

# Startnotitie Woonvisie Westerkwartier 2020 – 2025

Concept april 2019

In deze notitie wordt toegelicht op welke wijze tot een breed gedragen nieuwe woonvisie voor de gemeente Westerkwartier gekomen kan worden. Ten eerste wordt ingegaan op de aanleiding(en) voor een nieuwe woonvisie. Vervolgens worden de inhoudelijke thema's voor een nieuwe woonvisie verkend. Daarna volgt het plan van aanpak bestaande uit een beschrijving van het projectresultaat, de projectafbakening, de uitgangspunten, de projectorganisatie, de rol van de gemeenteraad, de woningcorporaties en de provincie, de manier waarop inwoners en andere belanghebbenden kunnen participeren, de planning en de kostenraming.

## 1. Aanleiding: waarom een nieuwe woonvisie?

Een woonvisie formuleert de gewenste en/of noodzakelijke ontwikkelingen op het terrein van het wonen voor de middellange termijn. De huidige regionale woonvisie loopt van 2015 tot 2020. Er is een aantal redenen om in 2020 met een nieuwe woonvisie voor het Westerkwartier te komen, namelijk:

- **Woonvisie Westerkwartier 2015 – 2020 raakt verouderd**

Het woonbeleid in de gemeente Westerkwartier is verwoord in de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020. In deze visie wordt ingegaan op zaken als betaalbaarheid, het beschikken over voldoende woningen op de juiste plek met een goede kwaliteit, duurzaamheid, wonen met zorg in een geschikte omgeving en bewonersinitiatief. De huidige woonvisie dateert van maart 2015, een periode waarin de woningmarkt zich begon te herstellen van de economische/financiële crisis die in 2008 tot 2013 sterk bepalend was. Om inzage en grip te houden op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en om adequaat in te kunnen spelen op de nieuwe werkelijkheid, is het belangrijk om de woonvisie eens in de vier a vijf jaar te herzien. Een actuele woonvisie is bovendien van belang voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Op basis van een actuele woonvisie brengen de corporaties jaarlijks een bod uit als redelijke bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid.

- **Gebied Middag-Humsterland bij de gemeente Westerkwartier**

Het gebied van de woonplaatsen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd, dat tot 1 januari 2019 tot de gemeente Winsum behoorde, is geen onderdeel van de huidige Woonvisie Westerkwartier. De woningstichting Wierden en Borgen heeft woningen in de dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd. Om prestatieafspraken te kunnen maken met deze woningstichting is een woonvisie voor de gemeente Westerkwartier nodig.

- **Veranderende omstandigheden en ontwikkelingen waarop de huidige woonvisie onvoldoende antwoord geeft**

Sinds het vaststellen van de huidige woonvisie is er op het gebied van wonen veel veranderd op zowel landelijk, regionaal als lokaal niveau. Hieronder een opsomming van de ontwikkelingen waar de huidige woonvisie onvoldoende antwoord op geeft, maar die wel een gemeentelijke visie vragen.

- Landelijke ontwikkelingen

Veranderingen in het Rijksbeleid binnen het ruimtelijk- en het sociale domein hebben invloed op het wonen, op de woningmarkt als geheel en de corporatiesector in het bijzonder.

### *Nieuwe Woningwet*

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet en het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht geworden. De nieuwe regelgeving beschrijft het werkdomein van de woningcorporaties en de verhoudingen met huurdersorganisaties, gemeenten, toezichthoudende instanties en het Rijk. De nieuwe wet- en regelgeving stelt nieuwe administratieve en procedurele randvoorwaarden aan het werk van woningcorporaties.

### *Klimaatakkoord*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland veranderen. Verduurzaming van de woningvoorraad is een van de opgaven binnen de gehele energietransitie. Het gaat dan niet alleen om aardgasloos, maar ook om duurzame opwekking van energie. In het Interbestuurlijk Programma en in het voorstel voor hoofdlijnen van het Klimaatakkoord is opgenomen dat gemeenten uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte vaststellen waarin het tijdspad waarin wijken (of buurten) worden verduurzaamd, is vastgelegd. Per wijk (of buurt) zal na samenspraak met gebouwdeigenaren uiteindelijk een gemeenteraadsbesluit over de precieze toekomstige energievoorziening moeten worden genomen. De doelstelling is een CO<sub>2</sub>-arme gebouwde omgeving in 2050. Ook de aanpassing aan de verwachte effecten van de klimaatverandering, klimaatadaptatie is een opgave voor de gebouwde omgeving en daarmee relevant voor het wonen.

### *Omgevingswet*

De gedachte van de regering is dat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving alleen kan worden bereikt door op samenhang te sturen. Vanaf 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet geeft aan dat de gemeenteraad een omgevingsvisie vaststelt dat de aanpak voor de fysieke leefomgeving in samenhang beschrijft.

### *Woonwagengewoners*

In het rapport 'Woonwagengewoner zoekt standplaats' (2017) laat de Nationale ombudsman weten dat de door internationale verdragen erkende en beschermde (woonwagen)cultuur het noodzakelijk maakt met een andere bril naar standplaatsenbeleid te kijken. Aandacht voor de behoeften van woonwagengewoners is niet vrijblijvend, maar heeft een mensenrechtelijke basis. De belangrijkste aanbeveling van de Nationale ombudsman aan het Rijk is om samen met gemeenten een visie op het standplaatsenbeleid te ontwikkelen, dat in lijn is met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagengewoners.

Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in 2018 het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid gepubliceerd.

### *Handelingsruimte corporaties*

De verhuurdersheffing en de regels rond passend toewijzen zijn onder meer van invloed op de handelingsruimte van corporaties. Corporaties komen voor lastige dilemma's te staan als het gaat om investeringskeuzes. Het kabinet wil dat woningcorporaties investeren in de verduurzaming van woningen. De corporaties komen zo in aanmerking voor korting op de verhuurdersheffing. Het kabinet reserveert hiervoor € 100 miljoen per jaar. Het kabinet geeft een korting, maar de verhuurderheffing blijft stijgen door de hogere WOZ-waarde van woningen. De vennootschapsbelasting loopt daarnaast op en woningcorporaties moeten vanaf 2019 ca. 300 miljoen euro aan nieuwe belasting (ATAD) betalen.

### *Woningmarktontwikkelingen*

Na de crisisjaren herstelt de woningmarkt van Nederland zich weer gestaag. De woningmarkt is echter niet meer hetzelfde als voor de crisis. Om de hypotheekschulden van mensen met een koophuis te verminderen, zijn de hypotheekregels aangescherpt. De risico's voor huizenkopers zijn onder meer beperkt door de annuïtaire hypotheekaflossing. De strengere eisen van hypotheekverstrekkers, de stijgende woningprijzen en de veranderingen in de hypotheekrenteaf trek maken het voor huishoudens niet eenvoudig moeilijker om een woning te financieren, ondanks de lage rentestand. Hierdoor kan een doelgroep ontstaan die te weinig verdient om te kunnen kopen, maar teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

- Regionale demografische ontwikkelingen  
Het Westerkwartier ontgroent en het aantal ouderen neemt toe. Het aantal inwoners daalt in delen van de gemeente, het aantal huishoudens neemt nog toe, maar deze groei neemt op termijn af en daarmee ook de woningvraag. Het aantal personen per huishouden neemt af, met gevolgen voor de kwalitatieve woonvraag. De verwachting als geschetst in de huidige woonvisie is dat na 2035-2040 het aantal huishoudens in het Westerkwartier zal afnemen en daarmee logischerwijs ook de woningbehoefte. Recente regionale ontwikkelingen laten zien dat door substitutie uit de stad Groningen er een suburbanisatie op gang komt naar het zuid en zuidwestelijk deel van de provincie. Deze stroom is sterker dan in de huidige woonvisie is voorzien en geeft aanleiding om ook de demografische cijfers voor de langere termijn opnieuw te laten onderzoeken.
  
- Lokale overheid  
De samenleving transformeert van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving. Hiermee wordt bedoeld dat in de huidige samenleving de inwoner wordt gestimuleerd zelf verantwoordelijkheid te nemen en geactiveerd wordt een bijdrage te leveren aan maatschappelijke processen. Ook de gemeente Westerkwartier wil de inwoners en bedrijven in toenemende mate invloed geven op hetgeen er in hun woonomgeving gebeurt. Dat raakt aan de rollen, taken en verantwoordelijkheden van de partijen betrokken bij het wonen. Het is van belang dat de gemeente Westerkwartier duidelijk en transparant is in haar keuzes, rol, taken en verantwoordelijkheden. Dit kan door het opstellen van een nieuwe woonvisie waarin de rollen, taken en verantwoordelijkheden duidelijk zijn benoemd.
  
- **Actuele visies, onderzoeken en afspraken waar de huidige woonvisie onvoldoende antwoord op geeft.**  
Een nieuwe geactualiseerde woonvisie zou rekening moeten houden met of richting moeten geven aan een aantal recente visies, onderzoeken en afspraken, zoals:
  - Strategische visie Herindelingsontwerp Westerkwartier  
Het DNA van de gemeente Westerkwartier dat in de strategische visie staat beschreven, is leidend voor verdere visievorming. In de strategische visie is aangegeven dat alle inwoners in de gemeente Westerkwartier meedoen. Samen met hen, maatschappelijke organisaties en bedrijven zet de gemeente in op de ontwikkeling van de eigen leefomgeving. Inwoners staan hier zelf aan het roer: alleen, met elkaar en waar nodig met de gemeente. **Dichtbij!** Er is ruimte voor initiatieven van inwoners waarmee het wonen en leven in de gemeente nog aantrekkelijker wordt. Hierbij past een overheid die loslaat in vertrouwen en terughoudend is in het stellen van regels: **Nuchter!** Het Westerkwartier is **Ambitieuus**.  
Er wordt op gebied van wonen en zorg ruimte geboden voor nieuwe, duurzame en experimentele woon- en woningconcepten. De gemeente Westerkwartier zet in op voldoende betaalbare en energieneutrale woningen.

- Woonzorgvisie  
De planning is dat in het voorjaar van 2019 de Woonzorgvisie Westerkwartier wordt vastgesteld. Deze woonzorgvisie geeft richting aan de veranderingen in de woonvraag doordat mensen langer thuis blijven wonen met steeds grotere zorgvragen. In de visie wordt de gewenste situatie geschetst die past bij de trends en aanpalend beleid en de wensen van de bewoners van het Westerkwartier. In het visierapport wordt vooral ook gekeken welke witte vlekken er zijn en wat er nodig is om in te spelen op ontwikkelingen in de vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. Het is aan de gemeente Westerkwartier om daar invulling aan te geven.
- Jongerenwensen  
In 2018 is een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder jongeren van 18 tot 30 jaar. Door beter op de vraag van jongeren in te spelen, blijven zij mogelijk aan de gemeente Westerkwartier gebonden. Dit is voor de toekomst belangrijk, want jongeren vormen nieuwe huishoudens en op termijn nieuwe gezinnen. Het binden van jongeren aan het Westerkwartier bepaalt dus mede de demografische ontwikkeling in het gebied.
- Woonlasten in het Westerkwartier  
In 2018 is een woonlastenonderzoek uitgevoerd onder alle huishoudens in het Westerkwartier. Het is waardevol te weten welke huishoudens moeite hebben om rond te komen, waar dat aan ligt, wat daar aan te doen is en welke rol de gemeenten en de corporatie en de huishoudens zelf daar in kunnen spelen.
- Convenant Huisvesting(ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang  
In september 2017 is het onderzoek met de titel 'Onderzoek beschermd wonen en maatschappelijke opvang (wonen): Problemen en kansen bij instroom en doorstroom' uitgebracht. In dit onderzoek zijn twee duidelijke knelpunten naar voren gekomen. Enerzijds dat er een gebrek is aan voldoende huisvesting voor cliënten die kunnen uitstromen uit Beschermd Wonen en Opvang, zowel in aantallen als in vormen. Anderzijds is gebleken dat er nog onvoldoende samenwerking is tussen de driehoek van gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Het convenant is getekend door gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties met als doel om snellere huisvesting voor cliënten die uit Beschermd Wonen of Opvang kunnen stromen mogelijk te maken en de samenwerking tussen de driehoek te verbeteren. Het convenant past in het landelijke actieprogramma 'Weer Thuis' om de uitstroommogelijkheden voor cliënten Beschermd Wonen en Opvang te verbeteren. Gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en cliënten(organisaties) werken inmiddels via zogenaamde 'doetafels' samen om de belemmeringen op te lossen.
- Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (2018)  
Vanuit het Rijk zijn de eerste jaren na de intrekking van de Woonwagenwet in 1999 enkele handreikingen voor gemeenten uitgebracht met als doel hen te ondersteunen bij de beleidsvorming van het woonwagenbeleid. Inmiddels is van diverse kanten, onder meer door bewonersorganisaties, het Europees Hof voor de rechten van de mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale ombudsman, aangegeven dat het beleidskader dat ontwikkeld is bij de intrekking van de Woonwagenwet niet meer voldoet. De Nationale ombudsman gaf in zijn rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' aan dat het landelijke beleidskader en het op lokaal niveau gevoerde standplaatsenbeleid in overeenstemming dienen te worden gebracht met de geldende mensenrechtelijke kaders.

- Gemeentelijk vastgoedbeleid

De gemeente Westerkwartier heeft ca. 300 vastgoedobjecten in haar bezit. Het ligt voor de hand dat de komende jaren een deel van het vastgoed wordt afgestoten wanneer deze geen publieke taak meer vervult. Dit biedt mogelijkheden om een deel van de specifieke vraag naar binnendorps wonen in te vullen.

## 2. Doelstelling

Het doel is te komen tot een woonvisie die richting geeft aan het woonbeleid in de gemeente Westerkwartier voor de periode 2020-2025. Een gedeelde woonvisie van zowel de gemeente, als de maatschappelijke partners in het veld. Ontwikkelaars, woningcorporaties en huurdersverenigingen zijn daarin de belangrijkste partners omdat zij mede uitvoering geven aan het woonbeleid. De woonvisie vormt mede de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen.

## 3. Verkenning inhoudelijke thema's

Mede aan de hand van het coalitieakkoord van de gemeente Westerkwartier is een zevental thema's geformuleerd die samen een inhoudelijk startpunt vormen voor een woonvisie voor de gemeente Westerkwartier. Er wordt zoveel mogelijk gekozen voor een integrale benadering en er is aandacht voor de prioriteiten die corporaties op basis van de Woningwet moeten benoemen in hun voorgenomen werkzaamheden richting gemeenten. De vraag is vervolgens wat ten aanzien van de thema's haalbare doelstellingen/ambities zijn voor de komende periode, hoe de gemeente deze concreet maakt en wat de rol is van de gemeente Westerkwartier. Hieronder staan de thema's die de belangrijkste opgaven verwoorden voor de komende 5-10 jaar. Deze thema's kunnen gaandeweg het proces aangevuld worden, mocht daar aanleiding voor zijn.

- **Betaalbaarheid, beschikbaarheid en woonlasten**

Goed wonen is voor veel huishoudens in de eerste plaats betaalbaar wonen. Een deel van de huishoudens is aangewezen op de sociale huurvoorraad en goedkope koopvoorraad. Het is de maatschappelijke taak van de corporaties en de gemeente om te voorzien in goede, betaalbare woningen voor de huishoudens met lagere inkomens die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien. Betaalbaar kunnen wonen in het Westerkwartier betekent dat er voldoende betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar zijn en dat de woonlasten van de huishoudens in verhouding zijn met hun inkomensituatie. In het coalitieakkoord is opgenomen dat het college nieuwe woningbouwprojecten toegankelijk wil maken voor iedereen en actief gaat inzetten op sociale woningbouw in nieuwe wijken.

Uit het woonlastenonderzoek (2018) blijkt dat de (risico's op) betaalbaarheidsproblemen zich concentreren binnen specifieke groepen, plekken en woningtypen. Een grove schatting laat zien dat de totale tekort- en risicogroep in zowel de sociale huur- als de koopsector uit ongeveer 1.500 huishoudens bestaat. Energielastenreductie is een middel om de betaalbaarheid te bevorderen. Duurzame woningen beperken de woonlasten van de bewoner, bieden comfort en toekomstwaarde. De financiële situatie van huishoudens maakt het alleen soms onmogelijk om de investering voor de verduurzaming zelf op te brengen. Bij groepen met een structureel te laag inkomen heeft verduurzaming een beperkte invloed op de betaalbaarheidsproblemen. Ingrepen en maatregelen kunnen er wel voor zorgen dat het tekort bij deze groep kleiner wordt, maar dat zal niet voor iedereen afdoende zijn. Het inkomen is gewoonweg te laag om de vaste lasten op te brengen. Naast de energielasten, huur of hypotheek bepalen de lokale belastingen de hoogte van de woonlasten van huishoudens. De onroerendezaakbelasting (ozb), de afvalstoffenheffing en de rioolheffing zijn de belangrijkste gemeentelijke heffingen. Inwoners met een laag inkomen komen wellicht in aanmerking voor kwijtschelding van gemeentelijke belastingen.

Het minimabeleid van de gemeente Westerkwartier bepaalt de regelingen waar inwoners met een laag inkomen gebruik van kunnen maken.

Bij een achterblijvende inkomensontwikkeling en stijging van woonlasten komt de betaalbaarheid van het wonen onder druk te staan. De prioriteit van de opgave ligt op plekken waar de omvang van de betaalbaarheidsproblematiek het grootst is, waar de inkomens relatief het laagst zijn en waar de woningen staan met een bovengemiddeld hoge energierekening. Het college erkent een groeiende kloof tussen arm en rijk en wil deze kloof kleiner maken.

- **Duurzame woningvoorraad**

De grootste uitdaging ligt in een energieneutrale en fossielvrije duurzame bestaande voorraad. De bestaande woningen moeten beter worden geïsoleerd en worden voorzien van nieuwe energiebronnen. Nieuw toe te voegen woningen moeten energieneutraal en gasloos worden gebouwd. De vraag is wat moet er gebeuren om in 2050 helemaal energieneutraal te zijn en wat hiervoor nodig is. Het rijk stuurt op een wijkgerichte (of buurtgerichte) aanpak. Per wijk (of buurt) kan de oplossing verschillen. Planningen op het gebied van riolering, woningbouw of herstructurering, openbare ruimte en zelfs in het sociale domein kunnen kansen bieden voor een integrale aanpak in een wijk (of buurt). Het college stimuleert energiebesparing bij de bestaande woningvoorraad en wil dat de energietransitie voor iedereen toegankelijk. Om voorgaande reden wil het college middelen beschikbaar stellen voor duurzaamheidsmaatregelen voor inwoners met een laag inkomen. Het college wil dat nieuwe wijken gasloos worden aangelegd en dat onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden voor energieopwekking. Het college stimuleert daarnaast initiatieven van onderop, zoals energiecoöperaties die tot doel hebben geheel of gedeeltelijk zelfvoorzienend te zijn.

- **Wonen met zorg**

Steeds meer mensen uit kwetsbare doelgroepen wonen zelfstandig. Ook andere groepen dan ouderen met een zorg- en of ondersteuningsvraag gaan of blijven vaker zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld vanuit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) of vanuit de verstandelijke gehandicaptenzorg (VG). Zelfstandig wonen is niet voor iedereen even gemakkelijk en soms is er behoefte aan ondersteuning. Uit de analyse en het onderzoek voor de woonzorgvisie Westerkwartier blijkt dat de bevolking in het Westerkwartier nog sterk vergrijsd. De behoefte aan intramurale zorgplaatsen voor ouderen blijft stabiel, maar er is wel een nieuwe vraag naar beschut wonen, een tussenvorm tussen thuis en intramuraal verblijf zoals een verpleeghuis. Er is geen intramurale jeugdvoorziening in het Westerkwartier en er zijn geen plekken voor mensen met een lichamelijke of zintuigelijke beperking. De laatst genoemde groepen zijn ook erg klein. Uit de analyse en het onderzoek blijkt dat de echte uitdaging de komende jaren zit in het zoeken van nieuwe concepten, zowel fysiek als sociaal, die mensen met een zorgvraag een goede woonplek met de juiste ondersteuning geeft. Het college wil dat de woonvisie maatregelen bevat voor de opgave op het gebied van de combinatie wonen en zorg.

- **Bijzondere doelgroepen**

Behalve mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag hebben de woningcorporaties en heeft de gemeente ook te maken met mensen die aandacht vragen vanwege hun bijzondere positie op de woningmarkt, bijvoorbeeld statushouders, woonwagen- en woonbootbewoners. De huisvesting van statushouders brengt een extra woningvraag met zich mee. Het is onzeker hoe dit zich de komende jaren zal ontwikkelen. De huisvesting van deze doelgroep blijft daardoor een aandachtspunt. Naast de huisvestingstaakstelling, blijft de integratie en inburgering van statushouders belangrijk.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens oordeelde dat woonwagenebewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Het woonbeleid van de gemeente dient daarom voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwageneleven van woonwagenebewoners. Het Rijk vindt het wenselijk dat de gemeente in de woonvisie beschrijft welke rol zij zelf wil (blijven) vervullen ten aanzien van het voorzien in huisvesting voor woonwagenebewoners die willen wonen in een woonwagen. Voor woonwagenebewoners die qua inkomen behoren tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties ligt er een verantwoordelijkheid bij woningcorporaties. Over de behoefte aan woonwagens in het Westerkwartier is weinig informatie beschikbaar. Wel is een wens tot uitbreiding van het woonwagenepark aan de Bossingel in Opende bekend.

De gemeente Westerkwartier heeft enkele ligplaatsen voor woonboten. Het behoud van een mogelijkheid in een woonboot te wonen draagt bij aan de keuzevrijheid van de bewoners ervan. Zij worden niet gedwongen een reguliere woning te betrekken maar kunnen blijven wonen op de manier die hen past.

- **Omgaan met de gevolgen van krimp en groei (vastgoedstrategie per dorp)**

Krimp als demografisch gegeven is een vrij absoluut begrip. De bevolking in het Westerkwartier neemt op termijn af. Eerst in omvang en later ook in aantallen huishoudens. Dit zal echter niet overal gelijktijdig plaatsvinden. Naast krimp blijft een aantal (grote) kernen naar verwachting groeien (ook na 2040). Dorpen met voorzieningen en een goede bereikbaarheid hebben doorgaans een sterkere marktpositie dan dorpen waar dit ontbreekt, maar ook daar kan vraaguitval plaatsvinden. Naast krimp en groei verandert de bevolking van samenstelling, met minder jongeren en meer ouderen. Hoe het vraagstuk van krimp beleidsmatig wordt opgepakt, is een complex verhaal. Het begeleiden van de gevolgen van krimp is iets anders dan het vormgeven aan en plannen van groei. Bij krimp gaat het bijvoorbeeld om het matigen van de nieuwbouw, herstructurering met minder woningen, verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, sloop van de overtollige woningvoorraad en om de financierbaarheid van dit alles. Krimp en groei zullen wisselend in het Westerkwartier plaatsvinden en voor de aanpak is geen standaard recept. Het is een kwestie van lokaal maatwerk. Voor de woningvoorraad is daarom beleid per dorp nodig. Wat wordt de vastgoedstrategie van de gemeente en hoe regisseert de gemeente dat? Woningcorporatie Wold&Waard voert voor hun woningvoorraad al een strategisch voorraadbeleid, werkt aan verduurzaming van het woningbezit en in gebieden met vraagafname aan verdunning van de voorraad. Voorkomen moet worden dat goede huurwoningen in dorpen worden gesloopt, terwijl slechte koopwoningen blijven bestaan. De corporatie heeft een krimpnotitie opgesteld. Hierin wordt onder meer een aantal dilemma's beschreven die krimp voor Wold&Waard oplevert. Bij het Huurdersplatform Westerkwartier is bezorgdheid dat door maatregelen vanwege krimpscenario's er onvoldoende goedkope en betaalbare woningen blijven voor de verschillende doelgroepen. Krimp, vernieuwing, betaalbaarheid en beschikbaarheid moeten dan ook in samenhang worden opgepakt. Het college is van mening dat er een goede afweging moet komen tussen ruimtelijke kwaliteit, ruimte voor initiatieven en de behoefte.

- **Invullen van de toekomstige woningbehoefte**

De vraag is hoe tot 2030 in de woningvraag kan worden voorzien, wetende dat er na 2030 ook in dorpen vraaguitval kan ontstaan. Een groot deel van de woningen die in de toekomst nodig is, staat er al. Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is het goed om in te spelen op de (maatschappelijke) opgaven als de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, het langer zelfstandig wonen en de klimaat- en energieopgave. Vragen die aan de orde komen zijn onder meer: In welke kernen ligt er nog een uitbreidingsopgave, welke inbreidingslocaties kunnen worden benut, voor welke doelgroepen moet er waar (ver/ge)bouwd worden?

Welke (innovatieve) woon- en woningconcepten zijn interessant? Hoe zorgen we ervoor dat er voldoende goede en betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar zijn? Welke kwaliteit is dan reëel? Maatwerk en flexibiliteit kan nodig zijn om woningen, passend bij elk budget en levensfase te kunnen bieden. Het college wil ruimte geven aan het bouwen naar behoefte en het beter en creatiever benutten en herontwikkeling van bestaande bebouwing. Het college geeft daarnaast prioriteit aan het benutten van inbreidingslocaties.

- **Leefomgeving/leefbaarheid**

De kwaliteit van de leefomgeving is van grote invloed op de leefbaarheid in de buurt en het woongenot. Het gaat dan bijvoorbeeld om de inrichting met groen en water, speelgelegenheid, parkeergelegenheid, maar ook het onderhoud van de openbare ruimte, verkeer- en geluidsoverlast, zwerfafval, veiligheid en de aanwezigheid van voorzieningen. Of mensen elkaar kennen, contacten onderhouden in de buurt, medebuurtbewoners helpen als dat nodig is of in actie komen als er problemen zijn, zal mede uitmaken hoe leefbaar een dorp wordt gevonden door de inwoners en hoe de leefbaarheid zich ontwikkelt. Alle functies en activiteiten in de leefomgeving hebben invloed op de leefbaarheid en maken dat het vraagstuk op elke plek een andere is. Het college wil de kwaliteit van de leefomgeving in stand houden en uitbouwen. Ruimte geven aan de inwoners staat daarbij centraal.

Het behouden en waar nodig versterken van de leefbaarheid vraagt een continue aandacht van de gemeente, corporaties en de inwoners zelf. De samenleving wordt sterker als veel inwoners (geen beperkte actieve groep) meedoen en verantwoordelijkheid nemen voor hun dorp. Het vermogen om te participeren zal, bijvoorbeeld door vergijzing, niet in elk dorp hetzelfde zijn. Het risico bestaat dat inzet zich concentreert in die dorpen waar het nu al goed gaat, terwijl dorpen waar veel mensen wonen die het moeilijk hebben niet meeprofiten.

De nieuwe Omgevingswet, die vanaf 2021 in gaat, doet ook een groot beroep op de betrokkenheid van inwoners bij hun leefomgeving. Inwoners krijgen meer verantwoordelijkheden en mogelijkheden voor het benutten en beschermen van die leefomgeving. De Omgevingswet biedt inwoners ook uitdrukkelijk de mogelijkheid om zelf initiatieven te ontplooien.

Steeds meer kwetsbare inwoners komen in een gewone corporatiewoning in een dorp wonen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de begeleiding van kwetsbare inwoners met een hulpvraag in het dagelijks functioneren. Gemeenten en corporaties kunnen steeds meer problemen ervaren met verwarde personen die zelfstandig wonen. Om dorpen leefbaar te houden, is samenwerking, afstemming en informatie-uitwisseling nodig tussen alle betrokken organisaties.

#### **4. Plan van aanpak**

Dit plan van aanpak is opgesteld om voortvarend tot een actuele woonvisie voor de gemeente Westerkwartier te komen.

##### **4.1. Projectresultaat**

Het projectresultaat is een gedragen en door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie voor de gemeente Westerkwartier voor de periode 2020-2025. De woonvisie bevat haalbare doelstellingen/ambities binnen de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en woonlasten, een duurzame woningvoorraad, wonen met zorg, bijzondere doelgroepen, het omgaan met de gevolgen krimp en groei, het invullen van de toekomstige woonbehoefte en de leefomgeving/leefbaarheid.

De woonvisie voor de gemeente Westerkwartier geeft antwoord op en bevat in elk geval:

- Een evaluatie van de huidige Woonvisie Westerkwartier. Wat hebben we bereikt en wat krijgt een vervolg in de actualisatie;
- Een bevolkingsprognose op dorpsniveau welke wordt opgesteld naar bevolkingsontwikkeling, huishoudensontwikkeling en huishoudenssamenstelling tot 2030 (met een doorkijk naar 2040);
- Of de huidige woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief aansluit op de huishoudensontwikkeling;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad van zowel de huur- als de koopvoorraad vanuit de optiek betaalbaarheid/woonlasten en welke rol de gemeente hierin inneemt ;
- Of de omvang van de primaire doelgroep van beleid zich verhoudt tot de beschikbare kernvoorraad voorraad sociale huurwoningen in de dorpen;
- Welke nieuwbouw en/of transformatie opgave van zowel huur- als koopwoningen per dorp noodzakelijk is om tot een passende huisvesting te komen passend bij de huidige en toekomstige vraag. Oftewel een eerste aanzet tot een integraal gemeentelijk vastgoedstrategie/woningvoorraadbeleid per dorp (kwantitatief en kwalitatief);
- De (ontwikkeling rondom) doelgroepen waarvoor een hogere inzet wordt verwacht van de betrokken partijen. Inzichtelijk wordt gemaakt in welke mate deze doelgroepen van invloed zijn op de woningvoorraad (onderdeel van gemeentelijk vastgoedstrategie/woningvoorraadbeleid);
- Een beleidskader voor ligplaatsen (woonboten) en woonwagenstandplaatsen;
- Hoe de gemeente leefbare dorpen wil behouden en bereiken in samenspel met andere partijen;
- Andere onderwerpen die verankerd moeten worden in het woonbeleid van de gemeente Westerkwartier.

Het eindproduct bevat de volgende onderdelen:

1. Onderzoek en analyse 2020-2030 met een doorkijk naar 2040;
2. Woonvisie (samenvatting, evaluatie, trends en ontwikkelingen, scenario's, doelstellingen/ambities en keuzes)

De nieuwe woonvisie vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie die in het kader van de aankomende Omgevingswet (2021) moet worden opgesteld.

#### **4.2. Projectafbakening**

Voor de actualisatie van het woonbeleid is wetgeving en beleid vanuit het rijk en de provincie richtinggevend. Vanuit het gemeentelijk beleid geven in elk geval de volgende documenten richting aan de actualisatie van het woonbeleid:

- Woonvisie Westerkwartier 2015-2020
- Woonzorgvisie Westerkwartier (2019)
- Onderzoek naar de woonlasten van huurders en huiseigenaren (2018)
- Onderzoek naar woonwensen van 18- tot 30- jarigen in het Westerkwartier (2018)
- Convenant Huisvesting(ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang (2018)
- Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (2018)
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Gemeentelijk vastgoedbeleid

### **4.3. Uitgangspunten**

1. De woonvisie is een coproductie tussen de gemeente Westerkwartier, de woningcorporaties en huurdersorganisaties in de gemeente Westerkwartier.
2. Als de gemeente aan woningcorporaties vraagt hun middelen in te zetten om gemeentelijke beleidsdoelen te (helpen) realiseren, mag worden verwacht dat er gedegen analyses ten grondslag liggen aan deze doelen. De eerste fase van het proces voor de nieuwe woonvisie voor de gemeente Westerkwartier staat daarom in het teken van onderzoek en het maken van een analyse. In de tweede fase van het proces wordt een woonvisie voor de gemeente Westerkwartier opgesteld. De keuzes en aannames die in de woonvisie worden gemaakt, vloeien logisch voort uit de analyse.
3. Voor de uitvoering van het onderzoek en het maken van een analyse wordt een extern bureau ingeschakeld. Onze onderzoeker van Team Innovatie en onderzoek wordt betrokken in dit proces. Het opstellen van de woonvisie vindt plaats onder begeleiding van een extern bureau.
4. Voor het uitvoeren van het onderzoek wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande actuele gegevens, cijfermateriaal en rapporten.
5. Organisaties, marktpartijen en instellingen die een rol spelen op de woningmarkt alsook belangenorganisaties worden betrokken bij het toetsen van de onderzoeksresultaten en de analyse en leveren input voor de woonvisie.
6. De inwoners van de gemeente Westerkwartier evenals onze leefbaarheidsadviseurs worden gevraagd mee te denken over de woonvisie.
7. Meer dan in het verleden zal er in de woonvisie aandacht zijn voor de bestaande woningvoorraad en de bewustwording van de inwoners op hun woontoeekomst.
8. In een uitvoeringsprogramma wordt bepaald welke maatregelen en instrumenten ingezet worden om de doelen uit de woonvisie te realiseren.

### **4.4. Projectorganisatie**

De gemeente Westerkwartier is opdrachtgever. Er is een projectgroep die verantwoordelijk is voor de totstandkoming van de woonvisie en voor de organisatie van het proces. De projectgroep bestaat in ieder geval uit vertegenwoordigers van de gemeente en de corporaties. Vordering, keuzemogelijkheden en concepten worden in elk geval voorgelegd en besproken met de portefeuillehouder Wonen van de gemeente Westerkwartier en een vertegenwoordiger van de provincie Groningen.

### **4.5. Rol van de gemeenteraad**

In het proces zijn twee momenten van besluitvorming door de gemeenteraad. Het eerste moment is de vaststelling van de startnotitie en daarmee de voorlopige thema's voor de nieuwe woonvisie. Het tweede moment is de vaststelling van de woonvisie. Verder wordt de gemeenteraad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie door haar uit te nodigen voor interactieve sessies met de externe partijen en stakeholders. Hoe de exacte invulling eruit komt te zien, zal in overleg met de raadsgriffier en het externe bureau plaatsvinden.

### **4.6. Rol van de woningcorporaties**

De rollen van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn in de Woningwet vastgelegd. Hierbij gaat het om een intensieve samenwerking tussen partijen die jaarlijks tot uiting komt in onder andere het maken van prestatieafspraken. Tussen de woningcorporaties en de gemeente is sprake van wederzijdse afhankelijkheid: woningcorporaties moeten in redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Het is aan de gemeente om het woonbeleid zodanig te formuleren dat de woningcorporaties hun werkzaamheden hierop kunnen afstemmen en hier naar redelijkheid aan kunnen bijdragen.

Het is verstandig in het woonbeleid aan te geven welke prioriteiten de gemeente hanteert, bijvoorbeeld waar het gaat om de inzet die van woningcorporaties wordt gevraagd. De gewenste bijdrage van de woningcorporaties moet passen in het takenpakket van woningcorporaties zoals dat in de Woningwet is vastgelegd. De woningcorporaties hebben een belangrijke rol bij de uitvoering van het woonbeleid van de gemeente. Het is daarom belangrijk dat de corporaties in het gehele proces betrokken zijn. Dit is eveneens van toepassing op de huurdersorganisaties.

#### **4.7. Rol provincie**

Vanuit wettelijk perspectief speelt de provincie geen rol bij woonvisies en prestatieafspraken. De woonopgave blijft primair een verantwoordelijkheid van gemeenten. De omgevingsverordening van de provincie bepaalt echter dat gemeenten in regionaal verband een regionale woonvisie opstellen. Deze regionale woonvisie is daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle in de regio vertegenwoordigde gemeenten. De provincie geeft voorts aan dat het raadzaam is bij het opstellen van de regionale woonvisie de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, zodat in de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe bestemmingsplannen in beginsel hiernaar kan worden verwezen. Als laatste bepaalt de omgevingsverordening dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen als deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt. De woonvisie dient dus in overeenstemming te zijn met de woningbehoefteprognoses van de provincie. Afstemming en overleg met de provincie over de woningbehoefteprognoses is derhalve noodzakelijk.

Om overprogrammering van woningbouw tegen te gaan is in 2012 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is een toetsingskader dat gemeenten verplicht de vraag naar woningen in beeld te brengen ter onderbouwing van nieuwe bouwvoornemens.

#### **4.8. Afstemming**

Volgens de Woningwet is het verplicht om bij het ontwikkelen van een woonvisie overleg te voeren met andere gemeenten over onderwerpen waarbij deze een rechtstreeks belang hebben. De verplichting om het woonbeleid af te stemmen met andere belanghebbende gemeenten is bedoeld om te voorkomen dat woningcorporaties in een spagaat terecht komen tussen gemeenten die allemaal een beroep doen op dezelfde investeringsmiddelen.

#### **4.9. Participatie**

Participatie is er voornamelijk op gericht om informatie te delen en draagvlak te creëren voor de woonvisie en het onderliggende onderzoek. Daarnaast is het belangrijk te weten wat de visie op het wonen in het Westerkwartier is van organisaties, instellingen en van belangenorganisaties die een rol spelen op de woningmarkt. De nieuwe woonvisie wordt daarom in een participatief proces opgesteld, dit past ook bij het DNA van het Westerkwartier. Participatie vindt op een tweetal momenten plaats binnen dit project. Hiervoor worden twee bijeenkomsten georganiseerd waar de uitkomsten vanuit de verschillende fases (onderzoek/analyse en woonvisie) met de betrokkenen kunnen worden gedeeld dan wel hierover met elkaar in discussie gaan om de uitkomsten aan te scherpen en/of tot gezamenlijke conclusies te komen. Voor deze bijeenkomsten wordt ook de provincie Groningen en de raadsleden uitgenodigd. Raadsleden kunnen dan met betrokken partijen in gesprek komen. De inwoners en vooral ook jongeren worden gevraagd mee te denken over de woonvisie en worden op basis van gerichte vragen betrokken.

## **5. Planning**

Ieder jaar worden met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt voor het jaar erop. Onderdeel hiervan is dat de corporaties een bod doen dat gebaseerd is op een actuele woonvisie. Dit bod heeft eveneens betrekking op het volgende jaar. Het bod dat wordt uitgebracht in 2019 heeft dus betrekking op het jaar 2020. Het plan is om in het jaar 2020 meerjarige prestatieafspraken te maken met de woningcorporaties. Gezien de deadline voor het uitbrengen van het bod en de voorbereiding daarop wordt gestreefd naar een vaststelling van de woonvisie medio 2020.