

Bijlage 1 Woonvisie Kaderstelling

De woonvisie is geen op zichzelf staand document. Het wordt ingekaderd door ander (gemeentelijk) beleid dat mede van invloed is op de keuzes die we vanuit de woonvisie kunnen maken. We geven hieronder de samenvattingen van een aantal relevante, maar niet de enige, beleidsdocumenten.

1.1 Provinciaal beleid: Provinciaal Omgevingsverordening Groningen

Kaderstellend voor de woonvisie is o.a. de **Provinciaal Omgevingsverordening Groningen** (POV) laatstelijk gewijzigd in september 2014. In een Provinciale Omgevingsverordening staan onder andere regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, voor bescherming van de bodem en het grondwater, en het waterbeheer. Bij de ontwikkeling van deze visie werd de huidige verordening herzien, voor de woonvisie heeft die herziening geen consequenties.

De huidige POV gaat voor wat betreft woningbouw uit van het zogenaamd "Overijsselse model". Dat model betekent dat alle gemeenten alleen nieuwe bouwlocaties kunnen ontwikkelen als deze passen binnen een actuele gemeentelijke 'woonvisie'. Over die woonvisie dient op voorhand overeenstemming met de buurgemeenten te worden bereikt. Deze visie is het kader voor de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de gemeente.

Bij de beoordeling van de visie zal de provincie vooral beoordelen of de visie de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag optimaal bedient. Gemeente moeten voldoende plannen in voorraad hebben om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte (plancapaciteit). Overaanbod aan plannen – en dus potentiële leegstand - dient te worden voorkomen.

In geval van nieuwe uitbreidingsplannen dient te worden voldaan aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" zoals die per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgescreven. Dit betekent dat gemeenten moeten aantonen dat uitbreidingsplannen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

De provinciale omgevingsverordening is te downloaden op de site van de provincie Groningen, www.provinciegroningen.nl.

1.2 Regionaal beleid: Regiovisie Groningen-Assen

Regio Groningen-Assen (RGA) is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen twaalf Groningse en Drentse gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe met als gemeenschappelijk doel de economische ontwikkeling in de regio te stimuleren met behoud van de onderscheidende gebiedskwaliteiten. De RGA realiseert doelen door zuinig en duurzaam om te gaan met ruimte en door de functies wonen, werken en mobiliteit zo veel mogelijk te bundelen. Door bundeling worden kwetsbare en waardevolle landschappen gespaard. De RGA werkte bij het tot stand komen van dit woonplan aan een eigen woonvisie.

De RGA kijkt naar de regio alsof het één grote gemeente is. Binnen de regio wil de RGA samenhang in het woonbeleid brengen en afstemming realiseren. Een

gezamenlijke aanpak van de woningproblematiek zal voor alle gemeenten uiteindelijk meer opleveren dan een individuele aanpak.

De twaalf gemeenten en de twee provincies hebben kwantitatieve afspraken gemaakt over de gezamenlijke woningbouwopgave en ieders aandeel daarin: afspraken over de aantallen te bouwen, te slopen of te herstructureren woningen per deelnemende gemeente. Die afstemming dient ervoor om over- of onderproductie te voorkomen. Sinds 2008 is de opgave voortdurend bijgesteld van een productie van 3600 naar 1040+ te bouwen woningen per jaar. Bijstelling heeft plaatsgevonden op basis van bijgestelde bevolkingsprognoses en woningbehoefte-ramingen.

Er is een gezamenlijke aanpak op basis van een aantal principiële uitgangspunten:

1. Kwantitatieve beperkingen: gezamenlijk en gelijktijdig het programma verkleinen.
2. Kwalitatieve versterking: gezamenlijk de focus leggen op een goede balans tussen uitleg en herstructurering.
3. Bedienen van regionale kwaliteitspijlers: gezamenlijk nagaan waar deze veranderingen bijdragen aan regionale kwaliteitsdoelen en daar regionaal beschikbare middelen voor aanwenden.

Om tot een gezamenlijke realistische, marktconform woningbouwprogramma te komen is in 2012 besloten marktscenario's als hulpmiddel te gebruiken. Er zijn een aantal mogelijke scenario's uitgewerkt. Gekozen is voor een marktscenario om jaarlijks samen 1000 -1500 woningen per jaar te realiseren waarbij alle gemeenten op basis van de eigen opgegeven planning beschikken over capaciteit voor de komende jaren. Haren heeft de opgave om 786 woningen te realiseren. Haren kan jaarlijks tot 2030 gemiddeld ongeveer 41 woningen realiseren. De planningshorizon van RGA is 2030 maar de afspraken lopen eerst tot 2020. Naarmate de markt zich in een bepaalde richting ontwikkelt zal het scenario worden aangepast. Gemeenten hebben (de mogelijkheid voor) voldoende planningscapaciteit voor de komende decennia, op korte termijn kunnen gemeenten veel meer afstemmen op de huidige markt. Bij een aantrekkende woningmarkt kunnen gemeenten plannen naar voren halen, bij tegenvallende markt worden plannen uitgesteld. De afspraken over de planning zijn dus wel hard maar voldoende flexibele om lokaal snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.

In 2012 is voor elke aangesloten gemeente de regionale programmering uitgewerkt. Voor Haren is ruimte gecreëerd voor een 1500 - scenario waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus in Haren-Noord. Verder is vastgelegd dat de locatie Biologisch Centrum/Hortus pas na 2020 wordt ontwikkeld met onderscheidende woonkwaliteiten. Met ander woorden: Haren mag relatief meer bouwen dan andere gemeenten mits dat gebeurt in het topsegment. Ook voor de gemeenten Groningen en Tynaarlo is een 1500 woningen scenario afgesproken, voor de overige tien gemeenten het 1000 scenario.

In 2012 is ook het instemmingsmodel vastgesteld: plannen die substantieel uitstijgen boven het afgesproken aantal vereisen regionale instemming.

Hoewel de RGA een vrijwillig samenwerkingsverband is houdt de provincie de gemeenten wel aan hun productieafspraken bij de toetsing van bestemmingsplannen.

In 2015 heeft bureau Companen namens de RGA een onderzoek gedaan naar verschuiving van vraag en aanbod in de regio. Dat heeft geleid tot een aantal aanbevelingen binnen de Regio Groningen-Assen. Deze aanbevelingen kunnen in de toekomst wellicht leiden tot wijzigingen in de opgave voor een aantal gemeenten.

Woningbouwafspraken binnen d REGA zijn te downloaden op de site:

www.regiogroningenassen.nl

1.3 Gemeentelijk beleid

Het Woonplan en de uitvoering daarvan dient – naast rijks-, provinciale en regionale kaders – te passen binnen en rekening te houden met aangrenzende gemeentelijke beleidskaders. De belangrijkste daarvan zijn:

Nota Grondbeleid 2015-2018

De Nota is in juni 2015 vastgesteld. Tot dat moment voerde de gemeente en actieve grondpolitiek. Gelet op het aantal contingenten, de financiële situatie en de huidige voorraad sociale woningbouw geeft de gemeente Haren uit beleidsmatig oogpunt de voorkeur aan het voeren van een passieve/faciliterende grondpolitiek. Met de nieuwe Nota Grondbeleid is de keuze gemaakt om het voormalig Fonds Sociale Woningbouw op te heffen.

Via publiekrechtelijke weg is het niet mogelijk om de realisatie van huur- en levensloopbestendige woningen dwingend op te leggen. Gezien de voorkeur voor passief/ faciliterend grondpolitiek is in de Nota Grondbeleid de keuzen gemaakt dat de gemeente Haren geen actieve rol zal vervullen in de realisatie van huur- en levensloopbestendige woningen. De gemeente Haren laat deze ontwikkeling aan de markt over.

Uitgangspunt bij de verkoop van grond is dat deze wordt verkocht tegen marktconforme uitgifteprijs. Bij sociale woningbouw kan sprake van afwijkende uitgifteprijs omdat lagere grondopbrengsten worden gerealiseerd.

Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP)

In het LOP zijn een aantal uitgangspunten voor nieuwe woningbouwlocaties geformuleerd:

- Probeer met de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties de schade aan het landschap zoveel mogelijk te beperken.
- Gebruik de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden om te bouwen aan nieuwe kwaliteiten.
- Benut met de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden zoveel mogelijk de reeds bestaande kwaliteiten.

Daarmee formuleerde het LOP reeds de later ingestelde SER-ladder. Het LOP is met name bepalend voor de kwaliteiten van het plangebied tussen Haren en Groningen. Het LOP is opgesteld toen Haren nog de opgave had om 2400 woningen te realiseren.

Wet ruimtelijke ordening

Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk geworden voor gemeenten om door middel van het bestemmingsplan (en exploitatieplan) te voorkomen dat op bepaalde woningbouwlocaties andere dan sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd. Tot op heden heeft de gemeente daar nog geen gebruik van gemaakt.

Leegstandswet voor tijdelijke verhuur eigen woning

Eigenwoningbezitters kunnen gebruik maken van de Leegstandswet, als de te koop staande woning na langere tijd niet tegen redelijke condities verkocht kan worden en men door dubbele woonlasten in de problemen dreigt te komen. De Leegstandswet is hiervoor per 1 juli 2013 gewijzigd. De belangrijkste veranderingen zijn:

- de verhuurder mag zelf de huurprijs bepalen;
- de gemeente mag aan de tijdelijke verhuur geen eigen, extra eisen stellen die niet in de Leegstandswet vermeld staan.
- de gemeentelijke vergunning voor verhuur op basis van de Leegstandswet wordt verleend voor vijf jaar ineens (voorheen was dat twee jaar met driemaal een verlengingsmogelijkheid van maximaal één jaar).
voor verhuur op basis van de Leegstandswet geldt niet de uitgebreide huurbescherming die bij normale verhuur geldt. Aan het einde van het huurcontract moet de huurder de woning verlaten en kan lege oplevering van de woning in geval van verkoop dus gegarandeerd worden.

Notitie Wonen en zorg 'Levende stenen'

De notitie (2009) is een eerste aanzet voor het opstellen en uitvoeren van beleid ten aanzien van wonen met zorg. Het beleid Wonen met Zorg moet een kader bieden om de integrale beleidsontwikkeling en –uitvoering te richten op wonen met zorg. De – nog steeds relevante - notitie heeft een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd t.a.v. wonen en zorg:

- Kwantiteit en kwaliteit in de bouw waarbij onder meer wordt ingezet op de realisatie van woon- zorgzones in de buurt van voorzieningen, het betrekken van de inrichting van de openbare ruimte bij planvorming en het realiseren van een gedifferentieerd en flexibel aanbod van huur- en koopwoningen en woonvormen.
- De gemeentelijke regierol.
- Leefbaarheid, openbare ruimte en voorzieningen waarbij het onder andere gaat om de thema's veiligheid, inrichting van de openbare ruimte en het optimaliseren van voorzieningenniveau.

De notitie zal op termijn worden vervangen door een nieuwe WMO-nota.

1.4 Sociale woningbouw: Wetgeving corporaties

Woningbouwcorporaties staan voor grote veranderingen. In 2015 is de Woningwet gewijzigd en het bevat nieuwe spelregels voor de sociale huursector, in het bijzonder voor woningbouwcorporaties. De Woningwet 2015 vervangt de regelingen die nu zijn opgenomen in de Woningwet, het Besluit beheer sociale huursector en het Besluit Centraal Fonds voor de volkshuisvesting.

De belangrijkste ingrediënten van de wet:

- Sterke beperking van het werkdomein van corporaties tot de kerntaken: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en van bepaald maatschappelijk vastgoed en het uitvoeren van beperkte leefbaarheidstaken.
- Strengere eisen activiteiten van de corporatie die buiten de kerntaken vallen, waaronder een markttoets. Hieronder vallen de bouw van huurwoningen boven de liberalisatiegrens, commercieel vastgoed (zoals kleinschalige winkels in de plint) en koopwoningen.

- Sociale huurwoningen moeten in principe aan de doelgroep van de corporaties worden verhuurd: huishoudens met een inkomen onder 34.911 euro (prijspeil per 1 juli 2015).
- Huishoudens met huurtoeslag moeten passend naar hun inkomen gehuisvest worden
- De leefbaarheidsactiviteiten van een corporatie worden in overleg met de gemeente vastgesteld. De maximale uitgave voor leefbaarheid is €125 per woning, bedoeld voor alle kosten op het gebied van leefbaarheid, exclusief personeelslasten voor bijvoorbeeld huismeester, woonconsulent en/of wijkmanager.
- Bouw van maatschappelijk vastgoed door een corporatie mag alleen wanneer de omvang van de investering maatschappelijk en bedrijfseconomisch verantwoord is, in de gemeente waar de corporatie voldoende bezit heeft en als de activiteit niet tot de primaire verantwoordelijkheid van een andere partij hoort, zoals de gemeente. Verder mag maatschappelijk vastgoed geen religieuze stromingen faciliteren.
- Het toezicht op corporaties wordt verbeterd door o.a. de instelling van een integrale Autoriteit Woningcorporaties.
- De corporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De gemeente is niet verplicht een beleid op te stellen. Indien dat ontbreekt, zijn prestatieafspraken niet verplicht en kan de gemeente bij een conflict, niet in beroep gaan bij de minister.
- Indien de gemeente wel een volkshuisvestingsvisie (Woonvisie) heeft zijn corporaties verplicht prestatieafspraken te maken. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het overleg daarover.
- Gemeenten krijgen vanaf 1 januari 2016 de mogelijkheid om woningmarktgebieden te vormen. De regio's moeten een minimale omvang hebben van 100.000 huishoudens en moeten vanuit de woningmarkt gezien een regionale samenhang hebben.