Startnotitie/plan van aanpak

Actualisering Woonvisie 2016

Bestuurlijk:	weth. E. van Schelven
Opdrachtgever:	L. van Hal/E. Deddens
Opdrachtnemer:	I. Boer

versie 14 maart 2016

I. Aanleiding

De reden voor een actualisatie/verfijning van het huidige woonbeleid is ingegeven door een aantal redenen zoals de nieuwe Woningwet vanaf 1 juli 2015, nieuwe bevolkingsprognoses, nieuwe rol gemeente en corporaties. Het huidige (gemeentelijk) beleid, Visie op Wonen en Ruimtelijke Structuurvisie, dient vanwege die veranderingen aangepast/verfijnd te worden. Ook biedt een actueel woonbeleid de basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporatie.

In het collegeprogramma is o.a. de wens uitgesproken om ruimte te bieden voor woningen die aansluiten op de behoeften van mensen in verschillende levensfasen. Deze wens en hoe we hier aan kunnen voldoen, kan meegenomen worden in deze verfijning.

Inhoud actualisatie

In de op te stellen actualisatie komen de volgende onderwerpen aan bod:

1. Nieuwe woningwet en veranderende rol gemeente-corporatie-huurders

Sinds 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Naast nieuwe regels en werkwijzen voor corporaties is hierin ook een andere rol voor gemeente opgenomen. Ook huurdersverenigingen krijgen een prominentere rol. Bepaald is dat woningbouwcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Een actuele woonvisie is de basis om prestatieafspraken te maken.

Op basis van de woonvisie kan de corporatie het jaarlijkse bod doen. De corporatie moet jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente een overzicht (het bod) aanleveren van de voorgenomen werkzaamheden/activiteiten.

Voor het overige verhuurt Woonconcept in Westerveld alleen het complex Van Boeijen in Havelte. Woonconcept heeft bepaald zich niet te richten op de gemeente Westerveld.

2. Veranderende woningmarkt-demografische ontwikkelingen

Een andere reden om het woonbeleid tegen het licht te houden zijn de nieuwste cijfers ten aanzien van demografische ontwikkelingen. De nieuwste (provinciale) bevolkingsprognose is in regio Zuidwest-verband onderzocht en geanalyseerd. Voor Westerveld had dit onderzoek licht positieve gevolgen wat betreft behoefte aan woningen. De onderwerpen die bij dit punt voor Westerveld van belang zijn en die meegenomen worden in de actualisatie zijn in elk geval:

A. Vergrijzing
B. Ontgroening
C. Verdunning
D. Statushouders/vluchtelingen

Ad a Vergrijzing

Vanuit "het veld" wordt gehoord dat oudere mensen niet meer in hun huidige woning willen of kunnen blijven. Wat zij precies willen en kunnen, is niet altijd duidelijk. Sluit het aanbod aan op de vraag ? Hoe groot is deze groep ? En in welke leeftijdsgroep zijn de effecten het meest merkbaar ? Is er te weinig passende woonruimte ? En kun je daar als gemeente, al dan niet samen met de corporatie, sturing aan geven. Dit zal blijken uit onderzoek/informatie.

Ad b Verdunning

Verdunning is de afname van het aantal mensen in een woning (huishouden). Dit ontstaat door bijv. overlijden van een partner, scheiding, kleiner wordende gezinnen. Vanaf 2010 speelt een negatief migratiesaldo: er vertrekken (incl. overlijden) meer mensen dan zich vestigen (incl. geboorte). Het gevolg is dat het inwoneraantal gestaag daalt. Ondanks deze daling blijft voorlopig wel behoefte bestaan aan nieuwe woningen. De vraag is hoe groot deze groep en in welke leeftijdsgroep dit het hardst merkbaar is en of hierop ingespeeld kan en moet worden.

Ad c Ontgroening
"Jongeren trekken weg uit Westerveld" wordt vaak gehoord. Tot op heden is niet onderzocht om hoeveel mensen dit jaarlijks gaat en wat wordt verstaan onder een jongere ? Is de reden van vertrek omdat er geen geschikte woning is, gaat men studeren of werken of is het een andere reden. Hierbij is de vraag of er iets aan gedaan moet worden en zo ja op welke manier.

Ad d Statushouders/vluchtelingen
Voor gemeenten maar ook corporaties ligt een taak om aan deze vraag te voldoen. Onduidelijk is of er sprake is van bijvoorbeeld verdringing. Dit zal blijken uit onderzoek/informatie.

3. Ladder duurzame verstedelijking
Naast de twee hierboven genoemde punten is de ervaring dat de Ruimtelijke Structuurvisie op sommige punten niet concreet genoeg als het gaat om bijv. de (verplichte) onderbouwing vanuit de Ladder duurzame verstedelijking maar ook voor (particuliere) initiatieven versus de woningbouwprogrammering.

Het huidige uitgangspunt is: een vraaggestuurde markt en vraaggericht werken. Het is van belang om goed te kunnen onderbouwen waarom op een bepaalde plek gebouwd gaat worden en bijvoorbeeld elders niet. Een (flexibele) woningbouwprogrammering kan hier bij helpen. Het is daarom aan te bevelen een programmering vast te stellen waar uitgesproken wordt welke capaciteit blijft en welke bijgesteld of voorlopig kan "verdwijnen".

4. Evaluatie huidig woonbeleid
Als gevolg van de eerstgenoemde drie punten is het vervolg om op deze onderdelen of wellicht nog andere onderwerpen het woonbeleid te actualiseren en waarbij dan de vraag aan de orde is of en op die onderdelen de gemeente vanuit de vernieuwde rol dan door middel van deze actualisatie meer sturing wil en kan geven. In de actualisatie zal ook ingegaan worden op de drie huidige documenten op het gebied van wonen: Visie op wonen, Ruimtelijke structuurvisie en Regionale woonvisie.

Conclusie en voorstellen
Conclusie is dat er genoeg aanleiding is te komen tot een actualisatie/verfijning op basis waarvan de volgende voorstellen worden gedaan:

1. Vier genoemde onderwerpen (Woningwet, veranderende woningmarkt, ladder, evaluatie huidig beleid) te nemen als basis voor de actualisatie;
2. Aan de hand van een startbijeenkomst met partijen binnen deze vier onderwerpen subonderwerpen benoemen, te denken valt dan aan vergrijzing, ontgroening, verdunning en statushouder/vluchtelingen;
3. Aan de hand van de uitkomst van deze startbijeenkomst kijken of concreet onderzoek noodzakelijk is op de gekozen onderwerpen en dit dan samen met partijen (incl. Actium en huurdersorganisatie) uit gaan voeren. Let wel dit hoeft niet te betekenen dat een traditioneel woningmarktonderzoek uitgevoerd gaat worden waarbij mensen/inwoners bevraagd worden door middel van een enquête. Onderzoek en informatie vergaren kan op vele manieren. Bovendien is veel informatie voor handen en is in regionaal verband e.e.a. al onderzocht. Daarnaast loopt momenteel in Westerveld de migratiemonitor waar vestigers en vertrekkers naar de verhuismotieven gevraagd wordt.
4. De resultaten van dit onderzoek/informatie vergaren samen met de uitkomsten van de migratiemonitor meenemen in de op te stellen Woonvisie;
5. De actualisatie Woonvisie voor een periode vanaf 2016 tot en met 2021 laten gelden en zodanig opstellen dat duidelijk wordt waar de speerpunten liggen en waar ontwikkelingen mogelijk zijn;
6. Een woningbouwprogammering koppelen aan de woonvisie.

II. Projectaanpak

Voorgesteld wordt de actualisatie in eigen beheer op te stellen door het zoveel mogelijk inzetten van kennis en informatie vanuit marktpartijen, waar nodig begeleid door een externe adviseur. Aan de hand van de (eerste) startbijeenkomst zal blijken op welke punten belangrijk zijn en waarop dan mogelijk nader onderzoek/verdieping nodig is.

Projectorganisatie

Intern

Begeleidingsgroep

De beleidsadviseur wonen, in samenspraak met partijen. Kennis en informatie wordt gedeeld. Afhankelijk van het onderwerp kunnen ad hoc andere disciplines aanschuiven.

Klankbordgroep

Als klankbordgroep wordt voorgesteld partijen zoals dorpsgemeenschappen, makelaars, welzijnsorganisaties, zorginstellingen te betrekken bij de totstandkoming van de uitgangspunten voor de woonvisie en de woonvisie zelf uiteraard. Door een startbijeenkomst te organiseren met deze partijen worden zij in een beginstadium betrokken bij het proces. Dit past binnen het project "Zo buiten zo binnen".

Bestuurlijk overleg met woningcorporatie

De voortgang is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Actium.

College/raad

De startnotitie en het plan van aanpak wordt voorgelegd aan het college. Verzocht wordt in te stemmen met de startnotitie en de voorstellen. Dit zal besproken gaan worden in de commissie Fysiek Domein en Middelen. De te zetten vervolgstappen en uitkomsten worden voorgelegd aan college en raad. Uiteindelijk zal de woonvisie voorgelegd worden aan de gemeenteraad voor vaststelling. Indien gewenst kan een themabijeenkomst georganiseerd worden om input te krijgen van de raad en deze te gebruiken bij de totstandkoming.

Extern

Zoals genoemd wordt begonnen met een startbijeenkomst met partijen die zich bezig houden met "wonen". Als de onderwerpen bekend zijn en de basisgegevens voldoende zijn om het veld in te gaan, wordt voorgesteld met inwoners een interactieve workshop te houden over wonen. Hoe dit er uit gaat zien, zal aan de hand van de startbijeenkomst verder uitgewerkt worden en zal een afzonderlijk voorstel volgen. Het doel is "het veld" mee te laten denken en inbreng te laten geven, draagvlak creëren voor de woonvisie en de uitvoering daarvan.

Fasering

Er zijn drie fasen: onderzoeksfase, beleidsfase en besluitvormingsfase.

- Fase I: Onderzoeksfase:
  - vaststelling startnotitie/plan van aanpak
  - startbijeenkomst, verzamelen informatie en uitvoeren onderzoek met en door partijen
  - analyse onderzoek en verwerken resultaten
  - bespreken presenteren resultaten aan college en raad

- Fase II: Beleidsfase
  - vaststellen inhoud actualisatie Woonvisie
  - schrijven actualisatie Woonvisie
  - opstellen woningbouw/uitvoeringsprogramma
  - bespreken concept en presentatie/workshop inwoners
  - advisering college en raad

- Fase III: Besluitvormingsfase
  - overleg en inspraak actualisatie met stakeholders/extern

- verwerken inspraak
- advisering college en raad (inclusief voorstel prestatieafspraken)
- vaststelling raad

Financiën

Voorgesteld wordt de actualisatie in eigen huis op te stellen. Op deze manier houd je zelf grip op de inhoud en kun je sneller schakelen zowel intern als extern. Afhankelijk van de inhoud en de onderwerpen waarop geactualiseerd/verfijnd moet worden, vraagt deze aanpak om een behoorlijke ambtelijke inzet. Als het gaat om het uitvoeren van een woningmarktonderzoek dan zal Actium hier aan bijdragen. Mocht nader of specifieke gegevens wenselijk zijn dan kan waar nodig expertise ingehuurd worden. Het kan wenselijk zijn om bij stappen in het proces gebruik te maken van specifieke expertise zoals bijvoorbeeld begeleiden van een startbijeenkomst, workshop of het geven van advies.

Indicatie kosten (schatting)

interne uren:	4.500
woningmarktonderzoek:	10.000 (optioneel)
inhuur extern:	5.000
communicatie/opmaak:	5.000
onvoorzien:	5.000
totaal:	29.500

Planning

1.	Vaststelling startnotitie	5 april 2016 cie FDM
	Onderzoeksfase	
2.	Selectie onderwerpen/bespreken woningmarkt Westerveld d.m.v. startbijeenkomst	na 5 april 2016
	Eventueel offertes uitzetten en selectie bureau voor nader onderzoek	april 2016
	Optioneel: uitvoeren onderzoek + resultaten en informatie vergaren	april-mei 2016
	Presentatie resultaten college en raad	mei 2016
	Beleidsfase	
3.	Klankborden/workshops en inhoud (breedte) actualisatie vaststellen	juni 2016
	Vertalen naar concreet stuk : actualisatie Woonvisie	juli-aug 2016
	Voorleggen college en raad def. actualisatie	sept 2016
4.	**Besluitvorming**	
	Besluitvorming college en raad	okt 2016
5	Prestatie-afspraken	nov 2016

Participatie

Van onderstaande partijen wordt voorgesteld deze te betrekken bij de actualisatie. Daarbij is aangegeven waarom zij uitgenodigd worden en welke bijdrage wordt verwacht.

Actium en de huurdersorganisatie MEVM

Zij worden in elk geval uitgenodigd voor de startbijeenkomst. Zij zijn de belangrijkste partners voor uitvoering van het beleid voor de sociale huurvoorraad en aanverwante terreinen zoals wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid. Daarnaast heeft Actium aangegeven mee te willen denken over de oplossingsrichtingen en concrete maatregelen.

Maatschappelijke instellingen:ZZWD, Noorderboog en Welzijn MensenWerk
Deze organisaties worden in elk geval voor de startbijeenkomst uitgenodigd/bevraagd vanwege hun kennis van de zorgmarkt in relatie tot wonen en de leefbaarheid van wijken en buurten. Zij kunnen informatie leveren voor de woningmarktinformatie en leefbaarheid en meedenken over de geschikte oplossingsrichtingen.

Projectontwikkelaars/bouwers, lokale makelaars en banken
Zij worden uitgenodigd/bevraagd vanwege hun kennis van de woningmarkt. Zij kunnen informatie leveren en ook meedenken over de geschikte oplossingsrichtingen.

Mede-overheden: provincie Drenthe, regio Zuid West Drenthe, omliggende gemeenten
Zij worden uitgenodigd/bevraagd vanwege hun kennis van de regionale en provinciale woningmarkt. Zij kunnen informatie leveren voor de woningmarktinformatie en met name de (regionale) afstemming van het woonbeleid en de woonplannen. Daarnaast kunnen zij meedenken over de geschikte oplossingsrichtingen.

Inwoners en organisaties in Westerveld
Vorig jaar is de migratiemonitor aangeschaft. Dit systeem volgt de vestigers en vertrekkers. Zij krijgen een vragenlijst waarin gevraagd worden naar motieven van vestiging en vertrek. Het woningmarktonderzoek kan heel breed opgezet worden door alle inwoners boven een bepaalde leeftijd vragen te stellen. Gelet op de tijd en de onderwerpen is dat niet aan te raden en wordt voorgesteld gericht een onderzoek in te zetten. Sommige dorpsgemeenschappen beschikken over informatie rondom woonwensen. Hiervan kan gebruik gemaakt worden. Het is raadzaam de dorpsgemeenschappen uit te nodigen voor de startbijeenkomst.