

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		
		Datum vergadering:		23-02-2016
		Hamer-/besprekstuk		Hamerstuk
Onderwerp:	Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek en actualisatie woonvisie			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. Kennis te nemen van de resultaten het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland; 2. In te stemmen met het gebruik van het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek voor de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie; 3. In te stemmen met de inhoudelijke koers en planning voor de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie.			
Financiële consequenties	Kosten:	€ 12.150,- woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek en max. € 35.000 actualisatie woonvisie		
	Dekking	Budget woonbeleid		
Samenvatting:	Het woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek Steenwijkerland is, in opdracht van de gemeente en de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen, uitgevoerd door Companen. De uitkomsten van het onderzoek dienen als belangrijke input bij de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie. Als inhoudelijke koers voor de woonvisie worden de 7 hoofdlijnen uit de Visie op Wonen en Leefbaarheid - duurzaam vitaal (2012) aangescherpt met nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Conform het kader dat wordt aangegeven in de nieuwe Woningwet (2015) is het van belang dat de geactualiseerde woonvisie voor 1 januari 2017 wordt vastgesteld.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: 1. Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland, 2. Offerte aanvraag actualisatie woonvisie			

Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	23-02-2016		
	Raadscommissie	15-03-2016	t.k.n.	
	Raad			

Vorbereid met:	Daniel Harssema, Petra Wagenaar, Rene Glerum, Jan Mulder, Henk Kloosterman, Nicolette van der Poll, Hans Mintjes, Henk Schuitemaker, Heleen Pander, Josephine Schijve, Hinke van der Honing,	
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?	Ja
	[1] Ja, niet naar de pers	
Programma:	Niet van toepassing	

Parafen:	Medewerker	Jenny Botter	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf	

Besluit B&W:	Conform 1. Kennis te nemen van de resultaten het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland; 2. In te stemmen met het gebruik van het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek voor de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie; 3. In te stemmen met de inhoudelijke koers en planning voor de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie.
-------------------------	--

Collegeadvies:

1. Woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek

Het laatste woningmarktonderzoek is in 2010 uitgevoerd, voorafgaand aan de gemeentelijke woonvisie 'Visie Op Wonen en Leefbaarheid – duurzaam vitaal', welke in 2012 is vastgesteld. In maart 2015 is de Prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid 2015-2017 ondertekend door de gemeente en de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen. In de Prestatieovereenkomst wordt het voornemen benoemd om opnieuw een woningmarktonderzoek uit te laten voeren. Daarom wordt medio 2015 aan Companen de opdracht verleend om dit onderwerp in Steenwijkerland uit te voeren.

In de offerte aanvraag voor het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek is als volgt aangegeven wat we als belangrijkste resultaten uit het onderzoek wilden hebben:

'Enerzijds goed inzicht in de huidige woningvoorraad per kern, zowel kwantitatief als kwalitatief. Anderzijds goed inzicht in de (ontwikkeling van de) verschillende doelgroepen en de behoefte aan passende woningen voor deze doelgroepen over een periode van 10 jaren, met een globale doorkijk naar de verdere toekomst (2040). Door deze twee inzichten te matchen en af te zetten tegen demografische ontwikkelingen, wordt duidelijk waar zich eventuele overschotten en/of tekorten ('mismatch') bevinden en kan op basis hiervan een uitvoeringsstrategie worden ontwikkeld voor de veranderopgaven in het woonaanbod tussen nu en 2015. De volgende vraag dient beantwoord te worden: 'Waar staan we nu, waar staan we straks en in hoeverre is er dan een mismatch?'. De uitkomsten van het onderzoek vormen de opmaat voor de veranderopgaven die we onszelf stellen'.

Het onderzoek is in de tweede helft van 2015 uitgevoerd en betrof drie onderdelen:

1. Op basis van bestaand (gemeentelijk en extern) cijfermateriaal zijn o.a. bevolkings- en huishoudensontwikkeling berekend, verhuisbewegingen geanalyseerd en een kwantitatief beeld gekregen van de gewenste woningvoorraad per kern;
2. Er is een enquête gehouden onder a) alle zelfstandige huishoudens en b) onder potentiële starters (alle inwonende jongeren tussen 18 en 30 jaar) in de gemeente. In de enquête zijn vragen gesteld over o.a. de eventuele verhuishwensen van huishoudens en welke woning wordt gezocht/achtergelaten. Hiermee is een goed beeld verkregen van de kwalitatieve woningbehoefte (naar welk type woningen is vooral vraag?);
3. In een tweetal expertmeetings (met marktkenners en wonen-zorg experts) zijn de eerste onderzoeksresultaten besproken: Welke verklaring zit er achter de uitkomsten en hoe kunnen we de verschillen binnen de gemeente nader duiden? (In het rapport is de verdieping en nuance vanuit lokale marktkenners in lichtgroene kaders beschreven).

De uitkomsten van het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek zijn besproken op het bestuurlijk overleg met de woningcorporaties van 2 december 2015. In januari jl. is het aangescherpte rapport gepresenteerd in een ambtelijke bijeenkomst en op 4 februari jl. in een bestuurlijk overleg van gemeente en woningcorporaties. Op 23 februari a.s. is er een raadsinformatiebijeenkomst waarbij in de setting van een ronde tafel overleg met de woningcorporaties, de resultaten van het onderzoek worden gepresenteerd aan de raadsleden. Het rapport bevat een samenvatting waarin de onderzoeksvragen kort worden beantwoord.

2. Actualisatie gemeentelijke woonvisie

In 2012 is de huidige woonvisie 'Visie op Wonen en Leefbaarheid-duurzaam vitaal' vastgesteld. In deze woonvisie wordt al benoemd dat in 2016 een actualisatie plaats dient te vinden. Daarnaast geeft de nieuwe Woningwet (juli 2015) aan dat een actuele woonvisie, nog meer dan voorheen, als basisdocument dient om afspraken te kunnen maken met woningcorporaties. In het kader van de nieuwe Woningwet worden woningcorporaties geacht om jaarlijks voor 1 juli een 'bod' uit te brengen op de woonvisie of uitgangspuntennotitie van de gemeente, op basis waarvan in de periode juli-december prestatieafspraken worden opgesteld door gemeente, woningcorporaties en

huurdersverenigingen. Met de in Steenwijkerland werkzame woningcorporaties is in het bestuurlijk overleg van 4 februari jl. afgesproken dat de woningcorporaties het bod dat voor 1 juli 2016 wordt uitgebracht, zullen baseren op de huidige woonvisie en de Prestatieovereenkomst 2015-2017, aangevuld met o.a. de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek.

De zeven hoofdlijnen uit de Visie op Wonen en Leefbaarheid – Duurzaam Vitaal (2012) zijn nog steeds actueel. Deze hoofdlijnen zijn:

1. De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid; de gemeente faciliteert binnen zekere kaders;
2. Huisvesting voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor (jonge) gezinnen en senioren;
3. Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg;
4. Van kwantiteit naar duurzame kwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad;
5. Bouwen waar de vraag manifest is;
6. Realistische groei van Steenwijkerland: bouwen voor eigen behoefte en een beperkte bovenlokale functie;
7. Gemeente als woonregisseur.

Deze 7 hoofdlijnen zullen echter worden aangescherpt met de relevante aandachtspunten uit:

1. Het collegeprogramma (2014);
2. De notitie 'Manifeste behoefte-vraag zoekt locatie' (2015);
3. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek Steenwijkerland en de expert meetings 'woningmarkt' en 'wonen-zorg';
4. De hoofdlijnen uit de regionale woonvisie West-Overijssel (vastgesteld in 2014) en de voor Steenwijkerland relevante woonafspraken West-Overijssel (vastgesteld januari 2016) waarin op regionaal niveau vijf thema's worden benoemd (1. Doelgroepen, 2. Wonen en Zorg, 3. Stedelijke vernieuwing, 4. Bestaande voorraad, 5. Programmeren en zuinig ruimtegebruik);
5. De woonvisie wordt integraal ontwikkeld met de omgevingsvisie Steenwijkerland. Het tijdpad en het betrekken van stakeholders voor het ontwikkelen van de woonvisie wordt hiermee afgestemd.

Bij de actualisatie van de woonvisie worden diverse partijen betrokken; 1) woningcorporaties en huurdersverenigingen, 2) plaatselijke belangenverenigingen, 3) experts woningmarkt (makelaars, ontwikkelaars, financiers, etc.), 4) experts wonen-zorg (zorgpartijen, investeerders, etc.), 5) omliggende gemeenten waarmee een woningmarktrelatie is (Meppel, Westerveld, Weststellingwerf, Noordoostpolder, Zwolle). In het kader van het woningmarktonderzoek Steenwijkerland zijn twee expert meetings georganiseerd (met wonen-zorg partijen en marktkenner). Deze partijen is toegezegd dat zij ook worden betrokken bij het ontwikkelen van de woonvisie. De woonvisie wordt voor wat betreft wonen, integraal ontwikkeld met de omgevingsvisie Steenwijkerland. In dat kader ligt er het voornemen om in maart/april 2016 overleg te voeren met de plaatselijke belangen in een stakeholdersessie. Als resultaat willen we een helder en leesbaar rapport, waarin per deelgebied/kern in beeld wordt gebracht wat de woonopgaven zijn en hoe de gemeente Steenwijkerland met deze opgaven om willen gaan.

Argumenten

1. *Het woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek is in goed overleg tussen gemeente en woningcorporaties tot stand gekomen*

De offerte aanvraag voor het woningmarktonderzoek is gezamenlijk opgesteld door gemeente en woningcorporaties evenals de begeleiding van het onderzoek. In het bestuurlijk overleg van 4 februari jl. hebben de bestuurders aangegeven dat het onderzoek voldoende houvast geeft om als input voor toekomstig woonbeleid te dienen;

2. *Het onderzoek geeft voldoende duidelijkheid om als input te dienen voor de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie*

Het onderzoek biedt goede handvaten om op het niveau van deelgebieden en kernen de discussie over de woonopgaven aan te gaan. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat de cijfers die in de prognoses per kern of deelgebied worden genoemd niet een-op-een dienen te worden doorvertaald naar woonprogrammering. In prognoses gaat het om een *theoretische* splitsing van aantallen naar kernen, op basis van de doorrekeningsystematiek van de prognoses van Primos 2013. Een prognose blijft echter een 'voorspelling', waarvan het niet zeker is of dit ook echt plaats gaat vinden. Daarom is het nodig dat de uitkomsten van het marktonderzoek beleidsmatig worden behandeld, waarbij ook politieke, financiële en juridische aspecten worden meegenomen in keuzes;

3. *De hoofdlijnen uit de 'Visie op Wonen en Leefbaarheid-duurzaam Vitaal' uit 2012 zijn nog actueel*

De in de woonvisie benoemde hoofdlijnen zijn nog steeds actueel, maar behoeven op onderdelen nuancering en/of aanscherping. Daarom wordt ervoor gekozen niet een geheel nieuwe koers te bepalen op basis van een nieuwe inventarisatie van onderwerpen, maar worden nieuwe beleidsstukken op het gebied van wonen geïntegreerd in de al eerder bepaalde koers.

4. *De nieuwe Woningwet stelt als voorwaarde dat een actuele gemeentelijke woonvisie als basis dient voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties*

In de nieuwe Woningwet wordt bepaald dat gemeenten elke 4 a 5 jaar een woonvisie dienen op te stellen op basis waarvan jaarlijks prestatieafspraken met woningcorporaties dienen te worden gemaakt. Als gemeenten geen actueel woonbeleid hebben kunnen woningcorporaties niet verplicht worden prestatieafspraken te maken. Daarom is het van belang dat de woonvisie voor het einde van 2016 wordt vastgesteld. Dit stelt de woningcorporaties in staat om jaarlijks voor 1 juli hun bod te kunnen doen op de gemeentelijke woonvisie, zodat op basis hiervan jaarlijks in de periode juli-december prestatieafspraken kunnen worden gemaakt.

Kantttekeningen

1. *De uitkomsten van het woningmarktonderzoek komen soms niet overeen met wat we in de markt als ontwikkelingen zien*

In het rapport wordt aangegeven dat er in de meeste kernen voorzichtigheid dient te worden betracht met het toevoegen van rijwoningen in de goedkope categorie. Dit terwijl in de afgelopen jaren vanuit de markt werd aangegeven dat op dit punt behoefte bestaat. Belangrijk hierbij is dat het rapport uitgaat van de middellange termijn behoefte: de woningvoorraad die over 10 jaar nodig is. Een toevoeging van op de korte termijn toevoegen van nieuwe goedkope rijwoningen kan op de middellange termijn zorgdragen voor een overschot en verpaupering van bestaande rijwoningen.

2. *De bevolkingsgroei stabiliseert, huishoudensgroei is er vooral door huishoudensverdunding 55+*

De bevolking van Steenwijkerland vergrijsst en de groei van het aantal huishoudens is vooral te danken aan het groeiende aantal (kleine) 55+ huishoudens. Het rapport geeft echter aan dat toevoeging van woningen niet in eerste instantie moet worden gezocht in het bouwen voor deze doelgroep. Dit omdat in de praktijk blijkt dat een groot deel van de ouderen zo lang mogelijk in de eigen woning blijft wonen en de toekomstige vraag voor de middellange termijn vooral ligt op het terrein van betaalbare vrijstaande woningen en tweekappers.

Duurzaamheid en 'social return'

Het woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek heeft de duurzaamheid van de woningvoorraad in kaart gebracht aan de hand van de energielabels (zie 4.2).

Financiële toelichting

Woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd voor € 24.300,- exclusief 21% BTW. Hiervan wordt 50% van de kosten betaald door de gemeente en 50% door de woningcorporaties, met een verdeelsleutel naar rato van het aantal woningen dat de woningcorporaties in bezit hebben binnen Steenwijkerland.

Actualisatie woonvisie

In het najaar van 2015 is de budgetaanvraag voor het actualiseren van de woonvisie gehonoreerd bij de behandeling van de Perspectiefnota. Daarmee is er maximaal € 35.000 beschikbaar voor het actualiseren van de woonvisie.

Communicatietraject en openbaarheid

Het woningmarktonderzoek is in basis een document dat als input dient voor het gemeentelijk beleid en het beleid van woningcorporaties. Het rapport zal, zodra het ter kennisname naar de gemeenteraad wordt verstuurd, op de gemeentelijke website bij de gemeentelijke beleidsstukken 'wonen' worden geplaatst, zodat dit ook voor derden toegankelijk is.

Uitvoering en planning

Na afronding van het woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek wordt de actualisatie van de woonvisie opgestart. De planning is als volgt:

23 februari 2016: Raadsinformatiebijeenkomst met de woningcorporaties in een 'ronde tafel setting', waarin de uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden gepresenteerd door Companen;

10 februari – 7 maart 2016: Offertetraject actualisatie woonvisie;

10 maart 2016: Opstart actualisatie woonvisie met geselecteerde bureau;

Medio maart-medio mei: Bijeenkomsten met stakeholders (plaatselijke belangen, woningcorporaties en huurdersverenigingen, marktpartijen, wonen-zorg partijen) over woonvisie;

24 mei 2016: Workshop met gemeenteraad over 1^e concept woonvisie;

Medio juni 2016: 2^e concept woonvisie gereed;

Juli-medio oktober 2016: Bestuurlijke besluitvorming en ter inzagelegging;

27 oktober 2016: Definitieve concept woonvisie gereed;

13 december 2016: Vaststelling woonvisie in gemeenteraad.

Bijlagen

1. Woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek Steenwijkerland
2. Offerte aanvraag actualisatie woonvisie