

Uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020

1. Opzet van de uitvoeringsagenda

De voorliggende visie is een visie op hoofdlijnen. Daar past qua uitvoering ook een aanpak bij die dynamisch is en uitnodigt tot participatie. Daarom is er geen uitgebreid uitvoeringsprogramma opgesteld, maar gekozen voor een uitvoeringsagenda. Bij de opzet van de uitvoeringsagenda is in belangrijke mate aangesloten op de thema's die tijdens het Open Woonplein op 4 april jongstleden aan de orde zijn geweest.

Bij de uitwerking van de themalijnen zal vaak voor een participatieve aanpak worden gekozen. Daarin hoeft de gemeente niet altijd de regierol te hebben, maar gebleken is ook dat de rol van aanjager of stimulator soms nodig is om processen in gang te zetten. Dit vereist wel een scherpe focus op de verschillende rollen, aangezien we willen voorkomen dat andere partijen daardoor een afwachterende houding innemen. Het vinden van het juiste samenspel is een grote uitdaging voor de komende periode.

2. Thematische aanpak.

Conform de opzet van het Open Woonplein gaan we in de uitvoeringsagenda op de volgende thema's in:

1. Leefbare kernen.
2. Toekomstbestendig wonen.
3. Gevarieerde woonmilieus.
4. Doelgroepen en woningbouwprogrammering.

Ad. 1. Leefbare kernen.

De volgende speerpunten zijn als prioritair aangemerkt:

- a. Stimuleren en ondersteunen kleinschalige wooninitiatieven:
Hierbij is aandacht gevraagd voor wooninitiatieven voor jongeren en voor het geven van meer bekendheid aan mogelijkheden en ontwikkelingen op dit gebied. Dit laatste is overigens pas goed mogelijk als er daadwerkelijk initiatieven vanuit de samenleving ontstaan.
- b. Een gebiedsgerichte aanpak rond wonen met welzijn en zorg in samenwerking met partners.
Hierbij is een goed samenspel tussen samenleving, gemeente en andere relevante partijen van belang. Feitelijk is hierbij een vervolg op de dorpsontwikkelingsplannen aan de orde, waarbij er scherper kan worden ingezoomd op de prioritering per kern. Het in beeld krijgen van deze aanpak heeft een hoge prioriteit. Belangrijk is om bij het bepalen van deze aanpak ook de samenleving actief te betrekken.
- c. Behoud en optimaal gebruik van ontmoetingsplekken in onze kernen
Belangrijk is dat ingespeeld wordt op de lokale behoefte en daarbij het principe van maatwerk per kern wordt toegepast. Hierbij kan heel goed de link worden gelegd met de gebiedsgerichte aanpak.
- d. Kwaliteit ruimtelijke en sociale leefomgeving.
Dit is een speerpunt dat is toegevoegd tijdens het Open Woonplein. De kwaliteit van de ruimtelijke omgeving is een aandachtspunt dat op verschillende manieren aandacht krijgt, zoals via in 2014 vastgestelde nota ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt er gewerkt aan een Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte. Daarnaast is de kwaliteit van de leefomgeving een gezamenlijke verantwoordelijkheid en kunnen inwoners zowel individueel als collectief daaraan bijdragen. Dit laatste geldt ook voor de sociale leefkwaliteit. Hierbij is primair de samenleving aan zet, waarbij de gemeente wel kan faciliteren. Zie daarvoor onder meer het ingestelde leefbaarheidsbudget.

Ad.2. Toekomstbestendig wonen.

- a. Transformatie van de bestaande woningvoorraad, zodat de woningen flexibel in gebruik zijn en geschikt worden voor langdurige bewoning, ook in geval van beperkingen.
- b. Extra aandacht voor levensloopbestendige woningen en voor kleinere, flexibele woonvormen. Investeren in levensloopbestendigheid en in duurzaamheid betekent vooral ook investeren in bewustwording.

Blijverslening.

Een mogelijk instrument om realisatie van levensloopbestendige woningen te bevorderen is de inzet van de blijverslening (een product van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Dit is een lening waarmee een eigen woning levensloopbestendig gemaakt kan worden, waardoor mensen langer zelfstandig in de eigen woning kunnen blijven wonen. De lening is er in twee vormen, namelijk de hypothecaire lening of een consumptief krediet. De hypothecaire lening kent een maximum hoogte van € 50.000, maar gemeenten kunnen ook een lagere grens vaststellen. Voor het consumptief krediet geldt een maximum van € 10.000.

De invoering van de blijverslening vraagt een gedegen voorbereiding. Zo moeten vastgelegd worden in een verordening wie ervoor in aanmerking komt en wat de maximale leningbedragen zijn. Ook moeten de maatregelen worden omschreven waarvoor de lening kan worden ingezet. Zo is het bijvoorbeeld ook mogelijk om naast de levensloopbestendige maatregelen ook aanvullend in duurzaamheid te investeren. Dat moet dan wel duidelijk zijn vastgelegd.

Communicatie over levensloopbestendige woningen en duurzaamheidsmaatregelen.

Onderkend wordt dat goede communicatie bijdraagt aan de bewustwording. Vraag is daarbij vooral wie daarin het voortouw neemt en hoe dit verder kan worden ingevuld. Een mogelijke optie is het opzetten van een blog waarop meerdere organisaties en particulieren een bijdrage kunnen leveren. Dit idee is tijdens de gehouden themasessies al een keer geopperd. Onderzocht kan worden of dit initiatief vanuit meerdere organisaties en geledingen met ondersteuning van de gemeente vorm kan krijgen.

Ad. 3. Gevarieerde woonmilieus.

Meer flexibiliteit in bestemmingsplannen.

Dit punt wordt meegenomen in de Structuurvisie en in de aanpak van het nieuwe plan voor het stedelijk gebied, zie ook de volgende paragraaf.

- a. Elkaar opzoeken, gezamenlijke aanpak.
Als gemeente zullen we vaker trachten om relevante partijen bij elkaar te brengen om de gezamenlijke aanpak van de grond te krijgen. Initiatieven worden inmiddels al ontwikkeld, bijvoorbeeld in de vorm van een te houden woonbeurs, waarbij de Rabobank de trekker is. De gezamenlijke aanpak willen we ook concreet maken via de gebiedsgerichte aanpak. Voor het welslagen van de gezamenlijke aanpak is een breder commitment nodig en dat betekent dat de gemeente wel aanjager of verbinder kan zijn, maar niet per definitie de regie heeft.
- b. Bevorderen van levensloopbestendig wonen en ontmoeten.
Zie hiervoor de toelichting op de prioriteiten onder ad.2 – Toekomstbestendig wonen. Het thema ontmoeten past qua uitwerking vooral bij de gebiedsgerichte aanpak.

Ad.4. Doelgroepenbeleid en relatie met bouwen/verbouwen.

- a. Ontwikkelen van kleinere, betaalbare huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters en alleenstaande statushouders;
Kijkend naar de bevolkingsprognoses is het goed om in de bouwplannen rekening te houden met deze ontwikkelingen. Op dit moment wordt in overleg met SallandWonen gekeken welke

kwalitatieve en kwantitatieve behoefte er is en hoe die vertaald kan worden. De uitwerking daarvan wordt meegenomen in de komende prestatieafspraken.

- b. Flexibele bestemmingsplannen.
Zie onder ad. 3 en volgende paragraaf.

3. Concrete acties en vervolg

Voortvloeiend uit de thematische benadering zoals vermeld in worden hieronder de hoofdlijnen geschetst van de acties waar we in 2016 en 2017 in ieder geval mee aan de slag willen gaan.

1. Gebiedsgerichte aanpak in het kader van leefbare kernen.

Hoog op de uitvoeringsagenda staat de gebiedsgerichte aanpak in het kader van wonen, leefbaarheid en zorg. Deze aanpak willen we in het tweede halfjaar van 2016 verder concreet gaan maken in samenspraak met onze georganiseerde partners uit de samenleving. Daarbij is de basisgedachte dat iedere kern tot een eigen agenda komt met duidelijke prioriteiten.

Een wezenlijk punt van deze gebiedsgerichte aanpak is het op kernniveau bieden van passende huisvesting voor jongeren. Het onderzoeken van de behoefte onder jongeren en de wijze waarop we daarmee aan de slag willen gaan, staat hoog op de agenda en wordt in het tweede halfjaar 2016 ingevuld. We kiezen daarbij voor een benadering per kern met gebruikmaking van bestaande lokale netwerken.

2. Inzet gelden Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Op dit moment kennen we nog de Starterslening. De afgelopen jaren hebben rijk en provincie de bijdrage aan deze lening stopgezet. Dat betekent dat de rente- en beheerskosten geheel voor rekening van de gemeente komen. Daarnaast wijzigt de landelijke wetgeving per 1 januari 2017, waardoor de Starterslening niet in de huidige vorm kan worden voortgezet. Dit alles betekent dat 1 januari 2017 een logisch moment is om te stoppen met de Starterslening en om te zien naar andere mogelijkheden voor inzet van het budget dat beschikbaar is in het SVn fonds. Opties daarvoor zijn met name de blijverslening (zie paragraaf 9.2) en de stimuleringsregeling ten behoeve van energieneutrale nieuwbouw. Medio oktober 2016 kan een uitgewerkt voorstel worden voorgelegd voor de gewijzigde inzet van de SVn gelden.

3. Flexibele bestemmingsplannen en flexibele woningbouwprogrammering.

Tijdens verschillende sessies is gevraagd om soepelere ruimtelijke kaders in de vorm van flexibelere bestemmingsplannen. Er zijn meerdere lijnen waarlangs dit opgepakt gaat worden. In de eerste plaats wordt gewerkt aan een nieuwe Structuurvisie. Daarbij is uitgangspunt dat we meer ruimte willen bieden aan nieuwe initiatieven. Met de introductie van het begrip uitnodigingsplanologie willen we in de Structuurvisie de basis leggen voor flexibelere bestemmingsplannen. Hiermee wordt ook de link gelegd met de nieuwe Omgevingswet. Ook in dat kader wordt gestreefd naar ruimere planologische kaders die een uitnodigend karakter hebben. Tot slot worden deze ruimere kaders doorvertaald naar het nieuwe bestemmingsplan Stedelijk gebied dat we voor onze kernen willen ontwikkelen.

We werken dit jaar ook aan een nota woningbouwprogrammering. De regionale kaders zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de provincie en de andere gemeente in West Overijssel, vragen om een lokale invulling. We willen voldoende ruimte in onze woningbouwprogrammering houden om proactief in te kunnen spelen op nieuwe initiatieven die passen binnen de kaders van deze woonvisie. Wij zien deze woningbouwprogrammering als een zaak van ons college. Wel zullen wij de raad daarover actief informeren.

4. Toekomstbestendig wonen en gevarieerde woonmilieus.

Deze thema's zijn hier gecombineerd, omdat ze qua speerpunten erg veel verwantschap vertonen. Daarbij gaat het onder andere om de link met de gebiedsgerichte aanpak en flexibele bestemmingsplannen. Daarnaast is de inzet van de Svn gelden (zie o.a. de Blijverslening) gelinkt aan deze thema's. Verder zijn de termen communicatie en gezamenlijke aanpak meerdere malen benoemd (zie punt 6). In sommige gevallen is doorstroming ook een passend instrument om mensen naar een passende woning te laten verhuizen. Samen met andere partijen onderzoeken we of daarvoor of een verhuismakelaar dan wel een vrijwillige ouderenadviseur daarin toegevoegde waarde kan hebben.

Wat betreft de transformatie van het bestaande vastgoed willen we met name meer ruimte geven aan andere functies, zoals wonen in voormalige kantoorpanden. Wel moeten dergelijke opgaven passen binnen de contouren van de Structuurvisie.

Doelgroepenbeleid en relatie bouwen/verbouwen.

De huishoudensontwikkeling is duidelijk in beweging. Er komen steeds meer één -en tweepersoonshuishoudens. Dit vraagt om een andere benadering van het woningbouwprogramma, namelijk meer gericht op kleinere huishoudens. Daarnaast worden met SallandWonen afspraken gemaakt over de opgave voor de kortere en langere termijn, mede rekening houdend met de verhoogde instroom van statushouders.

Wat betreft de groep senioren willen we scherper in beeld krijgen wat nu de concrete huisvestingsbehoefte is. Dit wordt samen met SallandWonen in 2017 onderzocht. Hetzelfde geldt voor de groep die in aanmerking komt voor de middeldure huur. De actuele vraag daarnaar is nog beperkt, maar mogelijk dat deze doelgroep groter wordt. Voor de programmering is het belangrijk om daar meer zicht op te krijgen.

5. Communicatie, gezamenlijke aanpak en bewustwording.

Deze begrippen komen meerdere malen terug en vragen om een meer concrete invulling.

Daarbij rijst wel de vraag: wie doet wat en hoe vliegen we dat aan?

Juist rond deze vraag komt de essentie van veel zaken samen, want dit vraagt een gerichte investering om op de juiste momenten en onderwerpen tot een gezamenlijke aanpak te komen.

We benoemen twee actielijnen:

1. Thema communicatie en gezamenlijke aanpak meenemen bij de gebiedsgerichte aanpak;
2. In samenspraak met maatschappelijke partners een beknopt plan van aanpak maken rond de thema's toekomstbestendig en duurzaam wonen.

Helder moet daarbij zijn dat dit niet bij uitstek een gemeentelijke opgave is, maar een gezamenlijke opgave.