

Politieke avond Westerveld

Voorstel

Vergadering van 3 december 2019
Beleid

Vaststelling Woonvisie - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Op 26 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2025 met bijbehorende uitvoeringsagenda vastgesteld door het college. Het tweede beslispunt was dat de Woonvisie verder in procedure gebracht kon worden door deze voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad na overleg met stakeholders. Het betreffende overleg met de stakeholders is geweest en de Woonvisie kan vastgesteld worden. Naast vaststelling van het visiedocument zit er in het uitvoeringsprogramma een aantal financiële keuzes. Deze keuzes worden de raad bij de vaststelling voorgelegd.

Besluit

Besluitpunt 1

Vaststellen van de woonvisie 2019 - 2025 gemeente Westerveld, met de bijbehorende uitvoeringsagenda.

Motivering

Aanleiding en context

De Woonvisie is actualisering van het woonbeleid zoals is opgenomen in de Structuurvisie en de Visie op Wonen. Met deze Woonvisie wordt vanaf 2019 vooruit gekeken naar 2025. Hoe is en blijft het prettig wonen in Westerveld anno 2025. Westerveld heeft een aantrekkelijk woonklimaat en is wat betreft natuur, groen en landelijk wonen onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Dat mensen wonen in een mooi, groen en landelijk gebied waarderen en daarom Westerveld aantrekkelijk vinden, blijkt ook uit de respons van de campagne "Natuurlijk Westerveld" die in het kader van de komst van de Omgevingswet is gestart. Voorzieningen in de grotere dorpen maar ook saamhorigheid worden gewaardeerd en maken deel uit van een aantrekkelijk woonmilieu. Westerveld is aantrekkelijk vanwege gunstige verkoopprijzen, goede bereikbaarheid en doet vaak dienst als goede uitvalsbasis waar wonen en werken goed gecombineerd kan worden. De Woonvisie biedt handvatten om dit te behouden en eventueel waar mogelijk te versterken. Daarbij kijken we niet alleen naar nieuwbouw maar ook naar mogelijke inbreiding en waar mogelijk het aanjagen van verbetering van de huidige woningvoorraad. Dat laatste heeft uiteraard ook te maken met het verduurzamen van de woningvoorraad. Deze Woonvisie biedt straks input voor de nog op te stellen Omgevingsvisie maar zal ook effect hebben op andere projecten en beleidsonderdelen zoals Vitale Vakantieparken en duurzaamheid. Dit vergt mogelijk aanpassingen of aanvullingen op deze Woonvisie en straks de Omgevingsvisie.

Beoogd resultaat

Vaststelling Woonvisie met bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Voorlopig geen extra financiële middelen beschikbaar stellen.

Motie "Jongerenhuisvesting" beantwoorden.

Argumentatie

In het - in mei 2018 opgestelde - coalitieakkoord is m.b.t. de Woonvisie het volgende aangegeven:

- . woonvisie vaststellen o.b.v. het eerdere concept;
- . voortborduren op de inbreng van de dorpsgemeenschappen;
- . energieparagraaf bijstellen;
- . een plan voor het aantrekken van jonge gezinnen

De Woonvisie is op deze punten aangepast. Het stuk heeft een meer ambitieus karakter zonder de realiteit tekort te doen. De focus ligt op kansen. Dat wil niet zeggen dat er grote nieuwbouwontwikkelingen voorzien zijn. De bestaande capaciteit zoals Kalterbroeken en Meerkamp wordt behouden. De gronden in gemeentelijk eigendom (Kalterboeken en Vledder Noord) worden in ontwikkeling genomen. Volgens het huidige grondbeleid worden geen nieuwe gronden verworven ten behoeve van woningbouw. Waar nodig zullen plannen bijgesteld moeten worden of waar nodig verhoogd of mogelijk verlaagd worden. Volgens de huidige regionale woonvisie van gemeenten De Wolden/Hoogeveen/Meppel/Westerveld kan Westerveld met ongeveer 400 woningen groeien. Dit is mede gebaseerd op bevolkingsprognoses en huishoudensontwikkelingen. In de Regionale Woonvisie is de bestaande (harde) capaciteit verwerkt. Door het woningbouwprogramma te herijken, zullen er wellicht verschuivingen plaatsvinden. Indien dat aan de orde is, volgt uiteraard een voorstel aan de gemeenteraad want in dat geval zou betekenen dat er een nieuw bestemmingsplan moet komen. Naast nog een aantal nieuwbouwlocaties ligt met deze Woonvisie de focus de komende jaren op inbreiding en waar dat kan op experimenteel bouwen. Hiervoor is een afwegingskader opgenomen.

De energieparagraaf is bijgesteld. Hierbij merken wij op dat de bestaande woningvoorraad voor 80% uit eigen woningbezit bestaat. Dat wil zeggen dat we op particulier niveau nog niet erg sturend kunnen zijn. Weliswaar in de toekomst wel op wijk-en buurtniveau maar het is momenteel aan particuliere huizenbezitters om al dan niet de woning te verduurzamen al dan niet met hulp van de overheid in de vorm van bijv. duurzaamheidsleningen. In het kader van de verduurzaming van de eigen woningvoorraad wordt aangesloten bij de toekomstige RES en Kadernota Duurzaamheid. De huursector sluit ook aan bij de RES. Ter illustratie: de afgelopen twee jaar heeft Actium al haar huurwoningen voorzien van zonnepanelen. Uiteindelijk zal "nul op de meter" het doel zijn. Verduurzaming van woningen van particuliere woningbezitters is nog geen verplichting maar inwoners kunnen wel gestimuleerd worden om meer bewust te worden. Dat geldt niet alleen voor verduurzaming maar ook toekomstgericht. Om daartoe te komen zullen de komende jaren maatregelen maar ook stimuleringsregelingen volgen. Een van de onderdelen uit het uitvoeringsprogramma, namelijk het instellen van energiecoaches, is al opgepakt. Via het landelijke Energieloket zijn financieringsmogelijkheden te krijgen voor verduurzaming van de woning.

SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) biedt gemeenten mogelijkheden om via verschillende leningsvormen deze stimulans kracht bij de zetten. Het gaat daarbij niet alleen om het verduurzamen van de woning maar ook om bijv. het aanpassen van de woning om deze meer levensloopbestendiger te maken. Soms is het moeilijk een (nieuwe) hypotheek af te sluiten voor een dergelijke investering en zit het geld in de "stenen". In steeds meer gemeenten is de zogenaamde verzilverlening geïntroduceerd. Met deze lening kan de woning bijv. aangepast worden maar kan bijvoorbeeld ook groot onderhoud of bijv. schilderwerk gefinancierd worden. Deze vorm van financiering kan momenteel in Westerveld niet aangeboden worden aangezien wij alleen budget

hebben voor startersleningen. Mocht uw raad ervoor kiezen om de blijverslening in te willen voeren dan zal het budget opgehoogd moeten worden. Voor de startersleningen is destijds 200.000 euro beschikbaar gesteld. Toen droeg het Rijk ook nog bij en konden we met dat budget minimaal 12 starters helpen. Het is revolverend; de aflossing komt na 3 jaar weer terug op de rekening. Hiermee kunnen weer nieuwe leningen verstrekt worden. Verzilverleningen werkt op dezelfde manier. Om verzilverleningen naast de startersleningen op te nemen moet het beschikbaar budget wel opgehoogd worden. Gemeente De Wolden, bijvoorbeeld, heeft een bedrag van € 1 miljoen beschikbaar gesteld om dit product (stimuleringslening en verzilverlening) aan te kunnen bieden. Hoewel de reacties wisselend waren, is de rode draad dat er niet veel gebruik van wordt gemaakt. Dit heeft ook te maken met het feit dat banken de regels voor leningen versoepeld hebben. Kennelijk kiezen mensen er dan toch voor om geld te lenen bij de bank in plaats van via de gemeente. Bij invoering moet een verordening vastgesteld worden. De voorwaarden moeten dan wel zodanig zijn dat het product ook makkelijk toegankelijk is. De ervaring bij de andere gemeenten was dat sommige voorwaarden (o.a. toetsing) wel zodanig streng was dan men niet in aanmerking komt. Een verzilverlening kan variëren tussen minimaal € 2.500 en maximaal € 50.000. Dus om 10 mensen te kunnen "helpen" is al een bedrag van € 500.000 nodig om het fonds te kunnen vullen. Het fonds is -zoals vermeld - revolverend, maar het geld moet wel beschikbaar zijn om deze leningsvormen in te kunnen voeren.

Voorgesteld wordt om vooralsnog geen extra budget beschikbaar te stellen voor eventuele invoering van verzilverleningen. Andere gemeenten hebben voor de uitvoering van deze mogelijkheid geld geleend. Het is uiteraard aan uw raad om te besluiten of u bereid bent deze leningsvormen in te voeren en hiervoor budget beschikbaar te stellen c.q. geld te lenen.

Naast dit onderdeel is er nog de campagne "Lang zult u wonen". Deze campagne is vanuit de provincie Drenthe gestart en gemeenten kunnen hier aan meedoen. Deze campagne is gericht op bewustwording van met name 55+. Is mijn woning toekomstbestendig, wat kan ik doen om het woongenot te verhogen of moet ik misschien zaken gaan renoveren/moderniseren om eventueel mijn woning in de toekomst beter te kunnen verkopen. Er is een groot aantal aspecten aan het wonen waar mensen pas aan toe komen als er iets gebeurt. Onderhoud wordt soms (te) lang uitgesteld en is dan kostbaarder als men er toe komt. Er is geld beschikbaar voor het oppakken van deze campagne. Vanuit deze campagne kunnen onder andere mensen getraind worden om inwoners te adviseren over het wonen in zijn breedste zin, variërend van duurzaamheid tot domotica. Dat kunnen vrijwilligers zijn van buurtverenigingen of dorpsverenigingen. Intern kan de campagne bijdragen bij bijvoorbeeld huisbezoeken in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

In het uitvoeringsprogramma is opgenomen dat de komende jaren gewerkt wordt aan promotie van Westerveld als aantrekkelijke woongemeente. Dit om ook jonge gezinnen aan te trekken. Daarbij ligt de focus niet alleen op nieuwbouw maar ook met name op bestaande woningvoorraad. Gelet op onze woningbouwvoorraad (en ontwikkelgronden) kunnen wij als plattelandsgemeente niet putten uit allerlei nieuwbouwplannen. Waar ontwikkelaars zich melden, wordt via de lijn van overleg getracht om het product zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag. Wij hebben geen juridische middelen voor handen om voor te schrijven dat in een ontwikkelgebied bepaalde producten voor bepaalde prijzen aangeboden moeten worden. Bovendien is in eerder woonbeleid (o.a. Structuurvisie en Visie op Wonen) vastgesteld dat de gemeente meer faciliterend is dan regisserend, het wordt overgelaten aan de markt.

Motie Jongerenhuisvesting

Op 9 juli 2019 is de motie Jongerenhuisvesting aangenomen. Daarna is aangegeven dat deze motie meegenomen wordt bij het voorstel vaststelling Woonvisie. In de motie is het volgende omschreven: *er is een grote behoefte en gebrek aan zelfstandige woonruimte voor jongeren in Westerveld. De jeugd*

wil graag in eigen kern blijven wonen. Alleen in de kern Diever is er de mogelijkheid voor het bouwen van 'tiny houses'. Onze jeugd vertrekt deels naar andere gemeenten. Gemeentebelangen merkt vanuit gesprekken met inwoners op dat starters nog steeds moeite hebben om geld te lenen voor het kopen van een woning. Studieschulden en strenge eisen voor creditverstrekking van banken zijn voorbeelden die het verkrijgen van een hypotheek in de weg staan. Voor Gemeentebelangen is het belangrijk dat ook inwoners die net het diploma op zak hebben, en aan het werk kunnen binnen hun eigen gemeente, in staat zijn een huis te kunnen kopen of huren.

Daarom wordt het college verzocht om:

- in alle kernen te onderzoeken of ook daar 'tiny houses' gebouwd kunnen worden of op andere wijze jongerenhuisvesting kan worden gerealiseerd, zodat de Westerveldse jongeren de mogelijkheid hebben om in Westerveld te blijven wonen;*
- de mogelijkheid te onderzoeken om de 'starterslening' weer in te voeren.*

Reactie

Als eerste gaan we in op het laatste punt. Er kunnen nog steeds startersleningen aangevraagd worden. Er is nog geld beschikbaar.

Het eerste punt kan uiteraard onderzocht worden. Echter verwachten wij dat het product tiny house niet bij de vraag van lokale jongeren aansluit. De ervaring uit Kalterbroeken is dat mensen die een tiny house wensen een specifieke groep mensen is, die niet afkomstig is uit Westerveld of zeer bewust voor deze woonvorm kiest. Daar komt bij dat wij geen voorkeur mogen geven aan mensen uit Westerveld bij kavelverkoop. Dat kan alleen als er een huisvestingsverordening geldt. Een huisvestingsverordening kan alleen vastgesteld worden bij onder meer aantoonbare schaarste is waardoor geen evenredig verdeling van de woonruimte kan plaatsvinden. Daar is in Westerveld geen sprake van. Wat betreft "gewone" starterswoningen het volgende. Tegenwoordig kunnen geen woningen meer gebouwd worden die eerder nog doorgingen voor een starterswoning met een prijs van rond € 150.000. Dit heeft te maken met stijging bouwkosten en verplicht aardgasloos bouwen.

Een sterke reductie op de grondprijs zou mogelijk kunnen zijn om de aanschafkosten (vrij op naam) lager te maken. Ons grondprijzenbeleid kent nu geen reductie voor de realisatie van (goedkopere) starterswoningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij een sterk gereduceerde grondprijs een beding moet worden opgenomen dat de woning ook starterswoning blijft en niet met substantiële winst doorverkocht wordt. Indien uw raad ervoor kiest om af te wijken van de recent vastgestelde Grondprijzenbrief 2019 en kiest voor een sterke reductie wat betreft grondprijs, zullen hier dan specifieke spelregels voor opgesteld moeten worden. Daar komt bij dat de gemeente een beperkt aantal grondposities heeft. Voor het overige zijn starters afhankelijk van wat de markt aanbiedt of eventueel een huurwoning.

Onderzoek als onderlegger voor beleid

Als voorbereiding voor het opstellen van de woonvisie is een onderzoek uitgevoerd naar de stand van zaken op onze woningmarkt. Hoewel de woningmarkt verandert, biedt dit onderzoek inzicht in ontwikkelrichtingen voor de lange termijn op de woningmarkt. We vinden het belangrijk om ons beleid uit te werken op basis van een gedegen woningmarktanalyse. In het onderzoek is onder andere ingegaan op verhuispatronen naar en binnen onze gemeente, toekomstverwachtingen rond de woningbehoefte en vraag naar sociale huur. Het woningmarktonderzoek is daarmee het cijfermatige vertrekpunt voor de woonvisie. Onderzoek geeft echter een tijdsbeeld weer en tijden veranderen. Een onderzoek doen naar behoefte voor jongerenhuisvesting kost geld en is "slechts" een momentopname. In het uitvoeringsprogramma is een onderzoek naar jongerenhuisvesting niet genoemd als actiepunt.

Een onderzoek zal ongetwijfeld het nodige behoefte opleveren, maar het is de vraag of die vraag bediend kan worden in de huidige woningmarkt.

Wat betreft goedkope nieuwbouw kunnen we als gemeente alleen iets betekenen door de grondprijs sterk te reduceren. Bij overige ontwikkelingen zouden we via een anterieure overeenkomst bij initiatiefnemers (projectontwikkelaars) kunnen 'afdwingen' dat er ook woningen worden gerealiseerd in een bepaalde prijscategorie.

Uw raad wordt geadviseerd vooralsnog geen nader onderzoek te doen en eerst het project Micro Wonen in Kalterboeken af te wachten en vanuit daar verder te gaan. Mocht onderzoek noodzakelijk worden geacht dan stellen wij voor de opdracht/vraagstelling eerst met uw raad af te stemmen.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken

Er vindt afstemming plaats tussen de beleidsvelden Wonen en Duurzaamheid, mede in het kader van de komende RES en Warmtetransitievisie. Waar nodig zal de Woonvisie bijgesteld worden.

Kanttekening en risico's

De Woonvisie is al geruime tijd onderweg om vastgesteld te worden. Dit had in 2018 te maken met verkiezingen en in 2019 met de coalitiewisseling. Het is wenselijk dat een dergelijk beleidsstuk op korte termijn vastgesteld wordt en dat gestart kan worden met het uitvoeringsprogramma. Het biedt eveneens de basis voor het maken van meerjarige prestatie-afspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie.

Aanpak/uitvoering en communicatie

Mocht uw raad besluiten tot het invoering van leningsvormen via SVN dan volgt hiervoor een specifiek voorstel. In dat voorstel zal dan naast het vaststellen van een krediet ook de noodzakelijke verordening meegenomen worden ter vaststelling.

Het voorstel tot vaststelling van de Woonvisie is in maart 2018 door de vorige raadscommissie besproken. Er is besloten de vaststelling over de verkiezingen heen te tillen. Dat is gebeurd en bij het nieuwe coalitieakkoord is bepaald dat de Woonvisie aangepast moest worden. Dat is gebeurd en het college heeft de Woonvisie vastgesteld. Deze aangepaste Woonvisie is opnieuw voorgelegd aan de stakeholders. Tijdens een bijeenkomst op 15 mei 2019 is de Woonvisie opnieuw doorgenomen met de stakeholders. Er is een toelichting gegeven door Actium over de huurmarkt en er is door de NVM een toelichting gegeven op de koopmarkt. Nadien is door de stakeholders beoordeeld wat de heersende opvatting over de prioriteit bij de uitvoering van de Woonvisie. Wat belangrijk werd gevonden is dat bij planvorming uitgegaan wordt van een gevarieerd aanbod, levensloopbestendige woning en starterswoningen. Bewustwording scoorde ook goed. De resultaten van de oordeelsvorming (via mentimeter) en de presentaties zijn bij het voorstel gevoegd.

Integrale advisering

N.v.t.

Duiding integrale advisering

Het voorstel is afgestemd met andere beleidsvelden zoals Duurzaamheid en Grondzaken.

Kosten, baten, dekking

Voor de opstelling en vaststelling van de Woonvisie en campagne "Lang zult u Wonen" is budget beschikbaar. Voor de overige punten zoals genoemd in dit voorstel is geen budget beschikbaar zoals invoering van leningsvormen en het eventueel uitvoeren van onderzoek startershuisvesting. Indien u besluit meer leningsvormen (bijv. verzilverlening) in te gaan voeren en een onderzoek wilt laten uitvoeren naar startershuisvesting dan zal een nader (krediet)voorstel volgen. Zoals in het voorstel is

aangegeven dient u dan rekening te houden met een reserveren van minimaal 500.000 voor bijv. invoering verzilverlening (max. 10 uitgaande van een maximale lening van 50.000 euro). De kosten voor een onderzoek naar startershuisvesting is momenteel niet bekend maar daarbij kan rekening gehouden worden met een bedrag van 15.000 euro.

Bijlagen

1. Woonvisie def okt 2019
2. Presentatie Actium 15 mei 2019
3. presentatie NVM makelaar.pptx