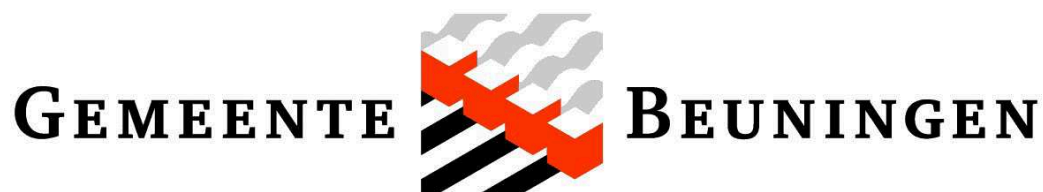


PLAN VAN AANPAK
ACTUALISATIE WOONVISIE

juli 2017



Registratiekenmerk	:	
Versiedatum	:	donderdag 6 juli 2017
Versie	:	Definitief
Auteur	:	Elma van Heerde
Registratienummer	:	INT17.0309
Documentnaam	:	Plan van aanpak ACTUALISATIE WOONVISIE

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
2 Doelstelling	4
3 Uitgangspunten	5
3.1 Inhoudelijke uitgangspunten	5
3.2 Procesmatige uitgangspunten	6
4 Projectafbakening	8
5 Projectfasering	9
6 Organisatiestructuur	10
7 Middelen	11

1 INLEIDING

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad de woonvisie 'Kwaliteit en ruimte voor wonen en leven' gemeente Beuningen vastgesteld. Inmiddels is deze woonvisie 5 jaar oud. Er zijn enkele ontwikkelingen die vragen om een actuele woonvisie.

1. Wettelijke verplichting en voorwaarde voor prestatieafspraken:

Per 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Deze stelt, dat indien een gemeente prestatieafspraken wil maken met de corporaties, zij dient te beschikken over actueel woonbeleid. Volgens de Woningwet moeten corporaties jaarlijks voor 1 juli haar bijdragen aan het woonbeleid (het zogenaamde 'bod') kenbaar maken. Op basis hiervan maken de drie partijen (gemeente, corporatie en huurdersorganisatie) prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar (uiterlijk 15 december gereed). De Woonvisie geeft daarvoor de kaders en randvoorwaarden. Daarvoor is een concretiseringslag nodig en is een uitvoeringsprogramma gewenst.

2. Nieuwe gegevens en ontwikkelingen op de woningmarkt

De huidige Woonvisie van de gemeente Beuningen is eind 2011 vastgesteld. De visie kent formeel geen looptijd en de Woningwet geeft evenmin aan wat een actuele Woonvisie is. Wel kunnen we concluderen dat de omstandigheden de afgelopen jaren gewijzigd zijn, bijvoorbeeld op de woningmarkt. De koopmarkt trekt weer aan en er is weer sprake van een versnelling van de woningbouw. De huurmarkt moet aan meer regels voldoen (inkomens doelgroep en passend toewijzen) en er is nog steeds een tekort aan voldoende huurwoningen waardoor er weinig doorstroming is. Daarnaast zijn de resultaten van het woningbehoefteonderzoek WoON2015 en Socrates verwerkt in een regionaal woningmarktonderzoek. Dit geeft een goed en actueel beeld van de huidige woningmarkt en woonvoorkeuren van mensen. Op basis daarvan dienen opgaven en oplossingsrichtingen geactualiseerd te worden.

3. Regionale woningbouwafspraken

In regionaal verband zijn woningbouwafspraken gemaakt tot 2025. Op basis van het stoplichtmodel heeft de gemeente bepaald welke locatie tot ontwikkeling komen om te voorzien in de woonbehoefte. Momenteel is de regio in overleg met de provincie over een verruiming van het aantal te bouwen woningen waarbij ze het accent wil leggen op het toevoegen van extra kwaliteiten. Dit najaar zal dit proces leiden tot nieuwe (sub)regionale woningbouwafspraken. Om hieraan een kwalitatieve en kwantitatieve input te geven is een actueel indicatief woningbouwprogramma nodig, op basis van dat wat speelt op de woningmarkt. De woningbouwafspraken zijn bedoeld als onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking.

4. Ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg

Tot slot kunnen we stellen dat op het vlak van wonen, zorg en welzijn een ingrijpende transformatie plaatsvindt. Dit heeft gevolgen voor bewoners en instellingen. Het aanbod van wonen en zorg is gescheiden. Afstemming vindt op regionaal niveau plaats.

2 DOELSTELLING

De actualisatie van de woonvisie herijkt het bestaande woonbeleid en houdt rekening met toekomstige ontwikkelingen trends en de huidige situatie op de woningmarkt.

Het doel is:

- het opstellen van een actuele Woningwet-proof Woonvisie voor de gemeente Beuningen, die richting geeft aan woonbeleid in Beuningen en basis is voor het maken van prestatieafspraken;
- het opstellen van een uitvoeringsprogramma. Met het uitvoeringsprogramma kan de gemeente gericht sturen c.q. regie voeren op aanpassingen in de woningvoorraad;
- door een interactief proces draagvlak creëren bij de belangrijkste stakeholders en hen binden en verbinden aan de geformuleerde opgaven.

De Woonvisie en de uitwerking in een concreet uitvoeringsprogramma biedt de basis voor onder meer:

- de inbreng in bovengemeentelijke afstemming op het gebied van het wonen en regionale woningbouwafspraken;
- de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking;
- prestatieafspraken met Standvast Wonen en de huurdersorganisatie;
- zo mogelijk afspraken met overige partijen in de gemeente Beuningen.

3 UITGANGSPUNTEN

De volgende uitgangspunten gelden bij dit project:

3.1 Inhoudelijke uitgangspunten

Uitgangspunten huidige woonvisie

De huidige woonvisie heeft haar visie opgesteld vanuit de volgende thematiek:

- aantrekkelijke woonmilieus: goed wonen in de gemeente met een variatie aan dorpse woonmilieus, bouwen in iedere kern en aandacht voor de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande voorraad.
- vitale gemeenschappen: gemeenschappen waar jong en oud kunnen samenleven en kunnen blijven wonen als men ouder wordt of zorg nodig heeft, meebewegen met ontwikkelingen in de dorpen en initiatieven van bewoners op het gebied van wonen en ontmoeten
- Kansen voor doelgroepen: keuzevrijheid voor iedereen, speciale aandacht voor senioren, zorgvragers, starters, middeninkomens, particulier opdrachtgeverschap, vergunninghouders, tijdelijke woonruimte
- andere rollen, sturen op kaders, ruimte voor initiatief: meebewegen met ontwikkelingen en opstaan voor initiatieven vanuit bewoners, zeggenschap over de woning en woonomgeving vergroten.

Deze thema's zijn vertrekpunt, maar uit de analyse kan blijken dat we andere accenten moeten leggen.

Rijksprioriteiten

De woonvisie sluit aan bij de Rijksprioriteiten. In het kader van de herziene Woningwet stelt het Rijk die steeds voor een periode van vier jaar vast. Daarmee zijn ze basis voor het maken van prestatieafspraken (ook die we nu met Standvast Wonen hebben gemaakt).

De Rijksprioriteiten 2016-2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen/extramuralisering.

Omgevingswet.

Dit jaar gaat de gemeente aan de slag met de omgevingswet. Beide processen lopen gelijk op. Hoe dat precies vorm zal krijgen is nog niet aan te geven omdat de omgevingswet en de eisen die dat stelt aan onderliggend beleid nog nieuw is. Het komende half jaar wordt bepaald welke keuzes de gemeente wil maken voor haar toekomstige ruimtelijke ontwikkeling (menukaart). Een actuele woonvisie is daarvoor een bouwsteen: het geeft kaders aan de voorkant voor initiatieven op het gebied van wonen en is straks een van de programma's binnen de beleidscyclus voor de omgevingswet (beleid, programma, plannen, projecten, monitoring)

Bronnen:

Voor de analyse van de woningmarkt en woonvoorkeuren en de formulering van de belangrijkste opgaven, maken we gebruik van bestaande bronnen en onderzoeksgegevens.

Een belangrijke input is het recent gehouden regionaal woningmarktonderzoek op basis van WOoN2015 en Socrates. Andere bronnen zijn:

- prognose Primos 2016;
- gegevens van de Monitor wonen en zorg (Provincie Gelderland 2016);

- relevante informatie Standvast Wonen over de samenstelling van de sociale woningvoorraad, duurzaamheid en marktinformatie (waaronder wachttijden c.q. slaagkansen);
- actueel inzicht in de harde en zachte plancapaciteit;
- eventueel aanwezige specifieke marktinformatie van makelaars en projectontwikkelaars.

Daarnaast leveren de volgende bronnen bouwstenen voor een geactualiseerde visie op het wonen:

- Coalitieakkoord 2014-2018;
- Collegeprogramma 2014-2018;
- Toekomstvisie gemeente Beuningen 2030 / Eigenzinnig maatwerk aan de Waal (2009);
- Structuurvisie gemeente Beuningen (2012);

3.2 Procesmatige uitgangspunten

Betrekken stakeholders

Bij de totstandkoming worden de belangrijkste stakeholders betrokken. Dit heeft als doel het ophalen van kennis en informatie en het creëren van draagvlak voor de woonvisie. Dit laatste met het oog op toekomstige samenwerking en uitvoering van het gemeentelijk beleid. Via een expertmeeting/woonplatform zullen we met hen in gesprek over de woningmarkt en de kansen en dilemma's die zij zien. Belangrijke stakeholders zijn:

Standvast Wonen, de huurdersorganisatie, seniorenverenigingen, cliëntenraad, welzijns- en zorgorganisaties (vertegenwoordigd in de klankbordgroep Wonen Welzijn, Zorg), makelaars, projectontwikkelaars.

Betrokkenheid en rol raad

De raad heeft een kaderstellende rol. De raad agendeert aan het begin van het proces de thema's van de geactualiseerde woonvisie en op welke vraagstukken de woonvisie een antwoord/aanpak moet geven.

Later in het proces vindt een informatieve bijeenkomst plaats op basis van een woningmarktanalyse, om hen mee te nemen in de vraagstukken waarop de woonvisie in zal gaan. De raad kan dan ook thema's aandragen. Het gaat in die fase nog niet om een inhoudelijke politieke visie.

Vóór vaststelling van de woonvisie door B&W, zal nog een korte terugkoppeling aan de raad plaatsvinden over hoe de aangedragen thema's en opmerkingen door raad, stakeholders en inwoners zijn verwerkt.

De raad stelt uiteindelijk de woonvisie vast en neemt kennis van het uitvoeringsprogramma. B&W gaat vervolgens aan de slag met het uitvoering geven aan de woonvisie zoals het maken van prestatieafspraken.

Betrekken inwoners en participatie

Het thema participatie vinden we belangrijk in Beuningen. Bewoners en ondernemers willen we bij het ontwikkelen van beleid in een vroeg stadium betrekken of mee laten denken. De woonvisie is echter een abstract stuk dat inwoners niet direct raakt. Daarnaast zijn we niet op zoek naar individuele meningen, maar naar het algemeen belang. Wel vragen we input van groepen die georganiseerd zijn rond specifieke onderwerpen die ook het wonen raken, bijvoorbeeld de huurdersvereniging, seniorenbonden en cliëntenraad.

Participatie van inwoners in het proces rond de woonvisie richt zich daarom in elk geval op het niveau van informeren: de gemeente informeert inwoners over de start en de uitkomst van het beleidsproces. Op verzoek van de raad zullen ook bewoners bij de visievormende fase worden betrokken, ook al is het een abstract document dat de bewoner niet rechtsreeks raakt. Er zal daarom een bewonersconsultatie

plaatsvinden waarbij ze geïnformeerd worden over de thema's uit de concept woonvisie en ze kunnen aangeven welke hoofdaccenten per kern belangrijk zijn.

Een uitzondering vormt de bewonerswerkgroep Krachtig Winssen. Ook zij worden geraadpleegd omdat zij, in tegenstelling tot de andere dorpen, zich georganiseerd hebben rond het thema wonen en leefbaarheid. De gemeente kan van hun adviezen gemotiveerd afwijken. Dit wordt vooraf aan hen kenbaar gemaakt.

Overwogen kan worden om na vaststelling door B&W van de visie een korte consultatieronde te houden bij stakeholders waaronder bewonersvertegenwoordigers. De keuze hiervoor wordt pas gemaakt als blijkt dat onderwerpen in de visie politiek gevoelig blijken te zijn.

Product

De oude visie is vertrekpunt, maar wordt wel geactualiseerd in de aanpak en uitwerking. Het wordt daarmee een nieuwe op zich zelf staande visie (dus geen verwijzingen).

- Eenvoudige actualisatie met geactualiseerde cijfers
- Uitvoerbaar: in de visie en het uitvoeringsprogramma wordt zo concreet mogelijk benoemd wat we willen bereiken, hoe en met wie;
- Een geldigheidsduur van 4-5 jaar. Daaraan gekoppeld zit een uitvoeringsprogramma van eveneens 4-5 jaar. Wel kijkt de woonvisie naar lange termijnontwikkelingen zoals de bevolkingssamenstelling (ontwikkeling vergrijzing) en huishoudensontwikkeling. Gebruikelijk is een doorkijk tot 2030-2040. Ook de woningbouwplanning (onderdeel woonvisie) heeft een termijn van 10 jaar met een doorkijk van 15-20 jaar om tijdig op ontwikkelingen voor te sorteren.
- Een flexibel document. Om de twee jaar monitoren of de visie nog aansluit bij ontwikkelingen in de markt zodat bijstelling mogelijk is. Een geldigheidsduur van 4-5 jaar is ook een goed uitgangspunt om de prestatieafspraken op te delen in een raamafpraak voor 4-5 jaar en ieder jaar jaarafspraken te maken over de op te pakken activiteiten.

4 PROJECTAFBAKENING

De actualisatie van de woonvisie omvat:

- Analyse van de woningmarkt op basis van bestaande bronnen
- Een beeld van de opgaven, dilemma's en kansen
- Consultatie met stakeholders en raad
- Een visie op de opgaven en keuzes: strategische keuzes en doelstellingen voor de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen voor de komende tien jaar (het waarom)
- Een uitvoeringsprogramma: het formuleren van meetbare doelstellingen (het hoe) en acties die verschillende partijen gaan ondernemen (het wat)
- Uitwerking in de vorm van accenten per kern (dus geen programma per kern).

De woonvisie bevat in elk geval de volgende thema's

- Nieuwbouw: welke kwaliteit en soorten woningen nog toevoegen en in welke woonmilieus in de vorm van een actueel indicatief woningbouwprogramma
- Bestaande voorraad: inspelen op de toekomstige woningvraag
- Demografische ontwikkelingen
- Doelgroepen: woningbehoefte doelgroepen, betaalbaarheid, welke doelgroepen vragen extra aandacht
- Wonen/zorg/welzijn: langer zelfstandig wonen, scheiden wonen-zorg (extramuralisering), beschermd en verzorgd wonen
- Duurzaamheid: ambities voor energiebesparing, opwekking en beperking CO2 in nieuwbouw en bestaande voorraad. Input is de recent vastgestelde energievisie.
- Vitale wijken en kernen, aantrekkelijke woonmilieus, identiteit wijken en dorpen als vertrekpunt
- Ruimtelijke vertaling: opgaven in de kernen en wijken

5 PROJECTFASERING

Voor de totstandkoming van de visie doorlopen we de volgende stappen:

fase	opmerking	planning
Stap 1 Start project	In projectgroep proces scherp stellen en organiseren, verwachtingen managen, tevens consultatie raadscommissie	Mei 2017
Stap 2 Analyse: kijken en constateren	Analyse thema's, dilemma's en kansen in woord en beeld, op basis van bestaande bronnen	mei-juni 2017
Stap 3 Interactie: luisteren	In gesprek over de opgaven met belanghouders (Woonplatform/expertmeeting) en gemeenteraad	Juni 2017
Stap 4 Visie: waarom en hoe	Strategische keuzes en doelstellingen, verwerkt in concept-Woonvisie, bestuurlijke terugkoppeling en evt extra consultatieronde stakeholders/inwoners (optie)	Juli/augustus 2017
Stap 5 Uitvoeringsprogramma: wat	Verder afgerond concept-Woonvisie én concreet uitvoeringsprogramma	Augustus/september 2017
Stap 6 Besluitvorming	Intern besluitvormingsproces	September/oktober 2017 Raad 21 november 2017

6 ORGANISATIESTRUCTUUR

Voor de totstandkoming van de woonvisie werken we volgens de volgende organisatiestructuur:

Wethouder

Wethouder Piet de Klein is bestuurlijk verantwoordelijk voor de totstandkoming van de woonvisie. Via de wethouder vindt afstemming met college en raad plaats. Ook zorgt hij voor afstemming met zijn collega wethouder Welzijn voor die onderwerpen die raken aan welzijn en zorg. De wethouder is ook betrokken bij de consultatie van de stakeholders tijdens de expertmeeting.

Voortgang van het proces en eventuele dilemma's worden besproken tijdens het reguliere portefeuillehouders overleg.

Projectleider:

- Projectleider intern: Elma van Heerde (beleidsadviseur wonen en ruimtelijke ontwikkeling). De projectleider intern zal per week 4 uur besteden aan het project (25 weken = 200 uur)
- Projectleider extern adviseur: Sander Reith (Reith Advies). Uren extern projectleider/adviseur: op basis van offerte.

Projectgroep:

De projectgroep die de actualisatie begeleidt is multidisciplinair:

- Carlijn Crooijmans (beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling)
- Yvonne Kuijpers (beleidsadviseur welzijn/ouderen)
- Koen Antonise (projectleider woningbouw)
- Gijs Gerrits (beleidsadviseur duurzaamheid)
- Greetje Roelofs (communicatie/participatie)
- Helmi Tromp/Trudy Teunissen (projectondersteuning)
- Bart Wijntjes (strategisch adviseur Standvast Wonen)

De maximale tijdsinvestering voor de projectgroepleden is ongeveer 2 uur per week (maximaal 40 uur)

7 MIDDELEN

In de begroting van 2017 is een bedrag beschikbaar gesteld van €40.000,-- om uitvoering te geven aan het actualiseren van de woonvisie en de prestatieafspraken.

De kosten voor de inhuur van de extern adviseur bedragen €15.000, ex BTW

De rest van het budget kan ingezet worden voor nader onderzoek als dat nodig mocht blijken en om uitvoering te geven aan prestatieafspraken en communicatie.