

Vaststelling Woonvisie 2023-2027**Informatie**

Datum	5 april 2023	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Ellen Folkerts	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1997813	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Dennis Bouwman	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Communicatieadviseur: Petra van der Ploeg
		☐ Informatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☒ Team: Ruimtelijk beleid en projecten, Samenleving
		☐ Naam medewerker:
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

De afgelopen periode hebben we gewerkt aan een nieuwe Woonvisie voor Midden-Drenthe. Na een interactief proces is in februari de concept-Woonvisie gereed gekomen. Bij besluit van 7 februari 2023 heeft het college ingestemd met de concept Woonvisie en besloten om deze voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage te leggen. Tevens is besloten de visie opiniërend voor te leggen aan de commissie Ruimte en Groen. De inspraakperiode is voorbij. Tijd om de balans op te maken en de woonvisie klaar te maken voor definitieve besluitvorming in de gemeenteraad.

Voorstel**Toelichting voorstel****Nieuwe woonvisie**

Met de woonvisie 2023-2027 geven we richting aan het wonen in Midden-Drenthe. We beschrijven hoe we tegen de opgaven aankijken, wat onze ambities zijn en wat we gaan doen zodat onze inwoners prettig kunnen (blijven) wonen in Midden-Drenthe. De uitvoering doen we samen met inwoners, organisaties en bedrijven.

De woonvisie beschrijft de gemeentelijke visie op het wonen tot 2030 en bevat een concreet woonprogramma voor de periode 2023-2027. Het geeft richting aan het (nieuw)bouwprogramma voor de komende jaren. Hoeveel woningen moeten we bouwen, voor welke doelgroep en in welke kernen? Bij de ontwikkeling van locaties geldt de woonvisie als leidraad en kader. Het gaat in de woonvisie overigens niet alleen over stenen of nieuwbouw. Wonen is meer. Het gaat ook over de

betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid in kernen en wijken, wonen en zorg en het verduurzamen van de huidige woningvoorraad.

Visie uitgewerkt in zes ambities

Wonen heeft prioriteit! Dit blijkt uit zowel het raadsprogramma als het bestuursakkoord 2022-2026. De prioriteiten en aandachtspunten uit het raadsprogramma en bestuursakkoord hebben we in deze woonvisie verder uitgewerkt.

Iedereen moet prettig kunnen wonen in Midden-Drenthe, nu en in de toekomst. De opgaven waar we de komende jaren voor staan op het gebied van wonen zijn divers. Op basis van het woningmarktonderzoek, de gesprekken met stakeholders, de verzamelde input van inwoners tijdens de inloopbijeenkomsten over wonen en de resultaten van de woonenquête destilleren we zes ambities. Deze vormen de kern van onze visie:

1. Meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag.
2. Betaalbaar wonen.
3. Prettig wonen in combinatie met welzijn en zorg.
4. Woonkansen voor bijzondere doelgroepen.
5. Bestaande woningen verduurzamen.
6. Leefbare kernen en buurten.

Deze hebben we in de woonvisie verder uitgewerkt. Per ambitie geven we aan wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

Wonen en zorg

In deze woonvisie heeft het thema wonen, zorg en welzijn bijzondere aandacht gekregen. In nieuwe wetgeving zal het voor gemeenten naar verwachting in 2024 verplicht worden een woonzorgvisie vast te stellen. We spelen daar vroegtijdig op in door dit thema integraal mee te nemen in deze woonvisie en we ons toekomstbeeld op deze opgave te formuleren. Uiteindelijk zullen we dit thema met onze partners uit het Welwozo-samenwerkingsverband verder uitwerken in een concreet uitvoeringsprogramma.

Participatie

In het proces om te komen tot deze woonvisie hebben veel partijen, zoals inwoners, dorpsbelangenorganisaties, makelaars, ontwikkelaars en zorg- en welzijnsorganisaties, meegedacht over wat er belangrijk is voor het nieuwe woonbeleid. Deze input hebben we zo goed als mogelijk in het woonbeleid verwerkt.

Inspraak en Nota van zienswijzen

De concept woonvisie heeft van 16 februari tot en met 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van inzage heeft iedereen een reactie op de concept woonvisie kenbaar kunnen maken. Organisaties, inwoners en belangstellenden die actief betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het woonvisie, zijn geïnformeerd over de inspraakperiode van de woonvisie.

Er zijn in totaal 10 reacties ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage). Een aantal reacties geeft aanleiding om de aanpassingen te doen in de woonvisie. Dit is ook aangegeven in de nota. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het concept zijn verwerkt in de woonvisie 2023-2027 (bijlage) die nu voorligt.

Opiniërende behandeling in commissie Ruimte en Groen 9 maart 2023

De concept Woonvisie is op 9 maart j. opiniërend behandeld in de commissie Ruimte en Groen. De concept woonvisie is door de commissie positief ontvangen. Naar aanleiding van enkele reacties hebben we nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast willen we nog een aantal zaken toelichten.

Wooninitiatieven dorpen

In de commissievergadering is door een aantal fracties aandacht gevraagd voor woningbouw in de dorpen en in het bijzonder de ondersteuning van wooninitiatieven.

We zijn blij met de initiatieven van inwoners en dorpen op het gebied van woningbouw. We vinden dit belangrijk en willen deze zo goed mogelijk faciliteren. In de definitieve woonvisie hebben we dit verder uitgewerkt. In hoofdstuk 5 hebben we de samenwerking met de plaatselijke belangenverenigingen van de (kleine) kernen en buurtschappen specifieker opgenomen en verder verwoord hoe we dit zien (zie ook de beantwoording van de zienswijze van het dorpenoverleg in de nota van zienswijzen).

Woningmarktonderzoek en prijzen

Er is aandacht gevraagd voor tijdige actualisatie van het woningmarktonderzoek. Actueel woonbeleid is belangrijk en daar horen actuele cijfers bij. We zullen het beleid regelmatig monitoren en onderzoeken of de situatie op de woningmarkt veranderd is (onder meer op basis van nieuw woningmarktonderzoek) en of aanpassing van beleid nodig is.

Er is tevens gevraagd om het percentage betaalbare koop te verhogen. De indeling in prijsklassen zoals opgenomen in de woonvisie is gebaseerd op het woningmarktonderzoek. Op dit moment zien we geen reden deze aan te passen. Zoals aangegeven monitoren we ons beleid regelmatig en kunnen we deze aanpassen als daartoe noodzaak blijkt.

Cijfermatige uitwerking woonprogramma kernen

In hoofdstuk vier hebben we een woonprogramma voor de kernen opgenomen. Voor de kleine kernen is dit voor clusters van kernen gedaan. Het schaalniveau van sommige kernen is te klein om nog verder op kernniveau een uitsplitsing in aantallen te kunnen maken. Tevens is de combinatie van de aantallen per kern en de verdeling naar bijvoorbeeld prijsklasse en woningtype bewust niet opgenomen, omdat wij daarbij maatwerk per kern willen hanteren. Dit is een nadere uitwerking. We nemen dit niet op in de woonvisie omdat dit de flexibiliteit en het maatwerk in de uitvoering kan beperken. In de praktijk zien we dat de omstandigheden op de woningmarkt soms zo snel veranderen, dat we ons niet op die manier in de woonvisie willen vastzetten en juist in overleg met de dorpen maatwerk willen leveren. Hoofdstuk 4 spitst zich hoofdzakelijk toe op de autonome, lokale behoefte. Invulling van deze behoefte heeft wat ons betreft eerste prioriteit. Omdat we ook willen inzetten op de aanvullende woningbehoefte is een extra paragraaf toegevoegd met een nadere toelichting hierop.

Uitvoeringsprogramma

Tijdens de behandeling in de commissie is aandacht gevraagd voor concretisering van het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma van de woonvisie wordt na de vaststelling van de woonvisie uitgewerkt in het Programma wonen. In dit programma zal per actiepoint een planning (met prioritering) worden uitgewerkt. Tevens zal worden aangegeven met welke partners zal worden

samengewerkt om tot uitvoer te komen. Over de voortgang van de uitvoer van het Programma wonen zal regelmatig worden gerapporteerd.

Foto's

Er zijn recent nieuwe foto's gemaakt van het 'wonen in Midden-Drenthe'. Op sommige plekken zullen foto's in de woonvisie worden vervangen (oa. de foto van het bollenveld op pagina 2) door passender materiaal.

Alternatieven

Op basis van wetgeving moeten gemeenten een woonvisie vaststellen. Zonder woonvisie kunnen er ook geen prestatieafspraken met woningcorporaties worden gemaakt.

Randvoorwaarden

Deze woonvisie bevat veel ambitie. Bijvoorbeeld als het gaat om het toevoegen van woningbouw. Hier willen we op inspelen en versnellen, maar dit vraagt wel de inzet van extra personele capaciteit om meer projecten te kunnen draaien en ruimtelijke procedures te voeren.

Risico's

Het halen van ambities hangt niet alleen af van extra personele capaciteit. Als gemeentelijke overheid zijn er ook zaken waar wij maar beperkte invloed op hebben, maar die wel degelijk van belang zijn voor het slagen van ons beleid. Denk aan de ontwikkelingen rondom stikstof en woningbouw, de netcapaciteit van nutsvoorzieningen en de mogelijkheden binnen wet- en regelgeving (oa. ruimtelijke procedures).

Financiële gevolgen

In de woonvisie zijn een groot aantal acties en maatregelen opgenomen. Deze zullen uitgewerkt worden in een concreet uitvoeringsprogramma: het programma wonen. Voor de uitvoering zal budget nodig zijn. Dit zal op een later moment later moment verder worden uitgewerkt en financieel vertaald. Een deel hiervan is al begroot in het meerjarenperspectief.

Personele gevolgen

Zie randvoorwaarden.

Duurzaamheid

De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een van de ambities uit de woonvisie. We geven aan wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

Niet van toepassing.

Vervolgprocedure/communicatie

Na college: de partijen die een inspraakreactie hebben ingediend ontvangen de Nota van zienswijzen met informatie over de behandeling van de woonvisie in raadscommissie en gemeenteraad.

Na gemeenteraad: na de vaststelling van het beleid wordt het beleid bekendgemaakt.

Bijlagen

- Woonvisie 2023-2027
- Nota van zienswijzen concept woonvisie 2023-2027
- Concept woonvisie 2023-2027

