Startnotitie Woon(zorg)visie Ooststellingwerf

1. Een nieuwe woon(zorg)visie

De woon(zorg)visie schetst het woonbeleid van de gemeente. Het gaat dan onder meer om de kaders voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. In de woonvisie wordt de basis voor het woningbouwprogramma van de gemeente gelegd. Ooststellingwerf beschikt over een Woonvisie 2017 tot 2022. Deze visie loopt dus dit jaar af en vraagt om actualisatie.

2. Waarom een nieuwe woonvisie

Deze huidige woonvisie is opgesteld in een periode waarin zich een aarzelend herstel van de economische crisis begon af te tekenen. Er werd een afnemende huishoudensgroei op langere termijn voorspeld, wat een afnemende vraag naar woningen zou betekenen. De woningmarkt leek zich voorzichtig te herstellen, maar de druk die zich momenteel voordoet (in met name de koopsector) werd niet voorzien. Er is momenteel sprake van een totaal andere marktsituatie dan 5 jaar geleden.

Daarnaast doen zich nieuwe trends in het wonen voor en tekenen de gevolgen van Rijksbeleid (o.a. langer zelfstandig wonen) zich af. Gezien de ontwikkeling op het terrein van wonen en zorg (langer thuis wonen, veranderende eisen van zorgbehoevenden etc.) wordt ingezet op een combinatie van een woonvisie en een woonzorgvisie. Hierna wordt verder ingegaan op de onderwerpen waarvoor een geactualiseerde woon(zorg)visie wenselijk/noodzakelijk is.

Inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De gemeente is met de provincie regionale woningbouwafspraken overeengekomen voor de periode 2016 tot 2026. Met de provincie is hierbij een richtgetal van 361 woningen (+ 20 woningen om flexibel in te zetten) afgesproken. Vrijwel het gehele richtgetal is inmiddels toegekend aan projecten en een groot deel van deze projecten is al gerealiseerd of momenteel in ontwikkeling.

De gemeente is momenteel in regionaal verband in onderhandeling met de provincie over nieuwe regionale woningbouwafspraken. De primaire reden hiervoor voor Ooststellingwerf is de druk op de woningmarkt. Deze is groter dan op basis van de bestaande onderzoeken mag worden verwacht. De leegstandcijfers zijn laag en de verkooptijd van te koop staande woningen is kort. Ook de stijgende huizenprijzen laten zien dat er momenteel veel behoefte is aan woningen. Dit staat in contrast met de voorspelde afnemende woningbehoefte op termijn (zie verderop deze notitie). De woningbouwafspraken zijn kwantitatieve afspraken (aantal woningen). De gemeente gaat zelf over de kwaliteit (woningtype en segment). Om een nieuw woningbouwprogramma vorm te geven dat is gebaseerd op de te maken woningbouwafspraken, is ter onderbouwing woningmarktonderzoek wenselijk en dient de woonvisie een duidelijk kader voor woningbouw te bevatten.

In 2020 heeft de provincie een nieuwe prognose vastgesteld. Deze prognose geeft een beeld van de kwantitatieve woningbehoefte (het aantal woningen). Hierin wordt gesteld dat er tot 2030 een groei in de woningbehoefte plaatsvindt, die daarna ombuigt in een afnemende behoefte.

Het is wenselijk om naast de kwantitatieve behoefte, deze kwalitatieve behoefte in kaart te brengen. Op deze manier wordt duidelijk hoe het beste ingespeeld kan worden op de kwantitatieve behoefte die zich de komende jaren voordoet. Anderzijds kan de gemeente hiermee sturen als het gaat om sloop/nieuwbouw. Immers, doordat woningen niet de eeuwige levensduur hebben vraagt de woningvoorraad immers constant om vernieuwing. Enerzijds om de woningen aan de huidige (o.m. duurzaamheid) eisen te laten voldoen, maar ook omdat de kwalitatieve woningbehoefte niet past bij het bestaande aanbod (o.a. levensloopgeschiktheid).

Woningbehoefte op korte termijn ten opzichte van de lange termijn

Zoals hierboven al is opgemerkt spelen in Ooststellingwerf twee ontwikkelingen een grote rol bij de ontwikkeling van het woonbeleid. Er is grote woningbehoefte op korte termijn en op langere termijn zullen zich demografische ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op de kwantitatieve en kwalitatieve woningmarkt. De woon(zorg)visie zal in moeten gaan op deze relatie korte termijn ten opzichte van de lange termijn. Er dient antwoord te worden gegeven hoe de gemeente tegemoet kan komen aan de grote kortermijn behoefte en op welke manier dit effect heeft op de lange termijn, met aandacht voor de mogelijkheden en kaders die bovengenoemde woningbouwafspraken bieden.

Onderbouwing in ruimtelijke procedures
De woonvisie (met bijbehorend onderzoek) wordt als onderbouwing gebruikt in ruimtelijke plannen met woningen. Om woningbouwplannen goed te kunnen onderbouwen (onder meer de Rijksladder voor duurzame verstedelijking) is actueel onderzoek nodig.

Wonen en zorg
Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande ten aanzien van wonen en zorg. Als het gaat om ouderenhuisvesting speelt de dubbele vergrijzing een rol (de groep ouderen neemt in zijn geheel en ouderen worden gemiddeld steeds ouder). Daarnaast blijven ouderen langer zelfstandig (thuis) wonen. Daarnaast zijn er zorgdoelgroepen met een specifieke woonbehoefte. Zo is er een ontwikkeling op het gebied van maatschappelijke opvang en beschermd wonen gaande. Het is wenselijk te onderzoeken welke invloed deze ontwikkelingen hebben op de woningbehoefte en in hoeverre de bestaande woningvoorraad hierop aansluit.

Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties
De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De woonvisie vormt de basis waarop de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt. Om gemotiveerde beleidskeuzes te maken in de woon(zorg)visie is het van belang inzichtelijk te hebben hoe de behoefte aan sociale huur zich ontwikkelt en hoe deze behoefte zich verhoudt tot andere segmenten.

Particuliere huur
Uit de praktijk blijkt een stijgende trend in de behoefte aan huurwoningen in het middensegment. Daarnaast worden er ook sociale huurwoningen aangeboden door particuliere verhuurders. Er is weinig beeld van de omvang van de (sociale) huurvoorraad die niet in eigendom is van corporaties, terwijl deze (toenemende) voorraad wel van invloed kan zijn op de vraag naar woningen van andere aanbieders en in andere segmenten.

Specifieke woonvormen
Er lijkt een toenemende behoefte te zijn aan specifieke woonvormen. Een van deze specifieke woonvormen zijn standplaatsen voor woonwagens. Hierover hebben de gemeenten in december 2018 een brief van de minister ontvangen en is er vanuit het Rijk een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsen beleid opgesteld.
Daarnaast zijn er initiatiefnemers die andere (innovatieve) woonvormen willen introduceren in de gemeente, zoals hofjeswonen, tiny houses, tijdelijke starterswoningen et cetera. Het woningmarktonderzoek moet inzicht bieden hoe groot de behoefte hieraan is en welke invloed dergelijke woonvormen op de bestaande (reguliere) voorraad hebben, zodat in de nieuwe woonvisie hiervoor kader kunnen worden opgenomen.

Actuele ontwikkelingen
Daarnaast zijn er momenteel ontwikkelingen gaande, die effect (kunnen) hebben op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en daarmee op het gemeentelijke woonbeleid. Zo zijn er mogelijk plannen voor een Lelylijn. Daarnaast voert de provincie een campagne Wolkom Thús om geboren maar vertrokken Friezen te bewegen weer in Fryslân te gaan wonen. Ook de gevolgen van het coronavirus (meer focus op thuiswerken, meer behoefte aan een landelijke woonomgeving) kunnen van invloed zijn op het wonen Tot slot is het ook aannemelijk dat het landelijke tekort aan woningen effect heeft op het woonbeleid in Ooststellingwerf.

3. Woningmarktonderzoek

Het woningmarktonderzoek vormt een belangrijk deel van de input voor de woon(zorg)visie. In 2017 is ook een woningmarktonderzoek (door adviesbureau KAW) uitgevoerd ter ondersteuning van de woonvisie 2017-2022. Hierin is een terugblik gegeven, zijn de trends rondom het wonen in kaart gebracht en is een inschatting gemaakt van de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte voor de periode tot 2040. Bij het opstellen van de huidige woonvisie is er voor gekozen het woningmarktonderzoek extern te laten uitvoeren en vervolgens binnen de eigen organisatie de woonvisie op te stellen. In deze startnotitie wordt er voor gekozen het woningmarktonderzoek en het opstellen van een nieuwe woonvisie als één proces te zien. Dit is qua uitvoerbaarheid en planning het meest praktisch.

4. Zorg als belangrijk onderdeel van de woonvisie

Een woonzorgvisie is nodig omdat er vanuit het Sociaal Domein steeds meer vraagstukken ontstaan die te maken hebben met zorg gerelateerd wonen/huisvesting. Dit is een landelijke trend die aandacht vraagt. Hiervoor is vanuit het Rijk de Taskforce wonen en zorg opgericht (https://www.taskforcewonenzorg.nl/), die aanstuurt op het realiseren van een woonzorgvisie door gemeenten.

Die opgave in onze gemeente is ten opzichte van Fryslân en Nederland groot. Onder meer omdat er sprake is van een zogenoemde dubbele vergrijzing. De vergrijzing in Ooststellingwerf is relatief sterker dan in de rest van Fryslân en Nederland. Bevolkingsdaling, dubbele vergrijzing en ontgroening hebben tot gevolg dat voorzieningen onder druk komen te staan, ontmoetingsplaatsen schaarser worden, de sociale cohesie daalt etc. Daarnaast neemt het aantal inwoners met dementie sterk toe.

Om te komen tot voldoende woonzorgvormen voor ouderen en andere kwetsbare groepen en hierin de juiste keuzes te maken, zijn een woonzorganalyse en een woonzorgvisie belangrijke bouwstenen. Een dergelijke analyse staat uiteraard niet op zichzelf. In 2019 is de agenda wonen en zorg in het kader van de streekagenda Zuidoost opgesteld. Hierbij is veel (kwantitatieve) input opgehaald. Daarnaast biedt het GEEF-platform veel informatie over wonen en zorg (met name de corporatiesector). Dit thema heeft raakvlakken met de aangenomen motie (M097) over vernieuwde woonvormen en zal hiermee worden afgestemd.

Er wordt voor gekozen de woonzorgvisie te integreren met de woonvisie, om onder andere deze twee redenen:
- zoals genoemd is de woonvisie het wettelijk kader voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Wonen en zorg maakt in toenemende mate deel uit van deze prestatieafspraken.
- de visie op samenleven is een actueel beleidsstuk dat ook raakvlakken heeft met het thema wonen en zorg. Om dubbelingen te vermijden en stakeholders en inwoners niet te overvragen (zie kopje hieronder), is het daarom onwenselijk om een losse woonzorgvisie op te stellen.

5. Instellen projectgroep en participatie

Er wordt een projectgroep met relevante stakeholders ingesteld (woningcorporaties, huurdersorganisaties, vertegenwoordiger van de particuliere markt en evt. een zorgpartij). Deze projectgroep zal het programma van eisen voor de woon(zorg)visie en het woningmarktonderzoek verfijnen en wordt betrokken bij de selectie van het adviesbureau en de bespreking van conceptversies. De gemeente is opdrachtgever aan het adviesbureau, maar er wordt veel belang gehecht aan de input van de organisaties die deel uit maken van de projectgroep en er is ruimte om specifieke onderzoekselementen op te nemen als daar bij deze partijen behoefte aan is. Niet alleen krijgen we op deze manier het beste beeld van het wonen in Ooststellingwerf, maar ook wordt de betrokkenheid van deze partijen vergroot en kunnen de uitkomsten rekenen op meer draagvlak. Daarnaast is voor een goede analyse informatie nodig van deze partijen.

Naast de projectgroep worden andere stakeholders betrokken, zoals (NVM-)makelaars, zorgpartijen (met vastgoed en zonder vastgoed in eigendom), de OSO, Jongerenorganisatie, Plaatselijke belangen, bank etc.

Er wordt veel waarde gehecht aan het betrekken van inwoners bij de totstandkoming van de woon(zorg)visie. Het gaat hierbij niet alleen om inwoners uit de grotere kernen maar juist ook om de kleinere dorpen en het buitengebied. Het onderzoeksbureau zal de opdracht meekrijgen in de participatie te zorgen voor een goede afspiegeling van de verschillende doelgroepen (m.n. betrokkenheid jongeren/starters is een aandachtspunt). Daarnaast verwachten we van het onderzoeksbureau dat er speciale aandacht wordt gegeven aan het thema inclusie, zowel in het ophalen van input als in de uitgangspunten in de uiteindelijke woon(zorg)visie.

6 Relatie met omgevingsvisie

De op te stellen woon(zorg)visie wordt getoetst aan de omgevingsvisie, die momenteel wordt opgesteld. Hiervoor zijn ook participatietrajecten doorlopen, en is ook input opgehaald die wonen (i.c.m. zorg) betreft. Deze input wordt benut. Omdat de sessies in het kader van de omgevingsvisie niet specifiek gericht waren op het wonen, zal dit worden aangevuld met participatiemomenten met stakeholders en inwoners.

7. Planning:
Er wordt gekoerst op vaststelling van de woonvisie in december 2021, aangezien de looptijd van de huidige woonvisie eind dit jaar afloopt. Om voldoende tijd te houden voor reacties op de ontwerp-visie en het besluitvormingstraject dient het woningmarktonderzoek en het participatietraject voor de zomer afgerond te zijn. Een gedetailleerdere planning kan er als volgt komen uit te zien:

Voorstel budget raad	Februari/maart 2021
Plan van aanpak opstellen/verfijnen	Februari/maart 2021
Uitvraag bij adviesbureaus	April
Uitvoeren woningmarktonderzoek en consultatie raad	Mei/juni
Participatiemomenten stakeholders (partijen en inwoners)	Mei/juni
Ter inzagelegging ontwerp woonvisie door b&w	24 augustus 2021
Ter inzage ontwerp woonvisie	Zes weken vanaf half augustus
Verwerken reacties op ontwerp	oktober
Aanleveren vast te stellen visie	10 november 2021
Besluitvorming in B&W	16 november 2021
Raadscommissie Ruimte	7 december 2021
Besluitvorming raad	21 december 2021

8. Financieel
Het voorstel is om bij een drietal adviesbureaus een uitvraag te doen (in afstemming met projectgroep). Te denken valt aan bureaus zoals Companen (ook opsteller van het Afwegingskader Woningbouw), KAW (opsteller woningmarktanalyse 2017) of RIGO. Hiervoor is budget noodzakelijk. De opdracht bestaat grofweg uit het uitvoeren van een woningmarktonderzoek (d.m.v. bijvoorbeeld enquêtes), het verzamelen van input voor de woonvisie (d.m.v participatiemomenten met stakeholders, inwoners en raad) en de oplevering van een woon(zorg)visie.