Actieprogramma regionale woonvisie West-Overijssel 2014

In dit actieprogramma zetten wij als gemeenten de acties, die ook per paragraaf in de regionale woonvisie West-Overijssel zijn benoemd (cursieve 'uitwerkingen' aan einde paragrafen), in iets uitgebreidere vorm op een rij. De nummering is dezelfde als in de visie zelf. Dit is een dynamisch document, dat hopelijk continu aan verandering en aanscherping onderhevig zal zijn.

1. Vormgeven aan uitwisseling: trekkers van thema's benoemen

   Rondom een aantal genoemde thema's in deze woonvisie organiseren gemeenten in 2015 nadere verkenning, discussie en uitwisseling van goede voorbeelden. Eén van de eerste acties in 2015 wordt het gezamenlijk benoemen van bestuurlijke trekkers bij elk thema. Uiteraard is het goed denkbaar thema's te combineren in bijeenkomsten.
   - *(Beschikbaarheid van) betaalbare woningen. Trekker: …….*
   - *Woningverbetering en vernieuwing (duurzaam en levensloopbestendig). Trekker: …….*
   - *Woningverbetering en vernieuwing, specifiek benaderd vanuit woonlastenbenadering. Trekker: …….*
   - *Leegstand benutten als flexibele schil. Trekker: …….*
   - *Stedelijke herverkaveling als praktisch instrument. Trekker: …….*
   - *Vrijkomende agrarische bebouwing. Trekker: …….*
   - *Leegkomend zorgvastgoed. Trekker: …….*
   - *Langer zelfstandig wonen. Trekker: …….*
   - *Gezamenlijk acquireren richting vastgoedinvesteerders, maar ook samen optrekken richting bijv. de AFM. Trekker: ……..*
   - *Mogelijkheid regionale woonruimteverdeling*
   - *Nadere aandacht voor dak- en thuislozen. Trekker: …….*
   - *Vitaliteit en leefbaarheid, met voorlopige focus op OV en bereikbaarheid. Trekker: …….*
   - *……..?*

   <u>Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht- en kennisdeling).</u> Vanuit deze discussie kan niveau B ontstaan (gezamenlijke aanpak).

2. Prestatieafspraken. *Woningcorporaties en gemeenten zijn in het kader van de Herzieningswet (thans in Tweede Kamer, effectuering bij aanname per 2015) verplicht onderlinge (prestatie)afspraken te maken over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, bijvoorbeeld voorraadbeleid en investeringen. De in deze paragraaf 3.1. genoemde onderwerpen komen in beginsel allemaal in aanmerking voor verwerking in dergelijke afspraken. Diverse documenten en inzichten liggen ten grondslag aan deze afspraken, zoals het lokale woonbeleid en deze regionale visie.*
   <u>Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht- en kennisdeling).</u>

3. Woonafspraken. *In 2015 maken provincie en gemeenten nieuwe Woonafspraken. Deze vervangen per 1-1-2016 de huidige afspraken. Deze regionale woonvisie, die geheel in de lijn ligt met de kaders die PS op 2 juli 2014 stelde (zie bijlage 3), vormt de basis voor die nieuwe Woonafspraken; deze gaan ter kennisname ook weer naar PS. De in deze paragraaf 3.1. genoemde onderwerpen kunnen in beginsel allemaal een uitwerking daarin krijgen. Daarnaast evalueert de provincie eind 2014 op informele wijze de huidige afspraken tussen gemeenten en provincie; daarvoor benadert zij elke gemeente afzonderlijk. Zo tast zij af welke huidige afspraken nog steeds dienstbaar zijn aan de gemeentelijke opgaven, en waar eventuele wijziging of bijstelling is gewenst (bijv. de regeling 'Woonservicegebieden' lijkt te voorzien in een grote behoefte, ook ná 2015).*
   De gemeenten zullen als collectief met de provincie optrekken om deze woonafspraken te bepalen.
   <u>Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).</u>

4. Bouwen voor eigen behoefte. *Gemeenten bouwen in beginsel voor eigen behoefte. Ze verwerven het inzicht in die eigen behoefte op verschillende manieren (het door de provincie ontwikkeld 'dynamisch prognosemodel', vertaald in een prognose-app, kan ondersteunen). Inbreiding gaat hierbij vóór uitbreiding (ladder voor stedelijke verduurzaming).*
   Tegen deze achtergrond zal de provincie, ook als een gemeente alle 'lokale groeipotentie' al zou hebben vertaald in harde bestemmingsplancapaciteit, een verzoek om bestemmingsplanwijzigingen voor binnenstedelijke ontwikkeling (formeel: toevoegen capaciteit) niet op voorhand afwijzen maar het onderlinge gesprek hierover zoeken. Allerlei elementen kunnen dan belangrijk zijn, bijv. de mogelijkheid van afbouw van uitbreidingscapaciteit elders, waarbij natuurlijk ook eventuele bestaande claims op die locatie onderwerp van gesprek zijn. Ook het leveren van een binnenstedelijke prestatie (bijv. herinrichting verouderde locatie), kan een voorwaarde zijn voor gewenste uitbreiding.
   Verder streven gemeenten en provincie ernaar hun harde bestemmingsplancapaciteit en programma binnen een ruime tijdsspanne in balans te brengen met de verwachte huishoudensontwikkeling; nadere uitwerking hiervan krijgt o.m. plek in de Woonafspraken.
   <u>Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht en kennis delen).</u>

5. Beperkte 'regionale opvangcapaciteit' nodig. *Van het kleine aantal verhuisbewegingen dat minder lokaal georiënteerd is, blijkt in de praktijk een groot deel neer te slaan in de steden. Een aantal gemeenten (bijvoorbeeld Raalte, Olst-Wijhe en Dalfsen) heeft reeds afgeboekt op plannen die ooit waren bestempeld als 'nodig voor regionale opvang'. Thans resteert hiervoor in het noorden nog het beoogde nieuwe dorp Reeve (Kampen), de afbouw van Stadshagen (Zwolle) en Hasselt om de Weede (Zwartewaterland), en in het zuiden diverse locaties in Deventer. Reeve staat voor 2016 op de agenda voor nadere herijking en ook Hasselt om de Weede vraagt om officiële herijking.*
   Alleen voor specifieke woonmilieus en bovenlokale voorzieningen is een gezamenlijke programmering zinvol; denk bijv. aan speciale woonzorgmilieus, bijzondere 'watermilieus' of aan een groot sportcomplex. Dit kan de woonkwaliteit en de woonmogelijkheden in de regio als geheel vergroten. Deze afstemming kan vorm krijgen vanuit onderlinge contacten tussen gemeenten (zie uitwerking 5).
   <u>Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).</u>

6. Delen en afstemmen stand van zaken programma en plancapaciteit. *Minimaal 1x per jaar maken we als gemeenten van west allemaal onze* huishoudensgroei, programma *en* bestemmingsplancapaciteit *transparant naar elkaar in kwantitatieve termen. Op basis daarvan bespreken we gezamenlijk 'hoe het ervoor staat' per gemeente, en reflecteren we op elkaar. Zo delen we actief onze plannen, en ontstaan in het verlengde daarvan discussies over gewenste kwaliteiten en kwantiteiten. Dat kan leiden tot nadere afspraken. Dit gebeurt in termen van projectvoortgang, planontwikkeling, marktkansen, grondposities en eventuele afboekingen.*
Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).

7. Proces inrichten voor lokale ontwikkelafspraken. *Waar nodig/gewenst (bijv. in geval van overprogrammering), organiseren gemeenten zelf een voornamelijk lokaal proces met betrokken corporaties, eigenaren en marktpartijen om de vraaggerichtheid en dus de kansrijkheid van ontwikkelingen te toetsen, en op basis daarvan eventuele faserings- en afboekingsafspraken te maken (in sommige gemeenten is dit al going concern). Lokale marktkenners die door alle betrokkenen als deskundig worden beschouwd, spelen hierbij een cruciale rol. De provincie kan hierbij, indien gewenst, procesondersteuning bieden.*
Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht en kennis delen).

8. Lokale onderzoeken in regionale samenhang brengen. *Bij het benoemen van woonwensen is het essentieel om recht te blijven doen aan de lokale verscheidenheid (die immers altijd sneuvelt bij grootschalige regionale onderzoeken, waarin we ons afzonderlijk dan ook vaak niet meer herkennen). Wel willen we inzicht krijgen in de verschillende woonkwaliteiten en –behoeftes in het 'woongebied West-Overijssel'. Daartoe onderwerpen we de huidige bestaande onderleggers van gemeenten (woningmarktonderzoeken, woonwensenonderzoeken, etc.) aan een analyse, op basis waarvan we uitspraken doen over de woningbehoefte en -wensen in de verschillende gebieden van de regio, maar ook die regio als geheel duiden. Deze exercitie vraagt nog om lokale aanvullingen.*
We onderzoeken of en hoe we hiermee willen/kunnen aansluiten bij het onderzoek dat momenteel in voorbereiding is bij het Concilium Zwolle, en dat probeert juist op het heel concrete locatieniveau uitspraken te doen over woonwensen.
Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).

9. Evenwichtiger spreiding kwetsbare doelgroepen over de regio. *We gaan samen met de corporaties kijken naar mogelijkheden van een regionale woonruimteverdeling. Dat biedt enerzijds alle mensen die afhankelijk zijn van de sociale huisvesting de kans om ruimer te zoeken dan alleen in de 'eigen' gemeente, en anderzijds geeft het ruimte voor een meer evenwichtige verdeling/spreiding van 'kwetsbare doelgroepen' over de diverse gemeenten. Hiervan zijn al goede voorbeelden (bijv. Zwolle-Kampen en Stedendriehoek). Door de woonruimteverdeling meer regionaal in te richten (nu in veel gevallen nog lokaal) ontstaat meer inzicht in, en dus mogelijkheden rondom, huisvesting van deze doelgroepen. Thans schiet het instrument van woonruimteverdeling nog tekort in snelheid, flexibiliteit en creativiteit om deze opgaven te kunnen tackelen.*
Ook voor de opvang van dak- en thuislozen willen we kijken of, en zo ja in hoeverre, we dit in regionaal verband kunnen inrichten en aanpakken.
Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).

10. Betaalbaarheid als thema adresseren aan de (rijks)overheid. *De regio wil zoeken naar mogelijkheden om het Rijk aan te spreken op het toenemende probleem van moeilijke betaalbaarheid van woningen, waardoor met name de kwetsbaarste groepen buiten de boot vallen. In G32- en VNG-verband loopt echter al een traject rond dit onderwerp. Gemeenten, corporaties en provincie bekijken of het zinnig is hierop aanvullend iets te ondernemen c.q. dit te versterken.*
Regionaal samenwerkingsniveau B (gezamenlijke aanpak).

11. Aandacht voor doelgroepen in Prestatieafspraken. *Hoewel uitwerking 2 in par. 3.1. al aangeeft dat in beginsel alle onderwerpen uit hoofdstuk 3 in aanmerking komen voor uitwerking in lokale Prestatieafspraken, hechten we eraan toch alvast enkele aandachtspunten te benoemen voor wat betreft de kwetsbare doelgroepen:*
   - *bepalen focus (belangrijkste groepen, dit verschilt per gemeente);*
   - *flexibel omgaan met financiële, planologische en procedurele mogelijkheden bij diverse vormen van bewoning*
   - *afstemmen over passende (innovatieve) woonconcepten en begeleiding van deze groepen in de zelfstandige woonsituatie, ook in relatie tot zorgaanbieders (samenwerking met andere partijen die begeleiden, en zeker ook met vrijwilligers en mantelzorgers, hoort daarbij).*
   - *mogelijk: huisvestingsverordening gemeente opstellen (in context Huisvestingswet en novelle op Herzieningswet); zie modelverordening VNG, website VNG.*

   Regionaal samenwerkingsniveau A (inzicht en kennis delen).

12. Samen volume maken / gezamenlijke acquisitie. *We willen als gemeenten samen met de provincie onderzoeken of we op regionaal niveau financiers/beleggers enthousiast willen/kunnen maken om in Overijssel te investeren in betaalbare (huur)woningen in het lagere en middensegment (huren tot ca. 1.000 euro), door gezamenlijk voldoende marktvolume te bieden. Investeerders –in toenemende mate buitenlandse- komen pas in beweging vanaf 100 miljoen, en opereren daarom vooral in dichtbevolkte gebieden (Randstad). Door als regio op te trekken, is het denkbaar die kleinschaligheid te doorbreken. Eerdere pogingen van gemeenten (bijv. Deventer) laten echter zien dat dit niet makkelijk is. Ook voor samenwerking met banken biedt de regio een aantrekkelijke schaalomvang.Voor corporaties zou dit goede mogelijkheden kunnen bieden aan complexgewijze verkoop. Let op: de behoefte aan 'beleggershuur' varieert nogal per gemeente.*
Regionaal samenwerkingsniveau B (onderling afstemmen/samenwerken).