GEMEENTERAAD - VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 6 februari 2018

Onderwerp:
Vaststelling Woonvisie 2017-2025 - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Beknopte samenvatting:
De Woonvisie 2017-2025 is gereed om vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Het beleidsdocument heeft tot doel handreikingen te geven voor keuzes en opgaven rondom wonen in Westerveld voor de komende jaren. De basis was al gelegd in de Visie op Wonen en de hierop volgende (ruimtelijke) Structuurvisie. Door veranderende wet-en regelgeving en steeds veranderende woonwensen/vraag-aanbod was het nodig om het woonbeleid in Westerveld te actualiseren.

De visie is opgesteld met een wensbeeld voor 2025. Westerveld is dan (nog steeds) een landelijke, hechte en groene gemeente waar het goed wonen is voor jong en oud. Jonge gezinnen maar ook senioren vanuit elders en uit de regio Zwolle hebben hun plek gevonden. Het gaat daarbij niet alleen om nieuwbouw maar ook in de bestaande woningvoorraad zal het nodige moeten gebeuren om ook deze woningen geschikt te maken en te houden voor de toekomst. Duurzaamheid speelt daarbij een belangrijke rol. Ook is er ruimte om te experimenteren, bijvoorbeeld met bijzondere woonvormen. Om bij het wensbeeld te komen, is een uitvoeringsagenda opgesteld. Deze agenda is nog niet vertaald in geld en mensuren. Voorgesteld wordt om stapsgewijs en waar de noodzaak ligt, bepaalde actiepunten uit de uitvoeringsagenda op te pakken in 2018. Een plan van aanpak met een vertaling naar financiële middelen zal zo snel mogelijk voorgelegd worden aan de nieuwe raad.

INFO BIJ HET BESLUIT

Besluit nummer: 2018_Raad_00003

Leefomgeving — Leefomgeving

Financiële consequenties:
De financiële gevolgen worden zo spoedig mogelijk in een afzonderlijk voorstel aan uw raad voorgelegd door middel van het plan van aanpak voor de uitvoeringsagenda.

Bestemd voor:
- Commissie Fysiek Domein en Middelen

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Volgende bijlagen worden bijgevoegd:
- Woonvisie
- Visie op Wonen
- Woningmarktverkenningsonderzoek

Volgende informatieve bijlagen worden bijgevoegd:
- Plan van aanpak 2016
- Leefstijlenonderzoek

MOTIVERING

Aanleiding en context:
De woningmarkt is constant in beweging maar ook een veranderende bevolkingsamenstelling, nieuwe trends hebben mede aanleiding gegeven om het woonbeleid te actualiseren. Nieuwe tijden vragen (nieuwe) oplossingen en uitdagingen. Deze Woonvisie geeft een ambitie weer waar Westerveld op woongebied wil staan in 2025. Om daar te komen zal een aantal acties ondernomen moeten worden.

Samen met Actium is een woningmarktverkenningsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is een scan van de woningvoorraad in Westerveld anno 2017. In principe is de uitkomst dat de woningvoorraad matcht met de autonome bevolkingsontwikkeling. In theorie zou dit betekenen dat er genoeg woningen zijn voor nu maar ook in de toekomst. Maar door verdunning van huishoudens blijft er wel behoefte aan nieuwe woningen, zij het niet in enorme aantallen.

De huidige woningvoorraad levert wellicht in aantal (kwantitatief) vooralsnog geen problemen op maar de kwaliteit van de huidige woningvoorraad kan op den duur wel effect hebben op bijv. verkoopbaarheid en doorstroming. Dit heeft te maken met verschillende factoren: mensen investeren niet of onvoldoende in de woning, duurzaamheid blijft achter, is de woning geschikt voor de toekomst? Wellicht zijn er financiële of andere belemmeringen? Naast kijken naar de huidige voorraad wil Westerveld jonge gezinnen trekken. De groep ouderen zal op een gegeven moment afnemen. De woningen waar deze mensen in wonen, zullen op den duur vrijkomen. Wat kunnen we doen om na afloop van deze "vergrijzingsfase" de voorraad aantrekkelijker te (laten) maken voor jonge mensen/gezinnen. Dit geldt uiteraard voor bestaande maar ook voor nieuwe woningen. Belangrijk is om te weten wat mensen willen en kunnen. Een wooncoach zou hierbij dat inzicht kunnen bieden voor zowel de individuele inwoner maar ook voor de gemeente om de bepaalde signalen door te vertalen naar mogelijke aanpassingen in het beleid, indien wenselijk. Meer promotie van Westerveld als aantrekkelijke woongemeente is ook belangrijk om de regio Zwolle aan te spreken. De ligging van Westerveld als landelijke groene gemeente met aantrekkelijke en betaalbare woningen ten opzichte van o.a. Zwolle is gunstig. Als financieel hulpmiddel kan de gemeente stimulieringsmaatregelen inzetten bijv. een blijverslening. Een nieuwe impuls voor de startersleningen is daarbij ook gewenst. Het is een goed product gebleken ter stimulering voor o.a. woningverbetering (opknappen verouderde woning) en de starterslening draagt bij om net wel die nieuwbouwwoning te kunnen kopen. Voor nieuwbouwprojecten is een afwegingskader opgenomen. De kwantitatieve ruimte voor nieuwbouw in Westerveld is in de toekomst beperkt en het is daarom belangrijk om de komende jaren scherpe keuzes te maken. Wat vinden we waardevol om de komende jaren te bouwen? Maar ook, wat heeft geen toegevoegde waarde voor onze woningvoorraad? Om te toetsen of woningbouwinitiatieven passen bij de ambities in de woonvisie hebben we een afwegingskader nieuwbouw opgesteld. Plannen die bijdragen aan onze ambities krijgen prioriteit en indien nodig medewerking aan de ruimtelijke procedures. Enerzijds vormt het afwegingskader voor de gemeente een toetsingsinstrument. Anderzijds kunnen ontwikkelende partijen zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en CPO-initiatieven het kader benutten als een checklist. Tegelijkertijd draagt het afwegingskader bij aan een de noodzakelijke onderbouwing vanuit de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Zo zit in de Woonvisie en de uitvoeringsagenda tal van mogelijkheden om het wonen in Westerveld aantrekkelijker te maken en te houden. De visie dient vertaald te worden in concrete acties. Hiervoor zal een plan van aanpak volgen welke aan uw raad wordt voorgelegd.

Beoogd resultaat:
Raad voorstellen om de Woonvisie 2017-2025 met bijbehorende uitvoeringsagenda vast te laten stellen.

Argumentatie:
In voorjaar 2016 is een plan van aanpak vastgesteld te komen tot deze Woonvisie waarbij rekening is gehouden met bestaand beleid: structuurvisie en de visie op wonen. Voordat gestart werd met het woningmarktverkenningsonderzoek zijn partijen gevraagd of de onderzoeksvraag aansluit bij hun ideeën. Deze partijen (stakeholders) waren dorpsgemeenschappen, zorginstellingen, makelaars en banken. Aan de hand van deze bijeenkomst is Companen gestart met het onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek en daarmee ook de input voor de Woonvisie zijn december 2016 teruggelegd bij de stakeholders en de raad. Uit deze bijeenkomsten bleek dat het gekozen spoor en de route te komen tot een Woonvisie acceptabel waren. Als tussenstap is, mede in het kader van "Zo buiten Zo binnen", een willekeurig geselecteerde groep jongeren 18+ en een groep 65+ benaderd om wensen en ideeën met elkaar te delen. Er was geen respons, dus dit is niet doorgegaan.

De resultaten van het onderzoek en mogelijk richtinggevende keuzes zijn eind 2016 besproken in de themabijeenkomst van de raad. Actium heeft hier presentatie gegeven over haar werkwijze waarbij ingegaan is op o.a. toewijzing, wachttijden, voorraadbeheer, investeringen etc. Het afgelopen jaar is gewerkt aan de Woonvisie. De planning was mede afgestemd op de planning van Actium voor het kunnen uitbrengen van het jaarlijkse activiteitenoverzicht (bod). Dit overzicht dient een corporatie jaarlijks voor te leggen aan de gemeente en moet ingediend worden bij de verantwoordelijke minister. De Woonvisie is vanuit de Woningwet de basis voor het kunnen uitbrengen van dat activiteitenoverzicht. In onderling overleg kon, ondanks dat er nog geen vastgestelde Woonvisie ligt, Actium haar jaarlijkse bod (= activiteitenoverzicht) doen voor 2018 (bijgevoegd). Met Actium is afgesproken dat de Woonvisie de basis is voor lange termijn prestatie-afspraken.

Het college heeft ingestemd met de Woonvisie. Deze Woonvisie is, zoals afgesproken, daarna besproken met de stakeholders. Uit de bijeenkomst op 14 december 2017 is gebleken dat de Woonvisie draagvlak heeft. Er zijn geen punten naar voren gekomen waar bij de vaststelling rekening mee gehouden moet worden. Actium heeft uitgelegd dat er in feite geen tekort is aan sociale huurwoningen maar de prioriteit meer ligt op het duurzaam maken van de huurwoningen zonder huurverhoging. De regels ten aanzien van toewijzing en inkomen zijn landelijk vastgesteld. Dat brengt met zich mee dat een groep mensen min of meer tussen het wal en het schip valt: te hoog inkomen voor een sociale huurwoning maar te laag (of andere omstandigheden) om te kunnen kopen. De particuliere huursector is vooralsnog niet snel genegen om in plattelandsgemeenten te investeren. De promotie van Westerveld als aantrekkelijke woongemeente voor de regio Zwolle wordt als een kans gezien waar prioriteit aan gegeven zou moeten worden, dat geldt ook voor inzet op duurzaamheid en financiële (stimulerings)regelingen. Een wooncoach zou ook in

combinatie met zorgindicaties/zorgvraag ingezet kunnen worden. De wirwar aan regels en mogelijkheden (waar kan ik heen met een vraag) wordt gezien als een van de verbeterpunten. Aandacht voor bijzondere woonvormen of specifieke projecten worden op prijs gesteld. Als voorbeeld werd de herinvulling van de brandweerkazerne in Dwingeloo genoemd. In bestemmingsplannen zou hier meer rekening gehouden moeten worden zodat niet elke keer een ingewikkelde procedure doorlopen moet worden. Als goed voorbeeld voor bijzondere woonmilieus kunnen we nog steeds het hoeveplan Wapse aanhalen, maar recenter ook de herinvulling van een vrijkomend recreatieterrein aan Middenweg in Vledder. Het project Doldersum (Esrijck) is ook na lange tijd nu toch succesvol door te gaan voor grotere vrijstaande woningen in een landelijke omgeving. Wapse en Doldersum zijn weliswaar geen voorzieningendorpen maar na verloop van tijd blijken dit toch succesvolle projecten te zijn.

Het college stelt u voor de Woonvisie met het uitvoeringsprogramma vast te stellen. In het kader van deze vaststelling is nog niet onderzocht welke gevolgen bepaalde keuzes hebben. Dit zal vertaald worden in een plan van aanpak met daarbij per onderdeel de gevraagde investering. Als voorbeeld: de startersleningen worden niet meer verstrekt aangezien het geld dat hier destijds voor beschikbaar is gesteld, benut is. Het fonds is weliswaar revolverend, maar dat gaat niet zodanig hard dat hieruit alweer nieuwe leningen verstrekt kunnen worden. Mocht u kiezen voor meer stimuleringsmaatregelen dan zal hiervoor opnieuw budget beschikbaar gesteld moeten worden. Hiervoor zal het nodige voorwerk gedaan moeten worden aangezien de regelingen niet alleen financiële maar ook organisatorische consequenties met zich meebrengen. In 2018 komt een aantal (provinciale) stimulieringsmaatregelen en een soort fonds beschikbaar is voor speciale projecten waar dan rekening mee gehouden kan worden. Zo zijn er meer punten van de uitvoeringsagenda te noemen waarvoor eerst het nodige uitgezocht moeten gaan worden. Het college verzoekt u bij de vaststelling van de Woonvisie en de uitvoeringsagenda uit te spreken waar uw prioriteit naar uitgaat.

Kanttekening:
Om te komen tot het genoemde wensbeeld 2025 is een uitvoeringsprogramma toegevoegd aan de Woonvisie. Dit heeft, zoals eerder genoemd, uiteraard financiële gevolgen. De voorgestelde herijking van het woningbouwprogramma heeft op zich geen gevolgen voor de grondexploitatie. De gronden van de gemeente zijn min of meer in uitvoering genomen of worden met het betreffende dorp opgepakt (vb. Kalterbroeken, Vledder Noord, Zorgvlied).

Aanpak / uitvoering:
Inspraak op het stuk is geleverd door middel van bijeenkomsten met betrokken partijen (stakeholders). Uw raad wordt voorgesteld om de Woonvisie 2017-2025 met bijbehorende uitvoeringsagenda (paragraaf 4.2) vast te stellen. Het college vraagt u daarbij aan te geven aan welke onderdelen u prioriteit wenst te geven.

Participatie niveau:
N.v.t.

Duiding participatie niveau:
De Woonvisie is tot stand gekomen in onderling overleg met Actium en Huurdersplatform MEVM (Mit En Veur Mekaor).

De Woonvisie is intern beoordeeld door collega's binnen Leefomgeving, Openbare ruimte en Maatschappelijk Welzijn.

Adviesbureau Companen heeft de gemeente geadviseerd. Companen heeft voor meerdere (Drentse) gemeente woonvisies/woonplannen gemaakt (bijv. De Wolden en Midden-Drenthe). De werkwijze tussen gemeente, Companen en corporatie is eenduidig.

De Woonvisie is afgestemd in het regionaal verband (De Wolden-Hoogeveen, Meppel).

De nieuwe provinciale Omgevingsvisie kan van invloed zijn op de lokale Woonvisies/Woonplannen. De gevolgen hiervan zullen, indien van toepassing, meegenomen worden in het plan van aanpak. Dat geldt ook voor het onderzoek "Vitaliteit verblijfsrecreatie Drenthe". Dit onderzoek heeft wellicht gevolgen voor de verdere uitwerking van de uitvoeringsagenda. Permanente bewoning van recreatiewoningen is buiten het woningmarktverkenningsonderzoek gelaten en is niet opgenomen in de Woonvisie. Ondanks dat het gebeurt, is deze vorm van wonen niet toegestaan. Daarom is er geen rekening mee gehouden in het woningmarktverkenningsonderzoek. De gevolgen van dit onderzoek zijn te prematuur om hier in het kader van deze Woonvisie rekening mee te houden, indien dit al gewenst en nodig zou zijn. Op provinciaal niveau wordt in overleg met Drentse gemeenten gesproken over de invulling van het provinciale woonbeleid in zowel de Omgevingsvisie als in de verordening. In 2018 zal hier meer duidelijkheid over komen.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Woonvisie 2017-2025 met uitvoeringsagenda vaststellen.