

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl

Aan de leden van de raadscommissie
Ruimte en Groen

Bezoekadres
Beilen Raadhuisplein 1
ma, di, vr 8.30 – 12.00
wo 8.30 – 16.00
do 8.30 – 20.00
Smilde Hoofdweg 24
ma, do 8.30 – 12.00
Westerbork B.G. van Weezelplein 10
di 8.30 – 12.00

Datum: 15 februari 2017
Behandeld door: Ellen Folkerts
Zaaknummer: 716622
Onderwerp: Actualisatie Woonplan

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlagen:
Verzonden op:

Geachte commissieleden,

In deze brief informeren wij u graag over de wijze waarop wij tot een nieuw Woonplan voor Midden-Drenthe willen komen. In de eerste plaats zullen we de aanleiding, doelen en thema's beschrijven. Daarna zullen we u een toelichting geven op het proces van tot stand komen (interactief) en de planning.

Aanleiding

Het Woonplan beschrijft de visie en ambities van de gemeente met betrekking tot het wonen. Het huidige Woonplan loopt tot 2020. Toch zijn er een aantal redenen om het komende jaar met een nieuw Woonplan te komen. De bestuurlijke context en situatie op de woningmarkt zijn de afgelopen jaren behoorlijk veranderd, een paar voorbeelden:

- *Veranderingen in Rijksbeleid*
Veranderingen in het Rijksbeleid in zowel het ruimtelijke als het sociale domein hebben invloed op het wonen en de corporatiesector. De nieuwe Woningwet (2015) betekent een hernieuwde manier van samenwerken met corporaties en huurdersorganisaties. In de woningwet is bepaald dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Met een actueel Woonplan kan hier sturing aan worden gegeven.
- *Nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose beschikbaar*
In 2015 heeft de provincie Drenthe een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. Deze zal als uitgangspunt worden meegenomen bij het nieuwe Woonplan.
- *Scheiden van wonen en zorg*
Het scheiden van wonen en zorg heeft invloed op de woningvraag in de toekomst. Wat betekent dit voor de geschiktheid van onze woningvoorraad?
- *Strengere hypotheekisen en betaalbaarheidsdiscussie*
Hoe houden we de woonlasten betaalbaar?
- *Instroom statushouders*

Welke invloed heeft de toestroom van statushouders op de woningvoorraad?

Doelen Woonplan

Het nieuwe Woonplan:

- Geeft inzicht in de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.
- Bevat een beschrijving van de visie en ambities van de gemeente op verschillende thema's (brede visie).
- Geeft richting aan de omvang en de samenstelling van het bouwprogramma voor de komende periode, waar mogelijk op kernenniveau uitgewerkt. Dit programma vormt het kader voor het maken van afwegingen en het nemen van beslissingen over concrete woningbouwprojecten.
- Vormt de basis voor overleg en afspraken met partijen die betrokken zijn bij het wonen in Midden-Drenthe. Zo moet het concreet genoeg zijn voor de corporaties om conform de nieuwe Woningwet een 'bod' uit te brengen op het Woonplan en om concrete prestatieafspraken te kunnen formuleren.
- Is een plan dat tot stand gekomen is met betrokkenheid van diverse partijen en draagvlak heeft in de samenleving, bij samenwerkingspartners en de raad.

Thema's

Belangrijke thema's die we (onder meer) mee willen nemen in het Woonplan zijn:

- Ontwikkeling van de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief);
- Benodigde omvang van de kernvoorraad (sociale huur);
- Betaalbaarheid;
- Doelgroepen (oa: starters, senioren, statushouders, woonwagenbewoners);
- Scheiden van wonen en zorg, verdergaande extramuralisering, wat betekent dit voor de woningvoorraad. Hoe is het met de geschiktheid van de voorraad?
- Leefbaarheid. Hoe houden we onze buurten en kernen aantrekkelijk en leefbaar, ook in de toekomst. Wat is daar voor nodig? Hierbij gaan we uit van een integrale benadering: fysiek, sociaal en veilig;
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

Proces

Bij de totstandkoming van het Woonplan gaan we uit van een interactief proces, waarbij we diverse partijen uit het veld nauw zullen betrekken. Het proces van totstandkoming ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

Analysefase: jan- mei

- Woningmarktanalyse. Bureau Companen voert in opdracht van de gemeente en woningcorporaties Actium en Woonservice een woningmarktanalyse uit. Deze analyse moet input geven voor de actualisatie van het Woonplan. Het onderzoek is bijna gereed en in de raadscommissie Ruimte & Groen van 13 maart delen we de hoofdlijnen van de analyse graag alvast met u via een presentatie.
- Bijeenkomst thematafels 23 maart. Tijdens deze bijeenkomst gaan we met stakeholders (makelaars, ontwikkelaars, zorgpartijen, instellingen, corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokken partijen) in gesprek over diverse thema's met betrekking tot het wonen in Midden-Drenthe. Deze bijeenkomst gebruiken we ook om de uitkomsten van de woningmarktanalyse te bespreken en te toetsen.

Resultaat: Deze analysefase leidt voor de zomer tot een tussenproduct in de vorm van een discussienotitie / kadernota.

Uitwerkingsfase: juni - augustus

In de zomerperiode zal de discussienotitie / kadernota verder worden uitgewerkt tot een Concept-Woonplan. Het Woonplan zal zoveel mogelijk een kerngerichte uitwerking bevatten en een concreet uitvoeringsprogramma.

Resultaat: Concept- Woonplan

Besluitvormingsfase: vanaf september

Na de zomerperiode zal het Concept-Woonplan in het college aan de orde komen en vrijgegeven worden voor inspraak. Tijdens deze periode is er gelegenheid voor partijen en inwoners om te reageren op het concept. Na deze periode zullen we de reacties verwerken tot een definitief Woonplan. Daarna kan besluitvorming en vaststelling door de gemeenteraad plaatsvinden.

Resultaat: Vastgesteld Woonplan

Planning

De bestuurlijke planning voor het Woonplan ziet er als volgt uit:

- Maart: presentatie hoofdlijnen woningmarktanalyse in raadscommissie Ruimte & Groen
- Mei: discussienotitie / kadernota voorleggen aan college van B&W
- Juni: discussienotitie / kadernota opiniërend in raadscommissie Ruimte en Groen
- Juli: gemeenteraad stelt discussienotitie / kadernota vast
- Sept: college behandelt concept-Woonplan en geeft deze vrij voor inspraak
- Oktober: concept-Woonplan opiniërend in commissie R&G
- December: eindversie Woonplan ter vaststelling naar gemeenteraad

Tot slot

Wij gaan er vanuit dat u hiermee een volledig beeld hebt gekregen van het traject rondom de actualisatie van het Woonplan. Zoals aangegeven zijn wij al gestart met de analysefase. De woningmarktanalyse is bijna gereed en graag delen wij de hoofdlijnen van het onderzoek met u. Bureau Companen geeft een presentatie in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Groen van 13 maart. Graag horen wij uw reactie op deze bevindingen. Ook horen wij het graag als u ons nog zaken mee wilt geven bij de totstandkoming van het Woonplan.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ellen Folkerts, beleidsmedewerker, te bereiken op maandagochtend, dinsdag, donderdag en vrijdag via telefoonnummer (0593) 53 92 94.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester.

