



Startnotitie actualisatie Woonvisie en uitvoeringsprogramma

Addendum Woonvisie 2019-2025

1. De aanleiding

Woonvisie 2019-2025

De huidige Woonvisie is eind 2019 door de raad vastgesteld en geldt voor een periode tot 2025. De Woonvisie schetst een wensbeeld van het wonen in Westerveld anno 2025 aan de hand van de volgende speerpunten:

1. Westerveld is gewaardeerd als hechte, duurzame en groene gemeente;
2. Jonge gezinnen uit de regio zijn gehuisvest;
3. De bestaande woningvoorraad is toekomstbestendiger gemaakt;
4. Er zijn meer bijzondere woonvormen gerealiseerd;
5. In alle dorpen kunnen ouderen makkelijk zelfstandig blijven wonen;
6. Voorzieningen zijn en blijven geconcentreerd in voorzieningendorpen;
7. Een startersinkomen is geen belemmering om in Westerveld te wonen.

Deze speerpunten zijn in de Woonvisie nader uitgewerkt. Om te komen tot dit wensbeeld is naast de richtinggevende punten zoals hierboven genoemd een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Na vaststelling is een aantal actiepunten uit dit uitvoeringsprogramma al uitgevoerd zoals bijvoorbeeld het vaststellen van meerjarige prestatieafspraken, het instellen van energiecoaches, het voorzetten van startersleningen en het vaststellen van duurzaamheidsopgaven. Andere actiepunten uit het uitvoeringsprogramma zullen nog nader moeten worden uitgewerkt.

In de Woonvisie is aan de hand van een woningmarktverkenningsonderzoek uit 2016 uitgegaan van een negatieve autonome woningbouwbehoefte van - 15 woningen tot 2025. In 2016 werd uitgegaan van een plancapaciteit van 520 woningen. Dit is inclusief de nog (resterende) plancapaciteit van woningbouwplannen van vóór de vaststelling van de Woonvisie. Onder deze plancapaciteit vallen zowel woningbouwplannen die bij recht mogelijk zijn als uit te werken woonbestemmingen (via wijziging of nadere uitwerking).

Van deze 520 woningen is een aanzienlijk deel inmiddels gerealiseerd of in ontwikkeling, waaronder Kalterbroeken, Hof van Kalteren, Vledderveen, Zorgvlied, Uffelte (Linden Erven) en Dwingeloo (Valderse II en locatie manege Vos).

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Na de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 (waardoor er geen gebruik meer kon worden gemaakt van het Programma Aanpak Stikstof) is landelijk een groot aantal woningbouwprojecten gestagneerd. Hiermee is ook de beoogde doorstroming bijna tot stilstand gekomen.

Een ander gevolg van stagnatie in de nieuwe woningvoorraad is de prijsstijging (marktwerking) van woningen. Ook zijn de prijzen van de bouwkosten (mede door verplichtingen m.b.t. duurzaam bouwen en de lange levertijd van grondstoffen) flink gestegen. Een extra probleem hierbij is de bereikbaarheid van een geschikte woning. De prijs sluit vaak niet aan bij het inkomen.

Daarnaast ligt er landelijk en provinciaal een grote bouwopgave wat inhoudt dat we als gemeente naast de reguliere opgave ook mogelijk extra woningen zullen moeten realiseren.

Deze ontwikkelingen geven aanleiding om het uitvoeringsprogramma opnieuw onder de loep te nemen en te actualiseren. Als gemeente willen we mee kunnen bewegen in de markt en de afgelopen twee jaar zijn de ontwikkelingen zoals hierboven geschetst in een stroomversnelling geraakt. Dit vergt bijsturing en waar mogelijk versnelling van ons woningbouwprogramma.

De gemeenteraad heeft daarnaast uitgesproken om als gemeente meer de regie te nemen en niet alle ontwikkelingen aan de markt over te laten. Het (actieve) grondbeleid is hiervoor één van de instrumenten.

Kwantiteit & kwaliteit nieuwe woningen

Bij nieuwe woningbouwplannen moeten we als gemeente de behoefte voor de te realiseren woningen kunnen (laten) onderbouwen. Deze kwantitatieve behoefte moet zijn beschreven in de woonvisie. In de huidige woonvisie zijn geen aantallen woningen per kern of gebied genoemd waarmee de woningbehoefte kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt een duidelijke omschrijving van de kwalitatieve behoefte: voor welke doelgroepen/woningsegmenten gaan we nu bouwen?

De roep om meer woningen te bouwen voor o.a. starters en ouderen is een landelijke ontwikkeling die ook steeds meer in de gemeente Westerveld wordt gehoord. Daarbij wordt steeds meer om een pro-actievere houding van de gemeente gevraagd. Op basis van de huidige woonvisie kunnen we echter geen goede keuzes maken waarom, waar en voor wie we willen gaan bouwen omdat hiervoor actuele cijfers en locaties ontbreken.

Daarnaast lopen we bij het verkennen van nieuwe bouwlocaties aan tegen het feit dat de provincie ons daarvoor terugverwijst naar een goede onderbouwing uit de woonvisie. Zoals eerder genoemd ontbreekt nu juist een goed gemotiveerde onderbouwing. Het is dus belangrijk om op dit punt snel met een actualisatie van de woonvisie te komen.

2. Wat is de huidige situatie

Onderzoeken uit 2021

Naar aanleiding van de hierboven genoemde ontwikkelingen en om meer zaken inzichtelijk te krijgen is in 2021 in regionaal verband een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Voor Westerveld apart is ook een onderzoek naar mogelijke bouwlocaties en de invulling daarvan uitgevoerd. Het gaat om de volgende onderzoeken:

A. Regionaal woningmarktonderzoek Zuid West Drenthe (Companen)

Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van demografische cijfers en een (flits)behoefte-enquête onder 600 mensen in Zuidwest Drenthe. Samenvattend is uit dit onderzoek voor Westerveld het volgende gekomen:

- Basisbehoefte aan nieuwe woningen: 510 woningen (jaarlijks 57 woningen) tot 2030
- Extra opgave vanuit Regio Zwolle: circa 150-300 woningen tot 2040.
- Daarnaast moet rekening gehouden worden met uitstroom van vakantieparken, uitstroom van intramurale zorg en huisvesting van arbeidsmigranten en statushouders.

B. Krasse Kernen - recepten voor innovatieve woonmilieus (Nohnik)

Dit onderzoek is uitgevoerd vanuit landschappelijke en ruimtelijke overwegingen en geeft weer welke onbebouwde locaties er in zes grotere woonkernen in de gemeente aanwezig zijn en op welke manieren nieuwe woningen landschappelijk verantwoord kunnen worden toegevoegd.

Hiervoor zijn handreikingen gedaan, maar er is nadrukkelijk niet aangegeven welke locaties het meest geschikt zijn voor woningbouw. Dat laatste is een bestuurlijke keuze.

De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen gebruikt worden als basis voor een aanpassing van de woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Omgevingsvisie

In de op 1 februari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Westerveld is in paragraaf 1.3.2 het volgende toekomstbeeld over wonen aangegeven (als resultaat in 2040):

“In het Daily Urban System (Een Daily Urban System (DUS) is het gebied rond een stad waarbinnen de belangrijkste dagelijkse woon- werkverplaatsingen zich afspelen) van Zwolle neemt Westerveld anno 2040 een steeds prominentere plek in. We merken dat Westerveld een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, te werken en te recreëren. Het decor van onze drie grote natuurgebieden geeft daaraan een extra, parkachtige, dimensie. Ons woningaanbod is divers en afgestemd op doelgroep en behoefte. Mede door het mogelijk maken van vernieuwende en innovatieve woonvormen, blijven jongeren vaker en langer in onze gemeente wonen. In bepaalde delen van het landelijk gebied is de woonfunctie verder tot ontwikkeling gekomen. Specifiek voor onze oudere inwoners zijn gelijkvloerse woningen en appartementen gerealiseerd.

We hebben in 2040 - naast de bestaande in- en uitbreidingslocaties - vooral woningen gebouwd in het midden van de gemeente. Op die manier hebben we het gebied Diever - Dwingeloo kunnen versterken. Door de woningbouw in dat gebied te concentreren hebben de dorpen hun eigen karakter kunnen behouden.”

In paragraaf 1.4.3 van de Omgevingsvisie Westerveld zijn voor dit toekomstbeeld de volgende ambities voor wonen weergegeven:

- a) Om onze voorzieningen van voldoende draagvlak te blijven voorzien, kiezen we voor een daarbij passende woningbouwopgave. Wat die passende woningbouwopgave is, kan per kern verschillen en vraagt nadere uitwerking. Bedoeld wordt dat we kiezen voor maatwerk per dorp. Deze nadere uitwerking vindt plaats middels de Woonvisie, welke via de beleidscyclus op termijn zal worden verwerkt in de Omgevingsvisie.
- b) In de huidige Structuurvisie is het gebied Diever – Dieverbrug – Dwingeloo als transformatiegebied benoemd. Het betreft een gebied met een relatief grote kans op dynamiek (vanwege de nabijheid van twee van de grootste dorpen in de gemeente en de aanwezigheid van doorgaande wegen, openbaarvervoer(-hub) en de Drentse Hoofdvaart). De beleidslijn uit de Structuurvisie zetten we voort, met als ambitie Diever en Dwingeloo (via Dieverbrug) functioneel en fysiek meer met elkaar te verbinden. Woningbouw is een manier om daaraan concreet handen en voeten te geven. Deze ambitie vraagt nadere studie en uitwerking.
- c) Voor jongeren maken we het mogelijk om in onze gemeente te blijven wonen (of hier op latere leeftijd terug te keren). We zetten ons in voor de aanwezigheid van woonruimte voor starters in de vorm van sociale huurwoningen en koopwoningen in het lage prijssegment.
- d) We zien daarnaast steeds meer vraag naar vernieuwende woonconcepten, al dan niet in combinatie met zorg. Voor dergelijke concepten bieden we ruimte om te experimenteren en bij succes te bestendigen. Innovatieve woon-zorgcombinaties voor onze oudere inwoners willen we faciliteren. Maar ook Tiny Houses (ook wel ‘micro-wonen’ genoemd) zien we hierbij als interessante optie. We staan open voor stralingsarme woonfuncties. In beide gevallen zijn wat ons betreft externe partijen aan zet om daarvoor concrete plannen te ontwikkelen.
- e) Om te voorzien in de gemeentelijke eigen woonbehoefte zal meer nodig zijn dan inbreiding; op enig moment kan ook planmatige uitbreiding aan de orde komen. Wat betreft uitbreidingsmogelijkheden van de kernen, zien we rond Dwingeloo, samen met het transformatiegebied, de meeste mogelijkheden. Omdat we inzetten op het behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, ligt woonuitbreiding rond Diever, Havelte en Vledder – buiten de eerder aangewezen in- en uitbreidingslocaties - aanzienlijk lastiger.
- f) Door decentralisatie van verantwoordelijkheden in de zorg, wordt de gemeente meer en meer verantwoordelijk voor ‘beschermde wonen’ (vanaf 2022/2023) en maatschappelijke opvang (vanaf 2026). Wij ondersteunen mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in onze wijken en bieden hier geschikte voorzieningen voor. Hierbij houden we rekening met het toetsingskader zorg.
- g) In het buitengebied komen geregeld agrarische gebouwen en gronden vrij, en soms dreigt daar verpaupering of crimineel gebruik. Om dit te voorkomen willen we op deze plekken ruimhartig omgaan met plannen voor wonen/werken en recreatie, kinderopvang, ambachtelijke bedrijvigheid, winkels met streekproducten of creatieve beroepen.

Provinciale woonagenda en Impulsteam Wonen

De provincie Drenthe heeft in 2020 de Drentse Woonagenda vastgesteld. Het doel is om tot 2030 10.000 woningen in de provincie te realiseren. Om dit doel te halen is onder meer het Impulsteam Wonen ingesteld. Het Impulsteam Wonen bestaat uit diverse experts die samen de opdracht hebben om namens de provincie Drenthe meer, andere en betere woningen in Drenthe te realiseren. Dit doet het team door gemeenten, corporaties, marktpartijen en inwoners te ondersteunen in de ontwikkeling van hun plannen. Het Impulsteam Wonen is actief op de volgende onderdelen:

- Ondersteuning van kleinschalige wooninitiatieven voor initiatiefnemers en gemeenten;
- Ondersteuning van gebiedsontwikkeling. Dit is de realisatie van grotere woonplannen en woonwijken waarbij meerdere partijen betrokken zijn;
- Versterking van de Drentse lobby richting Rijk en Europa zodat de Drentse belangen verenigd worden en bijgedragen wordt aan het oplossen van het gat tussen vraag en aanbod in Nederland.

Daarnaast wil de provincie inzicht krijgen in de plancapaciteit woningbouw voor alle Drentse gemeenten. Hiervoor heeft gedeputeerde Kuipers met alle portefeuillehouders Wonen op 19 november 2021 per gemeente een woonplannenlijst bestuurlijk bekrachtigd.

Op deze lijst staat de harde en zachte plancapaciteit van de gemeente vermeld en is aangegeven welke woningprojecten extra aandacht vragen. De provincie biedt via het Impulsteam Wonen ondersteuning bij het vlottrekken en versnellen van deze projecten.

Daarnaast heeft de provincie met de Drentse gemeenten afgesproken dat alle woonvisies eind 2022 zullen worden aangepast of geactualiseerd zodat gemeenten hun woningbouwplannen versneld kunnen uitvoeren.

3. Gewenste situatie en mogelijke kaders

Bijstellen woonvisie

De huidige woonvisie geldt nog tot 2025. De inhoud uit deze visie is grotendeels nog steeds up to date en behoeft geen aanpassing. Er is dus geen geheel nieuwe woonvisie noodzakelijk.

Wel zal de woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma op onderdelen moeten worden geactualiseerd, waarbij de volgende onderwerpen aan bod moeten komen:

Aanpassen woonvisie

- a. de te verwachten kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 (aantallen uit Companen onderzoek);
- b. specifiekere duiding van de kwalitatieve woningbehoefte (accent op sociale huur en betaalbare koop, wonen en zorg, percentages huur - koop), zodat we dat als gemeente mee kunnen geven aan een ontwikkelaar/eigenaar. Dit zal dan vervolgens vertaald kunnen worden naar de anterieure overeenkomst. Via dit instrument kunnen we als gemeente per woningbouwproject meer sturing geven op het bouwen van verschillende woonsegmenten.

Uitvoeringsprogramma

- c. de haalbaarheid van de actuele plancapaciteit (toetsen op haalbaarheid, keuze maken);
- d. aanpassing van het toetsingskader woningbouw uit woonvisie (niet alleen meer inzetten op transformatie).

Ad a en b:

De nieuwe kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor woningbouw zullen door de raad moeten worden vastgesteld (in de vorm van een addendum op de huidige woonvisie).

Ad c:

Het uitwerken van een uitvoeringsprogramma is een bevoegdheid van het college.

De huidige plancapaciteit (zie bijlage) moet waar mogelijk en noodzakelijk worden herijkt. Bij een aantal woningbouwplannen liggen namelijk belemmeringen waardoor snel bouwen (nog) niet mogelijk is. Dan moet de gemeente mogelijk kiezen om eerst op ander plannen in te zetten of de aanwezige belemmeringen proberen weg te nemen. Dit laatste kost tijd en geld.

Voor een herijking van de plancapaciteit zal een stappenplan nodig zijn zodat dit in een meerjarenperspectief kan worden weggezet. Een stappenplan kan ondersteuning bieden bij het in beeld brengen van een meerjarige woningbouwprogrammering waarbij - op basis van inhoudelijke argumenten en prioritering in locaties - werkafspraken en capaciteitsplanningen gemaakt kunnen worden.

Ad d:

Het toetsingskader woningbouw uit de woonvisie gaat nu met name in op inbreidingslocaties en transformatie van bestaande gebouwen. Voor een versnelling van de woningbouw - bijvoorbeeld om meer ruimte te geven aan initiatieven in het buitengebied, zoals woningsplitsingen en bijzondere woonvormen - zal dit kader moeten worden bijgesteld.

4. Proces en financiën

Interne organisatie (projectmatige aanpak)

<i>Bestuurlijk opdrachtgever</i>	: portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling
<i>Opdrachtgever (ambtelijk)</i>	: Rineke Veldman
<i>Opdrachtnemer (projectleider)</i>	: Johan van Rooijen

Kernteam (projectleider 130 uur pp/leden 65 uur pp)	
Ruimtelijke ontwikkeling	: Johan van Rooijen, Inge Boer en Ronald Pas
Grondzaken	: Karen van der Velden, Ria Lubbinge
Openbare ruimte	: Johan Burgman , Robert Kugel

Schil/agenda-lid (30 uur pp)	
Vergunning verlening	: nader in te vullen
Juridisch advies	: nader in te vullen
Financiën	: nader in te vullen
Communicatie/participatie	: nader in te vullen

Stappenplan

Het stappenplan om te komen tot een geactualiseerde woonvisie en een meerjarige woningbouwprogrammering zal er globaal als volgt uitzien:

Stap 1: Vaststellen van de startnotitie actualisatie woonvisie en uitvoeringsprogramma door college;

Stap 2: Analyse maken van doelgroepen en aantallen op basis van de onderzoeken en in relatie tot de geactualiseerde beleidsuitgangspunten en recente wetgeving en aangepast toetsingskader woningbouw opstellen;

Stap 3. Geactualiseerde concept addendum woonvisie opstellen (uitwerking stap 1 en 2);

Stap 4: Een beperkt participatietraject opstarten (consultatie stakeholders) en de input hiervan verwerken in addendum;

Stap 5: Definitief addendum woonvisie opstellen en deze ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad;

Stap 6: Een meerjarige woningbouwprogrammering opstellen (toetsen haalbaarheid, prioritering locaties in relatie tot beschikbare capaciteit) en deze ter vaststelling aan college voorleggen;

Stap 7: Gewijzigd beleid opstellen voor o.a. woningsplitsingen en bijzondere woonvormen.

Participatie en communicatie

Op korte termijn wordt inzet op realisatiekracht van nieuwbouw van de gemeente gevraagd. Dit betekent dat in zeer korte tijd het addendum en het uitvoeringsprogramma op de woonvisie geactualiseerd moet worden. Voorgesteld wordt om op deze actualisatie geen specifiek inwonersparticipatietraject te doorlopen, omdat:

- inwonersparticipatie al plaatsvond bij het opstellen van de Omgevingsvisie Westerveld (2022) waar 'wonen en leven' in Westerveld een belangrijk onderdeel van is;
- het onderwerp 'Wonen' een vast onderdeel is van de periodieke overleggen met de dorpsgemeenschappen;
- de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek Zuidwest Drenthe (2021) mede gebaseerd zijn op inwonersparticipatie;
- er periodieke overleggen met makelaars worden gehouden.

Wel zal het concept van het addendum woonvisie met woningcorporatie Actium, de provincie en de dorpsbelangenverenigingen worden besproken.

Na de vaststelling van het addendum en het uitvoeringsprogramma van de woonvisie gaan we concreet met de realisatie van de nieuwbouwmogelijkheden aan de slag. Een traject van tekentafel naar bouw. Bij dit proces zullen alle directe belanghebbende inwoners, ondernemers maatschappelijke organisaties en andere overheden intensief betrokken worden.

Hierbij wordt opgemerkt dat bestaande, lopende woningbouwprojecten niet hoeven te wachten op een geactualiseerde woonvisie.

Planning en beslismomenten

In onderstaand schema is een globaal stappenplan aangegeven. De vaststelling van de startnotitie door het college is gepland op 5 april 2022. Het doel is om de geactualiseerde woonvisie vast te stellen in de gemeenteraad van 28 juni 2022.

Stappen	2022			
	Q1	Q2	Q3	Q4
1. Projectplan addendum en uitvoeringsprogramma woonvisie (AT 23 maart/pfo 28 maart en college 5 april)	x	X		
2. Doelgroepen en aantallen bepalen (analyse onderzoeken)		x		
3. Concept actualisatie opstellen incl. participatieplan		x		
4. Participatietraject		x		
5. Vaststellen geactualiseerde woonvisie gemeenteraad		x		
6. Vaststellen meerjarige woningbouwprogrammering college			x	
7. Beleidsaanpassingen van o.a. woningsplitsingen en bijzondere woonvormen			x	x

Financiële middelen

Een actiever grondbeleid en de regie voeren op woningbouwontwikkeling betekent dat de gemeente meer werk zal moeten doen. Naast het opstellen van het addendum van de woonvisie en het meerjarig uitvoeringsprogramma zullen verschillende typen onderzoek gedaan moeten worden (o.a. juridisch, natuurwetgeving, milieu etc.) en zullen stedenbouwkundige verkenningen moeten worden gedaan. Omdat op dat moment nog geen grondexploitatie is gestart (en zelfs niet duidelijk is of dat ooit zal gebeuren), is er een apart budget nodig om deze kosten op te kunnen boeken.

Het voorstel is om hiervoor gedurende een periode van vier jaar (college periode) een extra budget in te stellen van € 40.000,- per jaar. In totaal betekent dit een bedrag van € 160.000,- voor de periode 2022-2026 voor het budget Volkshuisvestingsbeleid (FCL 6880304).

Bijlage: - woningbouwplancapaciteit 1 april 2022