

Startnotitie actualisatie Beleidsvisie Wonen Noardeast-Fryslân en Dantumadiel

Versie: V4D

Datum: 26 september 2019

Inleiding

Om te komen tot een nieuwe Beleidsvisie Wonen voor de gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel is deze startnotitie opgesteld. De startnotitie geeft antwoord op:

1. De aanleiding voor de actualisatie van de Beleidsvisie Wonen;
2. Samenwerking Noardeast-Fryslân en Dantumadiel op thema “Wonen”;
3. Het doel van de Beleidsvisie Wonen;
4. Onderzoek en Analyse;
5. Proces actualisatie.

De huidige Beleidsvisie Wonen DDFK 2016 – 2020 is niet meer actueel door diverse ontwikkelingen op de woningmarkt. Actualisatie van de Beleidsvisie staat dan ook voor beide gemeenten op de raadsagenda. Als basis zullen de raads/coalitieprogramma's worden gebruikt die op het thema Wonen voor beide gemeenten vrijwel volledig overeenkomen.

Deze startnotitie gaat dan ook uit van een gezamenlijke aanpak van de actualisering voor beide gemeenten om synergievoordeel te behalen op inhoud, proces en financiën. Een afzonderlijke en afwijkende aanpak zal het genoemde synergievoordeel tenietdoen en extra doorlooptijd betekenen t.o.v. de in deze notitie opgenomen planning.

De Beleidsvisie Wonen is een visiedocument dat naast de wettelijke basis voor de prestatieafspraken ook de basis vormt voor de woningbouwprogrammering (die separaat wordt vastgesteld door het college), de duurzaamheidsagenda voor Wonen en de Omgevingsvisie. Met de nieuwe Beleidsvisie Wonen 2020 – 2025 beschikken de gemeenten over een actueel woonbeleid.

1. Aanleiding

De DDFK-gemeenten hebben in 2016 gezamenlijk een nieuwe woonvisie opgesteld vooruitlopend op de formele ambtelijke samenwerking die begin 2017 is gestart. De huidige Beleidsvisie Wonen 2016 – 2020 heeft hiermee al betrekking op de twee gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel.

De Beleidsvisie Wonen is een visiedocument dat naast de wettelijke basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties ook als input dient voor o.a. de woningbouwprogrammering (die separaat wordt vastgesteld door het college), de duurzaamheidsagenda en de Omgevingsvisie. Daarnaast ligt de Beleidsvisie Wonen ten grondslag aan het in ontwikkeling zijnde afwegingskader voor woningbouw. Dit kader vormt de basis voor het toetsen van woningbouwplannen.

Aangezien het traject om te komen tot regionale woningbouwafspraken van de regio met de provincie meer tijd in beslag neemt, is planning voor het actualiseren van de Beleidsvisie Wonen opgeschoven. De in ontwikkeling zijnde Woningmarktmonitor en het Afwegingskader voor woningbouwplannen maken onderdeel uit van dit traject.

De huidige woonvisie loopt in 2020 af en is door diverse ontwikkelingen op de woningmarkt en de actuele demografische prognoses niet actueel meer. Voor een actuele Beleidsvisie Wonen en het uitvoeringsprogramma is het van belang de meest actuele informatie hierin te verwerken. Het streven is erop gericht om uiterlijk in juli 2020 de nieuwe Beleidsvisie in de raden van beide gemeenten te laten vaststellen. Bijgaande planning is hierop dan ook gericht.

Groei en krimp gaan hand in hand

Binnen de regio gaan groei en krimp hand in hand. De regio krijgt op steeds meer plekken te maken met een afnemend aantal inwoners en huishoudens en een sterk veranderende bevolkingssamenstelling. Dit roept de vraag op hoe de gemeenten, samen met corporaties, andere organisaties en particulieren kunnen werken aan een blijvend en passend woningaanbod. Om (meer) zicht te krijgen op de regionale woningmarkt hebben de regiogemeenten (ANNO) in 2017 een woningmarktanalyse laten opstellen. Hieruit blijkt dat er vooral sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.

De ANNO-gemeenten zijn overeengekomen om de uitkomsten van de regionale woningmarktanalyse en de regionale woningmarktmonitor als input te gebruiken voor het (actualiseren van) woonbeleid. Ook de corporaties hebben aangegeven de uitkomsten van de regionale woningbouwafspraken te gebruiken voor de eigen (voorraad)strategie.

Op basis van de vorenstaande ontwikkelingen is duidelijk dat de huidige Beleidsvisie Wonen 2016 – 2020 geactualiseerd dient te worden. Daarnaast is het van belang met de actualisatie een brug te slaan tussen de uitkomsten van de regionale woningmarktanalyse, de nieuwe Beleidsvisie Wonen en de afspraken tussen o.a. gemeente, corporaties (prestatieafspraken) en marktpartijen.

2. Samenwerking Noardeast-Fryslân en Dantumadiel op thema “Wonen”

Beide gemeenten werken al vanaf 2016 intensief samen op het thema Wonen. Beleidsmatig zijn er binnen het domein Wonen veel overeenkomsten tussen de beide gemeenten. Gelet op de ambtelijke samenwerking van beide gemeenten en de positie van de beide gemeenten binnen de woningmarktregio Noardeast-Fryslân ligt een gezamenlijke vervolgaanpak van de actualisatie naar de nieuwe Beleidsvisie Wonen 2020 – 2025 voor de hand.

Ook het werkgebied van de grootste woningbouwcorporatie Thús Wonen komt volledig overeen met het grondgebied van beide gemeenten. Voortvloeiend uit de Woningwet 2015 werken de gemeenten vanaf dat moment dan ook volledig integraal samen als het gaat om de wettelijk verplichte en jaarlijkse prestatieafspraken.

Om het eerder genoemde synergievoordeel en de voordelen van harmonisatie in beleid en uitvoering te kunnen realiseren wordt voorgesteld om het actualisatieproces zo veel als mogelijk als één uniform proces te doorlopen. Het is daarbij een groot voordeel dat voor het proces en de methode voor beide gemeenten dezelfde keuze wordt gemaakt. Dit geldt ook voor de keuze van de inzet door een extern bureau.

In samenhang met de al bestaande inzet van het bureau KAW voor de onderliggende analyses en documenten voor de onderzoeksfase, stellen wij voor dit bureau waar nog nodig ook in te zetten voor ondersteuning bij het opstellen van de nieuwe Beleidsvisie Wonen. Hierdoor valt op het punt van uniformiteit en implementatie van de analyses bij de actualisatie ook het eerder genoemde synergievoordeel te behalen.

Uitgangspunt bij het opstellen van de nieuwe Beleidsvisie Wonen is dat gemeentelijke Beleidsadviseurs Wonen zoveel mogelijk de werkzaamheden zelf uitvoeren en de nieuwe Beleidsvisie vorm geven.

Een gezamenlijke voorbereiding van bijeenkomsten of gezamenlijke bijeenkomsten met (professionele) stakeholders en gemeenteraden zal samen met het extern bureau worden opgepakt. Het voordeel zit daarnaast in het delen van kennis en ervaringen uit aparte bijeenkomsten.

3. Doel

Het doel van de Beleidsvisie Wonen is inzicht te krijgen in wat voor soort woongemeente(n) we kunnen en willen zijn en hoe we dat kunnen bereiken. We gaan uit van de huidige situatie en kijken naar de toekomst en hoe we daarmee om willen gaan.

De woonvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, maar moet niet alleen een gemeentelijk verhaal en instrument worden. Het stuk moet bruikbaar zijn voor onze professionele partners zoals woningbouwcorporaties en ontwikkelaars. Doel is dat onze partners medeverantwoordelijkheid voelen en nemen bij de uitvoering van de woonvisie. Ook inwoners moeten zich er in kunnen herkennen.

Hoewel de nadruk van de Beleidsvisie Wonen ligt op wonen, heeft deze uiteraard ook connecties met andere beleidsvelden zoals duurzaamheid, het sociaal domein, vastgoed & grondzaken en economische zaken. Waar nodig worden deze connecties in de woonvisie verder benoemd en uitgewerkt. De woonvisie is vooral een stuk op strategisch en tactisch niveau.

Er worden kaderstellende uitspraken gedaan en keuzes gemaakt die richting geven op hoofdlijnen.

4. Onderzoek, analyse en bestaande kaders

Om betrouwbare uitspraken te doen en keuzes te maken is het essentieel dat er goede en betrouwbare data onder de woonvisie liggen. De eerste fase van het proces voor de nieuwe Beleidsvisie Wonen staat daarom in het teken van het uitvoeren van een gedegen analyse en het op basis hiervan opstellen van een goede samenvatting van alle reeds binnen de gemeenten al aanwezige actuele onderzoeken, analyses en data. Dus alleen aanvullend onderzoek waar dit aanvullend bruikbare informatie zal opleveren.

Vanuit deze analyse zal de verbinding worden gelegd met inhoudelijke thema's zoals:

- Nieuwbouw in dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
- Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
- Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad (betaalbaar, beschikbaar en kwaliteit);
- Wonen en zorg in dorpen en wijken;
- Energietransitie en verduurzaming;
- Leefbare dorpen (sociaal en veilig, voorzieningen en bereikbaarheid);
- Samenwerking gemeenten, stakeholders en bewoners.

Raamovereenkomst Prestatieafspraken

In de Raamovereenkomst Prestatieafspraken DDFK-gemeenten 2016 – 2020 zijn basisafspraken opgenomen hoe om te gaan met de jaarlijkse prestatieafspraken.

De raamovereenkomst is gesloten tussen de DDFK-gemeenten (nu Noardeast-Fryslân en Dantumadiel met de betrokken woningcorporaties Thús Wonen, Wonen Noordwest Friesland (WNWF) en De Bewonersraad als huurdersorganisatie.

De basisafspraken geven de richting aan waar partijen met deze thema's naar toe willen en hebben daarmee een globaal karakter. De raamovereenkomst vormt het uitgangspunt voor de jaarlijks te maken prestatieafspraken, die een meer concreet karakter hebben.

In de huidige raamovereenkomst zijn de volgende thema's benoemd:

1. Betaalbaarheid;
2. Beschikbaarheid;
3. Kwaliteit/Verduurzaming;
4. Wonen en zorg;
5. Leefbaarheid en woonomgeving.

Aangezien de Raamovereenkomst Prestatieafspraken net als de Beleidsvisie Wonen niet meer actueel is, zal de actualisatie hiervan ook plaatsvinden. De input vanuit de nieuwe Beleidsvisie Wonen zal als basis worden gebruikt voor de actualisatie van de raamovereenkomst en zal in overleg met de betrokken partners worden uitgevoerd (synergievoordeel). Waar mogelijk zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht met de thema's in de nieuwe Beleidsvisie Wonen.

Regionale woningmarktmonitor

In 2017 is door de regiogemeenten en de partijen die hebben meegewerkt aan de woningmarktanalyse geconcludeerd dat permanente jaarlijkse monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt nodig is.

Hiermee hebben partijen een instrument in handen om actueel inzicht te krijgen en te houden in de actuele en feitelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Op basis van de uitkomsten van de regionale woningmarktanalyse hebben de regiogemeenten in 2018 de opdracht voor monitoring uitgezet. De resultaten vanuit de monitoring zullen worden betrokken bij het opstellen van de Beleidsvisie Wonen en worden gepresenteerd aan colleges en raden.

Kwalitatief: plannen toetsen aan afwegingskader

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele kwalitatieve woningbehoefte en de volkshuisvestelijke ambities is een Afwegingskader voor woningbouwplannen binnen onze gemeenten en de regio als geheel in ontwikkeling.

Hiermee willen we de komende jaren kwalitatief sturen op basis van een set van toetsingscriteria. Ook deze resultaten zullen worden meegenomen bij de actualisatie en in samenhang hiermee worden gepresenteerd aan colleges en raden.

5. Proces actualisatie

Bouwstenen voor het proces (deels al aanwezig)

In dit onderdeel is een aantal bouwstenen uitgewerkt die input vormen voor het proces van de actualisatie. Er is bewust voor gekozen om bouwstenen te omschrijven en nog geen vastomlijnd proces uit te werken. Dit geeft tijdens het proces meer flexibiliteit en geeft ook de kans om ideeën van externen over het proces een plek te geven.

De volgende bouwstenen komen aan de orde:

- A. Eindproduct en opbouw
- B. Onderzoek & analyse
- C. Participatie, rol raden, stakeholders en woonconsumenten

D. Middelen en planning

A. Eindproduct en opbouw

Het eindproduct heeft twee herkenbare onderdelen:

- Deel A: Analyse en visie tot 2030 (wat zijn trends en verwachte ontwikkelingen, met welke visie op de toekomst geven wij daar antwoord op?);
- Deel B: Woonagenda t/m 2025 (hoe kunnen we daar de komende jaren concreet handen en voeten aan geven, wat starten we nu op voor de langere termijn).

In de opbouw van de woonvisie komen de volgende onderdelen terug:

- Trends, ontwikkelingen en dilemma's;
- Ambitie;
- Scenario's;
- Keuzes;
- Maatregelen en instrumenten.

Deel A. Geeft inzicht in trends en verwachte ontwikkelingen en bevat een kaderstellende visie op de manier waarop de gemeenten daar antwoord op geven. Deze visie wordt door de Raad vastgesteld.

De visie gaat over hoofdlijnen, principiële keuzes over wat voor woongemeente we op termijn willen zijn en hoe we hier naartoe willen werken. De bedoeling is dat deze kaderstellende visie minder actualiteitsgevoelig is dan het programma 2020 - 2025 (deel B) en minstens vijf jaar mee kan voordat er een nieuwe nodig is. Bij actualisaties van het uitvoeringsprogramma toetsen we wel steeds of de visie bijstelling vraagt, als thema's en actuele ontwikkelingen hier om vragen.

Deel B. In dit deel wordt de visie (deel A) uitgewerkt tot een uitvoeringsprogramma van het college (De Woonagenda). Deze agenda wordt door de Raad vastgesteld. Daarmee geeft de Raad de portefeuillehouder de ruimte om in de periode 2020 – 2025 op uitvoeringsniveau afspraken te maken met ontwikkelaars en woningcorporaties. Eén uitwerking daarvan is het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

B. Onderzoek & analyse

Er zal gebruik worden gemaakt van bestaande (regionale) woningmarktonderzoeken, beschikbare actuele (markt)gegevens en de in ontwikkeling zijnde regionale en gemeentelijke woningmarktmonitor.

C. Participatie, rol raden, stakeholders en woonconsumenten

Het is belangrijk dat de gemeenteraad vanaf het begin tot het einde goed is aangehaakt bij het proces. De raad heeft aan het begin een rol bij het stellen van de kaders voor de nieuwe woonagenda, kan gedurende het proces inhoudelijke input leveren (op hoofdlijnen) en stelt aan het einde het nieuwe woonbeleid vast.

Voorstel is dan ook om de raad gedurende het actualisatieproces hierbij nadrukkelijk te betrekken overeenkomstig de integraal in deze startnotitie opgenomen planning!

Samenwerking met woonpartners

De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van het lokale woonbeleid, maar staat niet alleen aan de lat voor de opgaven op het gebied van wonen en leefbaarheid. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid en daarom willen we diverse partijen ook actief betrekken bij het opstellen van de nieuwe woonagenda.

We gaan ervan uit dat hiermee ook draagvlak en commitment ontstaat voor de keuzes die gemaakt worden en dat dit ook de uitvoeringskracht ten goede komt.

Voorbeelden van partijen om te betrekken:

- Inwoners;
- Woningcorporaties;
- Makelaars;
- Architecten;
- Collega-overheden;
- Huurdersverenigingen;
- Zorgorganisaties;
- Bedrijfsleven;
- Doelgroepen- en welzijnsorganisaties.

Betrekken Inwoners (participatie)

Uiteraard worden de inwoners ook betrokken bij het opstellen van de Beleidsvisie Wonen. In overleg met strategie en de dorpencoördinatoren zal worden afgestemd hoe hiermee om te gaan. Hierbij is aandacht voor lopende participatietrajecten in het kader van de omgevingsvisie zoals bijv. de Oanheakker in Noardeast-Fryslân en via Sko ris oan in Dantumadiel.

Wij willen college, raad, partners en bewoners van beide gemeenten uitnodigen en uitdagen om mee te denken bij het opstellen van het nieuwe woonbeleid. Dat creëert beweging én verbinding. Dit levert bouwstenen voor een uiteindelijke woonagenda die als basis dient voor prestatieafspraken met de corporaties en samenwerking met andere woonpartners.

Het voorstel is om bij de start en later in het proces een informatiebijeenkomst te organiseren om in gesprek te gaan met de samenleving. Daarnaast wordt voorgesteld in aanvulling op informatie vanuit aanwezige onderzoeken en de uitgevoerde enquête te houden in de dorpen van beide gemeenten. De dorpen zullen een uitnodiging ontvangen voor het invullen van de enquête. Inwoners zullen o.a. via de (digitale) media hierop worden geattendeerd. Tijdens de eerste informatiebijeenkomst zal vooral informatie over de woningmarkt worden gepresenteerd en zullen inwoners worden gewezen op het belang van het invullen van de enquête.

De tweede informatiebijeenkomst zal meer interactief van karakter zijn. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan het verwachtingenmanagement met betrekking tot de woningbouwruimte die op korte termijn kan worden gecreëerd. De exacte invulling van deze avonden zal nader worden uitgewerkt. De informatieavonden zijn opgenomen in de in deze startnotitie opgenomen planning.

Uitvoeringskracht

In het uitvoeringsprogramma van de nieuwe Beleidsvisie Wonen staat met welke concrete doelen en projecten we de komende jaren aan de slag willen gaan. Om deze doelen en projecten te kunnen realiseren zullen separaat voorstellen aan de raad worden voorgelegd om uitvoeringskracht en/of financiële middelen hiervoor beschikbaar te stellen.

D. Middelen en planning

Middelen

Om dit plan van aanpak tot uitvoering te brengen is capaciteit nodig in mensen en geld. De menselijke capaciteit wordt gevormd door ambtelijke inzet van de Beleidsadviseurs Wonen, waarbij 1 adviseur als trekker zal fungeren.

Het opstellen van de woonvisies in eigen beheer zal de nodige capaciteit vragen van de trekkende Beleidsadviseur Wonen. Daarnaast wordt er ook capaciteit gevraagd van andere medewerkers, zoals de beleidsadviseurs op ruimtelijke ordening, duurzaamheid, het sociaal domein, vastgoed & grondzaken en economie. Specifieke en aanvullende expertise op de inhoud wordt verwacht van het externe bureau.

In samenhang met de al bestaande inzet van het bureau KAW voor de onderliggende analyses en documenten voor de onderzoeksfase stellen wij voor dit bureau waar nog nodig ook in te zetten voor ondersteuning bij het opstellen van de nieuwe Beleidsvisie Wonen. Hierdoor valt op het punt van uniformiteit en implementatie van de analyses bij de actualisatie ook het eerder genoemde synergievoordeel te behalen.

De financiële capaciteit bestaat uit een budget dat is bedoeld voor:

- nader onderzoek en analyse (voor zover nog nodig);
- ondersteuning vanuit een bureau (voorstel KAW);
- facilitaire kosten in verband met het organiseren van bijeenkomsten, opstellen boekwerk, enz.

De middelen die hiervoor nodig zijn maken geen onderdeel uit van dit plan van aanpak maar zullen worden opgenomen in het separate collegevoorstel voor het vaststellen van deze startnotitie door beide gemeenten.

PLANNING

Vorbereidingsfase	Augustus/september	Vorbereiding en opstellen concept startnotitie
	September	Bespreken startnotitie met wethouders in PFO
	Oktober	Vaststelling startnotitie in colleges
	November	Vaststelling startnotitie in raden
Uitwerkingsfase	November/december	Uitwerken concept Beleidsdeel, kaderstellende visie (A)
	November/december	Stellen vragen woningmarkt en enquête uitzetten (toelichten)
	Januari / februari	Bijeenkomst met raden input op concept Beleidsdeel
	Januari / februari	Bijeenkomst met partners (Platform Wonen)*
	Februari	Terugkoppeling bewoners: enquête vertalen naar input
	Februari	Afstemmend overleg met colleges over concept Beleidsdeel (A)
	Februari / maart	Afronden concept Beleidsdeel (A)
	Februari / maart	Vaststellen Beleidsdeel (A) in colleges en raden
	Februari / maart	Uitwerken concept Woonagenda (B), is uitvoerings-agenda college
	April	Afstemmend overleg met colleges over concept Woonagenda (B)
	April / mei	Afronden concept Woonagenda (B)
	April / mei	Bijeenkomst met partners (Platform Wonen) (2)*
	Mei / juni	Thema-avond(en) met raden over Beleidsvisie Wonen
Besluitvormingsfase	Juni	Vaststellen Beleidsvisie (A) en Woonagenda (B) in colleges
	Juni / juli	Inspraak inwoners: 6 weken
	Juli	Vaststelling Beleidsdeel (A) en Woonagenda (B) in raad