



Organisatie:	Gemeente Borsele	
Project:	Woonvisie Borsele	
Document:	Startnotitie	
Bestuurlijk opdrachtgever:	Kees Weststrate, wethouder Volkshuisvesting	
Ambtelijk projectverantwoordelijke:	Jack Jansen, afdelingshoofd Bouwen en Wonen	
Projectleider:	Jolanda Boerjan, senior beleidsmedewerker Volkshuisvesting	

Startnotitie vernieuwing Woonvisie

Aanleiding en probleemstelling

In 2010 is de 'Woonvisie 2010 - 2015, Groeien in Kwaliteit' vastgesteld. In deze Woonvisie wordt het woonbeleid van de desbetreffende jaren weergegeven. De gemeente heeft de grondwettelijke opdracht goed wonen te bevorderen en is dus verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid. Het goed en prettig wonen binnen onze gemeente is vooral van belang voor onze inwoners. Als gemeentelijke overheid willen wij het prettig wonen faciliteren, onder andere door de bestaande woningvoorraad onder de aandacht te houden en te bepalen welke woningtypes nodig zijn. Van belang is dan ook om in te spelen op de behoefte van de (toekomstige) inwoners en op de woningmarktontwikkelingen.

De laatste jaren is er veel veranderd, zo hebben we te maken gehad met een economische crisis. Deze crisis heeft meerdere gevolgen gehad voor de woningmarkt. Denk aan de stagnatie in de doorstroming, aan de strengere financiële eisen van de banken en het weggezakte vertrouwen van de bewoners in de woningmarkt. Momenteel kunnen we gelukkig weer spreken van een aanhoudende economische groei en investeringen trekken weer aan. Daarbij zien we dat het op de woningmarkt ook weer beter gaat.

Ook in de toekomst zien we nog veel veranderingen op ons afkomen, met name op het gebied van demografie. We kunnen spreken van een toename van het aantal ouderen (vergrijzing), een afname van het aantal jongeren (ontgroening) en een lichte inwonersdaling.

Tevens heeft het nieuwe kabinet diverse maatregelen en veranderingen doorgevoerd op het gebied van wonen en zorg. Dit heeft gevolgen voor zowel het gemeentelijke beleid als het corporatiebeleid.

Bovengenoemde ontwikkelingen waren reden te meer om in 2013 gezamenlijk met de Bevelandse gemeenten de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020' te formuleren. Aan de invulling van de Agenda hebben ook corporaties, provincie en marktpartijen deelgenomen. Deze Agenda omvat de Bevelandse visie en afspraken over de woningmarkt. Aangezien iedere gemeente haar eigen nuances heeft, is het nodig om onze gemeentelijke Woonvisie te vernieuwen. Als basis van de nieuwe Woonvisie wordt dan ook niet alleen de Bevelandse Agenda gebruikt, maar ook de ontwikkelingen, kenmerken en karakteristieken die horen bij Borsele.

Doel project

Het doel van het project is om de Woonvisie van 2010 - 2015 te vernieuwen. De nieuwe Woonvisie heeft voor de gemeente drie functies, namelijk:

- **Ondersteuning en sturing bij samenwerking:** de Woonvisie vormt een belangrijk instrument voor de gemeente bij de uitvoering van het woonbeleid. Voor deze uitvoering is een overeenkomstig gedachtegoed met andere partijen (corporatie en Bevelandse gemeenten) en een breed draagvlak (marktpartijen en inwoners) noodzakelijk. Dit ten eerste omdat er steeds vaker samen met de woningcorporaties en gemeenten regionaal beleid wordt gevoerd. Ten tweede omdat het in deze tijd noodzakelijk is om in brede samenwerkingsverbanden uitvoering te geven aan projecten en activiteiten.

- **Relatie leggen met relevante beleidsterreinen:** woonbeleid kan zich niet beperken tot de woning zelf, maar moet een breder perspectief aanwenden. Dit vraagt om een goede aansluiting met andere beleidsterreinen, zoals zorg, welzijn, leefbaarheid en woonomgeving. Zo levert de Woonvisie een bijdrage aan de integraliteit van het gemeentelijk beleid.
- **Praktische basis voor beleidsuitvoering:** de Woonvisie heeft een praktische basis voor het dagelijkse beleid en de beleidsuitvoering. Zo biedt het een programmatisch vertrekpunt voor de vaststelling/wijziging van bestemmingsplannen en voor het verlenen van bepaalde vergunningen.

Doelgroep

De Woonvisie wordt opgesteld voor de inwoners van onze gemeente, om prettig wonen te kunnen bevorderen. Tevens wordt de Woonvisie gedeeld met externe en interne partijen, zodat samenwerking op een goede manier kan worden opgepakt.

Beoogd resultaat

De Woonvisie stelt kaders voor:

- de volkshuisvestelijke taken van de gemeente;
- de volkshuisvestelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen/projecten;
- de prestatieafspraken met woningcorporatie R&B die passend zijn binnen deze Woonvisie.

Vertrekpunten

Voor het opstellen van de Woonvisie worden de volgende vertrekpunten gebruikt, namelijk:

- het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn, 2010 - 2015;
- de uitgangspunten van het 'Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018';
- de gegevens van de 'Bevolkings- en huishoudensprognose 2012/2013';
- de resultaten van de 'Regionale Woningmarktverkenning De Bevelanden', november 2012;
- de woningmarktafspraken in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020', juli 2013;
- de uitkomsten van de themabijeenkomst 'Wonen en Zorg', april 2014;
- Structuurvisie Borsele, 2014;
- DVN2.0, project dorpsvernieuwing 2.0, november 2014;

Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing bij het project:

- de Woonvisie moet helder en concreet zijn;
- de Woonvisie past binnen de eerdergenoemde vertrekpunten;
- de Woonvisie moet breed worden gedragen;
- de Woonvisie moet geschikt zijn voor doorwerking in andere beleidssporen, zoals zorg, welzijn, ruimtelijke ordening en duurzaamheid;
- de Woonvisie geeft richting aan het toekomstige volkshuisvestingsbeleid;
- de woonvisie past binnen het beleid van Provincie Zeeland en van regio De Bevelanden.

Onderwerpen

De volgende onderwerpen zullen onder andere naar voren komen in de Woonvisie:

- belangrijke ambities
- trends in woonvoorkeuren
- sterkten en zwakten woningmarkt
- kansen en uitdagingen woningmarkt
- een woningvoorraad die past bij de behoefte (kwaliteit: bouwkundige staat, energetische woningkwaliteit en levensloopbestendigheid)
- drie woonmilieus: centrumdorps, dorps en landelijk
- de juiste woning op de juiste plaats
- uitdaging huurwoningvoorraad
- deeltijdwoningen zijn een kans
- goede huisvesting voor arbeidsmigranten
- een prettige woonomgeving
- aandacht voor zorg
- samenwerking is een must
- behoud van dorpsprofielen, landschapskwaliteiten en erfgoed

- recreatiewoningen
- statushouders
- woningbouwplanning

Proces

Aangezien er de laatste tijd zeer veel activiteiten hebben plaatsgevonden op het werkveld wonen, kan deze input worden gebruikt voor een kwalitatief goede nieuwe Woonvisie. Desbetreffende activiteiten hebben op gemeentelijk, regionaal of provinciaal niveau plaatsgevonden. Diverse partijen waren bij een aantal van onderstaande activiteiten aanwezig: inwoners, verenigingen, raden, marktpartijen en overheden.

- Themabijeenkomst 'Wonen en Zorg' in samenspraak met partijen, april 2014 (gemeentelijk);
- Raadsbijeenkomst 'Structuurvisie' met werksessies in samenspraak met raadsleden en partijen, april 2014 (gemeentelijk);
- Raadsbijeenkomst 'DVN2.0' met werksessie in samenspraak met raadsleden en partijen, juni 2014 (gemeentelijk);
- Besprekingen actualiteiten woningmarkt in samenspraak met partijen, april - juni 2014 (regionaal en gemeentelijk);
- Bijeenkomst 'Gevolgen van het nieuwe landelijke woonbeleid', juni 2014 (provinciaal);
- Krimpcafé 'Scheiden van wonen en zorg, de kansen voor kwaliteit', juni 2014 (provinciaal);
- Masterclass 'Woonbeleid Zeeland', juli 2014 (provinciaal).

Tevens worden nog de volgende activiteiten uitgevoerd voor de vernieuwing van de Woonvisie:

- Analyseren gegevens (beleid, onderzoeken, prognoses, afspraken en meer), april - augustus 2014;
- Interviews en gesprekken met diverse partijen, april - september 2014;
- Interne afstemming, juli - oktober 2014;
- Concept Woonvisie in college, september 2014;
- Informerende en kaderstellende raadsbijeenkomst met raadsleden en partijen (werksessies), november 2014;
- Verwerken input in concept Woonvisie, naar aanleiding van de raadsbijeenkomst, december 2014;
- Vaststelling definitieve Woonvisie door de gemeenteraad, februari 2015.