

**Startnotitie Woonvisie 2021-2025**

## Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding .....	3
Hoofdstuk 2. Ontwikkelingen .....	3
Hoofdstuk 3. Kernopgave nieuwe visie.....	4
Hoofdstuk 4. Uitgangspunten/kaders .....	5
Hoofdstuk 5. Onderzoek, resultaat en op te leveren producten.....	6
Hoofdstuk 6. Communicatie en participatie.....	7
Hoofdstuk 7. Besluitvormingsproces en planning .....	8
Hoofdstuk 8. Interne organisatie .....	9
Hoofdstuk 9. Financiën.....	9

## 1. Inleiding

Terwijl corona dit jaar nadrukkelijk de landelijke agenda bepaalt en enorme gevolgen heeft op economisch en maatschappelijk gebied, blijft het effect op de woningmarkt tot nu beperkt. De prijzen zijn nog steeds hoog en er is sprake van een groot woningtekort. Aanvankelijk leek dat vooral een stedelijk probleem te zijn, maar de blijvende druk op de woningmarkt sijpelt steeds meer door naar omliggende gebieden. Dat zien we ook in West-Overijssel. De prognoses voor de steden Deventer en Zwolle zijn fors hoger dan de afgelopen jaren en daarmee lijken er ook bij de omliggende gemeenten kansen om extra op woningbouw in te zetten. Die stedelijke groei voor de komende decennia is naar verwachting zo groot dat de steden dat niet geheel lokaal kunnen opvangen. Daarnaast zien we nu al dat de druk op de steden ook invloed heeft op het omliggende gebied, zoals bij onze gemeente. Dit is in verschillende prijsklassen merkbaar en zowel in de huur- als in de koopsector. Ook de 'westerling' die meer rust en ruimte zoekt weet de omgeving van de IJssel en onze gemeente steeds beter te vinden. En dat is ook niet onlogisch, kijkend naar onze ligging tussen Deventer en Zwolle, de goede spoorverbindingen en de kwaliteiten die onze gemeente heeft. Dit nieuwe woonperspectief vraagt om een passende strategie en benadering, gericht op aantrekkelijke woonmilieus in een mooie landelijke setting. Deze aantrekkelijke woonmilieus willen we natuurlijk in de eerste plaats ontwikkelen voor onze eigen inwoners met daarbij aandacht voor de diverse doelgroepen zoals onze jongeren en senioren. Daarvoor is het goed om in te spelen op de woonwensen van deze doelgroepen. Leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen zijn belangrijke dragers voor het aantrekkelijk wonen in onze kernen.

De Woonvisie 2016-2020 is vastgesteld in een tijd van herstel en gematigde groei na een stevige economische crisis. De woningmarkt heeft zich in die jaren goed hersteld. Dat is ook terug te zien in onze uitleglocaties Noorder Koeslag en Zonnekamp Oost. Daarbij is vooral ingezet op traditionele woningbouw, o.a. in de sfeer van vrijstaand- en twee-onder-een kapwoningen. Onze gemeente heeft zich echter ook onderscheiden met innovatieve woonprojecten, zoals Vriendenerf en Aardehuizen. Met het plan Olstergaard zetten we die lijn in Olst door. De uitdaging ligt er nu nog meer in om aantrekkelijke woonmilieus te ontwikkelen waar ruimte is voor verschillende doelgroepen. Daarbij is ook aandacht nodig voor betaalbaarheid (o.a. met het oog op het vasthouden van de jongere generatie) en voor de bouw van levensloopbestendige- en specifieke nultredenwoningen (gelijkvloers), ook in relatie tot de groeiende groep senioren.

De oude Woonvisie verloopt dit jaar en is in het licht van de actuele ontwikkelingen aan vernieuwing toe. Met de nieuwe Woonvisie beogen we inzicht te geven in de actuele woningmarkt van onze gemeente en daarbij richtinggevende uitspraken te doen over het woningbouwprogramma voor de komende periode van 10 jaar met de focus op de periode tot en met 2025. Ook biedt de Woonvisie het kader voor de uitwerking van verschillende beleidsthema's op het gebied van wonen en voor het opstellen van de prestatieafspraken met SallandWonen. Daarnaast willen wij onze nieuwe Woonvisie gebruiken als platform richting provincie, buurgemeenten en de Regio Zwolle.

## 2. Ontwikkelingen

### *Nieuwe regionale/provinciale afspraken*

Net zoals wij aan de slag gaan met een nieuw beleidskader, wordt er provinciaal door provincie, gemeenten en ander partijen gewerkt aan een nieuwe regionale en provinciale woonagenda. In deze regionale woonagenda wordt de kwalitatieve programmering vooropgesteld, waarbij ook een koppeling wordt gemaakt met de stevige kwantitatieve opgave in de regio West Overijssel. Voor heel Overijssel wordt uitgegaan van een groei van 60.000 woningen in de komende 10 jaar. Daarbij wordt gekeken welke mogelijkheden er zijn om tot versnelling van woningbouw te komen. Bij de kwalitatieve opgave is er ook aandacht voor de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

In het regionale ambitiedocument staat onder andere het volgende vermeld:

'Sterke regio's bestaan uit sterke steden én sterke dorpen en platteland. De samenwerking in de regio Zwolle is hier een mooi voorbeeld van. De groene, ruime, bereikbare en betaalbare woonmilieus waarmee Overijssel zich onderscheidt liggen voor een groot deel in de dorpen. Daarnaast ligt ook in

de dorpen de opgave voor om de woningvoorraad goed aan te laten sluiten bij de (veranderende) behoefte, een inclusieve samenleving en de energietransitie. Er wordt steeds meer naar de dorpen gekeken voor het verlichten van de woningbouwopgave in de steden. In sommige delen van Overijssel is de druk op de woningmarkt ook in de kleinere kernen hoog. Vooral voor starters is het in deze kernen moeilijk een huis te vinden, wat als effect heeft dat jongeren en jonge gezinnen wegtrekken.'

Naast de regionale en provinciale woonagenda vraagt ook de verstedelijkingsstrategie van de Regio Zwolle aandacht. Er wordt gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie in combinatie met een Gebiedsgericht MIRT onderzoek bereikbaarheid Zwolle. Het gaat om een strategie voor de periode tot 2040 waarin richting wordt gegeven aan de groei van wonen en werken in de regio in samenhang met de energietransitie en de opgaven rondom klimaatadaptatie. Naar verwachting heeft dit MIRT onderzoek een looptijd tot de zomer van 2022.

De verschillende ontwikkelingen, zowel op de woningmarkt als deze regionale ontwikkelingen, vragen om een duidelijke positionering van onze gemeente. Wat leveren deze ontwikkelingen voor kansen op en hoe willen we daarmee omgaan? Dat laatste ook in relatie tot het bepalen van onze positie ten opzichte van Deventer en Zwolle. Het is belangrijk dat we een duidelijk verhaal ontwikkelen en die ook actief uitdragen en in daarover in gesprek gaan met onze partners. We pakken de regie, maar maken ook nadrukkelijk verbinding met de omliggende gemeenten en de provincie. Daarnaast is het goed om te bezien waar we onze krachten kunnen bundelen en samen op kunnen trekken.

#### *Corona en woningmarkt*

Het is opmerkelijk dat er tot nu toe nauwelijks negatieve effecten van corona op de woningmarkt zijn te bespeuren, terwijl de economische effecten van corona wel goed merkbaar zijn. De woningdruk is nog steeds groot en ondanks de slechtere economische cijfers blijven de prijzen in de woningmarkt stijgen. Wel zien we landelijk verschuivingen die mede door corona versterkt lijken te worden. Belangrijke trend is de verschuiving van de randstad naar andere meer oostelijk gelegen regio's in Gelderland en Overijssel. Nu het tijd- en plaatsonafhankelijk werken mede door corona toeneemt, is de verwachting dat deze trend zich doorzet. Ook zien we dat mensen vaker kiezen voor rust en ruimte en dus ook voor een meer dorpse omgeving. Zeker als het gaat om dorpen met een goede verbinding naar stedelijke netwerken. In hoeverre corona door gaat werken op de woningmarkt in de komende jaren is nu nog lastig te voorspellen. Naar verwachting zal de woningdruk blijven, maar wel met meer aandacht voor betaalbare woningen.

### **3. Kernopgave nieuwe visie**

Onze gemeente onderscheidt zich als een aantrekkelijke en vitale woongemeente aan de IJssel. Met aantrekkelijk duiden we met name op de mooie ligging aan de IJssel, het landelijke wonen, op de prettige woonmilieus en op de goede verbindingen met de Hanzesteden Deventer en Zwolle. Met een vitale woongemeente denken wij vooral aan ons voorzieningenniveau (onder meer scholen, verenigingsleven, detailhandel). In dit profiel ligt onze kracht en wij streven ernaar om die aantrekkelijkheid en vitaliteit te behouden en te versterken. Dit past ook binnen onze Structuurvisie, waarin het als volgt is omschreven:

*De kracht van Olst-Wijhe zit met name in de kwaliteit van de leefomgeving en het landschap. De ligging aan de IJssel, de landgoederen, het Sallandse platteland, 12 dorpen en buurtschappen met een relatief hoogwaardig voorzieningenniveau en gevarieerde woonmilieus en de uitstekende verbindingen met Deventer, Zwolle en de rest van Nederland, zijn belangrijke kernkwaliteiten. Olst-Wijhe kent een actieve gemeenschap. De maatschappelijke identiteit wordt bepaald door het prettige leef- en woonklimaat, de actieve 'burenplicht', een bloeiend verenigingsleven en de ondernemende cultuur van 'schouder eronder'*

Het is goed om te kijken welke rol de ontwikkelingen op de woningmarkt daarbij kunnen spelen en op welke manier wij in willen haken op de kansen die zich voordoen. Het is nu tijd voor strategische keuzes rond woningbouw en daarbij moeten we een heldere koers bepalen. Met het oog op het

proces van de heroverweging is er een groot belang om juist rond deze nieuwe Woonvisie vaart te maken en focus aan te brengen.

Als kernopgave kan het volgende worden geformuleerd:

Het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat en het verstevigen van het profiel van een vitale woongemeente;

Voortvloeiend uit deze kernopgave zijn er de volgende opgaven:

- inzetten op een woningvoorraad en woningbouwprogrammering die aansluit bij de ontwikkelingen op de woningmarkt, de concrete woningbehoefte en bij de veranderende demografie (kleinere huishoudens);
- initiatieven van onderaf stimuleren en begeleiden, zodat meer gebouwd kan worden in overeenstemming met de wensen van de woonconsumenten;
- het vasthouden en aantrekken van jongere huishoudens;
- inzetten op een duurzame, leefbare woonomgeving en behoud van het voorzieningenniveau;
- het passend huisvesten van de verschillende doelgroepen zoals de groeiende groep senioren en de starters; tevens passende oplossingen voor specifieke doelgroepen zoals statushouders en woonwagenbewoners;

#### **4. Uitgangspunten/kaders**

##### *Visie op hoofdlijn*

Wij kiezen voor een visie op hoofdlijnen. Daaraan wordt een uitvoeringsprogramma gekoppeld met concrete doelstellingen, prioriteiten en fasering. Bij deze visie willen wij focus aanbrengen zonder afbreuk te doen aan de integraliteit van beleid. Bij het aanbrengen van focus (ons richten op één of enkele accenten) denken wij vooral aan de woningbouwopgave voor de komende jaren, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

##### *Lokale beleidskaders*

De bestaande kaders voor het thema wonen zijn met name vervat in:

- Woonvisie 2016-2020
- Structuurvisie
- Sociale toekomstvisie
- Afwegingskader woningbouw
- Nota ruimtelijke kwaliteit en vastgestelde bestemmingsplannen
- Nota Integrale veiligheid
- Programma Duurzaamheid

##### *Regionaal beleidskader*

Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw regionaal en provinciaal beleidskader. Als eerste stap daartoe is er een ambitiedocument opgesteld. Vanuit dit ambitiedocument wordt er nu gewerkt aan een regionale woonagenda. Binnen deze woonagenda is er specifieke aandacht voor de kwalitatieve woonprogrammering en voor de versnelling van de woningbouw. Ook wordt gekeken naar complexe gebiedsontwikkelingen, versterking van het platteland, toegankelijkheid/doorstroming en verduurzaming van de woningvoorraad. De nieuwe regionale beleidskaders worden zoveel mogelijk betrokken bij de nieuwe Woonvisie.

##### *Rekenkameronderzoek*

De Rekenkamercommissie heeft u in de raadsbijeenkomst van 8 juli 2019 het rapport 'Is het erg wanneer we niet alles organiseren?' aangeboden. In het rapport zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- scherper formuleren van ambitie, doelen en inspanningen; bij monitoring meer focus op het maatschappelijk bereikte effect;
- flexibiliteit in de rolopvatting van de gemeente behouden en daar bewuste keuzes in maken; waar nodig als gemeente een meer actieve rol aannemen om initiatieven verder te brengen;

- voortgang en afhandeling van zaken explicieter maken; grotere zaken/projecten eventueel in kleinere stappen opknippen om overzicht te behouden;
- de raad periodiek gebundeld informeren over de voortgang van de Woonvisie, Uitvoeringsprogramma en de woonprogrammering; een 'midtermreview' na 2 jaar lijkt daarvoor praktisch haalbaar;
- actualisatie prestatieafspraken met SallandWonen in een tijdig stadium met de raad afstemmen;

De aanbevelingen van de Rekenkamer zullen we bij het opstellen van de Woonvisie betrekken.

#### *Relatie met Omgevingsvisie*

De Omgevingsvisie wordt het samenhangende, multi-sectorale, strategische plan, waarin ruimte en wonen bij elkaar komen. De Omgevingsvisie is daarmee de integrale langetermijnvisie voor de hele fysieke leefomgeving van Olst-Wijhe. De Woonvisie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. Daar worden de integrale afwegingen gemaakt en kan de beschikbare informatie vanuit wonen als input dienen. De omgevingsvisie moet uiterlijk 1 januari 2024 vastgesteld zijn. De huidige ontwikkelingen vragen echter nu om een geactualiseerde woonvisie waar ook uitvoeringslijnen aan gekoppeld worden, zoals een strategische aanpak van de woningbouwprogrammering, een goede basis voor de prestatieafspraken met SallandWonen en beleidskaders aangaande specifieke doelgroepen.

### **5. Onderzoek, resultaat en op te leveren producten:**

#### *Onderzoek*

Ten behoeve van de nieuwe Woonvisie willen wij de bewegingen op de woningmarkt goed in beeld hebben. Ook willen we zicht krijgen op de kwalitatieve behoefte van de verschillende doelgroepen, uitgaande van realistische woonwensen. Dit hebben we nodig voor de juiste accenten in de programmering van onze woningbouw.

We hebben al verschillende informatiebronnen zoals:

1. onderzoek RIGO 2019 t.b.v. portefeuilleplan SallandWonen;
2. onderzoek wonen jongeren kleine kernen Overijssel uit 2019; in dit onderzoek is ook kort in beeld gebracht in welke segmenten wij (te) weinig woningen hebben;
3. onderzoek jongeren Olst-Wijhe uit 2016;
4. resultaten enquête senioren gemeente Raalte 2019; gezien de vele parallellen tussen onze gemeenten zijn de uitkomsten in grote lijn ook voor ons bruikbaar;
5. krapte indicator woningmarkt; deze geeft een indicatie in welke woningsegmenten de druk het hoogst is, bv. blijkend uit de tijd dat een koopwoning te koop staat.
6. regionale informatie, o.a. met betrekking tot migratiestromen tussen gemeenten;
7. woonwensenonderzoek woonwageneigenaren.

Aanvullend kan er een woonbehoefte onderzoek worden gedaan op basis van werkelijk verhuisgedrag van verschillende doelgroepen, omdat dit veel zegt over de realistische woonbehoefte. Een enquête (woonwensenonderzoek) levert vaak een wat te positief beeld op, omdat de toets op haalbaarheid ontbreekt.

#### *Resultaat*

1. Een korte en bondige nieuwe woonvisie (inclusief uitvoeringsprogramma) die het kader biedt voor het toekomstig woonbeleid;
2. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor het opstellen en implementeren van strategisch en tactisch beleid zoals onder andere een Masterplan woningbouw en de vernieuwde prestatieafspraken met SallandWonen;

3. Het woonbeleid raakt vele andere beleidsterreinen, zoals het sociale beleid, zorg, energie en duurzaamheid, beheer openbare ruimte, ruimtelijk beleid, stedelijke vernieuwing etc. De nieuwe woonvisie brengt focus aan, maar zorgt ook voor samenhang met andere beleidsterreinen.

*Producten:*

1. Nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma: in het uitvoeringsprogramma besteden wij aandacht aan de rolverdeling tussen de betrokken partijen, beoogde effecten, acties, planning, monitoring en evaluatie; Uitgangspunt voor de monitoring is dat het goed inzicht geeft en doelmatig is.
2. Brochure (bidbook) met focus op een aantrekkelijke vitale woongemeente en onze ambities; daarmee kunnen we een uitdagend en positief perspectief neerzetten en dat ook uitdragen. Verder dient het als boodschap en communicatie instrument richting provincie en andere partijen en kan het beweging tot stand brengen, o.a. bij marktpartijen. Het is een prikkelend beeldend verhaal waarin wij ons profiel, onze opgaven en ambitie richting 2030 benoemen en in een ruimtelijk perspectief neerzetten. Bij het voeren van regie past ook een stevig, inspirerend en uitdagend beeld. Het betekent overigens ook dat we in de brochure ook een koppeling willen maken met het Masterplan, waarin de ruimtelijke vertaling nadrukkelijker aandacht krijgt.
- 3 Masterplan woningbouw; met het Masterplan willen we neerzetten aan welk type woningen de komende jaren behoefte is, welke locaties daarvoor in aanmerking kunnen komen, welke stappen daartoe gezet dienen te worden (bv. aanpassing Structuurvisie) en wat daarbij de planning is. Het is de vertaling van de visie naar het operationele deel en dan met name naar de zaken die we ruimtelijk willen uitwerken. Feitelijk is dit onderdeel van het uitvoeringsprogramma, maar het is gewenst om dit nu al op te starten, omdat er behoefte is aan meer harde plancapaciteit voor de periode 2021-2025; dat betekent dat we hiermee vaart moeten maken. Het kan hierbij zowel om inbreiding als uitbreiding gaan. Het Masterplan kan in twee delen worden opgebouwd:
  - a. Het verder uitwerken van de volgende zaken:
    - de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (Woonvisie is hoofdlijn) en de relatie met de verschillende doelgroepen;
    - de gewenste typen woningbouw, de relatie met de verschillende gebiedstypen uit ons Afwegingskader woningbouw;
    - de analyse van onze plancapaciteit en al in beeld zijnde potentiële locaties en de confrontatie wat we extra nodig hebben;
    - het inventariseren van de extra behoefte en een ruimtelijke verkenning naar mogelijkheden;

Deze stappen zijn met name intern georiënteerd, waarbij we tussentijds met college en raad kunnen afstemmen.

- b. Het bepalen van de keuzes en de marsroute om dat verder uit te werken.  
In dit traject kan meegenomen worden in welke mate en hoe we participatie toe gaan passen. Ook bepalen we dan wat de keuzes voor de Structuurvisie of nieuwe Omgevingsvisie betekenen. Gezien de relatie met belangrijke keuzes in het ruimtelijk domein is het logisch dat de raad uiteindelijk het Masterplan vaststelt.

## 6. Communicatie en participatie

Bij participatie maken wij gebruik van de participatieladder. Er zijn verschillende vormen van inspraak: van informeren tot meebeslissen, zie de afbeelding.



We willen als gemeente inwoners betrekken voor een actieve inbreng, begrip en draagvlak. Het is belangrijk om te toetsen welke vorm haalbaar is bij het opstellen van de Woonvisie. We zien dat hoe minder concreet het onderwerp is, hoe minder groot de betrokkenheid vanuit de samenleving is. En anderzijds hoe concreter het onderwerp is, hoe meer betrokken inwoners zijn, zie bijvoorbeeld het project Olstergaard waar zowel potentiële toekomstige bewoners als direct omwonenden actief betrokken zijn. Bij de woonvisie ligt dat anders. Dit is doorgaans vrij abstract, waardoor het verder van de inwoners af staat. Althans, zo wordt het door de meeste mensen ervaren. We hebben daarom gekeken wat haalbaar is voor het opstellen van de Woonvisie, ook in relatie tot de inzet van menskracht en middelen.

Bij de Woonvisie denken we vooral informeren en raadplegen (inspraak). Dat betekent dat we inzetten op digitale informatiebijeenkomsten en online peilingen via Facebook en onze website. Bij het organiseren van bijeenkomsten zullen wij vooraf duidelijk maken wat voor status een bijeenkomst heeft (op welke wijze wegen raad en college bijvoorbeeld de resultaten mee in de besluitvorming) en wat voor rol en verantwoordelijkheid de burger heeft. Verwachtingsmanagement is daarbij erg belangrijk. Ook willen we de rol van de raad bij het participatietraject concretiseren in samenspraak met de raad, zie daartoe het volgende hoofdstuk (punt 2).

Gezien de grote onzekerheid rond het verloop van corona gaan we ervan uit dat er veel digitaal gecommuniceerd gaat worden en dat participatie van inwoners en organisaties ook in belangrijke mate digitaal georganiseerd gaat worden. We willen meer focus aanbrengen op de geformuleerde kernopgave. Dat betekent dat we daar met onze communicatie en participatie op inspelen. Het gaat dan vooral om de concrete woningbehoefte van verschillende doelgroepen en om ons profiel als aantrekkelijke, vitale woongemeente. Hoe kijken onze inwoners daarnaar en wat kunnen we versterken of verbeteren?

We gebruiken bestaande informatiebronnen en een onderzoek naar verhuisgedrag om woonvoorkeuren in beeld te krijgen. Dit beeld vullen we aan met korte enquêtes en polls om het beeld te completeren. Voor de participatie willen we naast individuele bewoners gebruik maken van het bestaande netwerk op het gebied van wonen. Daarbij denken wij onder andere aan SallandWonen, huurdersorganisaties, Plaatselijke Belangen, makelaars, bouwende ontwikkelaars, zorginstellingen en de adviesraad samenleving.

Verdere uitwerking van deze punten vindt plaats in een beknopt communicatieplan dat met de portefeuillehouder wordt afgestemd.



## **7. Besluitvormingsproces en planning**

### *1. Raad stelt startnotitie vast (december 2020)*

De gemeenteraad geeft door instemming met de startnotitie aan waar de Woonvisie zich op richt en hoe het proces er globaal uit ziet.

### *2. opstellen concept Woonvisie op (periode december t/m maart 2021)*

De opstelling van de Woonvisie ligt primair in handen van het college en de ambtelijke organisatie, waarbij we er belang aan hechten de raad aan het begin goed aan te haken.

De raad wordt aan de voorkant in januari 2021 actief betrokken door een thematische sessie over de kernopgave en scenario's die daarbij denkbaar zijn. Bij de scenario's denken wij vooral aan de keuzes rond mogelijke groei van het aantal woningen en inwoners. In hoeverre opteren we voor een mogelijke groei en voor welke doelgroepen gaan we dan specifiek bouwen? Wat willen we doen om ons als aantrekkelijke woongemeente te profileren? Ook is deze sessie bedoeld om te bespreken en afspraken te maken op welke wijze de raad bij de participatie wordt betrokken. In de fase van het opstellen van de woonvisie worden ook enkele thematische sessies georganiseerd rond woningmarkt, doelgroepen en

### *3. Formele inspraak (april 2021)*

De Woonvisie is een belangrijk beleidsvoornemen dat ter inspraak wordt gebracht. Na behandeling van de concept visie in het college wordt de mogelijkheid van inspraak geboden.

### *4. Raadsbehandeling (mei/juni 2021)*

De gemeenteraad heeft aan het begin van het proces via de vaststelling van de startnotitie de procesmatige kaders voor de Woonvisie vastgesteld. Na de inspraakronde wordt de visie – al dan niet gewijzigd – ter definitieve vaststelling aan de raad voorgelegd.

### *5. College maakt prestatieafspraken met corporaties (periode juni t/m november 2021)*

De Woningwet schrijft voor dat de corporatie voor 1 juli een 'bod' op de Woonvisie (resp. overzicht van bijdragen die de corporatie in een gemeente wil en kan leveren) verstuurt naar de gemeente en de huurdersorganisatie met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken. De nieuwe Woonvisie vormt een belangrijk kader voor het maken van deze prestatieafspraken.

## **8. Interne organisatie**

Uitgangspunt is dat de Woonvisie een visie op hoofdlijnen wordt met een verbinding naar andere beleidsvelden, maar wel met een stevige focus op wonen en woningbouw. Er vindt onder andere afstemming plaats met het traject van de omgevingsvisie en omgevingsplan, omdat dit de integrale kaders gaat beschrijven. Zie ook hetgeen daarover in deze startnotitie is opgenomen.

In dat licht bezien streven we ernaar om naar verhouding een beperkte inbreng van andere disciplines te vragen, waarbij we ervan uitgaan dat daarvoor geen extra middelen worden geraamd. Voor het team Communicatie ligt dat echter anders, omdat er in het kader van de (digitale) participatie en communicatie een stevig beroep op dat team wordt gedaan. Juist ook omdat we de digitale media in willen zetten om meningen te polsen en betrokkenheid te organiseren.

In dit stadium kunnen we daar nog geen exacte urenraming aan koppelen, maar het lijkt ons reëel om op voorhand daar een bedrag van € 10.000 voor te reserveren.

## **9. Financiën**

Welke middelen hebben we nodig en welke middelen hebben we nog? In het kader van de nieuwe Woonvisie willen de volgende producten opleveren:

- Woonvisie met uitvoeringsprogramma;

- Brochure (bidbook) gericht op profilering als aantrekkelijke woongemeente met (mogelijk) groei ambitie;
- Masterplan woningbouw;

Ten behoeve van het opstellen van de Woonvisie willen we aanvullend markt- en behoefteonderzoek doen, mede aan de hand van feitelijk verhuisgedrag. Hiervoor is een bedrag van circa € 7500,- nodig. Voor het opstellen van de Woonvisie gaan we uit van beperkte kosten. De tekst kan voornamelijk in eigen beheer worden opgesteld. Wel willen we voor het opstellen van een uitvoeringsprogramma specifieke ondersteuning inschakelen, met name om de zaken uit het Rekenkameronderzoek goed te vertalen. Hiervoor gaan we uit van een bedrag van circa € 6000,-.

Het ontwikkelen van een brochure (bidbook) op basis van de Woonvisie (waarin onze profilering als aantrekkelijke, vitale woongemeente tot uitdrukking wordt gebracht) is qua kosten van meerdere factoren afhankelijk. Het gaat om de opzet van een dergelijke versie, de visualisatie en 3D werk, ontwerp, drukwerk en de bijdrage die we daar zelf aan leveren. Willen we dit goed doen, dan zijn de verwachte kosten circa € 15.000. Deze brochure is ook bedoeld om ons duidelijker te positioneren naar provincie, regio Zwolle en de omliggende gemeenten.

Tot slot willen we een masterplan woningbouw ontwikkelen, waarin we onderzoeken hoe we de gewenste woningbouw in ruimtelijke zin om kunnen zetten naar haalbare plannen en locaties. We onderzoeken daarbij ook of de Structuurvisie aanpassing behoeft en wat de verdere stappen zijn om locaties te kunnen ontwikkelen. Het is gewenst daar op korte termijn een start mee te maken, omdat onze plancapaciteit snel terugloopt (mede door de snelle realisatie van plannen) en we moeten voorkomen dat er stagnatie in onze woningbouw gaat optreden. Voor dit masterplan zullen meerdere disciplines nodig zijn en mogelijk zullen er onderzoekskosten gemaakt moeten worden. Op voorhand gaan we uit van een benodigd budget van € 30.000 (€ 20.000 aan uren en € 10.000 voor onderzoek en inschakeling expertise).

Overzicht geraamde kosten:

1. Woningmarktonderzoek: € 7500,-
2. Ondersteuning bij opstellen uitvoeringsprogramma € 6000,-
3. Brochure (bidbook) op basis van de Woonvisie: € 15.000,-
4. Masterplan woningbouw € 30.000,-
5. Eigen uren organisatie: € 10.000,-

Totale geraamde kosten: € 68.500,-

Qua budget beschikken we nog over een bedrag in de begroting 2020 van € 25.000. Dat is als volgt opgebouwd:

- aanwezig budget voor opstellen woonvisie vanuit begroting is € 20.000. Daar gaat € 4500 af in verband met gemaakte kosten voor rapport over prognoses woningmarkt, resteert € 15.500,-
- Nog niet besteed budget voor eenmalige beleidsintensivering op het gebied van wonen: € 9500,-

Het aanvullende budget dat we nodig hebben is dan € 43.500,- Hiervoor kan een beroep gedaan worden op de Investeringsreserve Binnenstedelijke Vernieuwing. Daarin is nog voldoende budget aanwezig (huidige stand is € 70.000). Deze reserve is qua mogelijke besteding gelabeld aan de Woonvisie en de bijbehorende Uitvoeringsagenda.