



Vaststelling Woonplan

Behandelaar	Ellen Folkerts afdeling Bouwen en Wonen (0593)539294
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☒ afdeling Bouwen en Wonen en Afdeling Samenlevingszaken ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolgprocedure

- ☐ gemeenteberichten
- ☐ persbericht

Toelichting

Aanleiding

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad het Visiedocument Wonen vastgesteld. Met dit visiedocument heeft de raad nadrukkelijk koers willen bepalen voor het toekomstige woonbeleid. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Het college is gevraagd het visiedocument verder uit te werken in een woonplan. Het Woonplan Midden-Drenthe is nu gereed. In dit plan zijn de beleidsuitgangspunten uit het Visiedocument Wonen verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

Het nieuwe Woonplan geeft de visie en ambities van het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren weer en bevat een kerngericht woonprogramma.

Integraal plan

Het Woonplan is in nauwe samenwerking met woningcorporaties Actium en Woonservice opgesteld. Ook andere partijen uit de woon-, zorg en welzijnssector zijn in het voortraject betrokken geweest. Via een woonconferentie hebben zij kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden voor (de visie op) het wonen in Midden-Drenthe. Knelpunten, potentiële oplossingen en toekomstige richtlijnen van beleid zijn hierbij in beeld gebracht.

Functies Woonplan

Het woonplan is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. Het Woonplan biedt op basis van de uitgesproken visie en ambities een effectief sturingskader

om te werken aan een prettig woon- een leefklimaat in de gemeente Midden-Drenthe.

Het Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020 heeft een aantal functies:

- *Weergave van de woningmarkt in Midden-Drenthe*

Het Woonplan geeft inzicht in het functioneren van de woningmarkt, wat van groot belang is om beleidskeuzes goed te kunnen onderbouwen. Er wordt inzicht gegeven in cijfers over bijvoorbeeld de omvang en de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad. Tevens wordt er een beeld geschetst van de huidige situatie op de Midden-Drentse woningmarkt, de verhuiscapaciteit en woonwensen van inwoners en de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst.

- *Woonbeleid: de visie en ambities*

Het Woonplan beschrijft de visie en de ambities van de gemeente met betrekking tot het wonen. De structuurvisie Midden-Drenthe en het Visiedocument Wonen geven hiervoor het bredere kader aan. Met de notitie 'eerste aanzet Woonplan' is een eerste stap gezet richting een nieuw woonplan.

- *Samenstelling van het woningbouwprogramma*

In het Woonplan is richting gegeven aan de omvang en de samenstelling van het gewenste nieuwbouwprogramma tot 2020. Dit programma vormt het kader voor het maken van afwegingen en nemen van beslissingen over concrete woningbouwprojecten. Tevens is een kerngericht woonprogramma opgenomen.

- *Basis voor samenwerking en afspraken*

Het Woonplan vormt de basis voor overleg en afspraken met andere partijen die betrokken zijn bij het wonen in Midden-Drenthe. Met corporaties Actium en Woonservice zullen nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Ook vormt het input voor de regionale woonvisie, die met de gemeenten in Noord Drenthe zal worden opgesteld.

Inspraak

Van 28 juni tot 26 juli 2012 heeft het concept-Woonplan ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de ter inzagelegging is het concept-Woonplan tevens toegestuurd aan 'bij het wonen betrokken organisaties' zoals makelaars, ontwikkelaars en zorg- en welzijnsorganisaties. Ook de belangenverenigingen van de dorpen hebben een exemplaar ontvangen. Tijdens de periode van inzage heeft iedereen een schriftelijke reactie op het concept-Woonplan kenbaar kunnen maken. Er is een vijftal inspraakreacties ingediend. Eén inspraakreactie heeft geleid tot een kleine correctie in het Woonplan. De andere vier reacties hebben geen aanleiding gegeven om wijzigingen aan te brengen. Wel nemen we de gedane suggesties en aandachtspunten mee bij de uitvoering van ons beleid. Verder zijn er nog een aantal tekstuele en een kleine inhoudelijke wijziging aangebracht.

Opiniërende behandeling in commissie Ruimte en Groen 17 oktober 2012

Het Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020 is op 17 oktober opiniërend behandeld in de raadscommissie Ruimte en Groen. Tijdens de opiniërende behandeling zijn een aantal thema's wat uitgebreider aan de orde gekomen. Naar aanleiding hiervan willen wij graag nog een aantal zaken benadrukken.

Beilen-oost

In het Woonplan is de mogelijke ontwikkeling van een duurzaam buurtschap aan de oostkant van Beilen een belangrijk onderwerp. Uit diverse prognoses en ook uit recent onderzoek ten behoeve van de regionale Woonvisie blijkt dat er in Midden-Drenthe nog ruimte is voor de bouw van woningen. Ondanks dat het bevolkingsaantal zich steeds meer stabiliseert, zijn er nog steeds woningen nodig. Dit komt bijvoorbeeld door gezinsverdunding en de toenemende vergrijzing. Vanwege de bijzondere positie van Beilen als substreekcentrum kiezen we ervoor de kwantitatieve groei in Beilen te laten plaatsvinden. Met het oog op de onzekere economische ontwikkelingen en de huidige situatie op de woningmarkt gaan we voorzichtig te werk. We bouwen niet voor leegstand. Daarom kiezen we ook voor het concept van

organische groei. Er wordt alleen gebouwd als daar behoefte aan is. Bij voorkeur op een duurzame (ook sociaal) manier en met vernieuwende woonconcepten, die bereikbaar zijn voor meerdere doelgroepen, ook starters. Via bijvoorbeeld CPO-constructies zien wij hier mogelijkheden voor. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeversschap kunnen woningen vaak tegen lagere stichtingskosten (grond- en bouwkosten) worden gerealiseerd. Dat houdt in dat een eigen woning binnen bereik komt van een grotere groep woonconsumenten. Daartoe behoren ook starters.

We zien Beilen-Oost daarom als een kwalitatieve aanvulling op het huidige aanbod in de bestaande voorraad. Tijdens het traject zullen we regelmatig monitoren hoe het er voor staat en zullen er steeds nieuwe beslismomenten plaatsvinden over het al dan niet voortzetten van de ontwikkeling. We zorgen er voor dat de ontwikkeling indien nodig op elk moment kan worden afgerond, ook in ruimtelijke zin.

Grondprijzenbeleid

Het college kiest ervoor het grondprijzenbeleid geen onderdeel te laten uitmaken van het Woonplan. Het is wel een actiepunt uit het Woonplan en wij streven ernaar het beleid begin 2013 gereed te hebben. Het grondprijzenbeleid is onder meer volgend op het Woonplan en moet gezien worden als een instrument om ervoor te zorgen dat we de doelstellingen uit het Woonplan kunnen gaan realiseren. Er kunnen bijvoorbeeld sociale kavelprijzen voor sociale huur en koop worden opgenomen.

Starters

De huisvesting van starters is een belangrijk aandachtspunt in ons woonbeleid. In het nieuwe Woonplan gaan we uit van het uitgangspunt om starters in eerste instantie op te vangen in de bestaande voorraad. Als daar geen mogelijkheden zijn zullen we nieuwbouw overwegen. Meer dan voorheen zijn we terughoudender in nieuwbouw voor starters, omdat we vinden dat er in de bestaande voorraad over het algemeen voldoende mogelijkheden zijn. Zowel voor kopers als huurders. Natuurlijk is het tegenwoordig moeilijker om een woning te kopen, gezien de verscherpte financieringseisen ten aanzien van hypotheekleningen, maar wij denken dat niet op te kunnen lossen met de bouw van nog goedkopere woningen. We signaleren dat de starter van tegenwoordig steeds kieskeuriger is geworden. De voorkeur gaat vaak uit naar nieuwbouw, terwijl wij van mening zijn dat de starter ook prima in een bestaande woning kan beginnen. Daarnaast kan (gesubsidieerde) nieuwbouw voor starters vaak onbedoelde concurrentie voor de bestaande voorraad vormen.

De starterslening zien wij altijd nog als een goed instrument om starters aan een woning te helpen. Onlangs hebt u van ons een brief ontvangen over stand van zaken ten aanzien van dit onderwerp. De komende periode beraden wij ons over hoe wij in het vervolg om willen gaan met starterslening. Eventueel zullen we u daar een voorstel voor doen.

Duurzaamheid

In het Woonplan is duurzaamheid een belangrijk thema. Wij vinden het verduurzamen van de bestaande voorraad belangrijk. Eigenaar bewoners willen we stimuleren om hun woning energiezuinig te maken, ook met het oog op het feit dat de energielasten in de toekomst een belangrijk deel van de woonlasten zullen uitmaken. In het Woonplan hebben we daarom een aantal actiepunten opgenomen ten aanzien van dit thema. Via actiepunten 8 t / 12 is het thema duurzaamheid volgens ons voldoende gewaarborgd.

Uitvoeringsprogramma en cijfers

Tijdens de commissievergadering zijn vragen gesteld over de opgenomen termijnen bij de actiepunten in het uitvoeringsprogramma. Deze hebben wij geactualiseerd.

Er is ook een vraag geweest over het gebruik van verouderde cijfers in het Woonplan.

Hierover willen wij het volgende opmerken. In hoofdstuk twee is gebruik gemaakt van het woningmarktonderzoek van Abf Research uit (eind) 2009. Hoewel dit onderzoek al weer enige jaren oud is zijn wij van mening dat de gegevens met betrekking tot bijvoorbeeld de woonwensen en verhuigeneidheid nog steeds actueel zijn. Daar waar het gaat om

prognoses en cijfers over woning- en bevolkingsaantallen zijn deze geactualiseerd met recente cijfers, vaak uit 2012.

Samengevat hebben wij op grond van het bovenstaande de actiepunten uit het uitvoeringsprogramma geactualiseerd. Daarnaast hebben we nog een aantal kleine tekstuele wijzigingen aangebracht die geen invloed hebben op de inhoud van het plan. Voor de overige bovengenoemde onderwerpen hebben wij geen aanleiding gezien om het Woonplan inhoudelijk aan te passen. Wel nemen we de tijdens de commissievergadering naar voren gebrachte suggesties en aandachtspunten mee bij de uitvoering van ons beleid.