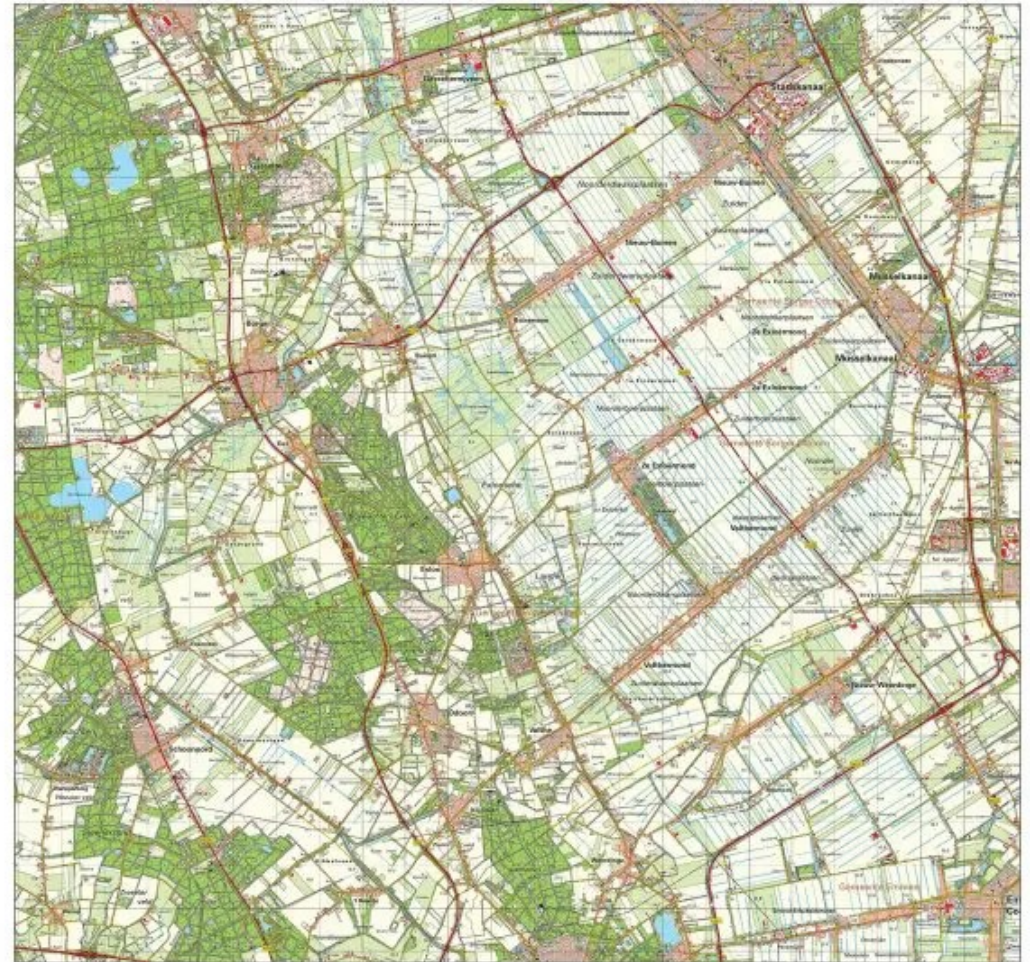


Uitgangspunten nieuwe Woonvisie

Gemeente Borger- Odoorn

Oktober 2021



INLEIDING

De woonvisie van de gemeente Borger Odoorn is toe aan een herziening. Daarom heeft de gemeente deze uitgangspuntennotitie opgesteld, die de basis vormt voor een nieuwe Woonvisie Borger Odoorn 2022+.

De gemeente Borger-Odoorn wil in de nieuwe Woonvisie de onderstaande stappen volgen.

1. **CONTEXT:** De context waarbinnen een nieuw woonbeleid/ een nieuwe woonvisie zijn beslag krijgt
2. **AMBITIE:** De ambities van de gemeente en partners in het netwerk
3. **STRATEGIE:** De strategie om de ambities te verwezenlijken.

Op deze wijze verwacht de gemeente met een goede onderbouwing uit de praktijk de eigen ambities te kunnen neerzetten en te voorzien van een gedegen aanpak om deze ambities te realiseren.

De aanpak

Voor het opstellen van de nieuwe woonvisie wordt een opdracht verstrekt. Deze opdracht omvat het verder invullen, ophalen en uitdenken van de bovenstaande stappen. Deze uitgangspuntennotitie vormt de inhoudelijk basis voor het opstellen van de nieuwe woonvisie, met als leidraad de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen op pagina 10 van deze notitie.

De Uitgangspuntennotitie schetst het vertrekpunt voor de Woonvisie

Deze uitgangspuntennotitie gaat in op de context waarbinnen het nieuwe woonbeleid vorm krijgt en raakt daarbij ook aan de bestaande ambities van de gemeente. Het doel is in beeld te brengen wat er aan bestaand en voorgaand beleid is en welke inhoudelijke en verdiepende vragen nog moeten worden beantwoord in het traject naar een nieuwe woonvisie.

Zoals inhoudelijk de woonvisie niet in een lege wereld tot stand komt, zo is er ook aan parallel lopende processen en aan relaties binnen de gemeente de nodige context waarbinnen het proces om een goede woonvisie neer te zetten zijn vorm

krijgt. Naast de inhoudelijke uitgangspunten bevat deze notitie daarom ook enkele procesmatige uitgangspunten of aanbevelingen.

De Woonvisie schetst vanuit de bestaande situatie een toekomstbeeld, met ambities en strategie.

De uitvraag voor het opstellen van de nieuwe woonvisie omvat met name de invulling van de ambities voor de komende periode en de strategie om deze ambities te realiseren. De context en de daaruit voortkomende uitgangspunten, zoals in deze notitie geschetst, vormen daar de basis voor, zowel inhoudelijk als procesmatig.

CONTEXT

Waar staan we?

Een nieuw woonbeleid hangt nauw samen met de wereld waarin het beleid terecht komt. *Waar staan we?* gaat vooraf aan *Waar willen we naartoe?*

Daarom volgt eerst een verdieping in de context waarin het wonen in Borger Odoorn zich bevindt, en waar bijvoorbeeld de voorgaande Woonvisie 2016+ is geëindigd. De context voor een nieuw woonbeleid is breed te interpreteren. In deze verkenning is gekozen voor

- Nota van Uitgangspunten Omgevingsvisie
- Beleidskader 2021-2023
- Woonvisie 2016+ en het recent
- Woningmarktonderzoek in BOCE verband (Springco)

Daarnaast bestaat de context van het nieuwe woonbeleid uiteraard uit

- de bestaande prestatieafspraken met woningcorporaties en
- de portefeuillestrategie van de woningcorporaties.

Daarom zijn de corporaties betrokken bij het opstellen van deze uitgangspunten voor een nieuwe woonvisie.

Verder vormen de onderstaande kaders, beleidsvisies, ontwikkelingen en partijen belangrijke graadmeters en inhoudelijke toetsstenen, die de context van het woonbeleid in de gemeente Borger-Odoorn mede bepalen:

- Omgevingswet – deel woningwet
- Provinciale Omgevingsverordening Drenthe
- Woonagenda van de provincie Drenthe
- Het Deltaplan Noord NL
- De Regiodeal Zuid- en Oost Drenthe
- Het Volkshuisvestingsfonds
- NOVI
- Taskforce Wonen en Zorg

- Cittaslow

Netwerk betrekken

Een nieuwe woonvisie start met een grondige verkenning van de eigen omgeving. Kennis opdoen, gesprekken voeren. Deze notitie vormt een inleiding, waarmee de gemeente de eigen speerpunten, eigen vragen en zorgen inventariseert en een plek geeft. Het antwoord op de vraag *Waar staan we?* is uiteindelijk pas te geven als ook de belangrijke spelers uit het netwerk een bijdrage hebben kunnen leveren en als de vragen die nog leven beantwoord zijn.

Onderdeel van het in kaart brengen van de context is dus naast een inhoudelijke exercitie ook het kennen van de relevante stakeholders en hun belangen en doelen.

Gedeeld vertrekpunt

Een goede analyse van de context waarin de nieuwe visie een plaats krijgt, zorgt als hij in samenspraak met relevante partners uit het netwerk is opgesteld, voor een gedeeld vertrekpunt. Het gaat om het herkennen en erkennen van een gedeeld beeld van de situatie nu.

Dat is een onmisbare stap om ook te komen tot een gedeeld beeld van waar het naartoe moet. Want hoewel de nieuwe woonvisie de visie is van de gemeente, is het van groot belang te zoeken naar de raakvlakken en de overlap met de doelen die woningcorporaties, provincie, zorgaanbieders en andere partners zelf nastreven. Ook daar waar partners verschillende of tegenstrijdige doelen nastreven is het zaak deze verschillen te kennen en een plek te geven.

Opbouwen van uitgangspunten: van breed naar specifiek

De Woonvisie die de gemeente Borger-Odoorn wil laten opstellen, komt in een context terecht die in beweging is. Daarom is het goed die context en de inhoudelijke aanknopingspunten die deze context biedt, goed in beeld te brengen voordat de uitgangspunten op het niveau van woonbeleid worden vastgesteld.

In de breedte: de NvU Omgevingsvisie

In de Nota van Uitgangspunten voor de Omgevingsvisie Borger Odoorn wordt een aantal opgaven benoemd, die sowieso een plek zullen krijgen in de Omgevingsvisie. Onderstaande onderwerpen overlappen met of raken aan het domein van de op te stellen woonvisie. De woonvisie kan daarmee een meer gedetailleerde inkleuring zijn van de contouren die de Omgevingsvisie schetst.

Uit de NvU Omgevingsvisie:

- **Energietransitie, warmtransitie en klimaatadaptatie:** in alle opgaven voor de komende decennia is duurzaamheid en verduurzaming een rode draad. Er is binnen de gemeente ruimte nodig voor de energietransitie, warmtransitie en klimaatadaptatie. Noodzakelijke stappen met een grote invloed op de leefruimte. Dit onderwerp vraagt om goede afstemming binnen de regio en actieve overheidssturing. Daarnaast zetten we in op de verduurzaming van de bestaande woning- en bedrijvensvoorraad binnen de gemeente.
- **Bereikbaarheid en toegankelijkheid:** een goede bereikbaarheid en (digitale) toegankelijkheid is belangrijk onder andere door het 'nieuwe werken'. Er zijn veel flexibelere mobiliteitskeuzes en betalen naar gebruik wordt standaard (deelconcepten). Een goed OV-netwerk in de gemeente is noodzakelijk. De inspanningen in BOCE-verband zijn hierin leidend.
- **Positieve gezondheid:** gezond leven en gezond oud worden wordt steeds belangrijker. Dat vraagt aandacht voor bewegen, voor jong en oud, in een prettige woon- en leefomgeving. We maken ons sterk voor het creëren, behouden en verbeteren van een gezonde en veilige leefomgeving, die ontmoeting en bewegen stimuleert.
- **Leefbaarheid en wonen:** er dreigt een onevenwichtigheid in de bevolkingsopbouw door het vertrek van jongeren (voor bijvoorbeeld studie) en jonge gezinnen in combinatie met vergrijzing. Voor de leefbaarheid en de levendigheid is het belangrijk dat jongeren en jonge gezinnen blijven of terugkomen. Daarvoor is het belangrijk dat de woonvoorraad en de aanwezigheid van voorzieningen aansluit bij de wensen van deze doelgroepen. We zetten in op voldoende (betaalbare) woningen en goed (bereikbare) voorzieningen voor alle doelgroepen in

een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De leefbaarheid van de fysieke en sociale leefomgeving en het zelfstandig kunnen functioneren van inwoners hierin is de basis voor het goed wonen, werken en leven in Borger-Odoorn. De gemeente wil er zijn voor alle inwoners. De kracht van eigen initiatief en idee en modern noaberschap vinden we belangrijk. We faciliteren en ondersteunen waar nodig de samenleving of individuen. Zeker wanneer het gaat om kwetsbare inwoners en groepen. Door corona zien we de woningmarkt fors veranderen. De vraag naar woningen neemt toe ook buiten de stedelijke regio's. Dit alles vraagt om een nieuw blik op het woonbeleid.

- **Faciliteren en ondersteunen van de samenleving en individuen:** zeker wanneer het gaat om kwetsbare inwoners en groepen en in het tegengaan van eenzaamheid. Doordat meer mensen alleen gaan wonen, kan eenzaamheid op de loer liggen. Het zorgen voor goede ontmoetingsplekken in de dorpen vinden we belangrijk.

Bovenstaande uitgangspunten zijn niet een op een vertaalbaar naar een woonvisie. De woonvisie kan zoals gezegd een nadere inkleuring geven waar nodig en mogelijk, maar zal ook ruimte moeten bieden aan de ambities die in de omgevingsvisie zijn opgenomen voor andere beleidsvelden. Dat kan gaan over een goede afstemming waar het gaat om mobiliteitskeuzes, of een gedeelde ambitie als het gaat over het streven naar een gezonde leefomgeving of het terugdringen van eenzaamheid.

Cittaslow

In de Nota van Uitgangspunten voor de omgevingsvisie wordt ook aandacht besteedt aan de verdere uitwerking van het keurmerk Cittaslow voor Borger-Odoorn, door middel van een aantal handelingsprincipes:

Uit de NvU Omgevingsvisie:

Borger-Odoorn bleek in veel opzichten te passen bij Cittaslow en kreeg in 2010 het keurmerk. Cittaslow richt zich op de mens in een duurzame omgeving. De kernwaarden zoals kwaliteit van leven, sociale cohesie, waardevolle landschappen en biodiversiteit, traditie, innovatie en duurzaamheid beschrijven

en drukken uit wat Borger-Odoorn is. Voor de Omgevingsvisie zetten we de volgende stap en vertalen we de beschreven waarden in handelingsprincipes. Deze principes vormen de leidraad bij het vinden van oplossingen voor de uitdagingen van morgen en overmorgen en worden expliciet meegenomen en uitgewerkt in de Omgevingsvisie. De oplossingen van Borger-Odoorn;

- zijn duurzaam en toekomstbestendig;
- passen bij de aard en schaal; waarbij kwaliteit gaat voor kwantiteit en snelheid;
- hebben oog voor de waardevolle landschappen en de door inwoners gewaardeerde aspecten rust, ruimte en groen;
- dragen bij aan een uitmuntende woon- en leefgemeente, met een hoge kwaliteit van leven;
- bevorderen een krachtige samen- en zelfredzame gemeenschap.

De woonvisie kan op belangrijke onderdelen bijdragen aan de invulling van deze handelingsprincipes, zodat bij de uitvoering van het woonbeleid de kenmerken van Borger-Odoorn die belangrijk zijn voor het Cittaslow keurmerk kunnen worden versterkt.

Actueel woonbeleid Borger-Odoorn

Het beleidskader Wonen 2021-2023 is het meest recent vastgestelde stukje woonbeleid in Borger-Odoorn.

De keuzes die in dit beleidskader gemaakt zijn, vormen daarmee een belangrijk onderdeel van een toekomstige woonvisie. Als uitwerking van het Beleidskader Wonen 2021-2023 is daarnaast een set uitgangspunten en toetsingscriteria vastgesteld, in maart 2021, om de wooninitiatieven die in de gemeente ontstaan te kunnen prioriteren.

De woonvisie richt zich op de langere termijn, maar zal ruimte moeten bieden aan de uitgangspunten die al vast staan op de korte termijn.

In het beleidskader zijn ook enkele concrete ambities voor de langere termijn geformuleerd, die rechtstreek kunnen worden meegenomen in de uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie.

In het groene kader de inhoudelijke hoofdpunten, die binnen de woonvisie een plek zullen moeten krijgen.

Beleidskader Wonen 2021-2023

Inzet op huisvesting van verschillende doelgroepen

- *Huidige inwoners*
- *Inwoners die in het verleden vertrokken zijn (verzilveren)*
- *potentiële nieuwe inwoners*

In lijn met huidige druk op de woningmarkt en groei-ambitie langere termijn.

Uitwerking van Criteria en prioritering wooninitiatieven

Onderzoek inbreidingslocaties

Ambitie langere termijn

- *Groei van het inwonertal*
- *Inzet op doorlopende monitoring*
- *Bijsturen op de (middel) lange termijn*
- *Toewerken naar nieuwe woonvisie, om lange termijn ambitie te vatten*

Woonvisie 2016+

De woonvisie 2016+, zoals opgesteld door Companen, past in het tijdsbeeld van de meeste woonvisies rond 2016. De visie houdt sterk rekening met de doelstellingen, opgaven en thematiek die bij de woningcorporaties spelen. Dat lijkt verband te houden met de invoering van de nieuwe woningwet in 2015. De Woonvisie werd een fundament onder de te maken prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.

Vijf jaar later zien we dat de gewoonte en de kwaliteit van het maken van de prestatieafspraken 'nieuwe stijl' stevig is ingebed. De woonvisie is nog steeds een belangrijke onderlegger. Tegelijk is er in de woningmarkt en op het gebied van woonbeleid veel beweging, wat ervoor pleit een bredere basis te kiezen voor een volgende woonvisie.

Een andere belangrijke factor in de woonvisie van 2016 is de demografische prognose die de basis vormde onder de gemaakte beleidskeuzes. De visie is behoudend als het om nieuwbouw gaat, en noemt onder meer een leegstandsmonitor. Daar waar het gaat om de vergrijzende inwoners van Borger-Odoorn, is de prognose sinds 2016 niet veel veranderd. Ook is het aannemelijk dat bij ongewijzigd beleid op termijn de krimp in zal zetten in de gemeente. De huidige situatie op de woningmarkt, vraagt echter wel aandacht en biedt ook voor een beleid op de langere termijn kansen. Nieuwbouw speelt een ondergeschikte rol in de woonvisie 2016. Voor de komende periode is het interessant te onderzoeken welke rol nieuwbouw kan spelen, zowel waar het gaat om de ambities van de gemeente, als waar het gaat over een aanvulling op het woonprogramma en bijvoorbeeld een doorstroomstrategie.

Thematiek Woonvisie 2016+

Leefbaarheid

- *Verduurzamen bestaande voorraad*
- *Gerichte aanpak renovatie woningen en woonomgeving*
- *Eigen kracht/ zelfredzaamheid*

Beschikbaarheid

- *Benutten bestaande plancapaciteit*
- *Nieuwbouw is maatwerk*
- *Wonen en zorg*

Betaalbaarheid

- *Voldoende aanbod voor inwoners met laag inkomen*
- *Duurzame woningen voor lagere energielasten*

Om aandacht aan te besteden

- Evaluatie van de benoemde doelen en acties in het uitvoeringsprogramma
- Breedte van het beleidsveld Wonen, raakvlakken tussen ruimtelijk en sociaal domein.

Woningmarktonderzoek Springco

Het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek in BOCE verband legt de nadruk op de inwoners van de drie gemeenten. Daarbij wordt goed gekeken naar de kwaliteiten die Borger-Odoorn kan bieden, naar de leeftijdsopbouw en aantal inwoners.

De vraag is hoe de stap vanuit dit woningmarktonderzoek naar concrete woonprogramma's gezet wordt, ook gelet op de prioriteringssystematiek die al door de gemeente gehanteerd wordt. Daarbij gaat het om onderstaande projecten/locaties:

- *Daalkampen III en IV*
- *Borger-West (maar ook verplaatsing Esdalcollege)*
- *Visie Borger-Centrum (Hoofdstraat e.o. ook oude locatie Esdalcollege)*
- *Visie Borger Ter Veen e.o.*
- *Achter MFA (Nieuw-Buinen)*
- *Andere losse wooninitiatieven (o.a. De Wissel, kringloop en Eeserstraat)*
- *Woonprogramma's:*
 - *Zomers Klijndijk*
 - *Programma Drouwenermond (stava icm onderzoek inbreidingslocaties)*
 - *Sportvelden Exloo (na 2023)*

Aanbevelingen Woningmarktonderzoek:

- Koester de kleinschaligheid, nieuwbouw op maat dus: lage dichtheden, ecologisch en duurzaam
- Benut de hoge instroom: hoogwaardige producten, exclusiviteit
- Bouw appartementen (20%) en bijzondere woonvormen (30%), traditionele bouw is er al voldoende
- Bouw levensloopbestendig (50%)
- Aandacht voor aantrekkelijkheid openbaar gebied en bereikbaarheid voorzieningen

Om aandacht aan te besteden:

Verdiepende vragen bij het woningmarktonderzoek:

- Wie zijn de jongeren?
- Is er behoefte aan nieuwe starterswoningen?
- Wie zijn de instromers?

Daarnaast is aandacht nodig voor:

- De vertaalslag van het woningmarktonderzoek naar een concreet woonprogramma
- Het meenemen van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Woningcorporaties

Bij het opstellen van de woonvisie is het nodig om breed en met aandacht het gesprek te voeren met alle betrokken stakeholders. Om ervoor te zorgen dat de uitgangspunten die de gemeente vaststelt in ieder geval voor de corporaties in de gemeente een goede basis kunnen zijn, is met hen in deze fase al een eerste gesprek gevoerd, over de uitgangspunten die de gemeente wat hen betreft niet mag vergeten.

Gevraagd naar de belangrijkste opgaven die voor de corporaties de context van de nieuwe woonvisie bepalen, levert dat het volgende beeld op:

Vanuit de vastgoedportefeuille

- Het energievraagstuk, verduurzaming in relatie met betaalbaarheid, waarin de corporatie een voortrekkersrol zou kunnen hebben, ook als het gaat om leervragen voor het particuliere deel van de woningvoorraad.
- De leeftijd van de gemiddelde corporatiewoning is hoog, dat vraagt om transformatie naar nieuwere woningen, geschikt voor doelgroepen van nu en de toekomst, dus wellicht meer seniorenwoningen.
- In de basis geen groei-ambitie, maar bereid mee te groeien als die groei aantoonbaar aanwezig is. Groei is voor de corporatie ook in sterke mate afhankelijk van de doelgroep die de gemeente wil aantrekken.

Vanuit maatschappelijke betrokkenheid:

- Zorgen over het gemengd krijgen en houden van buurten, omdat in de sociale huur steeds meer en steeds vaker kwetsbare groepen gehuisvest (moeten) worden.
- Wonen is meer dan alleen stenen stapelen, heb daarom aandacht voor de aansluiting met het sociaal domein.
- Zorgen over het voorzieningenniveau in kleinere dorpen en de daar aan gerelateerde bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied.
- Net als de gemeente hebben de woningcorporaties nog verdiepende vragen naar aanleiding van het Springco woningmarktonderzoek.

Ambities en dromen

Gevraagd naar de wensen voor de nabije toekomst, antwoorden de corporaties dat zij graag zouden zien dat de samenwerking tussen gemeente en corporaties zich verder kan verdiepen. Deze samenwerking heeft als doel meer te kunnen doen voor alle inwoners, die een centrale rol moeten vervullen als het gaat om het gevoerde beleid. Daarbij is het voor de corporaties van groot belang vooral te kijken naar de inwoners die er nu al zijn, in de woningen die er nu al staan. Zij willen graag de samenwerking aan om de kwalitatieve behoefte van de eigen huurders te kunnen voorzien, en hebben niet de focus op kwantiteit.

Daarbij is het zeker een optie of een wens om in de gekozen aanpak ook te zoeken naar de mogelijkheden om particuliere woningen en huurwoningen in een gezamenlijke strategie te verbeteren.

Thematiek

De woningcorporaties onderschrijven het beeld dat de woonvisie uit 2016 een sterke nadruk legde op de thematiek zoals die vooral voor het maken van prestatieafspraken van belang is. Daarmee is niet gezegd dat de onderwerpen betaalbaarheid en beschikbaarheid niet langer van het hoogste belang zijn voor de corporaties. Zij zouden wel verstandig vinden de woonvisie een bredere basis te geven dan die in 2016 gekregen heeft, waarin met name de samenwerking met het sociaal domein een belangrijk onderwerp is. De blik op de inwoner richten, met het devies dat wonen meer is dan stenen stapelen.

UITGANGSPUNTEN

Op basis van de eerste verkenning van de context waarin een nieuwe woonvisie voor Borger-Odoorn vorm moet krijgen, is de volgende set uitgangspunten gekozen:

Basis

- In de woonvisie wordt de context waarin de visie zijn plek krijgt uitgewerkt, wordt de ambitie van de gemeente voor de korte en middellange termijn opgenomen en wordt deze uitgewerkt naar een concrete strategie om de ambitie te realiseren.
- De woonvisie is een inkleuring van Omgevingsvisie, waarbij de thema's die raken aan het woonbeleid van de gemeente in de woonvisie specifiek worden gemaakt.
- De woonvisie volgt de handelingsprincipes van Cittaslow, zodat het woonbeleid een versterking kan zijn van het keurmerk.
- De woonvisie voldoet aan de richtlijnen zoals die door de Provincie Drenthe in de Provinciale Omgevingsverordening zijn vastgelegd.

Inhoudelijk

- De inwoners vormen de basis voor de invulling van de woonvisie, met daarbij in eerste instantie aandacht voor de inwoners die nu in Borger-Odoorn wonen. De gemeente heeft ook de ambitie om te groeien, wat betekent dat er ook aandacht moet zijn voor de inwoner die nog voor Borger-Odoorn kan kiezen.
- Nieuwbouw moet een plek krijgen in de woonvisie, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving gediend wordt, in lijn met een strategie voor doorstroming en het werven van nieuwe inwoners. Daarbij is met name aandacht nodig voor de bouw van bijzondere woonvormen en levensloopbestendige woningen.
- Verduurzamen, verbeteren en versterken van de bestaande woningvoorraad willen we concreet maken, daar waar mogelijk in partnerschap met de woningcorporaties.

- Leefbaarheid in buurten en wijken versterken, gelet op de openbare ruimte, maar ook op de sociale cohesie in buurten en wijken. Daarbij zoeken naar een goede samenwerking en een goed evenwicht tussen het ruimtelijk en het sociaal domein.

Procesmatig

- Verdiepen van kennisniveau samen met woningcorporaties, aan de hand van gezamenlijk uitgevoerd onderzoek (zie aanzet voor de vragen bij Woningmarktonderzoek Springco)
- Actieve betrokkenheid organiseren van stakeholders in gemeenten, zowel markt als maatschappelijke partners.
- Aangesloten zijn bij Omgevingsvisie en Woon-zorg visie, zowel op inhoud als in proces van tot stand komen Woonvisie.
- Verkennen op welke wijze het ruimtelijke domein en het sociaal domein, elkaar in het beleidsveld wonen vinden, zodat ook in de uitvoeringspraktijk de samenwerking (verder) versterkt kan worden.