

Discussienotitie Woonvisie – Forum Ruimte 23 juni 2015

Inleiding

Het college heeft aangegeven voor het einde van het nieuwe jaar te komen met een nieuwe Woonvisie. Daar is alle aanleiding toe, want de huidige Woonvisie dateert uit 2007. Sindsdien is er veel veranderd. Denk bijvoorbeeld aan landelijke wetgeving, de situatie op de woningmarkt en de ontwikkelingen in het sociaal domein. Oudewater ziet er inmiddels ook fysiek anders uit, vanwege alle projecten die zijn afgerond of nog in volle gang zijn.

De raad heeft het college gevraagd om aan 'de voorkant' meegenomen te worden in het proces dat moet leiden tot de nieuwe Woonvisie. Daarnaast is het ook belangrijk dat stakeholders en bewoners de gelegenheid krijgen om mee te praten, en dat het gesprek over dit onderwerp in alle transparantie wordt gevoerd. Het onderwerp gaat immers iedereen in Oudewater aan.

Daarom staat op 23 juni deze discussienotitie over de Woonvisie op de agenda van het Forum Ruimte. Zo krijgen raadsleden, betrokken organisaties en bewoners de mogelijkheid om onderling informatie uit te wisselen en ideeën mee te geven aan het college.

Stand van zaken Woningmarktonderzoek

Het Forum heeft in november 2014 al het procesdocument over de Woonvisie besproken (bijgevoegd). In dit document wordt behalve het proces ook het gewenste product toegelicht, met daarin een duidelijke scheiding tussen de visie (belangrijkste keuzen, stip op de horizon) en een uitvoeringsdeel (hoe realiseren we dat toekomstbeeld).

In het procesdocument wordt ook het Woningmarktonderzoek genoemd. Dat wordt uitgevoerd door het onderzoeksbureau Rigo en is op dit moment in volle gang. Daarbij werken we samen met de gemeenten Montfoort, Lopik en IJsselstein. De provincie Utrecht ondersteunt dit regionale woningmarktonderzoek financieel.

Kort na de zomer verwachten we de definitieve onderzoeksresultaten. Dat betekent echter niet dat er nu geen zinvol gesprek mogelijk is over de Woonvisie. Integendeel: het heeft ook voordelen om van tevoren met elkaar *proactief* te spreken over de belangrijkste verwachtingen en ambities. De verleiding is immers groot om na het verschijnen van een onderzoek vooral te *reageren* op cijfers en gesignaleerde ontwikkelingen. Bovendien heeft Rigo ons al enkele basisgegevens over de belangrijkste trends kunnen leveren. Uiteraard zullen we straks de resultaten uit het definitieve Woningmarktonderzoek confronteren met de Oudewaterse ambities, zoals aangegeven in het procesdocument.

Prioriteiten stellen

Behalve het opstarten van het Woningmarktonderzoek is er ook het nodige (ambtelijke) voorwerk gedaan en zijn er (eind 2014) twee oriënterende gesprekken gevoerd met diverse stakeholders. Er ontstaat dus steeds meer zicht op de belangrijkste thema's voor de nieuwe Woonvisie.

Ambities die veel terugkomen zijn bijvoorbeeld het vitaal en levendig houden van Oudewater, een prettige leefomgeving en woningen van goede kwaliteit. Maar ook: duurzaamheid, voldoende betaalbare woningen en diversiteit in het woningaanbod zijn terugkerende thema's ('Oudewater voor iedereen'). Ten slotte zal de relatie tussen wonen en zorg een prominente plek krijgen in de nieuwe woonvisie, in verband met de veranderingen in het sociaal domein.

Al deze doelstellingen kunnen worden overgenomen in de Woonvisie en vervolgens in meer of minder mate worden uitgewerkt. In veel gemeenten gebeurt dat ook. Niet zelden zonder dat er heldere prioriteiten worden aangegeven tussen uiteenlopende doelstellingen. Maar: hoe nuttig is een Woonvisie dan nog? Geeft een Woonvisie dan nog wel echt richting bij te maken concrete keuzes?

Op 23 juni willen wij het Forum Ruimte prikkelen om, mede aan de hand van een aantal stellingen en dilemma's die in deze notitie worden toegelicht, enkele thema's inhoudelijk te bespreken. Want vaak kunnen uiteenlopende doelstellingen slim worden gecombineerd, maar niet altijd. En uiteindelijk willen wij wel met een scherpe Woonvisie komen, die richting geeft aan moeilijke keuzes. Ook, of misschien wel *juist*, als er spanning ontstaat tussen al die verschillende ambities en doelstellingen.

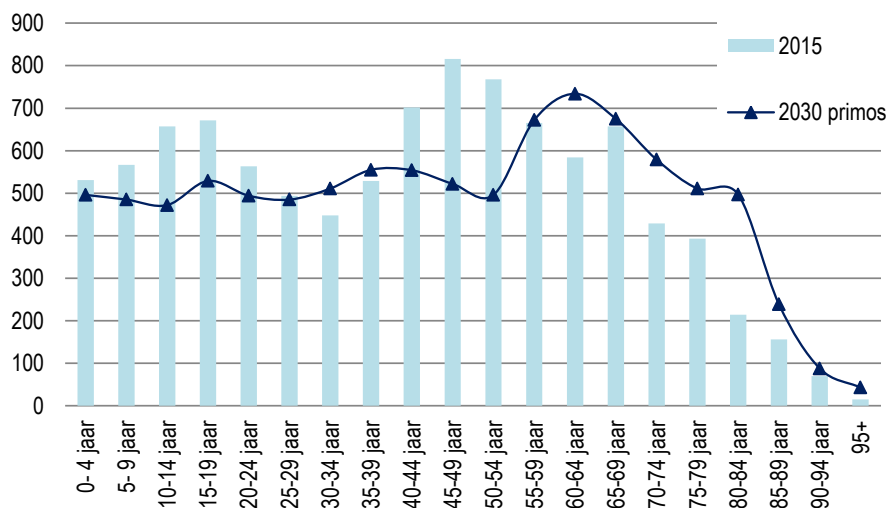
Let op: de stellingen verwoorden niet het standpunt van het college; maar zijn bedoeld om dilemma's te verduidelijken en het gesprek op gang te brengen.

Thema 1: een vitaal Oudewater

Zoals in de inleiding aangegeven, is een vitaal Oudewater een veelgenoemde doelstelling. Dit kwam ook naar voren bij de gesprekken met stakeholders eind 2014. Vitaal betekent letterlijk: 'tot het leven behorend'. Een krachtig en energiek Oudewater dus, waar van alles gebeurt. Het tegenovergestelde van een slaapstad.

Concreet betekent dat bijvoorbeeld iets voor het voorzieningenniveau, zoals verenigingen, winkels, en culturele faciliteiten. In de strategische visie uit 2010 is niet voor niets de volgende doelstelling geformuleerd: *"Behoud van het voorzieningenniveau, zodat Oudewater op sociaalmaatschappelijke en cultureel terrein zelfvoorzienend kan blijven."*

Maar het gaat ook over demografie, bijvoorbeeld over ontgroening en vergrijzing. Natuurlijk kunnen ouderen ook heel vitaal zijn! Maar toch: jonge mensen in de kracht van hun leven zijn belangrijk voor de levendigheid in de stad. En ze zorgen ook voor draagkracht voor bepaalde voorzieningen, zoals scholen en sportverenigingen. In onderstaande figuur (een voorproefje uit het Woningmarktonderzoek) is de verwachte leeftijdsopbouw voor Oudewater te zien in 2030. De figuur maakt duidelijk dat Oudewater behoorlijk zal vergrijzen in de komende vijftien jaar.



De leeftijdsopbouw van de bevolking in Oudewater, werkelijk in 2015 en prognose 2030 volgens de Primos prognose 2014. Bron: gemeente Oudewater, Primos prognose 2014, bewerking RIGO.

Met een vergrijzende bevolking zou het voor de hand liggen om in de Woonvisie uit te spreken dat er vooral snel meer 'seniorenwoningen' moeten komen. En misschien moet dat ook wel gebeuren. Dat zou passen in de lijn van: bouwen voor zover noodzakelijk volgens de natuurlijke bevolkingsgroei (conform provinciaal beleid).

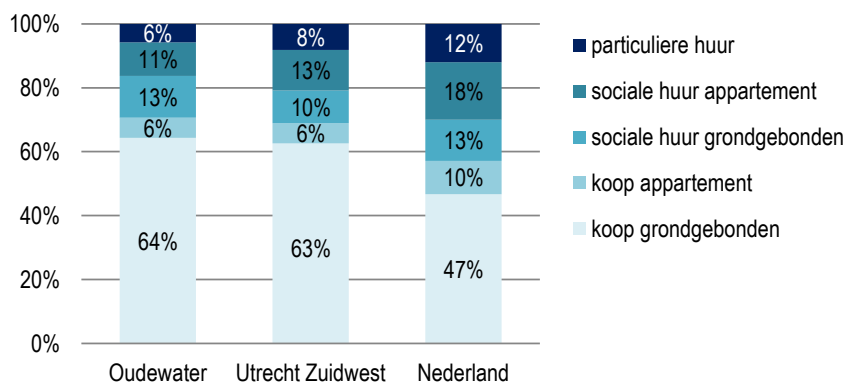
Maar er zijn ook kanttekeningen te plaatsen bij de keuze voor meer seniorenwoningen. De ervaring leert dat de oudere van straks, nu al ergens woont. En dat zij er wellicht alles aan zullen doen om te blijven wonen waar men woont. Bovendien: hoe zorgen we dat Oudewater vitaal en levendig blijft als de Woonvisie zich concentreert op de senioren? Moet het Oudewaterse woonbeleid zich niet *juist nu* gaan richten op verjonging, in het belang van de vitaliteit van de stad?

De stelling luidt: ***"Als het woonbeleid zich blijft focussen op de natuurlijke ontwikkeling van de eigen bevolking, dan komt het levendige karakter van Oudewater onder druk te staan"***.

Thema 2: particuliere verhuur

Particuliere verhuur in Oudewater blijft veelal beperkt tot woningen die tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandswet. Daarnaast verhuurt WBVO ieder jaar ook enkele woningen in de vrije sector. Veruit het grootste deel van de woningvoorraad in Oudewater bestaat uit koopwoningen en sociale huurwoningen (zie onderstaande figuur).

De particuliere huursector is in Nederland sowieso klein, veel kleiner dan in de landen om ons heen. In België en Frankrijk wordt ongeveer 25% van de woningen particulier verhuurd. In Duitsland zelfs 50%. In Nederland is dat ca.12% (inclusief tijdelijke verhuur van leegstaande woningen). Dat is echter niet altijd zo geweest: begin jaren '70 ging het in Nederland nog om bijna 30% particuliere huur (PBL, 2014).



Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad in Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014. Bron: gemeenten en corporaties in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

Platform 31, een kennis- en netwerkorganisatie op het gebied van stedelijke en regionale ontwikkeling, heeft in 2013 een onderzoek laten uitvoeren naar de particuliere huur in Nederland; en heeft experts daar vervolgens op laten reageren. De experts “droegen een groot gevoel van urgentie uit om meer aandacht en ruimte te geven aan de particuliere huursector als één van de manieren om de woningmarkt van het slot te halen en er meer in balans te brengen” (Platform 31, 2013).

De vraag naar huurwoningen in de vrije sector neemt immers toe. Dat heeft verschillende oorzaken:

- Door de flexibilisering van de arbeidsmarkt (méér zzp'ers, flexwerkers en arbeidsmigranten) prefereren starters vaker een huurwoning zodat ze flexibel zijn.
- Het aantal gepensioneerden dat kleiner wil gaan wonen en de overwaarde van hun huis wil verzilveren neemt toe.
- Zowel hypotheekverstrekkers en woningcorporaties hanteren strengere regels. Aan de bovenkant van de huurmarkt en de onderkant van de koopmarkt ontstaat zo een gat.

Een van de aanbevelingen van Platform 31, die aangeeft dat gemeenten een belangrijke rol vervullen in dit vraagstuk, is ook meteen de stelling voor vanavond. Deze luidt als volgt:

“De gemeente moet inzetten op een grotere rol voor particuliere verhuur in Oudewater en contacten met mogelijke commerciële verhuurders intensiveren”.

Thema 3: mantelzorgwoningen

In de komende Woonvisie zal de zorg een belangrijk thema zijn. Dat komt niet alleen door de vergrijzing, maar ook door de *extramuralisering*. Dat is de ontwikkeling waarbij het verlenen van zorg aan zorgbehoevenden *buiten* een zorginstelling gebeurt. Dat betekent dat mantelzorg steeds belangrijker zal worden. En met het ingaan van de Wet maatschappelijke ondersteuning, per 1 januari 2015, is de ondersteuning van mantelzorgers expliciet deel uit gaan maken van het takenpakket van gemeenten.

Dat raakt aan het woonbeleid. Steeds vaker zullen mantelzorgers en verzorgden overwegen om in elkaars directe nabijheid te gaan wonen, zoals in andere landen al heel gebruikelijk is. In sommige gevallen zal een 'mantelzorgwoning' bij de woning van de mantelzorger of bij de woning van de verzorgde uitkomst bieden. Ook de gemeente Oudewater merkt dat burgers steeds vaker aankloppen met vragen hierover.

Ter verduidelijking: van een *mantelzorgwoning* spreken we als "een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom, en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd" (Ministerie van VWS / Companen, 2015).

Mantelzorgwoningen: strakke voorwaarden of ruim baan?

Dat stelt de gemeente voor een dilemma. Mantelzorgwoningen kunnen helpen de vaak overbelaste mantelzorgers te ontlasten. Daarmee wordt een groter beroep op professionele zorg en ondersteuning voorkomen. Er kleven echter ook (vooral ruimtelijke) nadelen aan. De belangrijkste zijn:

- Mantelzorgwoningen zouden kunnen leiden tot 'verrommeling'.
- (Tijdelijke) units in achtertuinen kunnen soms door burens als hinderlijk worden ervaren.
- Als de mantelzorg voorbij is zouden woonruimten waarin is geïnvesteerd wettelijk weer moeten worden verwijderd. Dit kan leiden tot vervelende (handhavings-)situaties.

De gemeente kan beperkt sturen op de ontwikkeling van mantelzorgwoningen. De meeste mantelzorgwoningen kunnen sinds 1 november 2014 (onder bepaalde voorwaarden) namelijk vergunningvrij worden gerealiseerd. De gemeente kan er eventueel wel voor kiezen om, in aanvulling op het Bor (Besluit omgevingsrecht) via bestemmingsplannen ruimere mogelijkheden te bieden voor de bouw van mantelzorgwoningen.

Zo kan de gemeente ruimere mogelijkheden bieden voor *na afloop* van de mantelzorgrelatie. De mantelzorgwoning mag er maximaal 15 jaar vergunningvrij staan; na die termijn moet de woning gesloopt worden tenzij er een vergunning wordt aangevraagd.

Ook moet er op dit moment sprake zijn van een *bestaande mantelzorgrelatie* om vergunningvrij te mogen bouwen. Dat klinkt logisch, maar er zijn ook geluiden uit de praktijk dat ouders en kinderen soms juist met het oog op *toekomstige* mantelzorg willen gaan samenwonen. Hoe soepel moet de gemeente zich daarin opstellen?

De stelling luidt: **"De huidige landelijke wetgeving biedt voldoende mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. De gemeente moet geen extra ruimte bieden."**

Thema 4: kwaliteit versus betaalbaarheid

Met de nodige creativiteit kunnen bepaalde doelstellingen slim worden gecombineerd, ook in het woonbeleid. Dat geldt soms ook voor kwaliteit enerzijds en betaalbaarheid anderzijds. Investeren in energiezuinige woningen leidt bijvoorbeeld ook tot betaalbaarder wonen (want een lagere energierekening). Maar: investeringen lopen vaak wel vooruit op de opbrengsten. En bovendien verdienen niet alle investeringen in kwaliteit zichzelf zo duidelijk terug als in dit voorbeeld.

Aedes, de koepel van woningcorporaties, maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van wonen. Dat was begin juni ook landelijk weer in het nieuws. Het is een terechte zorg; zo blijkt uit onderzoek in opdracht van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG / Rigo, 2014). Aedes wijst erop dat de kwaliteit van sociale huurwoningen decennialang is toegenomen, en vindt dat "huurders, corporaties én overheden te weinig beseffen dat de kwaliteit van woningen een prijs heeft" (Aedes, 2014).

Rigo kon ons, vooruitlopend op het definitieve Woningmarktonderzoek, al enkele cijfers geven over de woonlasten in Oudewater. Daaruit blijkt dat betaalbaar wonen ook in Oudewater een issue is, hoewel er aan de andere kant ook sprake is van 'scheefwonen'.

Van de 940 sociale huurwoningen in Oudewater worden er ongeveer 280 bewoond door huishoudens met een inkomen boven de € 34.911. De 'goedkope scheefheid' ligt hiermee rond de 30%. Deze groep zou waarschijnlijk best een (iets) hogere huur kunnen dragen. De andere 660 huurders behoren qua inkomen wel tot de doelgroep van WBVO. Onder deze doelgroep zijn er naar schatting 275 huishoudens die maandelijks moeite hebben rond te komen en bij het betalen van de huur sterk afhankelijk zijn van de huurtoeslag (Rigo, 2015).

Hoe ervaart het Forum Ruimte de balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid in Oudewater? En hoe interpreteert het Forum bovenstaande cijfers? De stelling (gebaseerd op het advies van de Aedes-commissie betaalbaarheid) luidt als volgt:

"De woningbouwvereniging Oudewater moet primair zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Uitgangspunt moet zijn dat de kwaliteit in lijn is met de huurprijs".

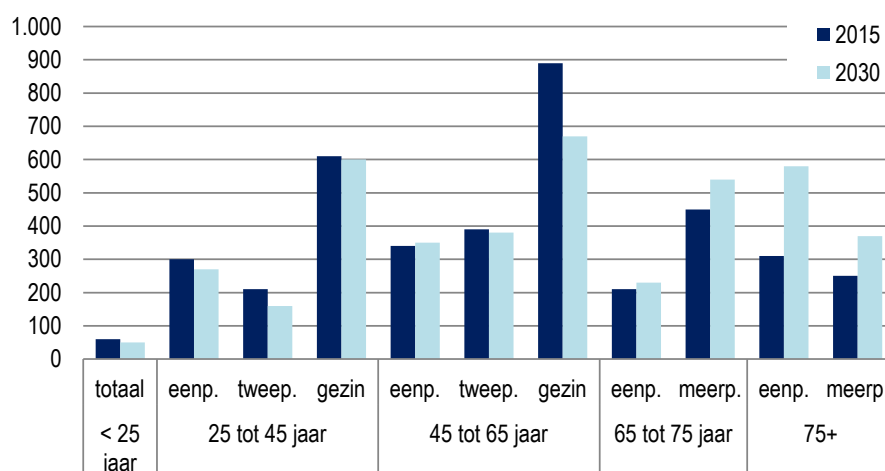
Thema 5: nieuwbouw en koopaanbod

Het koopaanbod is groot in Oudewater. Op het moment van schrijven (begin juni) staan er ca. 160 woningen te koop in Oudewater. En de komende 5 jaar komen er naar verwachting nog diverse nieuwbouwwoningen beschikbaar (o.a. St. Jansstraat, Papenhoef, Oude Touwfabriek).

De moeizame verkoop van met name grondgebonden koopwoningen betekent echter niet per definitie dat er geen vraag is. Met name voor koopstarters geldt dat het ook lastig kan zijn een hypotheek te krijgen en wellicht vragen de verkopers (al dan niet noodgedwongen) een te hoge prijs.

Toch is naar de toekomst toe de vraag relevant of er nog wel meer grondgebonden koopwoningen moeten komen. Immers, de toename van het aantal huishoudens in de periode tot 2030 bestaat bovenal uit kleine (tweepersoons en alleenstaande) huishoudens.

Het gaat hier voor een belangrijk deel om ouderen, waarvan onzeker is of men in de grondgebonden koopwoning waar men nu woont zal blijven wonen; of toch wil verhuizen naar een appartement. Blijft men massaal in de grondgebonden woningen wonen, dan zal er ruimte zijn voor beperkte nieuwbouw in dit segment. Wil men verhuizen naar een appartement, dan zullen volgens Rigo met name aan dit type woningen tekorten ontstaan.



Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Oudewater in 2015 tot 2030 Bron: gemeente Oudewater, CBS, Primos prognose 2014, bewerking RIGO

De stelling luidt als volgt: **“De gemeente Oudewater moet geen plannen maken voor de bouw van nieuwe grondgebonden koopwoningen, totdat het aanbod hiervan significant is afgenomen”.**

Bronnen

Aedes, maart 2014. *Advies bestuursadviescommissie discussie betaalbaarheid*. Te downloaden via: <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/vereniging/verenigingscongres-17-april-2014/20140320-advies-bestuursadviescommissie-discussie-.pdf>

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) / Companen, januari 2015. *Vragen en antwoorden over mantelzorgwoningen*. Te downloaden via: https://www.vng.nl/files/vng/nieuws_attachments/2014/20140218-vragen-antwoorden-mantelzorgwoningen-def.pdf

Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), 2015. *Woningvoorraad sinds 1970 verdubbeld, eigenwoningbezit sterk toegenomen*. Zie: <http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/2014/wonen-en-vastgoed/voorraad-conclusies>

Platform 31, oktober 2013. *Particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei*. Zie: <http://www.platform31.nl/nieuws/particuliere-huursector-in-nederland-kansen-voor-groei>

VNG / Rigo, juni 2014. *Betaalbaarheid van wonen*. Te downloaden via <http://www.vng.nl/files/vng/20140606-betaalbaarheid-in-beeld-rigo.pdf>

Bijlage

- Procesdocument Woonvisie (november 2014)

PROCESDOCUMENT

WOONVISIE OUDEWATER

November 2014

Gemeente Oudewater
Sector REV

Voorlopige projectnaam: Woonvisie Oudewater

Ambtelijk opdrachtgever: F. Herrman

Bestuurlijk opdrachtgever: het college van B&W, vertegenwoordigd door L.B. Vermeij, wethouder REV

Voorgenomen projectleider:

Deze startnotitie is goedgekeurd door:

Ambtelijk opdrachtgever:

Bestuurlijk opdrachtgever:

Projectleider:

F. Herrman
<datum>

L.B. Vermeij
<datum>

<naam>
<datum>



INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding en huidige situatie
2. Urgentie en behoefte
 - Urgentie
 - Gewenst product
3. Raakvlakken
 - Vigerend beleid
 - Regionale samenwerking
4. Voorlopige projectopdracht
5. Kansen, risico's, draagvlak
6. Projectorganisatie
 - Planning
 - Organisatie
 - Kosten
 - Dekking
7. Vervolgstappen



1. AANLEIDING EN SITUATIE

De gemeente heeft een publieke verantwoordelijkheid voor het wonen in de stad. Actueel beleid en visie op het wonen in Oudewater is daarvoor essentieel. De woonvisie is hiervoor het instrument.

De huidige woonvisie stamt uit 2007 en geeft 2015 als horizon. Op meerdere fronten is de huidige woonvisie niet meer actueel. Zo is landelijke wet- en regelgeving veranderd, en zal in de nabije toekomst nog verder veranderen, bijvoorbeeld de verhouding tussen woningbouwvereniging en gemeente. Ook maatschappelijke omstandigheden veranderen, zoals de extramuralisering van de zorg. Ondertussen is een economische recessie ingetreden die zijn weerslag heeft (gehad) op de woningmarkt.

Een van de doelen uit het nieuwe coalitieakkoord is dan ook om een nieuwe woonvisie te maken.

In het coalitieakkoord wordt gesproken van de ontwikkeling van de woonvisie in nauwe samenspraak met belanghebbende partijen. Voorafgaand aan deze startnotitie zijn bijeenkomsten tussen woningbouwvereniging, makelaars, zorginstellingen, ambtenaren en bestuur gehouden om na te denken over de inhoud van de woonvisie.

2. GEWENST PRODUCT EN URGENTIE

Urgentie

- △ Het huidige beleid richt zich op 2015 als uiterste horizon. Dit beleid vormt de basis voor het woningbouwprogramma en prestatieafspraken met de woningbouwvereniging. Het is dus van belang dat voor 2016 nieuw beleid en afspraken zijn geformuleerd.
- △ Extramuralisering van de zorg brengt nieuwe uitdagingen met zich mee die we nu nog niet precies kunnen voorspellen. Onderzoek voor de woonvisie moet ook op dit vraagstuk een antwoord formuleren.
- △ De omvang en gevolgen van de vergrijzing worden steeds beter zichtbaar. In de woonvisie wordt dit verder onderzocht hoe Oudewater vitaal kan blijven en hoe de woningmarkt hier aan bij kan dragen.
- △ Doorstroming op de woningmarkt is naar een laag punt gedaald. Er is behoefte aan strategieën om dit te verbeteren.

Gewenst product

- △ Woonvisie: visie + uitvoering. De woonvisie bestaat uit twee delen. De visie is kort en krachtig en geeft de belangrijkste keuzen weer. De visie is kwalitatief van karakter en gaat lang mee. Het tweede deel is de uitvoering: hoe werken we aan realisatie van de visie? Het uitvoeringsdeel is kwantitatief ingesteld en kan elke paar jaar worden geactualiseerd.
- △ Visie, geen einddoel. Een korte en heldere visie op de trends die op ons af komen. De visie doet uitspraken over wat wij als gemeente willen zijn. Het schetst geen einddoel, maar een richting, gebaseerd op huidige en toekomstige ontwikkelingen en projecten. De visie is niet alomvattend, maar behandelt thema's die wij voor de gemeente van belang vinden. De visie reikt tot 2020, maar kijkt wel door naar 2030.
In de visie is in ieder geval opgenomen dat Oudewater een vitale stad wil zijn voor alle generaties.



- △ Uitvoeringsprogramma. Dit vormt de uitwerking van de visie. Het bevat het woningbouwprogramma, prestatieafspraken met de woningbouwvereniging en overige acties en instrumenten die benodigd zijn om bij te dragen aan de visie.
- △ Cocreatie. Om de daadkracht en draagvlak van de visie en uitvoeringsprogramma te vergroten is het van belang om de woonvisie in samenspraak met betrokken partijen te ontwikkelen.

3. RAAKVLAKKEN

Van belang is het raakvlak met ander beleid, producten of gemeenten.

Beleid

- △ Structuurvisie
- △ Huisvestingsverordening (2013)
- △ Strategische visie 'Oudewater is zijn toekomst waard' (2010)
- △ Notitie Starters in Oudewater (2007)
- △ Huidige woonvisie (2007)
- △ Beleidsplan WMO. Wonen heeft een sterke relatie met zorg, het beleidsplan WMO zal daarom ook worden meegenomen.

Regionale samenwerking

Meerdere gemeenten zijn op dit moment bezig met het maken van een woonvisie. Waar nodig zal ondersteuning in de vorm van overleg worden gezocht, zowel bij de gemeenten als de provincie. Ook zal worden onderzocht of onderzoek op regionaal niveau meerwaarde zal bieden.

4. VOORLOPIGE PROJECTOPDRACHT

Hieronder staan de stappen en informatie uiteengezet die benodigd zijn om tot een actueel woonbeleid en uitvoering te komen.

Inventarisatie, analyse en behoefte

- △ Demografische situatie en prognose: bevolkingsontwikkeling, huishoudenontwikkeling.
- △ Analyse woningvoorraad, uitsplitsing naar prijsklasse en type.
- △ Analyse dynamiek op woningmarkt: transacties, bouwactiviteit.
- △ Bestaande beleidskaders, lokaal, regionaal en nationaal.
- △ Kwantitatieve woningbehoefte: confrontatie met huidig aanbod en huishoudenontwikkeling.
- △ Analyse woonkwaliteit en -beleving.
- △ Diverse in- en externe rapporten.

Visievorming

- △ Vaststellen van belangrijkste thema's en ambities.
- △ Confrontatie van onderzoeksresultaten met ambities.
- △ Formuleren van doelen en richtingen. Hoe willen we om gaan met de gesignaleerde trends?



Uitvoering en opgaven: uitvoeringsagenda

- △ Vaststellen van het woningbouwprogramma.
- △ Prestatieafspraken met woningbouwvereniging.
- △ Ontwikkelen/bijstellen van overige instrumenten zoals de Starterslening.
- △ Afspraken over evaluatie, monitoring en bijstelling van de uitvoeringsagenda.

5. KANSEN, RISICO'S, DRAAGVLAK

De relevantie van woonbeleid is voor veel partijen hoog. Hierdoor is het van belang om vroegtijdig samenwerking op te zoeken. Aanvankelijk met professionele partijen (woningbouwvereniging, makelaars, zorginstellingen, ambtenaren en bestuur) maar op termijn ook met inwoners. Door veel partijen in een vroeg stadium mee te laten praten, wordt de Woonvisie Oudewater geen product van de ambtenaar, maar een breed gedragen visie. Hier kan bij de uitvoering gebruik worden gemaakt van de energie en het opgebouwde draagvlak en zal hierdoor uiteindelijk gemakkelijker verlopen.

Een geslaagde samenwerking werpt uiteindelijk vruchten af voor toekomstige projecten tussen gemeente en andere partijen.

Risico zit voornamelijk in de tijdsplanning. Aangezien we voor dit product afhankelijk zijn van verschillende partijen is de kans op vertraging een aandachtspunt.

6. PROJECTORGANISATIE

Planning

Projectfase	Activiteiten	Doorlooptijd	Data
Definitie	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen procesdocument • Samenstellen projectteam 	10/ 2014	B&W 04/11/2014
Vorbereiding	<ul style="list-style-type: none"> • Projectplan • Voorbereiden uitvraag 	11/ 2014 – 01/2015	B&W 06/01/2015
Uitvoering	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse, inventarisatie en behoefte • Visievorming • Afspraken en uitvoeringsprogramma 	11/ 2014 – 03/2015	
Afronding	<ul style="list-style-type: none"> • Oplevering projectresultaat aan opdrachtgevers, vaststelling. 	3 ^e kwartaal 2015	
Evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie met opdrachtgevers en projectleden 	3 ^e kwartaal 2015	

Organisatie

- △ Bestuurlijk opdrachtgever: B. Vermeij.
- △ Ambtelijk opdrachtgever: F. Herrman.
- △ Samenstelling projectgroep. Beleidsmedewerker van sector REV (per 1 januari 'team ruimtelijk beleid en projecten') wordt trekker van het project. Incidenteel wordt dit waar nodig aangevuld met



een senior beleidsmedewerker voor inhoudelijke kennis, en junior beleidmedewerker voor onderzoek en uitvoerende zaken.

- △ Participatie en expertpanel. Er is reeds een panelgroep gevormd waar woningbouwvereniging, makelaars en zorginstelling in vertegenwoordigd zijn. Met enige regelmaat zal dit panel bij elkaar komen om expertise uit het veld in te brengen mee te denken over de woonvisie.
- △ Specialistische expertise. Voor het doen van een woningbehoefteonderzoek zal indien nodig een gespecialiseerd bureau worden ingeschakeld.

Kosten

- △ Ambtelijke uren (raming is 180 uur)
- △ Woningbehoefteonderzoek door extern bureau.
- △ Praktische kosten voor organisatie werksessies.

Middelen

- △ Gemeentelijk budget is beschikbaar van €20.000.
- △ Co financiering door externe partners wordt onderzocht.
- △ Co financiering door provincie voor het inhuren van een specialistisch bureau wordt onderzocht.

7. VERVOLGSTAPPEN

Na bespreking van het procesdocument zal het projectplan worden gemaakt.

Het proces loopt niet volgordeijk; een groot deel van het benodigde onderzoek kan direct mee worden begonnen. Sommige onderwerpen zijn al gedeeltelijk onderzocht om de bijeenkomsten naar aanloop van deze startnotitie genoeg inhoud te kunnen geven. Ook zijn in deze bijeenkomsten al eerste stappen gezet richting een visie. Voor sommige onderdelen van de woonvisie geldt dus dat hier parallel aan kan worden gewerkt.