. Blz. 20: Voorbeelden van acties: gericht huishoudens benaderen, bepaalde type woningen als voorbeeld inrichten, klussendiensten faciliteren, bijdrage in kosten bij opplussen, lokaal bedrijfsleven betrekken (bouwmarkten en aannemersbedrijven, banken/hypotheekverstrekkers), bij aanvragen van een bouwvergunning informatie over levensloopgeschikt maken uniform verstrekken, één regionaal loket/infopunt.
En de regio kiest voor?
Reactie PORA: Eerst inventariseren zodat duidelijk is hoe groot het probleem is en waar en dan inzetten op oplossingen zoals hierboven benoemd.
25. Blz. 21: Regionaal spreken we af, ‘maximaal in te zetten op’ het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energieneutrale -en daarmee “woonlastenlage”-, woonregio op zo kort mogelijke termijn, e.e.a binnen de vast te stellen (financiële) kaders.
Maximaal inzetten is een, doelen realiseren is twee. Waarom geen concreet doel geformuleerd?
Reactie PORA: Is afhankelijk van de genoemde financiële kaders.

26. Blz. 21: Een stevige 'ambitie' geeft ook een aanzuigende werking door meer werkgelegenheid, meer wooncomfort en lagere woonlasten.
Wel concreet maken die ambitie dan.
Reactie PORA: Zie antwoord hiervoor.
27. Blz. 25: Met name in de particuliere sector geldt dat niet duidelijk is in hoeverre de huidige voorraad woningen 'levensloopgeschikt' (te maken) of op te plussen is en hoe groot de vraag kwalitatief en kwantitatief precies zal zijn.
We missen hier de realisatie van vooroverleg met betrokken partijen (uitvoerders die het opplussen concrete gaan realiseren) om het opplussen ook tot een succes te maken.
Reactie PORA: Eerst inventariseren zodat duidelijk is hoe groot het probleem is en waar en dan inzetten op oplossingen samen met uitvoerende partijen.
28. Blz. 26: Het is dus belangrijk dat gemeenten eerst op regionaal niveau een gezamenlijke visie vaststellen.
Wanneer? Dit punt komt niet als concrete actie terug?
Reactie PORA: Punt gaat over 4.2.3 Domotica. Naast de 2 pilots is een traject ingezet voor een gezamenlijke visie op de rol van de gemeenten bij domotica. Project is in januari gestart.
29. Blz. 27: In het PORA Wonen is aangegeven graag een pilot 'regelvrije zone' te willen zien. De uiteindelijke uitwerking en besluitvorming rond een dergelijke pilot is iets voor het PORA Duurzaamheid. Wanneer: Regionale coördinatie via PORA Duurzaamheid. Wie: PORA Duurzaamheid
Deze actie kan concreter met gekwantificeerde doelstellingen.
Reactie PORA: Een pilot dient om ervaring op te doen en is niet vooraf te kwantificeren in regionale output. In dit geval zal een complex gezocht worden en moet op landelijk niveau gezocht worden naar mogelijkheden om plaatselijk af te kunnen wijken van bestaande regelgeving.

3.8 Gemeente Schermer

Op woensdag 9 januari 2013 is een opiniërende commissievergadering gehouden over het Concept van de regionale woonvisie in het gemeentehuis Wittenburg te Stompeteren. Hiervan is het volgende verslag gemaakt over de woonvisie:

Besluitenlijst van de opiniërende raadscommissie van 9 januari 2013, aanvang 19.30 uur in het gemeentehuis Wittenburg te Stompeteren.

Aanwezig: *voorzitter*, J.C. Hagens

CDA: M.M. van Borre-Willemse, J.S. Borsjes en J. Vaalburg

PvdA: W.G. Zeilemaker

Schermer Belang: J.C. Hagens, J.A. Paasman, P.A. Tensen en P.A.M. van der Vliet

VVD: , M. Kalverboer en N.C. Wever

portefeuillehouders: W. van Enter

commissiegriffier: L. Blaauw

Afwezig: H. Godwaldt, F. Vletter en J.J. Stroomer

Concept Regionale Woonvisie

De heer P. Jochems (secretaris PORA Wonen) geeft een presentatie over de Regionale Woonvisie. De presentatie is als bijlage bij deze besluitenlijst gevoegd. De algehele boodschap voor de regio is de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk up-to-date te maken en te houden. Er vinden nu presentaties plaats in de deelnemende gemeenten. De reacties die daarbij naar voren komen zullen worden verwerkt. Vervolgens gaat het plan ter vaststelling terug naar de gemeenten.

De commissie constateert een duidelijke omslag in denken over woningbouw. Op lokaal niveau moeten we daar nog over nadenken en nader discussiëren. De fractie plegen nog intern beraad en zullen hun reacties via de griffier indienen.

Aldus vastgesteld in de opiniërende raadscommissie van 6 februari 2013.

De voorzitter,

De secretaris,

Na de informatiebijeenkomst op 9 januari 2013 zijn nog schriftelijk/digitaal enkele vragen gestuurd:

1. Blz. 11-12: Er is grote onzekerheid over de maatregelen van de overheid over de huursector. Hier is moeilijk beleid op te maken. Wellicht tussentijdse aanpassingen van de regiovisie nodig.
Denkt de regio er over haar bezwaren aan de rijksoverheid kenbaar te maken?
(Minder investeringen door corporaties in de bouw, in renovatie, maar ook minder in investeren in de wijken en omgeving)
Reactie PORA: In een gezamenlijke brief van december 2012 van de regiogemeenten, de regionale bouwbedrijven en de corporaties in de regio is bij de Minister voor Wonen onder de aandacht gebracht welke effecten het regeerakkoord zal hebben op het woon-, leef- en werkklimaat in onze regio.
2. Blz. 13: metropoolregio Amsterdam. De regio Alkmaar is bereid zijn medewerking te geven aan een eventuele taakstelling voor woningbouw voor de metropoolregio Amsterdam
Dit is vragen om weer woningen te mogen bouwen voor de overloop, met alle negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid. (ook voor bedrijven! Slecht voor de werkgelegenheid)
Beter is dit niet te noemen. Als de regio benaderd wordt is het vroeg genoeg om besluiten te nemen, ook is de onderhandelingsmogelijkheid over aanleg van infrastructuur bij een positief besluit beter.
Hoe denken de PORA-leden hierover?
Reactie PORA: In paragraaf 2.1 is opgenomen "Dit aanbod dient vraaggericht tot stand te komen en goed aan te sluiten op de regiospecifieke kenmerken. Dit mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid.". Daarnaast vindt de regio dat het beter is om vooraf visie te vormen over een eventuele vraag vanuit de MRA dan op het laatste moment.
3. Blz. 17: ouderen
De PvdA is geschrokken van de verarming van de intramurale zorg. Terecht dat ouderen er voor kiezen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Als dit argument gebruikt wordt om de noodzakelijke zorg aan ouderen die het nodig hebben te onthouden is dit diep triest. De problemen die daardoor ontstaan worden op het bord van de gemeenten gelegd. De gemeenten kunnen dit vrijwel zeker niet aan. Niet met de kosten, maar ook organisatorisch niet. Onze conclusie is dat de regio de komende jaren zeer intensief moet samenwerken om de komende problemen op te lossen. Problemen zoals: eenzaamheid, dementie, onvoldoende zelfredzaamheid. De genoemde punten op blz. 18: over woonservicegebieden zijn goede openingen om te starten, maar er moet nog veel gebeuren voordat er een goed beleid is. De PvdA heeft voor de Schermer al meerdere keren gevraagd om een nota ouderenbeleid, deze had als basis kunnen dienen om adequaat met het snel veranderende beleid voor ouderen om te gaan. Onze vraag is dus:
Wanneer komt er een nota ouderenbeleid?
Reactie PORA: Het gaat hier om de vraag naar een lokale beleidsnota, die dus lokaal beantwoord zal moeten worden.
4. Op blz. 18 wordt aangegeven dat zich soms een kans voordoet. De visie geeft aan dat er een draaiboek gemaakt gaat worden om die kans optimaal te verzilveren. In Stompeteren ligt er ook zo een kans. Wij wijzen op het perceel Noordervaart 93. Als deze kans verzilverd kan worden is er bij een goede invulling een eerste stap gezet naar een woonservice gebied voor de omgeving Stompeteren.
We hoeven nu niet dieper in te gaan op de voortgang, maar wilt u de kans en het probleem inbrengen bij het PORA overleg?

Reactie PORA: De wethouder is nog steeds in overleg met de eigenaar van bedoeld perceel en probeert tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen, waarbij een goede invulling wordt gegeven van de behoefte van Stomporetoren e.o. aan wonen en zorg.

5. Er wordt ons inziens wat te zwaar ingezet op domotica oplossingen. Deze staan nog in de kinderschoenen. Iedereen noemt domotica als oplossing, je kunt zien wie er aan de deur is, je kunt de gordijnen automatisch openen, etc. Persoonlijk ben ik blij dat mijn vorige burens dat niet hadden. Toen om 12 uur s'middags de gordijnen nog niet open waren was dat een waarschuwing om ze te helpen. Echte domotica moet nog ontwikkeld worden.

Participeert de regio daarin of laten zij het aan de marktwerking over?

Reactie PORA: Dit is onderwerp van het Project Innoveren met Domotica. Onder punt 4.2.3 is aangegeven, dat er 2 pilots in de regio worden ingezet op domotica. Over de rol van de regio/gemeenten bij domotica moet nog een standpunt worden ingenomen, daarop wordt eerst regionaal beleid geformuleerd via het project Innoveren met Domotica.

6. Actieplan blz. 25 Bestaande voorraad toekomstbestendig. Er wordt aangegeven dat in de particuliere sector niet duidelijk is hoe de huidige voorraad levensloopgeschikt gemaakt kan worden. Bij veel eigenaren is ook onvoldoende kennis over dit onderwerp. De PvdA adviseert als toevoeging aan het actieplan: *Maak een website waarop door deskundigen en praktijkmensen tips geven over het onderhoud van woningen en aanpassen aan ouder worden, samen met praktische voorbeelden.* Voorbeeld: Bij een bestaande particuliere woning. De badkamerdeur begint door vocht te bollen en moet vervangen worden. Veel ouderen breken botten door vallen in de badkamer, o.a. door vallen over een iets te hoge drempel. Als je de deur van de badkamer iets korter laat maken is er, indien het op latere leeftijd nodig is, ruimte voor een kleine hellingbaan. (ook voor een rollator) Het kost niets extra, er is geen comfort verlies, maar nauwelijks iemand denkt er aan bij onderhoudsklussen. Dit geldt ook voor de eenvoudige domotica. Als domotica het wonen gemakkelijker maakt zal het gaan werken. Wij adviseren het onderhoud naar levensloop geschikt maken deels te koppelen aan acties welke de regio denkt te doen rondom domotica. Maar... als er geen regelmatige aandacht gegeven wordt aan bijv. zo een website zal er weinig veranderen. De gemeentelijke informatie sites zullen dit actueel moeten houden.

Reactie PORA: Deze suggestie zal worden meegenomen.

7. Blz. 27 Woonruimteverdelingsysteem. Continu monitoren. De PvdA heeft hierover de volgende opmerkingen: Veel huurwoningen zijn bij elkaar gesitueerd, rijen of wijkjes. Het aantal statushouders, opvang, e.d. in deze woningen neemt sterk toe. Hier en daar ontstaat deels verloedering/verpaupering van een buurt. In de nota wordt hierop niet ingegaan, terwijl de maatschappelijke weerstand hiertegen sterk toeneemt. De PvdA vraagt hier overleg over in de pora's. De nota zal hier ook een standpunt over dienen in te nemen.

Hoe kunnen we de doelstellingen blijven behouden en de negatieve tendens in de ontwikkeling van wijken doorbreken? Toekomstige probleemwijken moeten we voorkomen!

Reactie PORA: Eens met de stelling dat probleemwijken voorkomen moeten worden, in de PORA's Wonen, Zorg & Wmo en RO krijgt dit onderwerp aandacht. In regionaal verband wordt gesproken over de huisvesting van statushouders. Deze worden via een landelijke verdeelsleutel naar inwonertal toegewezen aan de gemeenten (3.5.3). Ook over de doorstroom en opvang van cliënten uit maatschappelijke opvang worden regionaal afspraken gemaakt (zie 3.5.3). In regionaal verband

wordt gesproken ervaringen en over praktische tips. Uiteindelijk blijft het een lokaal gemeentelijke verantwoordelijkheid waar de daadwerkelijke huisvesting plaatsvindt.