

DATUM 19 april 2016

PROJECTNUMMER 579.101

OPDRACHTGEVER **Gemeente Oegstgeest**

Mogelijkheden opstellen woonvisie in korte tijd

De gemeente Oegstgeest overweegt om op basis van een actuele woonvisie prestatieafspraken te maken met corporaties en hun huurdersorganisaties. Het opstellen van een actuele woonvisie dient op korte termijn te gebeuren, omdat de woonvisie als basis dient voor het "overzicht van voorgenomen activiteiten" (hierna: bod) dat de in Oegstgeest werkzame corporaties voor 1 juli aan de gemeente en huurdersorganisaties dienen te versturen. In dit bod maken corporaties duidelijk welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid in de woonvisie.

In dit voorstel werk is uitgewerkt hoe de gemeente met Companen een woonvisie zou kunnen opstellen waarin we diep ingaan op de gevolgen van veranderde beleids- en wettelijke kaders; Ladder van duurzame verstedelijking, Woningwet, decentralisaties/wonen-welzijnzorg, woonagenda Holland Rijnland en de Visie ruimte en mobiliteit Zuid-Holland. Om een goed beeld te krijgen van de gevolgen van deze veranderingen starten we een dialoog met belanghebbenden, ook om draagvlak te vinden voor de woonvisie. We sluiten aan bij de in ontwikkeling zijnde Omgevingsvisie.

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

Planning woonvisie en cyclus prestatieafspraken

De planning voor het opstellen van een nieuwe woonvisie conflicteert met de planning voor de cyclus prestatieafspraken zoals vastgelegd in de prestatieafspraken 2016 en de Woningwet 2015. Conform de Woningwet 2015 dienen corporaties een redelijke bijdrage te leveren aan de realisatie van de woonvisie. In hun bod maken zij duidelijk welke bijdrage zij leveren. Dit bod dient derhalve gebaseerd te zijn op de woonvisie. Het bod dient volgens de Woningwet voor 1 juli verstuurd te worden aan de gemeente en huurdersorganisaties. Corporaties willen hun bod laten vaststellen door hun raad van commissarissen. Het is niet haalbaar om de woonvisie inclusief raadsbesluit dan gereed te hebben.

Om prestatieafspraken te maken op basis van een actuele visie en toch te voldoen aan de eis dat corporaties voor 1 juli hun bod uitbrengen, vraagt de gemeente aan de corporaties om voor 1 juli een bod uit te brengen op basis van de huidige woonvisie. Dit bod is enkel op hoofdlijnen en bevat de afspraak dat de corporaties later in het jaar een concreet bod uitbrengen op basis van een nieuwe, door de raad vastgestelde woonvisie en vervolgens prestatieafspraken sluiten met de gemeente en huurdersorganisaties. Als de gemeente én huurdersorganisaties met deze werkwijze akkoord is (lees: dit de redelijke bijdrage van de



corporatie vindt) voldoen de corporaties aan de Woningwet 2015. En zo behoudt de gemeente de mogelijkheid om prestatieafspraken te sluiten op basis van een actuele woonvisie.

Volgens Eline Penders van het ministerie van BZK is het toezicht op de prestatieafspraken “zacht”: er is geen actieve controle op het uitbrengen en de inhoud van het bod. Omdat het wettelijk wel verplicht is dat de corporaties voor 1 juli een bod uitbrengen, zullen de corporaties en hun raden van commissarissen dit willen doen.

De Woningwet 2015 verplicht de corporaties overigens *niet* dat zij op 15 december ondertekende prestatieafspraken hebben. Alleen indien de prestatieafspraken gemaakt zijn, dienen deze aan de Autoriteit woningcorporaties toegestuurd te worden (Woningwet 2015, artikel 44a, lid 1b).

Omdat de wet erop gericht is dat er prestatieafspraken gesloten worden in overleg met de corporaties, hun huurdersorganisatie en de gemeente, dienen al deze partijen akkoord te zijn met deze aanpak. Partijen zijn hierover benaderd.

Leeswijzer

In dit document zetten wij eerst de stappen om te komen tot een woonvisie op een rij. Vervolgens wordt het stappenplan voor het maken van prestatieafspraken inzichtelijk gemaakt. De planningen van beide processen worden tot slot naast elkaar gezet.

1 Aanpak opstellen woonvisie

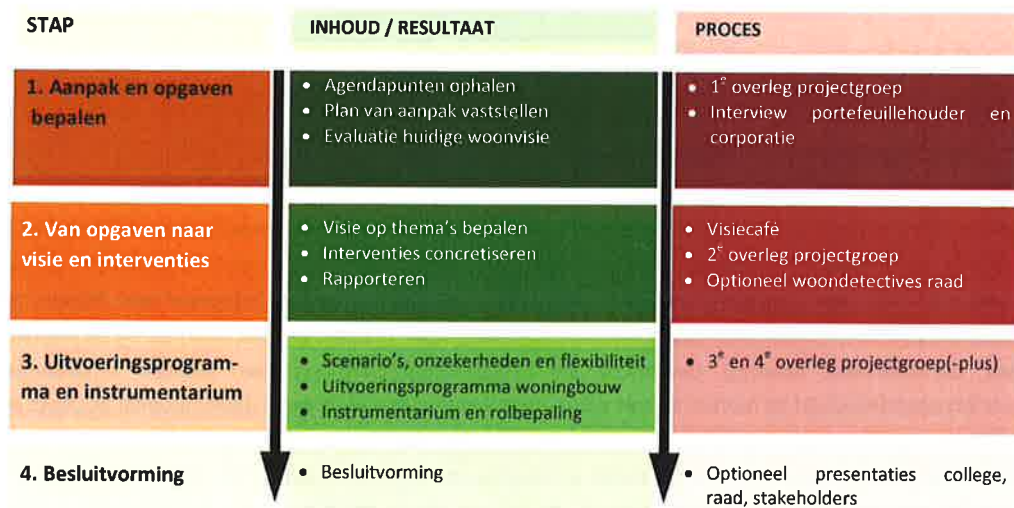
1.1 Voorgesteld eindproduct

De economische crisis heeft duidelijk gemaakt dat onzekerheid over de toekomst de belangrijkste zekerheid is. Een moderne woonvisie kan niet volstaan met een blauwdruk van het gewenste ideale toekomstbeeld van een gemeente met aantallen en planningen waaraan partners zich dienen te conformeren, zoals in het verleden vaak gebeurde. Een dergelijke blauwdruk past ook niet bij de nieuwe rol van de overheid, waarbij bewoners en (maatschappelijke) partijen worden uitgedaagd medeverantwoordelijkheid te nemen op het gebied van wonen. Een woonvisie dient bovenal houvast te bieden als de situatie weer verandert. Een woonvisie "nieuwe stijl" is een uitnodigend perspectief waar burgers, ontwikkelende partijen, corporatie(s) en overige belanghebbenden zoals de Seniorenraad en Wmo-Adviesraad op in kunnen spelen. Hoe de doelen uit de woonvisie worden gerealiseerd, is niet alleen de verantwoordelijkheid van de gemeente, maar ook van andere investeerders en de belanghebbenden in de gemeente. Belanghebbenden dienen daarvoor de ruimte te krijgen. Een uitnodigende en inhoudelijk aansprekende visie biedt goede aanknopingspunten voor afspraken met de partners (bijvoorbeeld via een bod door corporatie of andere partijen).

	De traditionele woonvisie	Woonvisie nieuwe stijl
<i>Inhoudelijke focus?</i>	Sectoraal woonbeleid.	<ul style="list-style-type: none">Betekenis wonen voor de gemeente als geheel qua economie, ruimte, mobiliteit, voorzieningen. In de breedte. DNA van stad en wijken.Betekenis van wonen voor de individuele bewoner: leefbaarheid, betaalbaarheid, geborgenheid, veiligheid, fysieke geschiktheid.
<i>Tijdshorizon?</i>	4-10 jaar.	<ul style="list-style-type: none">+ 10 jaar: visieMet woonagenda voor de komende vier jaar, meetbare doelen.
<i>Rol bewoners, raadsleden en partners in de totstandkoming van de visie?</i>	Consultatie / inspraak Gemeenteraad stelt vast.	Co-creatie: via woontafels, woondetectives. Gemeenteraad als partner in het project.
<i>Houding ten opzichte van partners?</i>	Woonvisie als basis voor prestatieafspraken, gebaseerd op cijfers.	Een wenkend perspectief, uitnodigend tot het doen van een bod. In de woonvisie zelf dus loslaten 'hoe' exact de visie wordt gerealiseerd.
<i>Eindproduct?</i>	Boekwerk.	Primair online beschikbaar: beknopte visie (staat vast), agenda en analyses zijn dynamische documenten.

1.2 Stappenplan

De woonvisie zou opgesteld worden volgens onderstaande stappen.



Onze opzet is qua volgorde onconventioneel. In een "traditioneel" proces volgt de visievorming na een uitgebreide en brede analysefase. Ons voorstel is nadrukkelijk anders: slechts een korte inhoudelijke analyse *op hoofdlijnen*, dan de visievorming en vervolgens *op enkele prioritaire thema's 'de diepte in'*. Op deze wijze kan het proces efficiënt en in relatief korte tijd verlopen. Bovendien wordt de woonvisie inhoudelijk gericht, toekomstgericht en compacter.

Projectgroep

Voor de begeleiding van de ontwikkeling van de woonvisie stellen wij een projectgroep voor. Deze bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente (wonen, ruimtelijke ontwikkeling, welzijn, en betrokkene(n) bij het opstellen van de omgevingsvisie), medewerkers van de corporaties MeerWonen, Portaal en hun huurdersorganisaties Huurders MeerWonen respectievelijk HBV-Leiden. Mooiland, de derde corporatie die actief is in Oegstgeest, wil als landelijk actieve corporatie hoogstwaarschijnlijk niet deelnemen aan de projectgroep omdat hen dit teveel tijd zou kosten. Zij worden wel benaderd omdat zij ook een bod dienen uit te brengen op de woonvisie.

Een brede projectgroep biedt meerwaarde in de inbreng en vormt tevens voorbereiding op de prestatieafspraken. De projectgroep volgt en bewaakt de voortgang en vormt een kritisch klankbord rond te maken afwegingen / besluiten. In ons voorstel komt de projectgroep maximaal vier maal bijeen. De projectgroep is op ambtelijk/medewerkers-niveau. De portefeuillehouder wordt aan het begin van het proces geïnterviewd. De conceptvisie zal aan de wethouder en bestuurders van de corporaties en huurdersorganisaties worden voorgelegd. Besluitvorming vindt plaats in de raad.

Stap 1: Aanpak en eerste opgaven bepalen

Doel: aftrap met maken van werkafspraken over planning, projectorganisatie, aanlevering van gegevens en definitief draaiboek. Evaluatie huidige woonbeleid en ophalen eerste overzicht bestuurlijke ambities.

Overleg: 1x projectgroep, 1x interview portefeuillehouder en corporatiebestuurder.

Resultaat: aangescherpt plan van aanpak met communicatieplan.

Aftrap en opgaven bepalen

Tijdens het startoverleg met de projectgroep scherpen we het plan van aanpak uit deze offerte aan. We gaan in het bijzonder in op de belanghebbenden die betrokken dienen te worden. In het bijzonder gaan we in op de Omgevingsvisie; hoe zorgen we dat er dwarsverbanden tussen beide documenten ontstaan. Op grond van deze bespreking stellen we het plan van aanpak bij tot een draaiboek voor het proces.

Vervolgens interviewen we de verantwoordelijke portefeuillehouder en de bestuurder van MeerWonen, op basis van een gestructureerde gesprekspuntenlijst. Doel is om op te halen welke ambities zij vanuit hun verantwoordelijkheid in de woonvisie terug willen zien.

De resultaten van de interviews gecombineerd met enkele 'grote' trends op de woningmarkt vatten we samen in een 'agendanotitie'; de basis voor de vervolgstap.

Stap 2: Van opgaven naar visie en interventies

Doel: het opstellen van de visie per thema en het verzamelen van inzichten van allerhande partijen rond actuele thema's.

Overleg: 'Visiecafé'; 1x projectgroep

Resultaat: gedragen visies op de verschillende thema's, met onderbouwing en begrip van belangen bij college, raad en belanghebbenden.

Wat voor woongemeente wil Oegstgeest zijn? Hoe willen we omgaan met het thema wonen-zorg? Welke mate van differentiatie tussen wijken is wenselijk? In deze fase gaan we nadrukkelijk op zoek naar de input vanuit partners, om samen met hen een visie voor wonen Oegstgeest vorm te geven. Dit willen we doen via een aantal methoden:

Visiecafé met bewoners en partners van de gemeente

We organiseren een 'visiecafé'. Het café bevat drie bespreekpunten:

- Welke ontwikkelingen, kansen en opgaven zien we?
- Welke ambities hebben we en welke prioriteiten stellen we?
- Welke bijdrage kunnen de verschillende betrokkenen leveren aan het verwezenlijken van de ambities?
- Wat moet de rol van de gemeente zijn?

Voor het café worden uitgenodigd bewoners(organisaties), corporatie, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelende partijen, makelaars, een vertegenwoordiging van het MKB, ambtenaren van diverse afdelingen, de portefeuillehouder et cetera. Wij geven in overweging om niet alleen de 'usual suspects' te ontvangen. Dit vergroot het draagvlak onder de woonvisie en zorgt voor creativiteit en kruisbestuiving. Deelnemers krijgen vooraf een notitie toegestuurd met enkele belangrijke trends op de woningmarkt, die we in stap 1 hebben opgesteld.

Uitwerken conceptvisie (met onderbouwing)

De resultaten van het visiecafé vatten we samen in een conceptvisie. Hierin geven we scherp aan welke keuzes voorliggen. Hierbij geven wij een advies voor concreet te maken keuzes in de woonvisie. Per onderwerp dat in de visie aan de orde komt, geven we ook de nodige onderbouwingen, die we putten uit de verschillende documenten die reeds beschikbaar zijn. Daarnaast vinden enige aanvullende analyses plaats (waar nodig). Te denken is aanvullende analyses over de woonzorgbehoefte als gevolg van de extramuralisering en de toekomst van zorgvastgoed. De behoefte aan nadere analyses stemmen we bij bespreking van de conceptvisie in de projectgroep met u af.

De conceptvisie bespreken we met de projectgroep.

Stap 3: Uitvoeringsprogramma en instrumentarium

Doel: de visie per deelonderwerp nader concretiseren in een uitvoeringsprogramma voor woningbouw en herstructurering en het bepalen van de gemeentelijke rol en inzet van flankerende instrumenten.

Bijeenkomsten: 2x projectgroep, incl. opstellers Omgevingsvisie.

Resultaat: complete woonvisie met uitvoeringsprogramma.

Uitvoering beleidsthema's

Vanuit de gekozen ambities en doelstellingen in de woonvisie benoemen we verschillende concrete uitvoeringsmaatregelen. Wij kijken hierbij naar de thema's die binnen de lokale invloedssfeer liggen, in verband met de gewenste realiteitswaarde en welke partij welke rol aanneemt. Mogelijke aspecten zijn:

- Hoe gaan we om met de woningmarktpositie van verschillende groepen (starters, midden-inkomens)? Welke rol hebben andere partijen (beleggers) in deze marktopgave?
- Hoe kun je doorstroming het beste bevorderen?
- Welke instrumenten kun je inzetten om de werking van de woningmarkt te verbeteren (starterslening, verhuisbijdrage, huurgewenningsbijdrage)?
- Welke inzet plegen we voor het langer zelfstandig thuis wonen / wonen met zorg / zorgvastgoed?
- Wat zijn kansrijke en noodzakelijke maatregelen in de bestaande woningvoorraad; onder meer via verduurzaming of levensloopgeschikt maken?
- Welke richtinggevendende uitspraken willen we meenemen naar prestatieafspraken met de corporaties?

Woningbouw'programming'

Naast de beleidsinhoudelijke thema's kijken we naar de woningbouwprogramming: welke bijdrage levert deze aan de realisatie van de woonvisie. Hierbij kijken we ook naar bestaande kaders: Woonagenda Holland Rijnland, Omgevingsvisie, de noodzakelijke onderbouwing vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De verschillende invalshoeken bieden praktische en concrete informatie voor de beoordeling van woningbouwplannen. Tevens kijken we welke kansen er liggen om plannen meer marktconform te ontwikkelen. Op basis van deze ingrediënten afwegingen werken wij een concreet toepasbaar afwegingsmodel uit. Op basis hiervan kunnen we in het vervolg een concrete vertaling maken naar de fasering en programming van de verschillende locaties en nieuwe initiatieven toetsen.

Projectgroep

In een projectgroep, waarbij ook opstellers van de Omgevingsvisie aanwezig zijn, bespreken we de ambities en doelstellingen in de woonvisie en welke uitvoeringsmaatregelen hieraan kunnen bijdragen. Ook gaan we in op het afwegingskader.

Eindrapportage

De resultaten leggen we nu vast in de definitieve conceptvisie. Deze conceptvisie kent in elk geval de volgende onderdelen:

- Een beknopte visie met ambities en oplossingsrichtingen rond verschillende woonthema's, met de volgende opzet:
 - wat willen we bereiken?
 - wat doen we hier al aan?
 - wat is aanvullend nodig?
- Uitwerking van wat aanvullend nodig is in een schematisch uitvoeringsprogramma met een beperkt aantal concrete actiepunten, inclusief een nauwgezette beschrijving van de gemeentelijke rol en ieders inzet en de beschikbare instrumenten hierbij. Dan is ook duidelijk hoe een en ander vorm kan krijgen.
- Advies ten aanzien van een marktconforme woningbouwprogramming, gelet op de huidige marktomstandigheden met werkwijze om de programming in de toekomst actueel te houden.
- Onderbouwingen krijgen een plek in een bijlage.

De definitieve conceptvisie wordt met de projectgroep besproken.

Stap 4: Besluitvorming

Doel: afronden woonvisie en vrijgeven voor de inspraak.

Bijeenkomsten: optioneel presentatie college, raad en stakeholders.

Resultaat: vastgestelde woonvisie.

Nu de woonvisie gereed is, kan de concept-woonvisie de besluitvorming in via de reguliere besluitvormingsprocedure van de gemeente. Wij gaan ervan uit dat u zelf zorgdraagt voor begeleiding van het inspraak- en besluitvormingsproces. Gelet op de interactie in het totstandkomingsproces is onze ervaring dat uit de inspraak weinig substantiële wijzigingen voortkomen. Die mogelijkheid is er natuurlijk wel. Optioneel presenteren wij de visie aan het college, de gemeenteraad en stakeholders.

1.3 Organisatie

Planning

Onderstaand schema geeft op hoofdlijnen de planning zoals we die nu inschatten. Dit is nog grofmazig, en ambitieus omdat we uitgaan van een 'vliegende start'.

	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober
Stap 1 Aanpak en eerste opgaven bepalen		■					
Stap 2 Van opgaven naar visie en interventies <i>Startnotitie, visiecafé, conceptvisie, projectgroep 2</i>		■	■				
Stap 3 Uitvoeringsprogramma en instrumentarium Projectgroep 3-4, opstellen concepten			■	■	■		
Stap 4 Besluitvorming						■	■

Gezien de druk die op het proces staat kunnen we conform deze planning de woonvisie opstellen. Deze planning is krap en houdt geen rekening met vakanties. Deze planning is echter nodig om de besluitvorming in de raad te halen. De conceptvisie wordt in september/oktober in de commissie besproken zodat besluitvorming in oktober plaats kan vinden.

2 Proces cyclus prestatieafspraken

Cyclus prestatieafspraken conform Woningwet 2015

In de Woningwet 2015 wordt de volgende cyclus prestatieafspraken voorzien:

1. Voor 1 juli: corporatie verstuurt gemeente en huurdersorganisatie haar overzicht van voorgenomen activiteiten, het bod. Dit bod heeft zij afgestemd met haar eigen huurdersorganisatie. Voorwaarde is dat er geldend volkshuisvestingsbeleid is (vaak een woonvisie)
2. Voor 15 december dienen prestatieafspraken – indien deze gemaakt zijn – aan de Autoriteit woningcorporaties opgestuurd te worden.
3. In het voorjaar vindt een overleg plaats over de realisatie van de prestatieafspraken. De corporatie brengt voor 1 mei hierover verslag uit (volkshuisvestingsverslag, onderdeel van het jaarverslag)

Cyclus prestatieafspraken in Oegstgeest

1. Overleg met corporaties en huurdersorganisaties over deze aanpak: april

In april wordt aan de corporaties en hun huurdersorganisaties gevraagd of zij akkoord gaan met de aanpak zoals in dit document omschreven.

2. Uitbrengen bod op hoofdlijnen: voor 1 juli

Alle corporaties die werkzaam zijn in Oegstgeest brengen een bod uit waarin staat dat zij binnen 1,5 maand na vaststelling van de woonvisie een concreet bod uitbrengen. Het bod bevat voorts een aantal globale voornemens, gebaseerd op de huidige woonvisie. Deze zijn gecategoriseerd naar de verplichte onderwerpen die in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemd zijn:

1. Nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en beschikbaarheid)
2. Liberalisatie en verkoop
3. Huisvesting specifieke groepen
4. Kwaliteit en duurzaamheid woningen;
5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

3. Uitbrengen concreet bod: half januari

Binnen 6 weken na vaststelling van de woonvisie (eind november, onder voorbehoud) brengen de corporaties een concreet bod uit waarin zij hun bijdrage aan de woonvisie omschrijven. Dit bod is concreet voor 2017 en biedt een doorkijk voor de periode 2018-2021. Corporaties dragen zorg voor afstemming met hun eigen huurdersorganisatie.

4. Overleg prestatieafspraken: januari-april

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voeren overleg over prestatieafspraken. Dit zijn de corporaties MeerWonen, Portaal en hun huurdersorganisaties Huurders MeerWonen en HBV-Leiden. Mooiland heeft aangegeven separaat prestatieafspraken te willen maken. Omdat hun koepel-huurdersorganisatie opnieuw wordt ingericht, is onduidelijk wie namens de huurders van Mooiland aan tafel zitten. De prestatieafspraken met MeerWonen, Portaal en hun huurdersorganisaties lopen parallel met de prestatieafspraken met Mooiland en hun huurdersorganisatie.

Partijen maken prestatieafspraken voor de periode van vijf jaar. Partijen spreken met elkaar af wat gedurende deze vijf jaar ieders bijdrage is aan de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid van de Gemeente Oegstgeest. Wij schatten in dat voor het overleg minimaal twee maanden nodig is. Daarna vindt besluitvorming plaats door College B&W, raden van commissarissen en besturen van de

huurdersorganisaties. Dit neemt ongeveer een maand in beslag. Medio april zouden er ondertekende prestatieafspraken kunnen liggen, indien partijen goed samen werken.

4. Vervolg:

In 2017 zullen partijen de cyclus prestatieafspraken vervolgen conform de Woningwet 2015. Dit betekent dat de corporaties voor 1 juli een bod uitbrengen en voor 15 december prestatieafspraken sluiten. Bod en prestatieafspraken zullen naar verwachting sterk in het verlengde liggen van de prestatieafspraken die begin 2017 worden gesloten.

Bijlage: planning woonvisie en prestatieafspraken

	Stappen Woonvisie	Stappen cyclus prestatieafspraken
Mei	1. Aanpak en eerste opgaven bepalen	
Juni	2. Van opgaven naar visie en interventies	Opstellen en versturen bod op hoofdlijnen met afspraak concreet bod als woonvisie vastgesteld is
Juli	3. Uitvoeringsprogramma en instrumentarium	
Augustus		
September		
Oktober		
November	Besluitvorming Raad + ter inzagelegging	
December		Opstellen concreet bod o.b.v. vastgestelde woonvisie door corporaties
Januari 2017		Versturen bod; Start overleg prestatieafspraken
Februari		Overleg prestatieafspraken
Maart		Overleg prestatieafspraken; Start besluitvormingstraject college, RvC en bestuur huurdersorganisaties.
April		Ondertekenen prestatieafspraken