

Onderwerp: Verkenning mogelijke woningbouwlocaties

<i>Raadsvergadering</i>	26 september 2019, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	..
<i>Bijlage(n)</i>	1
<i>Zaaknummer</i>	Z.093624 / D.917338
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 11 september 2019, agendapunt ..
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder G. Rebel
<i>Informatie bij</i>	Erik Teurlings
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	e.teurlings@huizen.nl / (035) 528 15 45

Voorstel

1. Instemmen met de lijst van mogelijke kansrijke woningbouwlocaties.
2. De locatie Vista deze collegeperiode (tot 2022) niet als potentiële woningbouwlocatie aan te merken.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

In ons coalitieakkoord 2018-2022 hebben wij het doel gesteld om binnen de kaders van de lokale- en regionale woonvisie actief te zoeken naar nieuwe locaties en creatieve oplossingen om passende en betaalbare woningen te kunnen realiseren (punt 2.9.1). De zoektocht heeft geleid tot een lijst van mogelijke kansrijke woningbouwlocaties. Deze locaties komen in aanmerking voor een nadere verkenning van de (stedenbouwkundige) mogelijkheden en wenselijkheden met daarbij een nader te kiezen vorm van participatie. Over deze lijst vragen wij raadsbesluitvorming.

Het betreft de volgende locaties:

Nummer	Locatie
1	Silverdome
2	Huizermaatweg 2
3	Locatie Ploegweg/Trekkerweg (Huizer-maatjes + KDV)
4	2e fase Oude Haven
5	3e fase Oude Haven
6	Trappenberg (Crailoseweg 116)
7	Vista
8	Visnet
9	Trompstraat 1
10	Jan van Galenstraat 35
11	Politiebureau/brandweer
12	Locatie Studiostraat (Rehobothschool)
13	Huizermaatweg 400 (Sport City)
14	Veldweg 14
15	Coronellocatie incl. parkeerterrein
16	Visio, Amersfoortsestraatweg 180
17	Naarderstraat 66
18	Zuiderzee, Huizermaatweg (Parkways)
19	Keucheniusstraat-Oost
20	Blokkerpand/Postkantoor

21	Bridgeclub Bestevaer (Bestevaer 2)
22	Havengebied Energieweg/Ambachtsweg (oostzijde Oude Haven)
23	Parkeerterrein De Zuidvogels (Bestevaer 3)
24	Parkeerterrein SV Huizen (Ijsselmeerstraat 3)
25	Parkeerterrein oostzijde WC Oostermeent
26	Koningin Wilhelminastraat 8
27	Ceintuurbaan 2b (binnenterrein)

Argumentatie

1.1 De gemeente wil dat iedere inwoner een betaalbare en passende woning heeft.

De woningnood in onze regio is groot, vooral in de “betaalbare” sector. Oplossingen om de doorstroming te bevorderen zijn nodig (coalitieakkoord, punt 1.9).

1.2 De insteek is sociale woningbouw of woningbouw die indirect ook ten dienste kan staan van de sociale woningbouw.

Aan u voorgelegde locaties richten zich niet uitsluitend op sociale woningbouw. Woningbouw in het middensegment kan immers de doorstroming bevorderen. Huren in het middensegment is ook van belang voor mensen die vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar te weinig verdienen voor een (dure) koopwoning.

Duurdere woningbouw met hogere grondopbrengst kan bijdragen aan mogelijkheden voor sociale woningbouw elders (opbrengst bij de ene locatie kan een tekort bij een andere locatie compenseren).

1.3 Zonder toevoeging van locaties zijn er vanaf 2020 elk jaar in totaal minder zelfstandige huurwoningen in Huizen.

Op 13 december 2016 zijn de prestatieafspraken 2017-2019 met de Alliantie ondertekend. De Alliantie heeft de ambitie om jaarlijks 50 nieuwbouwwoningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een ‘taskforce locatieontwikkeling’ opgericht met als doel de beschikbaarheid en ontwikkeling van bouwlocaties te ondersteunen. De gemeente en de Alliantie dragen beide geschikte bouwlocaties aan. Zonder extra locaties is er sprake van een neerwaartse trend voor de komende jaren (bron: *De Alliantie, activiteitenoverzicht 2019-2023*).

1.4 Zonder toevoegen van woningen zakt het inwoneraantal op termijn onder de 40.000 inwoners.

De uitkering uit het gemeentefonds wordt door meerdere factoren bepaald. Een van die factoren is het aantal inwoners.

2.1 Voor de locatie Vista stellen wij voor vast te houden aan de afspraken die in de vorige collegeperiode met de voormalige participatiegroep Vista zijn gemaakt. De locatie is echter wel op de lijst opgenomen, omdat deze in het verleden als (substantiële) woningbouwlocatie heeft gegolden. Uiteraard kunnen wij geen uitspraken doen over de periode na 2022. Het is aan de politieke partijen en toekomstige coalitie(s) om op basis van de politieke inzichten van dat moment de door ons voorgestelde lijn wel of niet voort te zetten na 2022.

Geheimhouding

Niet van toepassing. Eigenaren, gebruikers, bijzonder belanghebbende partijen en de participatiegroep Vista zijn reeds geïnformeerd.

Alternatieven

Bij het tot stand komen van de lijsten hebben wij diverse locaties onderzocht. Hierbij is rekening gehouden met het coalitieakkoord:

- er mag niet buiten de rode contouren worden gebouwd (het bestaand stedelijk gebied);
- *in beginsel* wordt er geen structureel groen opgeofferd voor woningbouw;
- locaties met een maatschappelijke bestemming behouden in beginsel deze bestemming;
- de bestemmingen bedrijven en kantoren blijven ook gehandhaafd. Transformatie van kantoren (en bedrijven) naar woningen is in de Centrale Zone buiten het RVO-advies niet meer aan de orde zonder dat daar een brede (politieke) afweging aan ten grondslag ligt.

Het alternatief is om dergelijke locaties wel op te nemen.

Kanttekeningen

1.1 Geschikte locaties zijn lastig te vinden.

Er mag niet worden gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied, voorheen de rode contouren. Ook bouwen in/opoffering van groen ligt politiek gevoelig. Dat geldt ook voor maatschappelijke bestemmingen. Binnenstedelijke (her)ontwikkeling is vaak complex, met name als het gaat om draagvlak.

1.2 Niet alle locaties lenen zich voor sociale woningbouw.

Vanuit de ruimtelijke (en sociale) opbouw van de omgeving is het inpassen van een blok sociale woningen niet altijd wenselijk. Zou duurdere woningbouw meer passend zijn, dan zou dit indirect ook kunnen bijdragen aan de sociale categorie, bijv. door extra opbrengst in te zetten ter compensatie van verlies elders of doorstroming.

1.3 Bij sociale woningbouw zijn de grondopbrengsten lager.

1.4 Niet alle gronden zijn gemeentelijk eigendom.

1.5 Demografische ontwikkelingen in de regio laten krimp en vergrijzing zien.

Met betaalbare woningbouw kan deze ontwikkeling mogelijk worden tegengegaan.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Voor enkele locaties heeft al besluitvorming plaatsgevonden en is er een bepaalde vorm van inspraak georganiseerd. Voor de overige locaties hebben wij de eigenaren en gebruikers schriftelijk geïnformeerd over de aanwezigheid van 'hun' locatie op de lijst en de betekenis ervan. Het betreft locaties 8 t/m 15 en 21 t/m 27. Voor de locatie Vista is de participatiegroep Vista, nummer 7 op de lijst, geïnformeerd.

Mocht uiteindelijk een locatie kansrijk worden gezien als woningbouwlocatie en de eigenaar wil hierover ook met ons de mogelijkheden verkennen, dan zal ook het overleg met de omgeving worden opgestart. Het gaat dan niet om de locatiekeuze, maar om de wijze van stedenbouwkundige invulling op de gekozen locaties, rekening houdend met de politieke ambitie en maatschappelijke wenselijkheid (noodzaak) voor realisering van woningen in de betaalbare sector. Aan de hand van de participatieladder en het bijbehorende afwegingskader zullen we het participatieniveau bepalen, waarbij het vooral van belang is dat de verwachtingen over en weer duidelijk moeten zijn.

Wanneer een locatie in particulier eigendom is, is uiteraard de eigenaar in belangrijke mate bepalend voor de vraag of binnen de eventuele mogelijkheden er daadwerkelijk invulling zal worden gegeven aan een woningbouwprogramma.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Niet van toepassing.

Collegeprogramma

Dit voorstel is van toepassing op collegeprogramma 1.9 en 2.9.1.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgeschreven procedure

Voor bijna alle locaties moet een procedure voor een bestemmingsplanwijziging worden doorlopen.

Kader- en beleidsnota's

- Coalitieakkoord 2018-2022 "Vitaal en Verbindend".
- Woonvisie Huizen 2017-2022 en regionale woonvisie.
- Collegebesluit 13 december 2016 'Prestatieafspraken De Alliantie, Habion en Woonzorg Nederland' (z.13654).
- Bestemmingsplannen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Informatiebrieven aan eigenaren, gebruikers en vm. Vista participatiegroep.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]