

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Commissie Ruimte 11-01-2022
Titel	: Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026
Onderwerp	: Vaststellen woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026
Portefeuillehouder/Teamleider	: F. Hijlkema
Extern zaak ID (zaakcode)	: 008598020

Datum collegevergadering

14-12-2021

Voorgesteld besluit

Te besluiten om:

1. De voorwaarden te scheppen om 520 woningen toe te voegen
2. Bij nieuwbouw te sturen op specifieke woningtypen (onder andere woningen voor senioren en starters)
3. De woningvoorraad, de woonomgeving en het zorgaanbod aan te laten sluiten bij de behoefte van inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag
4. Een leefbare woonomgeving en een duurzame woningvoorraad als uitgangspunt te hanteren

Daarvoor

5. De nota van zienswijzen van de woon(zorg)visie vast te stellen
6. De woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de woonvisie 2017-2022 incl. het daaraan verbonden Afwegingskader woningbouw

Openbaar

Ja, passief

Inleiding

In de Woon(zorg)visie legt de gemeente haar woonbeleid vast. Eind 2021 is de woonvisie 2017-2022 verlopen. Op 30 maart 2021 heeft de raad ingestemd met de startnotitie voor het opstellen van een nieuwe Woon(zorg)visie. Daarna is een woningmarktonderzoek gedaan, een enquête onder inwoners uitgezet en zijn meerdere bijeenkomsten met marktpartijen, zorgpartijen, belangenbehartigers inwoners en uw raad gehouden. Tijdens de ter inzagelegging van de concept woon(zorg)visie zijn zes zienswijzen ingediend. De nota van zienswijzen (bijlage 1) en de woon(zorg)visie (bijlage 2) liggen nu voor ter vaststelling.

Argumenten

1.1 Het aantal huishoudens in Ooststellingwerf zal blijven groeien

Uit het woningmarktonderzoek dat onderdeel uitmaakt van de woon(zorg)visie blijkt dat het aantal huishoudens blijft groeien. Hierdoor ontstaat een extra woningbehoefte van 320 tot 520 woningen. In de woon(zorg)visie wordt ingezet op de bovenkant van deze bandbreedte. Op deze manier wordt rekening gehouden met de groei van het aantal huishoudens in de gemeente, maar ook toenemende migratie (vanuit binnen- en buitenland) en huishoudens die met spoed een woning zoeken. Door aan de bovenkant van de bandbreedte te gaan zitten kunnen we de druk op de woningmarkt op korte termijn verzachten. De kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk) en in mindere mate Oldeberkoop en Donkerbroek zijn geschikte locaties voor nieuwe woningen. In de woon(zorg)visie is opgenomen dat we voor de andere dorpen aansluiten bij de ruimtelijke mogelijkheden en schaal van het dorp, in de vorm van transformatie of nieuwbouw.

1.2 Woningbouw is een belangrijk middel om de groei van de lokale economie te ondersteunen en de leefbaarheid te vergroten

Ooststellingwerf ligt centraal in Noord Nederland en is goed bereikbaar. Een goede beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen kan er voor zorgen dat de woonkwaliteit van onze eigen inwoners vergroot wordt, omdat zij beter in staat zijn hun woonwensen te vervullen. Daarnaast draagt het bij aan de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingslocatie voor gezinnen uit andere delen van Nederland. Een goed woningaanbod is ook belangrijk voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Naast de lokale economie wordt door woningbouw ook de leefbaarheid vergroot (denk aan de vestiging/behoud van jongeren/jonge gezinnen die het verenigingsleven een impuls geven).

1.3 Inzetten op 520 woningen is een goede opmaat voor mogelijk nog grotere woningbehoefte

In de woon(zorg)visie wordt rekening gehouden met een scenario met een grotere woningbehoefte dan de 520 woningen als gevolg van het 'Deltaplan van het Noorden' (door Fryslân, Groningen, Drenthe, Flevoland). Vanuit 'het Noorden' ligt er een aanbod om in te zetten op de bouw van 45.000 woningen bovenop de eigen behoefte, om het landelijke woningtekort te verminderen. Vooruitlopend op deze uitkomsten is in het woningmarktonderzoek rekening gehouden met een groei van 1750 woningen en is een inkijkje gegeven wat deze bouwopgave betekent voor de dorpen in Ooststellingwerf.

Omdat dit scenario nog niet concreet is, is inzetten op de bovenkant van het trendmatige scenario reëler. Daarnaast is de regio Zuidoost Fryslân in samenwerking met de gemeente De Fryske Marren bezig met het opstellen van een bidbook om hiermee een gezamenlijke ambitie te formuleren op het toekomstige profiel van de regio. De ambitie moet leiden tot een gezamenlijke en gedragen integrale koers voor wonen, werken en leven in elk van de gemeenten en als regio Zuidoost Fryslân, en in samenhang hiermee ook op provinciaal niveau. Het bidbook wordt voorjaar 2022 opgeleverd.

2.1 Daarmee sluit het woningaanbod beter aan op de vraag

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het huidige woningaanbod niet goed aansluit op de (toekomstige) woningbehoefte. Zo wordt het aantal senioren groter en neemt het aantal kleine huishoudens toe. In de woon(zorg)visie is opgenomen dat we deze mismatch willen oplossen door in te zetten op ontbrekende schakels in de woningmarkt. We zetten hierbij nieuwbouw in om doorstroom op gang te krijgen. Zo sturen we op woningbouw voor senioren en middeninkomens, zodat er goedkopere woningen vrijkomen. We zetten ook specifiek in op nieuwbouw in lagere prijsklassen, om in te spelen op de behoefte van starters (=huishoudens die voor de eerste keer een woning kopen). We stimuleren initiatieven uit de gemeenschap en experimenteren met versnelling in ruimtelijke procedures en begeleiding van initiatieven. Daarnaast voegen we kleinschalig woonmilieus toe die in trek zijn bij vestigers, zodat er meer variatie komt in het woningaanbod en we een kapitaalkrachtige groep aan Ooststellingwerf binden.

2.2 Hiermee dragen we bij om doorstroming op gang te krijgen

Afgezien van onze ambitie om ieder huishouden met een woonwens in Ooststellingwerf te kunnen bedienen, zien we dat de krapte op de woningmarkt vooral wordt gevoeld door twee groepen. Enerzijds door starters die een woning willen huren of kopen maar deze niet kunnen betalen. Daarnaast door senioren die door willen stromen naar een levensloopgeschikte woning maar deze niet kunnen vinden. Door in te zetten op ontbrekende schakels in de woningmarkt spelen we woningen vrij voor doelgroepen die een stap in hun wooncarrière willen zetten.

3.1 Op deze manier creëren we een geschikte woonplek voor al onze inwoners, ongeacht een eventuele zorg-of begeleidingsvraag

We vinden het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk, of weer, zelfstandig wonen. Ook als zij zorg of ondersteuning nodig hebben. In de eerste plaats doen we dat zoveel mogelijk in de eigen woning of eigen omgeving, maar als inwoners toch moeten verhuizen, begeleiden we hen in dit traject en helpen we bij een zachte landing in de wijk of het dorp. Bijvoorbeeld door met behulp van het gebiedsteam kwetsbare senioren te begeleiden bij integratie of mensen met onbegrepen gedrag te ondersteunen.

3.2 De vraag naar 24-uur zorg groeit

Niet iedereen die zelfstandig wil wonen kan dat in een eigen huis. Daarom is het van belang voldoende geclusterde en gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorgplekken te realiseren. Geclusterde en gespikkelde woonconcepten zijn voor combinaties van reguliere huurders, kwetsbare huurders en huurders met een begeleidingsvraag. Dit willen we doen nabij voorzieningen in kerndorpen, zodat woonzorgzones kunnen ontstaan. Tegelijkertijd werken we mee aan kleinschalige initiatieven in dorpen met zorginfrastructuur die dit ondersteunen. Daarnaast zetten we in op ondersteuning in de thuissituatie. Dit kan door middel van domotica, technologie, woningaanpassing, mantelzorgondersteuning en ontmoeting.

4.1 De waarden 'gemeenschap en duurzaamheid' worden in onze gemeente sterk gewaardeerd

Dit blijkt uit de enquête die is uitgevoerd als onderdeel van het woningmarktonderzoek. In de woon(zorg)visie is opgenomen dat we deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken. Bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken te behouden/realiseren, dorpsbewoners actief te betrekken bij nieuwbouw- of herstructureringsprojecten en partijen te verbinden om problemen op gebied van leefbaarheid aan te pakken.

4.2 Hiermee leveren we een bijdrage aan de doelstelling klimaatneutraal in 2030

Nieuwbouw moet voldoen aan het bouwbesluit, waarin eisen staan ten aanzien van o.a. de energieprestatie. Daarnaast is er veel effect voor duurzaamheid te behalen in de bestaande woningvoorraad. Hiervoor hebben we maatregelen opgenomen in de visie, zoals informatiecampagnes, erfpachtconstructies en het bieden van mogelijkheden voor woningeigenaren om mee te liften in de aanpak van woningcorporaties. We sluiten daarbij aan bij de strategie uit de Transitievisie Warmte.

5.1 Met de nota van zienswijzen geven we een reactie op de ontvangen zienswijzen op de concept woon(zorg)visie

In de nota van zienswijzen (bijlage 1) hebben we een reactie op de zienswijzen gegeven. De ontvangen zienswijzen hebben geleid tot inhoudelijke aanpassingen van de woon(zorg)visie. Er zijn daarnaast een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de visie. Deze (inhoudelijke en ambtshalve) aanpassingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen.

6.1 De woonvisie 2017-2022 incl. bijbehorend Afwegingkader woningbouw is verlopen

De woonvisie 2017-2022 is per januari 2022 verlopen. Door het wijzigen van de Woningwet (2021) worden gemeenten verplicht hun woonbeleid in een woon(zorg)visie vast te leggen. Het is daarom noodzakelijk om nieuw woonbeleid vast te stellen. Met dit woonbeleid kunnen de wettelijke prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties gemaakt worden. Daarnaast schept het beleid de kaders om woningbouwplannen te ontwikkelen en kunnen gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg bevorderd worden. Gedurende de looptijd van de woon(zorg)visie zullen de maatregelen om de ambities te behalen worden uitgevoerd.

6.2 Er is behoefte aan nieuw woonbeleid

De woonvisie 2017-2022 was opgesteld in een totaal ander woningmarktperspectief en bood daardoor geen goed kader meer. Er is daarom behoefte aan nieuw woonbeleid dat aansluit op de actuele marktomstandigheden en de verwachte ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg voor de komende periode.

6.3 De landelijke Taskforce Wonen en Zorg heeft de ambitie gesteld dat alle gemeenten in 2021 een visie op wonen en zorg hebben.

In voorliggende woon(zorg)visie wordt het woon- en woonzorgbeleid tot 2026 uitgewerkt met een doorkijk naar 2030.

Kanttekeningen

1.1 De woningbouwambitie van 520 woningen kan bij een extra positieve of tegenvallende woningbehoefte negatieve effecten hebben.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de woningmarkt in Ooststellingwerf gevoelig is voor landelijke (economische) trends. Dit betekent dat als het goed gaat met de economie, de druk op de woningmarkt in Ooststellingwerf toeneemt. Dit blijkt in de praktijk ook het geval te zijn bij andere landelijke trends, zoals de aantrekkelijkheid van wonen in een landelijke omgeving als gevolg van Corona. Bouwbedrijven hebben via hun zienswijze aangegeven dat zij uitgaan van dit scenario met een hogere woningbehoefte dan blijkt uit het woningmarktonderzoek. Inzetten op 520 woningen, zoals in voorliggende woon(zorg)visie wordt gedaan, is in dat geval niet voldoende en dit zal effecten hebben die ook op de huidige woningmarkt optreden, zoals: onvoldoende woningaanbod, stijgende prijzen en woningzoekenden die niet in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Anderzijds kan bij een tegenvallende markt, het inzetten op hoge woningbouwaantallen negatieve consequenties hebben, zoals: lagere woningprijzen, onverkoopbare bestaande woningvoorraad of bouwen voor leegstaand.

In de woon(zorg)visie is ingezet op de bovenkant van de bandbreedte. Hiermee wordt dus uitgegaan van een woningbehoefte die hoger is dan wordt voorspeld. Daarom is goede monitoring en de mogelijkheid voor adequate bijsturing van belang. In de woon(zorg)visie is deze monitoring opgenomen als maatregel.

5.1 Er kunnen nog reacties van belanghebbenden op de woon(zorg)visie komen

In onze inspraakverordening (vastgesteld op 12-12-2013) is opgenomen hoe we inwoners en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid willen betrekken. Hierbij wordt de procedure van afdeling 3.4 van de Awb gehanteerd. Hierin staat dat belanghebbenden gedurende 6 weken schriftelijke of mondelinge zienswijzen op de concept-woon(zorg)visie uit kunnen brengen. De woon(zorg)visie is echter geen plan in het kader de WRO. Zienswijzen die niet binnen de voorgeschreven termijn ingediend zijn, hoeven daarom niet terzijde gelegd te worden. Het is daardoor mogelijk dat in de periode tussen collegebesluit en raadbehandeling nog zienswijzen binnenkomen. Deze zullen als nagekomen stuk aan uw raad voorgelegd worden.

Financiële toelichting

Een deel van de maatregelen (de uitvoeringsagenda's) die in de woon(zorg)visie beschreven staan kan door het aanpassen van de reguliere werkprocessen bereikt worden.

Een ander deel van de maatregelen vereist een andere houding/positie van de gemeente maar de uitvoering daarvan vereist ook geen extra uitvoeringsbudget.

Een aantal belangrijke maatregelen uit de uitvoeringsagenda's (met name de acties onder thema 1 'groeien naar capaciteit' kan opgepakt worden via de Taskforce woningbouw, waarvoor uw raad al budget beschikbaar heeft gesteld.

Publicatie voor bekendmaking

In de woon(zorg)visie legt de gemeente haar woonbeleid vast. Per januari 2022 is de woonvisie 2017-2022 verlopen. Afgelopen maanden is gewerkt aan een nieuwe woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026.

Hierbij is een woningmarktonderzoek gedaan, een enquête onder inwoners uitgezet en zijn meerdere bijeenkomsten met marktpartijen, zorgpartijen, belangenbehartigers inwoners en de raad gehouden. Tijdens de ter inzagelegging van de concept woon(zorg)visie zijn zes zienswijzen ingediend. Op basis van de zienswijzen is de woon(zorg)visie aangepast. De raad heeft de nota van zienswijzen en de woon(zorg)visie vastgesteld.

Vervolg

Het college is vooruitlopend op de vaststelling gestart met uitvoering van de maatregelen in de woon(zorg)visie. Dit zijn met name activiteiten rondom de Taskforce woningbouw. Daarnaast is gestart met het opstellen van een plan van aanpak met activiteiten om bewustwording rondom langer thuis wonen onder senioren te vergroten. Na vaststelling wordt de uitvoering van de woon(zorg)visie verder opgepakt. Voor concreet overzicht van de planning van de maatregelen in de woon(zorg)visie stelt het college een uitvoeringsagenda op met communicatiekalender. Deze wordt ter informatie toegestuurd aan uw raad.

Planning & communicatie

De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk op de hoogte gesteld van het besluit. De vragen van de indieners worden beantwoord per collegebrief.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

Bijlage 1. Nota van zienswijzen incl. zienswijzen

Bijlage 2. Woon(zorg)visie met bijbehorend woningmarktonderzoek

Geheime stukken

Geen.