

Contactpersoon: dhr. S.A. den Nijs
Afdeling/Team: Regie & Ontwikkeling 2
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij20-555
Zaaknummer: Cbb

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Onderzoeksresultaten woningbehoefte en vervolg

Heerhugowaard, 16 juli 2020

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

de rapportages met de resultaten van onderzoeken die zijn uitgevoerd naar woningbehoefte, en de start van de ontwikkeling van een sociaal woningbouwprogramma.

Inleiding

In raadsinformatiebrief Bij20-208 van 8 april jl. bent u geïnformeerd over het proces om te komen tot een woningprogrammering voor de korte en middellange termijn. Hierin is de toezegging gedaan om u voor de zomer te informeren over onderzoeksresultaten m.b.t. woningbehoefte. Het betreffen:

- Een onderzoek naar de lokale woningbehoefte, inclusief wonen en zorg, van bureau Companen,
- een regionaal onderzoek naar vraag en aanbod van woonwagendwoning, uitgevoerd door BeFlex.

Het onderzoek naar de huisvesting van arbeidsmigranten volgt later. Dit onderzoek is nog niet vastgesteld door het college. Er is nog een verdiepingsslag nodig om de bestaande huisvestingssituatie van deze doelgroep beter in beeld te brengen. Door corona hebben de werksessies met stakeholders, die voor dit doel gepland waren, niet kunnen plaatsvinden. Dit wordt later dit jaar alsnog regionaal opgepakt. Vervolgens wordt de rapportage afgerond en ter vaststelling voorgelegd aan de colleges in regio Alkmaar.

Kernboodschap

Wat zijn de vervolgstappen?

In het komende halfjaar wordt het resultaat van het lokale onderzoek naar woningbehoefte geconfronteerd met de bestaande planvoorraad, de potentiële ontwikkellocaties en de gemeentelijke ambities voor gebiedsontwikkeling. Dat moet aan het eind van het jaar leiden tot een richtinggevend woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar. Hierover wordt u eind dit jaar door het college geïnformeerd.

Ontwikkeling sociaal woningbouwprogramma met corporaties

Het college heeft vooruitlopend daarop besloten om voor een aantal potentiële locaties een sociaal woningbouwprogramma te ontwikkelen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk. Dit besluit is genomen omdat er enkele urgente woonopgaven zijn waarvan de start van de ontwikkeling niet kan en hoeft te wachten:

1. Vervangende huisvesting tijdelijke bewoners Hugo-Oord
2. 75 woningen ten behoeve van uitstroom Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf, in 5 jaar
3. 650 nieuwe sociale huurwoningen in 10 jaar

Waar mogelijk wordt bij het ontwikkelen van deze woningen gebruik gemaakt van de korting op de verhuurdersheffing. Er wordt een mix van doelgroepen op verschillende locaties nagestreefd.

Bij het ontwikkelen van het sociaal woningbouwprogramma kan de reserve 'bereikbare woningen voor iedereen' ingezet worden wanneer een project anders niet financieel haalbaar blijkt. Het voorstel om het gemeentelijk fonds startersleningen toe te voegen aan deze reserve is in tegenstelling wat in de raadsinformatiebrief van april stond niet voor de zomer gereed, maar zal in oktober aan uw raad worden voorgelegd. Dit is op tijd om de middelen in te kunnen zetten indien nodig.

Heerhugowaard en Woonwaard werken samen in het project 'Vergunning in een dag'. Hierbij wordt het traject van een vergunningsaanvraag radicaal versneld door gebruik te maken van gestandaardiseerde kaders waardoor de bouwers vooraf duidelijkheid hebben over wat er wel en niet kan.

Bij de ontwikkeling van het sociaal woningbouwprogramma gaat gekeken worden naar mogelijkheden voor realisatie van Flexwonen; een modulaire bouwvorm die in korte tijd staat en eventueel verplaatsbaar is. Dit is niet alleen een oplossing voor locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, maar kan snel leiden tot nieuw aanbod van sociale huurwoningen.

Mogelijk kan er gewerkt gaan worden met tijdelijke huurcontracten met behoud van inschrijfduur, waardoor doorstroming bevorderd wordt.

Uw raad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang rondom de opdracht met betrekking tot de urgente woonopgaven die samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk wordt opgepakt.

Onderzoek naar woonwagendwoning krijgt regionaal vervolg in beleidsuitwerking en extra standplaatsen

Naar aanleiding van het onderzoek naar vraag en aanbod van woonwagendwoning volgt er een regionaal woonwagendbeleid, en het opstellen van een wachtlijst. Lokaal worden inventarisaties gedaan naar de mogelijkheden om standplaatsen toe te voegen aan de bestaande standplaatslocaties.

Consequenties

Met de ontwikkeling van een samenhangend sociaal woningbouwprogramma op een aantal nieuwe locaties wordt met de corporaties gewerkt aan, zowel de urgente woonopgaven, als een structurele vergroting van de sociale huurwoningvoorraad voor de langere termijn.

Communicatie

Er volgt nu geen communicatie hierover.

Vervolg

Zie onder 'Kernboodschap' en 'Communicatie'.

Bijlage(n)

Bij20-580 Woningmarktonderzoek Heerhugowaard
 Bij20-434 Rapportage I UITKOMSTEN inventarisatie woonbehoefte Regio Alkmaar
 Bij20-435 Rapportage II WOONWAGENBELEID Regio Alkmaar

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
 Loco-secretaris, de burgemeester,

H.J. Leemhuis

A.B. Blase