

M E M O

Aan: de raad
Van: wethouder M.B.W. Uitdewilligen
Onderwerp: Woonvisie
Datum: 18 december 2018

Aanleiding

Het proces voor de nieuwe woonvisie is gestart. Als raad wordt u als kaderstellend en vaststellend orgaan nauw betrokken bij het opstellen van de woonvisie. Met deze memo informeer ik u over de stand van zaken rond de nieuwe woonvisie en nodig ik u uit om al vast na te denken over wat u belangrijk vindt voor de woonvisie. Dit kunt u dan inbrengen tijdens de themabijeenkomst op 14 januari 2019. In de bijlage vindt u wat achtergrond informatie.

Bureau Middelkoop gaat met ons de woonvisie maken

Voor het opstellen van de nieuwe woonvisie hebben 3 bureaus offerte uitgebracht. Het college heeft op basis van de vernieuwende elementen in de aanpak, goede inhoudelijke gesprekken, een scherpe planning en een gunstige prijs/kwaliteitverhouding bureau Middelkoop opdracht gegeven voor het opstellen van de woonvisie. Bureau Middelkoop heeft in het verleden de woonvisie voor de gemeente Zwolle opgesteld, maar heeft ook veel ervaring met woonbeleid voor landelijke gemeenten en met duurzaamheid.

Het voorstel is om een compacte woonvisie te maken en deze daarna in thema's verder uit te werken

Een woonvisie die inhoudelijk richting geeft aan een thematisch vervolg, waarbij per onderwerp steeds ook aangegeven wordt wat de concrete stappen zijn voor dat vervolg.

Voorgestelde werkwijze en planning

De werkwijze om te komen tot de nieuwe woonvisie bestaat uit de volgende stappen:

- een themabijeenkomst met de raad om input (de kaderstelling) te krijgen voor de nieuwe woonvisie;
- extern onderzoek en schrijven van de cijfermatige onderbouwing;
- lokale input: interviews en workshops met inwoners en de verschillende betrokken partijen. De raad wordt uitgenodigd voor verschillende bijeenkomsten. Zo kunt u horen wat leeft en dit meewegen bij de besluitvorming;
- opstellen concept-woonvisie en terugkoppeling naar college en raad;
- aanpassen tot definitieve woonvisie;
- presentatie en vervolgens vaststelling woonvisie door uw raad.

De woonvisie kan worden opgesteld en afgerond in een periode van ongeveer 12 weken. Dat betekent dat het realistisch is dat de raad in mei/juni 2019 de nieuwe woonvisie vaststelt.

Denkt u alvast mee voorafgaand aan de themabijeenkomst?

- Hoe ziet u de toekomst qua wonen in de brede zin van het woord in Noordoostpolder voor zich?
- Welke thema's wilt u in de woonvisie terug zien?
- Wat heeft voor u prioriteit?
- Kunt u zich vinden in het voorgestelde proces?

Ter inspiratie alvast punten die in onze ogen van belang zijn

- de woningvoorraad (betaalbaarheid, beschikbaarheid, differentiatie);
- de huisvesting van urgente en bijzondere doelgroepen;
- wonen met zorg;
- gevolgen van de herijking van onze bestemmingsplannen;
- betaalbaarheid van het wonen;
- ruimtelijke en kwalitatieve opgaven;
- duurzaamheid.

Het cijfermatige deel bevat:

- het programma voor de woningvoorraad;
- de verwachte ontwikkeling van aantallen inwoners en huishoudens;
- gegevens over de bevolkingsopbouw;
- de woningvoorraden koop en huur, en
- inbreiding (sloop versus nieuwbouw).

De woonvisie geeft richting aan de prestatieafspraken.

Bijlage 1: Achtergrond informatie

De laatste woonvisie van Noordoostpolder komt uit 2012, toen de volkshuisvesting nog in het teken stond van de crisis op de woningmarkt. De crisis is inmiddels overtuigend achter de rug en er wordt weer volop gebouwd. Regionaal zijn er echter grote verschillen tussen sterke groei en grote krimp. Voor onze gemeente is er sprake van een geprognostiseerde daling van de bevolking naar ruim 43.000 inwoners in 2041. Wel is er tot ongeveer 2030 nog sprake van een lichte geprognostiseerde groei van het aantal huishoudens. De woonvisie voor de toekomst moet steeds binnen deze context worden geplaatst, waarbij de constatering bovendien is dat momenteel de feitelijke groei in veel regio's afwijkt van de prognoses, mede onder invloed van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kwantitatieve opgave: de basis voor toekomstige programmering

Het kwantitatieve deel van de woonvisie geeft een overzicht van de woningbehoefte (prognose), de plannen en het productieproces. Het is van belang een aantal zaken scherp in beeld te brengen:

- de bevolkingsontwikkeling ten opzichte van de prognoses;
- de huishoudensontwikkeling ten opzichte van de prognoses;
- de productie ten opzichte van de prognoses en de huishoudensontwikkeling;
- de productie ten opzichte van de prognoses in gemeente waarmee wij intensieve verhuisrelaties onderhouden.

Doel van de kwantitatieve analyse is om in de woonvisie een basis te leggen voor toekomstige programmering en tegelijk aan te geven wat de bandbreedte van scenario's is, en de wijze waarop ontwikkelingen de komende jaren moeten worden gemonitord. Die analyse is ook van belang om uitspraken te doen over de kwantitatieve opgave in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt in de analyse naast de dynamiek van de afgelopen jaren ook en met name gekeken naar de dynamiek in die gemeenten waarmee Noordoostpolder op het gebied van wonen sterk samenhangt.

Kwalitatieve opgave: richting geven verbeteren van de bestaande voorraad

Met het afnemen van de groei, de toenemende vergrijzing én de verduurzamingsopgave wordt de bouwopgave vanzelf steeds kwalitatiever van aard, waarbij het accent komt te liggen op de bestaande woningvoorraad. De woonvisie is een belangrijk document om hieraan richting te geven.

- *Leefstijlen in Emmeloord, arrangementen in de dorpen*
Voor Emmeloord willen we werken met een analyse waarbij wordt gezocht naar een passende combinatie van leefstijlen en woonmilieus als basis voor de kwalitatieve doorontwikkeling. Dat is een beproefde methode voor stedelijke milieus. Voor de dorpen is de woonmilieubenadering minder geschikt, maar gaat het erom in beeld te brengen wat de "arrangementen" zijn voor de verschillende doelgroepen. Met "arrangement" wordt bedoeld de verzameling van activiteiten die de bewoner in zijn huis, zijn woonomgeving en op verdere afstand organiseert (de locatie en bereikbaarheid van winkels, zorgfuncties, werk etc.). Deze arrangementenbenadering kan voor de dorpen bijdragen aan de toekomstige doorontwikkeling met de veranderende samenstelling van de bevolking.

- *Duurzaamheid*

Er ligt een grote investeringsopgave in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Het is zaak om de beleidsdoelstelling voor 2030 om te zetten in concrete plannen. Er ligt daarbij een kans om de investeringen in duurzaamheid tegelijk in te zetten voor een kwaliteitsimpuls in de bestaande gebouwde omgeving. Naast de energetische aspecten is het ook van belang een aanzet te geven voor een visie op de circulaire gebouwde omgeving.

- *Vergrijzing*

Ouderenhuisvesting, levensloopbestendigheid en wonen en zorg zijn belangrijke, direct met elkaar samenhangende thema's als het om vergrijzing gaat. Er is een beeld nodig van enerzijds de kwaliteit van het aanbod en de geschiktheid daarvan voor senioren en de toekomstwaarde van bestaande ouderenhuisvesting. Daarnaast is een beeld nodig van de levensloopbestendigheid van de bestaande voorraad en de verbeteringen die hierin haalbaar zijn. Op basis van dat beeld kan in de woonvisie een aanzet worden gegeven voor een strategie. Een belangrijk onderdeel daarvan is maatwerk, waarbij levensloopbestendigheid wordt georganiseerd wanneer die ook daadwerkelijk nodig is. Voor wonen en zorg is het vooral van belang in samenwerking met de aanbiedende partijen een beeld te krijgen van de behoefte.