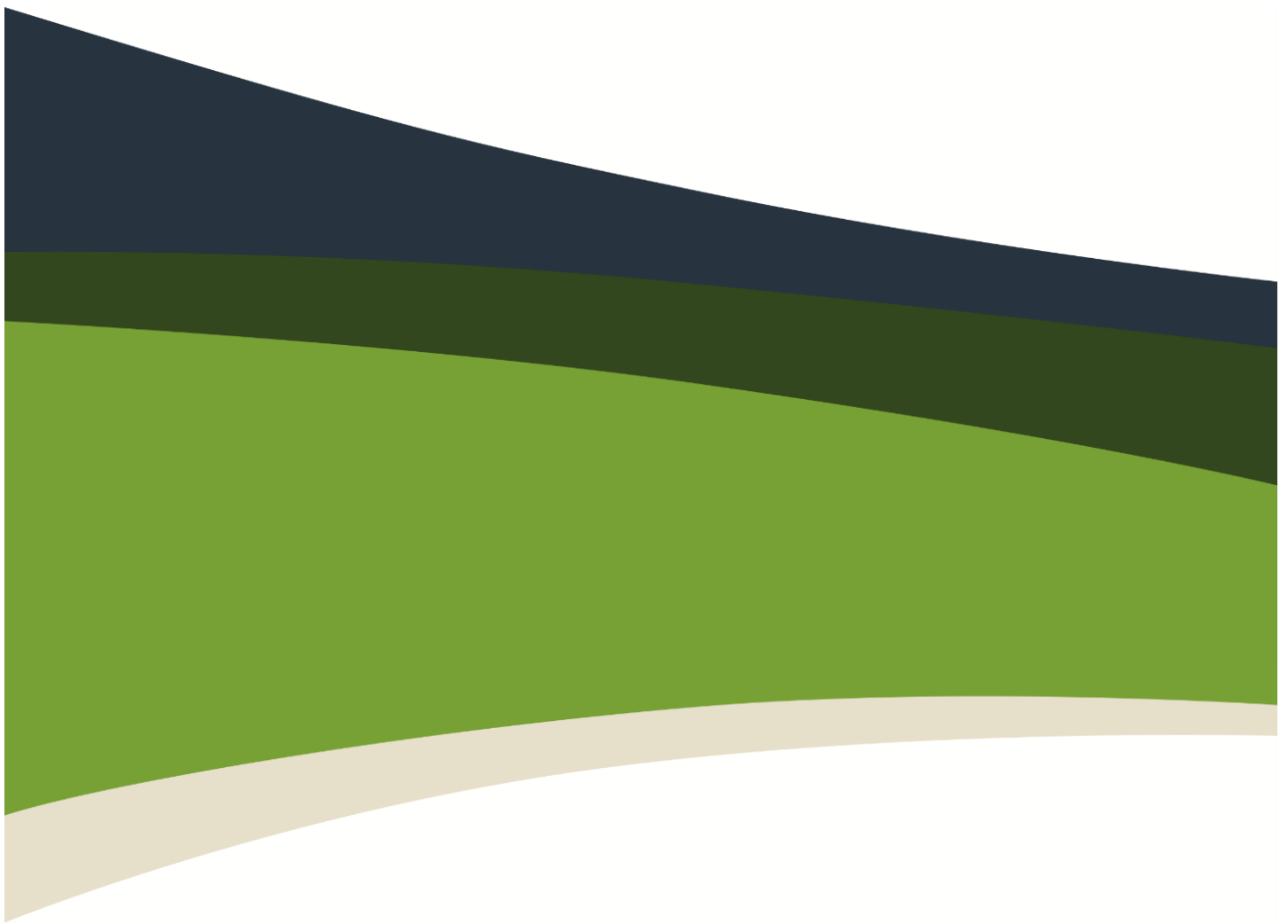


**Startnotitie Woonvisie
Wassenaar**



Aanleiding

De huidige woonvisie is vastgesteld in 2016 en heeft een doorlooptijd tot 2021. Om vanaf 2021 en verder een gedragen woonvisie vast te stellen, waarin de juiste woonambities zijn verwoord, is een adequate voorbereiding van belang. We stellen een woonvisie vast om daarmee sturing te geven aan de woonambities zoals omschreven in het Coalitieakkoord 2019 - 2022. De visie kan vervolgens vertaald worden naar nieuwe beleidskaders en/of instrumenten die bijdragen aan het tot uitvoer brengen van de gestelde doelen.

De woonvisie wordt onder de Woningwet gezien als vastgesteld volkshuisvestelijk beleid. De raad is het bevoegd orgaan om de nieuwe woonvisie vast te stellen. Door middel van deze startnotitie wordt de raad aan de voorkant betrokken in het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie. Deze startnotitie is vooral gericht op de processtappen die gezet gaan worden om tot de nieuwe visie te komen.

Plan van aanpak en scope

De volgende stappen worden gezet om te komen tot een nieuwe woonvisie:

1. De huidige woningmarkt van Wassenaar wordt in kaart gebracht.
2. Actueel (woon)beleid wordt geïnventariseerd.
3. Ontwikkelrichtingen worden uitgewerkt die richting geven aan nieuwe visie.
4. Op basis van de ontwikkelrichtingen worden gesprekken gevoerd met stakeholders en bestuurders.
5. De uitkomsten worden gebundeld en verwerkt in een nieuwe visie. Een visie die opgenomen kan worden in de Omgevingsvisie.

De scope voor de nieuwe woonvisie wordt grotendeels verwoord in de 'Oplegnotitie Midterm review' en de 'Midterm review Wassenaar' welke in februari 2019 ter informatie aan de raad is aangeboden (zie bijlagen).

Naast een kwantitatief onderzoek, waarbij de huidige woningmarkt van Wassenaar in kaart wordt gebracht, worden ook relevante beleidskaders in kaart gebracht. Parallel aan de totstandkoming van de nieuwe woonvisie worden er in regioverband nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn van invloed op het lokale woonbeleid. Het lokale woonbeleid vormt eveneens de basis voor nieuwe jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties. Daarnaast is er een nauwe relatie met de uitwerking van de woningbouwprogrammering en de woonvisie.

Vanaf 2021 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Dit betekent een meer integrale gebiedsuitwerking waarbij er niet meer alleen sectoraal beleid wordt gehanteerd. De nieuwe visie wordt vooruitlopend op de Omgevingswet opgesteld en kan als 'bouwsteen' geïntegreerd worden in de Omgevingsvisie.

Stap 1 Huidige woningmarkt Wassenaar en doelgroepen

Om een actueel beeld te krijgen van de woningmarkt van Wassenaar op dit moment wordt de huidige woningmarkt in Wassenaar in kaart gebracht. Daarbij haken wij aan bij het regio onderzoek van ABF dat de streefvoorraad in kaart brengt per gemeente en het provinciale Woningmarktverkenningsonderzoek. Gekeken wordt voor welke groepen er voldoende woningen worden aangeboden en voor welke groepen er extra inspanningen gedaan moeten worden. Dit worden de doelgroepen voor nieuw beleid. Landelijke trends laten zien dat er een tekort aan betaalbare woningen voor starters is, het aanbod in het middeldure huursegment beperkt is en dat vergrijzing leidt tot een grotere vraag naar seniorenwoningen.

Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek wordt eventueel aanvullend onderzoek verricht, om een volledig beeld te krijgen van de huidige Wassenaarse woningmarkt.

Stap 2. Inventarisatie beleid

Naast een kwantitatieve analyse worden ook de relevante beleidskaders geïnventariseerd, die van invloed zijn op de visievorming.

Stap 3. Uitwerken ontwikkelrichtingen

Op basis van de geschetste woningmarkt van Wassenaar en diverse beleidskaders worden ontwikkelrichtingen uitgewerkt. Met als doel gesprekken te faciliteren. Er wordt bewust gekozen

voor het voorleggen van ontwikkelrichtingen c.q. denkrichtingen om op die manier een inhoudelijk discussie te genereren.

Vooralsnog worden ontwikkelrichtingen verwacht over onderstaande thema's:

- Beschikbaarheid: willen we een groter of kleiner middensegment?
- Instrumentarium; doorstroming, tijdelijke woningen, tijdelijke contracten, transformatie/splitsing, zelfbewoning.
- Betaalbaarheid: actief woonlastenbeleid of ieder houdt zijn eigen broek op. Wat voor vangnetregeling?
- Inclusieve gemeente en leefbaarheid; plek voor iedereen of homogeen, gemengd wonen, goedkoper wonen met zorgtaak?
- Wonen en zorg: Wmo, nieuwe woonvormen, contingenten, clusteren of spreiden, voorzieningenniveau, zorgwoningen.

Stap 4. Participatie traject

Om tot een gedragen woonvisie te komen is het van belang stakeholders te betrekken bij de totstandkoming van de nieuwe woonvisie. Het college en de raad worden enerzijds als besluitvormers benaderd, anderzijds worden zij betrokken bij het traject om mee te denken over de ontwikkelrichtingen. Er volgt een informele sessie met het college alsmede met de raad, waarin de ontwikkelrichtingen voorgelegd worden. Zie eveneens de paragraaf communicatie.

De belangrijkste stakeholders van de gemeente zijn de inwoners, de woningbouwcorporaties, diverse adviesraden zoals de Federatie Wassenaarsche Ouderen, Adviesraad Sociaal Domein en het maatschappelijk middenveld. Door middel van gesprekken wordt input opgehaald voor de concept woonvisie. De volgende partijen worden in ieder geval betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe woonvisie:

1. Woningbouwverenigingen
2. Wijkverenigingen
3. Huurdersorganisaties
4. Federatie Wassenaarse Ouderen
5. Adviesraad Sociaal Domein
6. Zorgondernemers
7. Makelaars

Stap 5. Nieuwe woonvisie

In ieder geval worden voor de nieuwe woonvisie de volgende thema's gehanteerd:

1. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
2. Een duurzame woningvoorraad
3. Wonen en Zorg
4. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid in de huursector.

Allereerst zal er een schets van de huidige woningmarkt weergegeven worden en vervolgens wordt per thema uitgewerkt welke (woon)opgaven er zijn binnen de gemeente Wassenaar en op welke manier er uitwerking gegeven wordt aan deze opgaven. Afhankelijk van de uitkomsten van stap 3 kan de thematiek wijzigen.

Samenwerking en communicatie

Om tot een gedragen nieuwe woonvisie te komen wordt er een kernteam Woonvisie samengesteld waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn. Het kernteam komt regelmatig bijeen om de voortgang te bespreken en de ontwikkelrichtingen nader uit te werken. De volgende functionarissen nemen deel aan het kernteam.

Kernteam Woonvisie	
Functie	Betrokkenheid
Beleidsadviseur Wonen	Projectleider
Projectleider Omgevingsvisie	Omgevingsvisie
Beleidsadviseur MO	Wonen en Zorg
Senior beleidsadviseur Sociaal Domein	Schuldhelpverlening
Beleidsadviseur Gezondheid	MO en Beschermd Wonen
Wijkmanagers	Leefbaarheid
Projectleider Woningbouw	Locatieontwikkeling
Programmanager Duurzaamheid	Duurzaamheid
Communicatie adviseur	Communicatie en participatie

De bijdrage van communicatie bij de totstandkoming van de herziene woonvisie is het juist informeren en/of betrekken van de juiste stakeholders. Er zijn diverse groepen die bij de totstandkoming enige invloed hebben. Elke groep wordt tijdens het proces op de juiste manier betrokken of geïnformeerd. Zo zal de raad en het college als beslissers op een andere manier worden betrokken bij het proces dan de professionals en inwoners. Hiertoe wordt een communicatieplan opgesteld die de juiste mate van participatie garandeert. Hierbij is ook aandacht voor de logische momenten in het project waarbij algemene informatie kan worden gedeeld.

Aanpak communicatie

De woonvisie is een goed middel om eerder genoemde stakeholders te betrekken bij de totstandkoming ervan. Als we kijken naar de mate van betrokkenheid onderscheiden we de volgende stakeholders/organisaties:

1. Ambtelijk apparaat
2. Professionals in de gemeente (woningbouwverenigingen, makelaars, andere huisvesters, particuliere verhuurders etc.)
3. Vertegenwoordigers uit de gemeenschap (wijkverenigingen, huurdersverenigingen, andere belanghebbenden)
4. Federatie Wassenaarse Ouderen
5. Adviesraad Sociaal Domein
6. Zorgondernemers

De gemeentelijke stakeholders zijn belangrijk bij het beslissingsproces, terwijl stakeholders in 2 tot en met 6 meer beïnvloeders of meedenkers zijn. Hiervoor wordt een communicatieplan op maat gemaakt waarbij zij een inbreng hebben bij de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie.

Om dit zo transparant en open mogelijk te doen, is het belangrijk om in het begin een aantal raadplegende bijeenkomsten te organiseren met (vertegenwoordigers van) deze externe partijen. Zo kunnen diverse onderwerpen uit stap 3 aan de orde komen en inbreng voor de woonvisie ingebracht worden. De bewoners zijn de "consumenten/gebruikers" van de woonvisie. Hun stem is dan ook van invloed, we zullen hen daarom vragen om hun mening en ervaringen. Bijvoorbeeld over woongenot, sociale veiligheid of aanbod voor bepaalde segmenten. Op deze manier wordt extra informatie toegevoegd aan de woonvisie.

Besluitvormingsproces

Het vaststellen van de woonvisie is een bevoegdheid van de raad. Een nieuwe (woon)visie vraagt om een uitgebreid besluitvormingsproces. Dit vraagt om de volgende besluitvorming op hoofdlijnen:

1. Het college wordt gevraagd in te stemmen met de voorgestelde aanpak om te komen tot een nieuwe woonvisie en dit door middel van een startnotitie aan te bieden aan de raad.
2. Tussentijds wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de woonvisie.
3. In het 4^{de} kwartaal 2020 wordt de definitieve woonvisie voorgelegd aan de raad.

Planning communicatie en besluitvormingstraject

Stap 1 Woningmarktanalyse	Betreft	Tijdsplanning
In regioverband (nieuwe woningmarktafspraken)	Onderzoek ABF	Oplevering december 2019
Waar nog informatie ontbreekt aanvullend onderzoek uitvoeren	Onderzoek Fraey	PM
Communicatieplan	Communicatieplan finaliseren	Q4 2019
Stap 2 Actualisatie van beleid	Betreft	Tijdsplanning
Relevante beleidskaders in kaart brengen welke verwerkt worden in de nieuwe visie	Beleid vormt de basis voor de inhoud van de woonvisie	Q1 2020
Stap 3 Uitwerken van ontwikkelrichtingen	Betreft	Tijdsplanning
Op basis van de uitkomsten van stap 1 en stap 2 specifieke ontwikkelrichtingen formuleren	De ontwikkelrichtingen worden toegepast op de huidige thema's van de woonvisie. Hiermee wordt tegelijkertijd inzichtelijk of de thema's zo afdoende zijn	Q1 2020
Participatie	E-polls en andere interactieve raadplegingen met inwoners	Q1 en Q2 2020
Stap 4 participatietraject	Betreft	Tijdsplanning
Starten met raadplegende participatie met doelgroepen 2-6 om ontwikkelrichtingen te bespreken	<ul style="list-style-type: none"> • Aparte bijeenkomsten voor diverse groepen • Bijeenkomsten met verschillende opzetten en doelen. • Terugkoppelen en communiceren over activiteiten 	Q1 en Q2 2020
Participatie	Ontwikkelrichtingen met college en raad bespreken	Q2 2020
Stap 5 Nieuwe woonvisie Wassenaar opstellen	Betreft	Tijdspad
Nieuwe woonvisie opstellen	Alle input van stappen 1 t/m 4 verwerken in een eindproduct	Q3 2020

Communicatie	Rapportage aan college en raad	Q3 – Q4 2020
Besluitvormingstraject	Behandeling commissie	2 november 2020
Besluitvormingstraject	Definitieve vaststelling woonvisie	17 november 2020
Communicatie	Vaststellen en publiceren nieuwe Woonvisie	Eind 2020