Plan van aanpak

WOONVISIE 2026 - 2030

18 maart 2025

1. Inleiding

Dit Plan van Aanpak (PvA) vormt de leidraad voor:

- Het actualiseren van de Woonvisie 2019-2025 en het Addendum Woonvisie 2022
- Het actualiseren van het uitvoeringsprogramma Woonvisie (2019, aangepast 2023)

Factoren die een rol spelen, zijn onder meer de:

- De concept Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)
- De verrijking van de Woondeal Zuidwest Drenthe
- Woningbehoefteonderzoek Drenthe 2025
- Evaluatie van de meerjarige prestatieafspraken met Actium en MEVM 2020-2025

Het Plan van Aanpak bevat de uitgangspunten en de afbakening van de opdracht, alsmede een tijdpad. Daarnaast worden de mogelijke risico's in kaart gebracht.

2. Opdrachtformulering - resultaat

Het resultaat van de opdracht is:

- Een geactualiseerde Woonvisie voor de periode 2026 – 2030 (vaststelling raad)
- Een aangepast uitvoeringsprogramma voor de periode 2026 – 2030 (vaststelling college).

3. Vernieuwen of actualiseren?

1. *<u>Een actualisatie/update van de huidige woonvisie.</u>*
    - Het huidige beleid wordt op hoofdlijnen voortgezet. Inhoudelijk zal per thema een evaluatie, actualisatie en indien nodig een verdieping plaatsvinden. Hierbij zullen de uitkomsten van het provinciaal onderzoek, de inhoud van de vastgestelde visie Wonen Welzijn Zorg (2024) en de maatschappelijke ontwikkelingen worden ingepast in het beleid uit de huidige Woonvisie en bijbehorend Addendum.
    - Een actualisatie kan grotendeels door de eigen organisatie worden uitgevoerd (alleen de verdieping van het behoefteonderzoek zal extern worden uitgevoerd), met een kort participatietraject en binnen het bestaande budget voor Woonbeleid.

2. *<u>Een geheel nieuwe woonvisie.</u>*
    - Hierbij zal uitbesteding aan een extern bureau noodzakelijk zijn. Dit bureau zal een nieuw lokaal behoefteonderzoek (en enquêtes) uitvoeren, een uitvoerig participatietraject met stakeholders begeleiden, de nieuwe visie opstellen en eventueel ook een nieuw uitvoeringsprogramma opstellen.
    - Hiervoor zal bij de raad extra krediet van ca. 50K gevraagd moeten worden.

Voorgesteld wordt om voor optie 1 te gaan, omdat het huidige woonbeleid op hoofdlijnen niet hoeft te worden gewijzigd en het Addendum op de Woonvisie (2022) en de Visie op Wonen, welzijn Zorg (2024) inhoudelijk nog actueel genoeg zijn. Qua kosten is optie 1 ook gunstiger.

4. Uitgangspunten en afbakening van het project

Bij de realisatie van het project worden onderstaande uitgangspunten en afbakening gehanteerd:

Wat wordt wel meegenomen:

- De effecten van de doelen en maatregelen uit de huidige Woonvisie worden geëvalueerd;
- Alle gemeentelijke en provinciale beleidsregels en visies op het gebied van RO en Wonen die na 2019 zijn vastgesteld worden meegenomen. Hierbij wordt de recent vastgestelde visie Wonen, welzijn en zorg integraal meegenomen;
- De uitkomsten van het provinciaal woningbehoefteonderzoek en de bijbehorende verdiepingsslag voor de gemeente Westerveld (Stec-groep) worden vertaald naar de nieuwe woonvisie. Hierbij wordt onder meer de behoefte als gevolg van de uitstroom uit vakantieparken en met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten meegenomen;
- Het afwegingskader woningbouw uit de huidige Woonvisie wordt geactualiseerd;
- Actueel beleid op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad;
- Moties m.b.t. woningbouw (flexwonen, seniorenhofjes).

Wat wordt niet meegenomen:

- De mogelijk nieuwe norm uit de nog vast te stellen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) voor nieuwbouwprojecten om 30% sociale huurwoningen per project te realiseren.
  -> De conceptwettekst geeft op dit moment aan gemeenten de mogelijkheid om gemotiveerd te kunnen afwijken van de 30% norm. Het is nog niet duidelijk wanneer en met welke inhoud deze wet wordt vastgesteld en inwerking zal treden.
  In het proces om te komen tot een vastgestelde Woonvisie zal wel rekening worden gehouden met de mogelijke gevolgen van deze nog vast te stellen wet.
- De gevolgen van recente uitspraken rondom intern salderen (stikstofdossier).
  -> Deze uitspraken hebben mogelijk effect op de uitvoering van woningbouwprojecten maar staan los van de visie en doelen die in een Woonvisie thuishoren.
- Het maken van ruimtelijk-strategische keuzes waarbij nieuwe geschikte uitbreidingslocaties voor woningbouw worden aangewezen.
  -> Dit zijn ruimtelijke-strategische keuzes die situationeel worden afgewogen al naar gelang zich de noodzaak voordoet dan wel zich een interessante kans voor een mogelijk geschikte woningbouwlocatie aandient.

Vorm van participatie:

- Actium, MEVM, de Adviesraad Sociaal Domein, de provincie Drenthe, makelaars en projectontwikkelaars betrekken bij de actualisatie van de Woonvisie (Visievorming).
- Dorpsbelangen/ andere stakeholders betrekken bij de formulering van nieuwe maatregelen die voortkomen uit de actualisatie van de woonvisie (uitvoeringsprogramma woonvisie).

5. Projectfasering, plus einde project

Projectfasering

Proces

Voor het actualiseren van de Woonvisie wordt het volgende tijdpad aangehouden:

	Fase	**Acties**	**Datum gereed**
1	Vaststelling startnotitie/PvA	- 18 mrt ’25 in B&W - Ter vaststelling naar de raad van april/mei ‘25	15 mrt ’25
2	Onderzoeksfase: intern	- Evaluatie huidige woonvisie - Input ophalen intern (Woonprojecten, Recreatie, RO, Duurzaamheid, Zorg)	15 april ’25
3	Onderzoeksfase: extern (provinciaal behoefteonderzoek 2025 en verdiepingsslag Westerveld)	- Opdracht verdiepingsslag formuleren - Input leveren aan extern bureau	1 mei ‘25
4	Participatiefase	- Input stakeholders ophalen: o.a. Actium, MEVM, makelaars, project-ontwikkelaars, Adviesraad, Dorpsbelangen, provincie	1 jul ‘25
5	Beleidsvorming fase 1	- Schrijven conceptvisie - meenemen input participatie	15 sept ’25
6	Beleidsvorming fase 2	- Verwerken resultaten behoefteonderzoek en verdiepingsslag	15 okt ’25
6	Besluitvorming	- Woonvisie voorleggen aan college (nov ’25) - Voorstel over vaststelling visie naar gemeenteraad (dec ‘25)	15 nov ‘25

6. Projectorganisatie

- Bestuurlijke opdrachtgever (BOG): Wethouder Wonen
- Ambtelijke opdrachtgever (AOG): Manager R&O
- Projectleider (AON): Beleidsadviseur Wonen
- Projectgroep:
  Manager Wonen, beleidsadviseurs Wonen en Ruimtelijke Ordening
- Rapportage aan projectgroep: 1x per 3 weken
- Rapportage aan BOG: 1x per maand

7. Risico's

Een aantal risico's staat mogelijkerwijs realisatie van de projectopdracht in de weg. Onderstaand worden zij per GOTIK aspect weergegeven. Per risico is aangegeven welke beheersmaatregelen worden getroffen teneinde het risico te matigen / te elimineren.

Geld

Risico	Beheersmaatregel(en)
Er is geen specifiek budget voor de actualisatie van de woonvisie beschikbaar	We stellen zelf de woonvisie op. Dit kan grotendeels binnen de reguliere uren van de ambtelijke organisatie.
Er is geen specifiek budget voor een behoefteonderzoek	Het woningbehoefteonderzoek voor heel Drenthe is door de provincie aanbesteed en gestart in februari 2025. Alleen de verdiepingsslag voor de gemeente Westerveld zal uit het reguliere Volkshuisvestingsbudget worden betaald.

Organisatie

Risico	Beheersmaatregel(en)
Het opstellen van de visie wordt niet uitbesteed, collega's van de diverse afdelingen moeten wel beschikbaar zijn om uren te maken voor dit project	De beleidsadviseur Wonen en de senior beleidsadviseur RO zijn beschikbaar voor deze opdracht en zitten beiden in de projectgroep. Andere collega's hoeven minder uren beschikbaar te stellen. Door vroegtijdig te communiceren dat dit project in 2025 zal gaan lopen en dat deze bestuurlijke prioriteit heeft, zal de ambtelijke organisatie integraal meewerken aan het opstellen van de visie.

Tijd

Risico	Beheersmaatregel(en)
Voor de planning zijn we afhankelijk van de resultaten van het behoefteonderzoek van de provincie. Vertraging in de afronding van dit onderzoek kan vertraging in de planning voor de Woonvisie tot gevolg hebben. De woonvisie staat op de LTA nu in Q4. Dit betekent dat dan de woonvisie ter vaststelling aan de raad moet worden aangeboden.	Aan de provincie/het onderzoeksbureau wordt een concrete planning gevraagd die in onze eigen planning wordt meegenomen zodat een reële planning kan worden geschetst. De verwachting is dat het onderzoek rond de zomer gereed is en dat de actualisatie uiterlijk in december aan de raad kan worden aangeboden.

Informatie

Risico	Beheersmaatregel(en)
Door een participatietraject "light" te volgen kan er wellicht informatie vanuit bepaalde organisaties gemist worden.	De belangrijkste partners (Actium, MEVM, provincie en ASDW) worden wel betrokken bij de actualisatie. Op hoofdlijnen zal het huidige beleid uit de visie in tact blijven. Bij het bijstellen van het uitvoeringsprogramma wordt breder geparticipeerd.
Landelijke wetgeving kan tijdens dit project worden gewijzigd. Het gaat dan om o.a. de Wet versterking regie volkshuisvesting.	Het is nog onzeker wanneer en met welke inhoud de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt vastgesteld. In het proces wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met mogelijk toekomstig rijksbeleid.

Kwaliteit

Risico	Beheersmaatregel(en)
Omdat we de opdracht niet uitbesteden is de kans aanwezig dat niet op elk beleidsonderdeel alle kennis up to date is.	Het gaat om een actualisatie/bijstelling van bestaand woonbeleid, waarbij de bestaande Woonvisie met Addendum op hoofdlijnen intact kan blijven. Kennis kan ook deels bij collega's uit de buurgemeenten worden opgehaald.