

# Woonvisie 'Hier wil je wonen!'

## *Concept-actualisatie april 2021*

### Inhoud

- 1. Inleiding: waarom een actualisatie**
- 2. Vijf thema's: acties op korte termijn**
- 3. Toewerken naar een nieuwe woonvisie**

CONCEPT

# 1. Inleiding: waarom een actualisatie

In 2017 is na een gedegen proces met partners en inwoners de woonvisie 2017-2022 'Hier wilt u wonen!' aangenomen. In deze woonvisie nam de gemeente Coevorden het roer in handen om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit beleid bracht ons op een zorgvuldige manier, via onder andere deprogrammering, tot een situatie met meer balans in de woningvoorraad. Daarnaast heeft het ons behoed voor een overcapaciteit van woningtypen waar in de markt onvoldoende vraag naar is. Deze deprogrammering is inmiddels grotendeels afgerond.

Sinds ongeveer een jaar is de woningmarkt sterk in beweging. Ook in onze regio is er sprake van een groei in de vraag naar woningen. De afronding van de deprogrammering en de veranderingen in de markt geven ons de ruimte om nieuwe keuzes te maken en nieuwe ambities te formuleren in het woonbeleid.

In dit document lichten we de belangrijkste nieuwe en/of vernieuwde thema's voor het woonbeleid toe. Deze thema's komen voort uit de huidige woonvisie, het woningmarktonderzoek, de thema-avond met de raad en verschillende gesprekken met betrokkenen. Voor de korte termijn (2021) leiden deze thema's tot een aantal concrete acties die inspelen op de veranderende omstandigheden uitgevoerd kunnen worden.

Daarnaast vragen de thema's op onderdelen om nadere uitwerking of onderzoek, maar bovenal om een gezamenlijke visie en ambitie met onze inwoners en partners. Hierbij is inspelen op de landelijke en regionale ontwikkelingen en kansen van groot belang, oog houdend voor de behoeften van onze eigen inwoners.

Dit proces moet er toe leiden dat er eind 2021 een nieuwe woonvisie aan de raad aangeboden wordt; een kernachtig ambitiesdocument met een concreet uitvoeringsprogramma. Op deze manier verandert de woonvisie van een document voor vijf jaar naar een meer dynamisch document waar flexibeler ingespeeld kan worden op veranderende omstandigheden.

## 2. Vijf thema's: acties op korte termijn

In dit hoofdstuk worden de vijf thema's kort toegelicht. Ook wordt aangegeven welke acties er in 2021, in aanloop naar een nieuwe woonvisie, al uitgevoerd kunnen worden.

### **Thema 1: Vraag en aanbod in balans: een betaalbare, passende woning voor iedereen**

#### *Huidige situatie*

Gezien de dreigende overcapaciteit is in de woonvisie van 2017 bewust gekozen voor een meer regulerende rol op de woningmarkt: toetsend en informerend. De deprogramming is inmiddels grotendeels succesvol afgerond.

*Actualisatie:* De marktsituatie is veranderd ten opzichte van 2017. Daarom kunnen en willen we als gemeente meer ruimte bieden aan de groeiende markt, met oog voor toekomstbestendigheid en kwaliteit.

#### *Nu op te pakken (komend half jaar):*

Op korte termijn meer ruimte bieden aan initiatieven door:

- Het instellen van het herstructureringsfonds. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om verouderd vastgoed te transformeren naar bijvoorbeeld wonen.
- Wooninitiatieven onder voorwaarden, zoals bijvoorbeeld initiatieven gericht op doorstroming of de doelgroep ouderen, ruimhartiger toestaan.

### **Thema 2: De gemeente als ambitieuze en betrouwbare partner**

#### *Huidige situatie:*

Binnen de huidige woonvisie is de gemeente een betrouwbare partner, met de ambitie om weer balans in de woningmarkt te krijgen. We keken kritisch naar plannen en verkochten regelmatig 'nee'. Hierdoor hebben we de balans op de woningmarkt weten te herstellen.

#### *Actualisatie:*

Nu er meer ruimte is (zie thema 1), kunnen we rondom wonen toewerken naar een proactieve rolname. De gemeente wordt naast toetsend vooral ook inspirerend en aanjagend op het woondossier.

#### *Nu op te pakken (komend half jaar):*

- We participeren actief in de landelijke en regionale woonambities en profileren Coevorden als aantrekkelijke gemeente. Tegelijkertijd houden we oog voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners.
- Met de eerste dorpen en wijken in gesprek om per gebied de actuele vraag te concretiseren en deze, waar reëel, te vertalen in ontwikkelkansen.
- Op basis van vragen in de samenleving kennis delen met de samenleving over specifieke woononderwerpen (bijvoorbeeld een webinar over collectief particulier opdrachtgeverschap).
- Wooninitiatieven waar mogelijk proactief ondersteunen met kennis en advies.
- Actief in gesprek met eigenaren van stagnerende projecten: stimuleren en aanjagen, desnoods afschalen om plancapaciteit elders te bieden.

### **Thema 3: Wonen gaat ook over zorg, leefbaarheid en welzijn**

#### *Huidige situatie:*

We zijn ons bewust van de vergrijzende bevolking en de veranderende behoeften rondom wonen, welzijn en zorg. Hier zetten we al op in.

#### *Actualisatie:*

Gezien de toenemende vergrijzing en veranderingen in het zorgstelsel is een integrale benadering van wonen, leefbaarheid en zorg cruciaal geworden.

*Nu op te pakken (komend half jaar):*

- Woonconcepten met oog voor zorg en welzijn, gericht op de eigen vraag in onze gemeente ruimer toestaan: mantelzorg-wonen, wooninitiatieven voor ouderen.
- Een toetsingsinstrument ontwikkelen dat ervoor zorgt dat alleen zorgaanbieders, die zich vooral richten op een doelgroep uit onze regio, zich hier kunnen vestigen.

#### **Thema 4: Extra aandacht bijzondere doelgroepen: starters, ouderen, flexwoners en woonwagewoners**

*Huidige situatie:*

Op dit moment adviseren we initiatiefnemers (vrijblijvend) om vooral woningen te realiseren voor starters en ouderen.

Voor de doelgroep woonwagewoners inventariseren we dit voorjaar de wachtlijst. Ook onderzoeken we wat de woonbehoefte nu en in de komende jaren is. Op basis hiervan worden specifieke beleidskeuzes gemaakt.

Flexwoners (spoedzoekers als arbeidsmigranten, statushouders, mensen uit een scheiding of instelling) vinden we nu met name terug op vakantieparken, terwijl we ze liever huisvesten op de reguliere woningmarkt.

*Actualisatie:*

De huisvestingsvraag van de genoemde doelgroepen is zo specifiek, dat zij niet altijd terecht kunnen op de reguliere woningmarkt. Extra aandacht voor voldoende, passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen is nodig.

*Nu op te pakken (komend half jaar):*

- Woonwagenebeleid opstellen.
- Onderzoek en indien haalbaar implementatie starterslening en/of andere (financierings)mogelijkheden.
- Onderzoek flexwoners (ism provincie Drenthe).

#### **Thema 5: Toekomstbestendig: duurzaam en flexibel**

*Huidige situatie:*

We willen in 2040 een energie neutrale gemeente zijn. Om daar te komen zetten we al flink in op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

*Actualisatie:*

De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een grote opgave. Om de doelstellingen te halen moet hier fors op ingezet worden.

Naast duurzaam moet onze woningvoorraad ook flexibel zijn: de vraag van nu is naar verwachting anders dan de vraag over 20 jaar.

*Nu op te pakken (komend half jaar):*

- Proeftuin Tuindorp: toekomstbestendigheid particuliere woningvoorraad.
- Transitievisie warmte (met partners in BOCE).
- Uitrol Regeling Reductie Energieverbruik (met partners).

### 3. Toewerken naar een nieuwe woonvisie

In het voorgaande hoofdstuk is aangegeven op welke onderdelen van de huidige woonvisie een verschuiving of aanscherping in ambitie nodig is, en op welke wijze we hier invulling aan kunnen geven.

Daarnaast vragen de ontwikkelingen op het woondossier op onderdelen om een grondige bijstelling, waarin we als gemeente samen met onze inwoners en partners vol ambitie werken aan een krachtige woningmarkt. We hebben daarbij een gedegen bestuurlijke afweging te maken met betrekking tot de invloed die we als lokale overheid kunnen hebben en de rol die wij daarin willen te spelen. Daarom gaan we de komende periode in gesprek met onze inwoners en partners over de ambities, kansen en vraagstukken die er liggen, en hoe we elkaar hierin kunnen versterken. Dit proces leidt tot een gedragen nieuwe woonvisie eind 2021.

In dit hoofdstuk geven we per genoemd thema een korte doorkijk welke onderdelen van belang zijn in de nieuwe woonvisie. Uiteraard worden deze onderdelen aangevuld of verbeterd tijdens het proces met onze inwoners en partners.

#### **Thema 1: Vraag en aanbod in balans: een betaalbare, passende woning voor iedereen**

- Doorvertalen van de woonvisie naar de omgevingsvisie en de uiteindelijke omgevingsplannen.
- Onderzoeken of er extra ruimte is voor wooninitiatieven naast de 400 reeds geplande woningen.
- Stimuleren van doorstroming en onderzoeken welke instrumenten hier voor inzetbaar zijn.
- Onderzoeken of de sociale huursector voldoende aansluit bij de vraag die er is (starters?).
- Onderzoeken of marktbeschermingsmechanismen, zoals een speculatiebeding, haalbaar en zinvol zijn.

#### **Thema 2: De gemeente als ambitieuze en betrouwbare partner**

- Monitoren en informatievoorziening (richting gemeenteraad maar ook dorpen, wijken en partners).
- Coevorden meer op de kaart zetten als prachtige woongemeente (BOCE?).

#### **Thema 3: Wonen gaat ook over zorg, leefbaarheid en welzijn**

- Maken van gerichte afspraken met corporaties over spreiding, leefbaarheid, en communicatie met de directe omgeving.
- Actief stimuleren van en meer ruimte bieden aan initiatieven gericht op wonen en zorg. Inzetten van een campagne met corporaties rondom bewustwording bewoners over LangerThuiswonen. Campagne zowel richten op aanpassingen van de woning als op actief en gezond blijven.
- Opstellen van een Woonzorgvisie: visie gericht op beter faciliteren van toekomstige woon- en zorgbehoefte van groeiende groep kwetsbare groepen en willen huisvesten van onze eigen behoefte. Deze woonzorgvisie komt samen met onze partners tot stand. Het betreft een apart onderdeel van de woonvisie en is tevens bedoeld om meer grip te krijgen en te houden op deze behoefte aan woonzorg combinaties en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen.
- Extra inzetten op leefbaarheid in wijken waar meerdere kwetsbare doelgroepen samenkomen.

#### **Thema 4: Extra aandacht bijzondere doelgroepen: starters, ouderen, flexwoners en woonwagenebewoners**

- Beleidsdifferentiatie naar specifieke doelgroepen:
  - o Ruimhartiger zijn in wooninitiatieven voor ouderen en starters.
  - o Stimuleren van alternatieve woon-initiatieven voor deze doelgroepen.
  - o Zoeken naar mogelijkheden om starters meer positie op de woningmarkt te geven.
  - o Woonwagenebewoners: uitwerking afhankelijk van het woonwagenebeleid (2021).

#### **Thema 5: Toekomstbestendig: duurzaam en flexibel**

- Nadere campagne over bewustwording energietransitie.
- Proeftuin Tuindorp als pilot voor wijkuitvoeringsplan voor de transformatie opgave (Regiodeal).
- Nadere analyse van de transformatieopgave: waar ligt deze en welke aanpak. Hierbij ook gebruik maken van de kennis en expertise van het Impulsteam van de provincie Drenthe.
- Zelf innovatie stimuleren, bijvoorbeeld kort-cyclisch bouwen.

CONCEPT