

## Onderwerp: Startnotitie nieuwe Woonvisie

### Inleiding

Alles wat met het thema wonen heeft te maken is fors in beweging. De afgelopen jaren volgen de ontwikkelingen elkaar in een snel tempo op. Na de crisis op de huizenmarkt is nu de scheiding van wonen en zorg en de extramuralisatie van de zorg heel actueel. Zo dient er onder meer voor specifieke doelgroepen doorstroming vanuit 'beschermde wonen' te worden geregeld. Als tegenhanger van de wettelijke ontwikkelingen zijn er nu ook nieuwe marktinitiatieven, waarbij wonen en zorg worden gecombineerd. Dergelijke nieuwe innovatieve concepten bieden kansen voor transformatielocaties. Leegstand van woningen, kantoren en winkels is landelijk en regionaal een groeiend probleem en de demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening) vragen om een passend antwoord in de woningbouwprogrammering. Een relatief nieuw vraagstuk is de toegenomen vluchtelingenstroom. Hoe moeten vluchtelingen opgevangen worden en wat betekent dit voor het aantal statushouders dat straks gehuisvest dient te worden?

Naast de hierboven vermelde zaken speelt tevens de nieuwe Woningwet 2015 die forse gevolgen heeft voor de woningcorporatie, maar ook van de gemeenten een andere rol vraagt. Kortom, er zijn veel zaken die om een veranderende aanpak vragen. De huidige Woonvisie, vastgesteld in 2006, inclusief de actualisering via het uitvoeringsplan Woningmarkt uit 2011, voldoet niet meer als actuele beleidskaders. Er dient een nieuwe Woonvisie te komen. Inmiddels wordt er op regionaal niveau gewerkt aan nieuwe regionale woonafspraken die tevens input vormen voor de nieuwe lokale beleidsvisie.

In de startnotitie actualisatie Structuurvisie (april 2015) staat in paragraaf 3.3.6 over de bouwsteen Wonen onder andere het volgende vermeld:

#### “Ontwikkelingen

In de structuurvisie wordt vooral ingezoomd op de woningmarkt en de woningbouwopgave. Momenteel is er sprake van een omslagpunt, waarbij de nadruk meer komt te liggen op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de bestaande woonomgeving. Er zal een kader vastgelegd moeten worden voor deze versterkte aandacht voor de bestaande woningvoorraad en de bestaande woonomgeving, zoals ook is vastgelegd in de nota Ruimtelijke Kwaliteit (februari 2014). De woningmarkt vraagt om een meer kwalitatieve benadering, waarbij niet alleen naar de vraag op de korte termijn, maar ook naar de lange termijn behoefte wordt gekeken. Het is daarbij van belang om in te haken op de demografische ontwikkelingen, maar ook op een mogelijke toename van leegstaand vastgoed.”

In het kader van de actualisatie Structuurvisie is afgesproken dat er voor het thema Wonen een startnotitie wordt opgesteld. Deze ligt hierbij aan u voor.

### Kernopgave

Het beleidsterrein 'wonen' is bij uitstek een integraal thema, dat stevige raakvlakken heeft met welzijn en zorg, leefbaarheid en veiligheid. Deze overlapping met andere beleidsterreinen betekent een complex speelveld. Om tot een afbakening te komen richt de Woonvisie zich bij voorkeur tot direct aan wonen gerelateerde zaken dan wel zaken die van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat in buurten en wijken. Daarbij ligt er een belangrijke relatie met de Sociale Toekomstvisie, waarbij wordt ingezet op de kwaliteit van kernen en wijken. De woningcorporatie SallandWonen is een belangrijke partij voor de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het spreekt dus vanzelf dat prestatieafspraken met de corporaties een belangrijk middel zijn om tot uitvoering van het gemeentelijk beleid, zoals geformuleerd in de Woonvisie, te komen. Vanuit de lijn van overheidsparticipatie wordt verder gestreefd naar meer zelfbeheer van de woonomgeving. Verder vraagt de woningmarkt om een gedifferentieerde benadering met aandacht voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en flexibiliteit. Bij dat alles streven we naar kwaliteit en duurzaamheid.

In lijn met het voorgaande is de kernopgave voor de nieuwe Woonvisie met name:

- een evenwichtige woningvoorraad en woningbouwprogrammering;
- meer flexibiliteit in de veranderende woningmarkt en dus ook in de woningvoorraad;
- zorg voor betaalbaarheid (benadering vanuit woonlasten) en voldoende beschikbaarheid;
- initiatieven vanuit de samenleving stimuleren en begeleiden, zodat meer gebouwd kan worden in

- overeenstemming met de wensen van de woonconsumenten;
- het vasthouden en aantrekken van jongere huishoudens;
- inzetten op duurzaam, veilig en leefbaar wonen (woningen en woonomgeving) en behoud van het voorzieningenniveau;
- het passend huisvesten van de verschillende doelgroepen;
- het stimuleren en ondersteunen van zelfbeheer in buurten en kernen.

## **Uitgangspunten/kaders**

### *Ontwikkelingen woningmarkt.*

Sinds 2008 heeft de economische teruggang veel invloed gehad op de woningmarkt. De inkomensvooruitzichten van veel burgers zijn geslonken en het consumentenvertrouwen is sterk afgenomen. Dit jaar is een duidelijk herstel ingezet. De banken hebben mede vanwege de richtlijnen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en onder Europese druk hun hypotheekbeleid aanmerkelijk verstrakt. De huizenprijzen zijn gaan dalen, waardoor de waarde bij sommige huishoudens onder de hypotheekschuld is gekomen ('huizen staan onder water'). De verhuisgeneigdheid en de doorstroming in de woningmarkt zijn daardoor sterk gedaald. Ook in de huursector is minder nieuwbouw gerealiseerd, al valt dat in onze gemeente over de gehele linie wel mee. Als gevolg van de verbeterde economie en de gunstige rentestanden, trekt de woningmarkt sinds begin 2015 weer aan. Vooral in de categorie betaalbare woningen (tot € 200.000,-) is herstel merkbaar. Anderzijds lopen de woningbouwontwikkelingen op onze uitleglocaties nog minder hard. Daarom zal in de woonvisie ook worden ingegaan op de vraag of we daar tot vernieuwende initiatieven kunnen komen.

### *Lokaal beleid.*

De bestaande kaders voor het thema wonen zijn met name vervat in:

- Structuurvisie.
- Sociale toekomstvisie.
- Ruimtelijke kaders in bestemmingsplannen en nota ruimtelijke kwaliteit.
- Woonvisie 2006 en Uitvoeringsplan woningmarkt 2010-2015.
- Regionale woonvisie.
- Nota Integrale veiligheid.

In de startnotitie actualisatie Structuurvisie is aangegeven dat de visie op het thema wonen in de huidige Structuurvisie niet meer actueel is. Dat heeft onder andere te maken met de gewijzigde woningmarkt. De woonvisie 2006 en het uitvoeringsplan woningmarkt zijn op veel punten inmiddels ook gedateerd. In de Sociale Toekomstvisie wordt geopteerd voor een veilige en prettige woonomgeving. Dat uitgangspunt is nog steeds actueel en wordt mede vertaald in onze bestemmingsplannen. De ruimtelijke kwaliteit van de verschillende kernen en het buitengebied bepaalt mede de beleving van de woonomgeving.

### *Herziening Woningwet 2015*

De insteek van de herziene wet is dat woningbouwcorporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Hun taak wordt in hoofdzaak teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en van bepaald maatschappelijk vastgoed en het uitvoeren van beperkte leefbaarheidstaken. Dit zijn de zogenoemde DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen en Economisch Belang). Activiteiten die hier niet onder vallen (de zogeheten niet-DAEB activiteiten) mogen corporaties vaak nog wel doen, maar daar gelden dan strenge eisen voor.

Onder niet-DAEB vallen de huurwoningen boven de liberalisatiegrens, commercieel vastgoed en koopwoningen. Een belangrijk onderdeel is het passend toewijzen. Huishoudens met een huurtoeslag moeten met ingang 31 december 2016 passend naar hun inkomen gehuisvest worden. Deze invoering van het passend toewijzen heeft gevolgen voor de huurwoningmarkt. De druk op woningen met een huurprijs tot € 600,- per maand neemt immers toe. De Herziene Woningwet beschrijft de (verzwaarde) rol van de gemeente. Als een gemeente een Woonvisie heeft, dan zijn corporaties verplicht prestatieafspraken te maken. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het overleg daarover. Ook krijgt de gemeente meer (financiële) informatie van de corporatie dan nu het geval is.

### *Hervormingen wonen en zorg.*

Nederland vergrijst en dat geldt ook voor Olst-Wijhe. Dat leidt tot stijgende kosten voor zorg, ondersteuning en wonen. Dit is de voornaamste reden voor de nieuwe verantwoordelijkheidsverdeling in de zorg en ondersteuning die op dit moment wordt doorgevoerd. Gemeenten hebben per 1 januari 2015 een flinke taakverzwaring gekregen. Zij zijn verantwoordelijk voor een groot deel van de ondersteuning die kwetsbare inwoners nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen en functioneren. Het gaat daarbij om ouderen, mensen met een (verstandelijke) beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Niet alleen de verantwoordelijkheden zijn anders verdeeld, ook het doel van zorg en ondersteuning heeft een andere invulling gekregen. In het verleden lag het accent sterk op het individu, objectivering van diens problemen (en bijbehorende aanspraken) en op gespecialiseerde professionele zorg. In het nieuwe zorgstelsel staat zorg voor elkaar, maatwerk en zo lang mogelijk zelfstandig functioneren (en dus wonen) centraal, waar nodig ondersteund met zoveel mogelijk algemene voorzieningen. De vraag is aan de orde wat deze ontwikkelingen betekenen voor de lokale woningmarkt, welke sturing daarop gewenst is en wat onze rol daarbij is.

### *Regionale Woonvisie West- Overijssel*

Vorig jaar december is de Regionale Woonvisie West- Overijssel vastgesteld. Dit jaar wordt gewerkt aan de Woonafspraken tussen gemeenten en provincie, als afgeleide van deze Regionale Woonvisie. Planning is om deze eind van dit jaar vast te stellen. Deze Woonafspraken richten zich op een vijftal thema's, te weten:

1. doelgroepen (gericht op o.a. statushouders & doorstromers);
2. wonen & zorg;
3. stedelijke vernieuwing (gericht op transformatie & aandachtsgebieden);
4. bestaande voorraad (verduurzaming, energetische kwaliteit & maatregelen langer zelfstandig wonen);
5. zuinig ruimtegebruik en programmering.

Dit laatste thema heeft betrekking op het terugdringen van overcapaciteit van woningbouw bij Overijsselse gemeenten, naar aanleiding van een vastgesteld amendement (amendement Renkema - 2014) door Provinciale Staten. Dit amendement gaat in op het wijzigen van de Omgevingsverordening om het terugdringen van overcapaciteit van woningbouw te realiseren. "Het voorkomen en het aanpakken overcapaciteit op de woningmarkt waarbij kwantitatieve afspraken worden gemaakt om de geplande woningvoorraad in overeenstemming te brengen met de demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen." In deze Woonafspraken worden afspraken gemaakt met en tussen gemeenten over de wijze waarop overcapaciteit van woningbouw kan worden teruggebracht en voorkomen. Uiteindelijk krijgt deze sturing ook een vertaalslag in de provinciale Omgevingsverordening.

Wat betreft verduurzaming van de bestaande koopwoningvoorraad wordt gewerkt aan een "Samenwerkingsovereenkomst Overijsselse Aanpak 2.1". Voor Olst-Wijhe betekent dit als doelstelling dat in de periode 2016-2020 in totaal 735 koopwoningen worden verduurzaamd. Hiervoor wordt separaat een plan van aanpak opgesteld.

### **Kern van de Inhoud.**

De nieuwe Woonvisie bouwen we als volgt op:

1. Inleiding en introductie.
2. Beschrijving van karakteristieken en analyses op het thema wonen, zoals inzicht in bewegingen op de woningmarkt, huishoudensontwikkeling, veranderende woonwensen;
3. Thematische benadering
  - a. De woningmarkt:
    - actuele ontwikkelingen;
    - kwantitatieve en kwalitatieve vraag;
    - bevorderen doorstroming;

- gevolgen demografische ontwikkelingen;
  - bijzondere doelgroepen;
  - betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- b. Wonen, welzijn en zorg:
- inspelen op wettelijke en maatschappelijke veranderingen;
  - scheiden van wonen en zorg en extramuralisatie van de zorg;
  - woonservicegebieden;
  - campagne 'Lang zult u Wonen'.
- c. Bestaande woningvoorraad, leefbaarheid en duurzaamheid:
- verduurzaming bestaande woningvoorraad;
  - stimulering duurzame nieuwbouw;
  - leegstand en binnenstedelijke vernieuwing;
  - leefbaarheid en wijkbeheer, bevorderen van zelfbeheer;
  - een veilige en prettige leefomgeving.
- d. Woningbouwprogrammering en zuinig ruimtegebruik:
- ladder duurzame verstedelijking;
  - regionale woonafspraken;
  - Inbreiding en uitbreiding;
  - flexibel programmeren;
  - hoe omgaan met harde en zachte plancapaciteit?
- e. De Herziene Woningwet:  
Over dit onderwerp volgt een aparte notitie om u te informeren over de gevolgen van de nieuwe wetgeving en de lokale en regionale vraagstukken die daarbij aan de orde komen. De hoofdlijnen uit die notitie zullen worden geïntegreerd in de nieuwe Woonvisie.
- f. Lokale en regionale samenwerking:
- prestatieafspraken met provincie en buurgemeenten;
  - prestatieafspraken met SallandWonen;
  - samenwerking met marktpartijen en lokale partners;
- g. Uitvoeringsprogramma:
- Instrumentarium (juridisch, ruimtelijke ordening, financieel);
  - Afspraken en planning;
  - Monitoring en evaluatie.

### **Toepassing participatie bij opstellen woonvisie.**

Afhankelijk van het thema worden verschillende stakeholders uitgenodigd om mee te denken in de visievorming (advisering/consultering d.m.v. themasessies). Vanzelfsprekend zijn de woningcorporatie SallandWonen en de huurdersorganisaties belangrijke partners. Daarnaast zullen we marktpartijen, zoals makelaars, projectontwikkelaars, vastgoedbeheerders betrekken. Ook zorginstellingen, WMO-adviesraad zullen actief worden betrokken, afhankelijk van het thema dat wordt behandeld. Onze plaatselijke belangen zijn ook belangrijk om te consulteren, mede in relatie tot de leefbaarheid van onze kernen. Belangrijk onderdeel van de themasessies is de vraag wie bij de aanpak van een thema aan zet is en wat nu de rol van de lokale overheid is. Dit dient ook doorvertaald te worden naar de nieuwe woonvisie.

Per thema wordt gezien welke partijen een uitnodiging ontvangen. Daarnaast wordt per thema de uitnodiging gepubliceerd, zodat andere belangstellenden in de gelegenheid worden gesteld hun bijdrage te leveren. De themasessies vinden zoveel mogelijk plaats in de maanden januari en februari 2016.

Vanuit haar coördinerende rol op het gebied van ruimtelijke ordening speelt de provincie een rol bij de totstandkoming van de gemeentelijke Woonvisie en de prestatieafspraken. Bovendien is de regionale Woonvisie kaderstellend voor de lokale Woonvisie. Het vroegtijdig informeren en betrekken van de provincie is daarom belangrijk.

Waar mogelijk worden themasessies gecombineerd met de sessies in het kader van de nieuwe structuurvisie.

### **Planning besluitvormingsproces en opdrachtgeverschap.**

#### *1. Raad stelt startnotitie vast (november/december 2015)*

De gemeenteraad geeft door vaststelling in hoofdlijnen aan wat in de Woonvisie aan de orde zou moeten komen.

#### *2. College stelt Woonvisie op (periode november t/m februari 2016)*

De opstelling van de Woonvisie ligt in handen van het college en de ambtelijke organisatie. Dit geldt ook voor het regelen van de themasessies.

#### *3. Kaderstellende raadsbijeenkomst*

Na de themasessies worden in een open raadsbijeenkomst de opbrengsten van deze sessies met de raad gedeeld en de kaders besproken voor de toekomstige woonagenda. In deze bijeenkomst kunnen ook externe partners worden betrokken. Tevens wordt de raad tussentijds geïnformeerd over de voortgang van de consequenties van de Herziene Woningwet 2015.

#### *4. Formele inspraak (maart 2016)*

De Woonvisie is een belangrijk beleidsvoornemen dat ter inspraak worden gebracht. Na behandeling van de concept visie in het college wordt deze ter inspraak gebracht. De raad wordt voorafgaand aan de ter inzage legging geïnformeerd.

#### *5. Raadsbehandeling (mei/juni 2016)*

De gemeenteraad heeft middels de vaststelling van de startnotitie en de kaderstellende raadsbijeenkomst de kaders voor de Woonvisie vastgesteld. Na de inspraakronde wordt de visie – al dan niet gewijzigd – ter definitieve vaststelling aan de raad voorgelegd.

#### *6. College maakt prestatieafspraken met corporaties (periode april t/m juli 2016)*

De Woningwet schrijft voor dat vanaf 2016 de corporaties voor 1 juli een 'bod' op de Woonvisie (resp. overzicht van bijdragen die de corporatie in een gemeente wil en kan leveren) versturen naar de gemeente en de huurdersorganisatie met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken. Dit vraagt in het voortraject een goede afstemming tussen corporatie, huurdersorganisaties en de gemeente. Omdat de gemeente Raalte en onze gemeente met dezelfde corporatie te maken hebben, is het logisch om in de aanpak als gemeenten gezamenlijk op te trekken.

#### *Opdrachtgeverschap.*

Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij de directie. Bestuurlijk opdrachtgever is de portefeuillehouder Wonen namens het college van B & W.

### **Financiën.**

#### *Analyse demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen woningmarkt:*

Voor een goed beeld van onze woningmarkt en de demografische ontwikkelingen is een analyse van actuele gegevens en informatie noodzakelijk.

Aandachtspunten zijn daarbij:

- Huishoudensontwikkeling;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Migratiesaldo, lokaal en regionaal;
- Leegstandsgegevens;
- Ontwikkeling van de vraag op de woningmarkt;
- Opbouw van de lokale woningvoorraad (verhouding huur/koop en prijsklassen).

Voor het analyseren en opleveren van deze informatie willen wij de gemeente Deventer, afdeling Kennis en verkenning, inschakelen. De geraamde kosten bedragen ongeveer € 3000,-. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het budget dat nog beschikbaar is.

Door de invoering van de Herziene Woningwet dienen we tot een andere opzet te komen van de woonvisie. De doelen moeten in de visie zo beschreven zijn dat SallandWonen daar gericht een bod op kunnen uitbrengen. Dit vraagt specifieke expertise die we niet in huis hebben. Daarom willen we voor dat onderdeel externe ondersteuning organiseren, in samenspraak met de gemeente Raalte.

Concrete punten daarbij zijn:

- hoe gaan we zaken in woonvisie opnemen in relatie tot nieuwe rolverdeling en verhoudingen?
- Het proces met de corporatie en huurdersorganisaties, hoe pakken we dat op als gemeente nu we meer in de lead zijn?
- Hoe gaan we om met de nieuwe woningmarktregio > 100.000 plus huishoudens?

Binnenkort wordt deze vraag nader uitgewerkt en worden er contacten gelegd met bureaus die dit kunnen uitvoeren. Voorlopig ramen we daar een bedrag voor van € 7500,- .

Er zijn geen afzonderlijke uren vanuit de organisatie begroot. Er wordt vanuit gegaan dat dit binnen de bestaande formatie kan worden uitgevoerd. Wel is het wenselijk om over werkbudget te beschikken voor het organiseren van de themasessies. Uitgaande van maximaal 4 themasessies wordt een bedrag geraamd van € 4000,-.