



Kadernota

Woonvisie 2019-2023

Gemeente Dalfsen
15 maart 2019

1. Inleiding

In 2016 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De gemeenteraad wil die woonvisie graag actualiseren.

In de raadsagenda is opgenomen dat de nieuwe woonvisie antwoord moet geven op de vraag welke spanning wordt voorzien op de woningmarkt en welke maatregelen er moeten worden genomen. Voor alle doelgroepen moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn, terwijl de bewegingsruimte beperkt is. Andere invalshoeken zijn de verhouding tussen huur/koop, kern/buitengebied, inbreiding/uitbreiding.

Door middel van deze kadernota wordt een start gemaakt met de actualisatie. Deze kadernota heeft als doel informatie te verschaffen over de ontwikkelingen en de stand van zaken op het terrein van het wonen (inclusief welzijn en zorg) en de kaders vast te stellen die in de woonvisie zullen worden uitgewerkt.

Inhoudsopgave

In paragraaf 2 worden de relevante landelijke ontwikkelingen vermeld. Vervolgens wordt in paragraaf 3 ingegaan op de situatie in de gemeente Dalfsen. Paragraaf 4 bevat de kaders en de uitgangspunten en in de afsluitende paragraaf 5 wordt inzicht gegeven in het proces om tot de nieuwe woonvisie te komen en de partijen die worden betrokken.

2. Landelijke ontwikkelingen

Grote woningbehoefte

Tijdens de crisis op de woningmarkt zijn er weinig woningen gebouwd. Daardoor is het tekort aan woningen flink opgelopen. Het piekt in 2018 en 2019 op circa 200.000 woningen. Het tekort wordt in de jaren daarna kleiner door meer nieuwbouw. In de jaren tussen 2012 en 2017 werden al zo'n 300.000 woningen opgeleverd, en na 2020 groeit het aantal nieuwe woningen met circa 80.000 per jaar. Het tekort verdwijnt echter niet helemaal: aan ongeveer driekwart van de verwachte vraag tot 2026 kan door geplande nieuwbouw worden voldaan.

Wonen met zorg

Kwetsbare groepen wonen steeds vaker zelfstandig. Dit is de wens van veel mensen en wordt gestimuleerd door overheidsbeleid (extramuralisering van de zorg). Een grote groep mensen maakt zodoende niet langer aanspraak op intramuraal verblijf, maar blijft of wordt gehuisvest binnen de reguliere woningmarkt in een geschikte woning waar begeleiding kan worden geleverd. Gemeenten zijn sinds de invoering van de Wmo in 2015 verantwoordelijk voor het ondersteunen van mensen met een psychische of licht-verstandelijke beperking. Door hun beperking of sociale kwetsbaarheid is deze groep niet in staat zelfstandig te wonen. De bescherming kent verschillende varianten in wonen en begeleiding. Het kan gaan om het zelfstandig wonen tot het wonen in een wooncomplex of groepswooning. De begeleiding kan op afstand ('ambulant') of kan een onderdeel zijn van de woonvoorziening.

De laatste jaren is een ontwikkeling gaande van beschermd *wonen* naar beschermd *thuis*. Het uitgangspunt hierbij is dat mensen met een kwetsbaarheid erbij horen (de zogenoemde 'inclusieve samenleving'), en dat zij waar mogelijk zelfstandig wonen met zorg, begeleiding en (vrijwilligers)werk op maat.

Demografie en woon- en zorgbehoefte

Het aantal 75-plussers zal naar verwachting stijgen van 1,2 miljoen in 2010 tot 2,6 miljoen in 2040. Voor de woningmarkt van 2040 luidt de verwachting dat achter elke vijfde voordeur een 75-plusser woont. Momenteel is dat nog elke negende voordeur.

Door de vergrijzing is de groep ouderen dus een substantiële groep op de woningmarkt. De vraag is of een specifieke woningvoorraad nodig is voor deze groep. De tendens is dat ouderen steeds meer 'gewone' woonconsumenten worden. Verreweg de meeste ouderen wonen gewoon thuis (94%). Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis, wel vaak met ondersteuning van wijkverpleging. Zes procent

van de ouderen woont in een verpleeghuis. Sinds 2012 is het aantal mensen in een verpleeghuis gedaald, maar de bewoners hebben gemiddeld wel zwaardere zorg nodig. De vergrijzing – in combinatie met het langer zelfstandig wonen – heeft niet alleen gevolgen voor de woningmarkt, maar ook voor de behoefte aan zorg en ondersteuning bij het wonen.

Duurzaamheid

De temperatuur op aarde stijgt doordat de hoeveelheid CO₂ en andere broeikasgassen in de lucht toeneemt. Dit leidt tot klimaatverandering, waarvan de effecten ook in Nederland merkbaar zijn: de neerslagintensiteit neemt toe, waardoor de kans op wateroverlast groter wordt. Ook periodes van droogte nemen toe, zowel in frequentie als duur.

In 2015 hebben 195 landen in het klimaatakkoord van Parijs afgesproken om de opwarming van de aarde te beperken door het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Nederland zal in 2050 haar CO₂-uitstoot met 95% hebben verlaagd en wil dan ook aardgasvrij zijn. Voor de verwezenlijking van deze doelstellingen vertrouwt het Rijk op de gemeenten.

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking getreden, waardoor bij nieuwbouw de aansluitplicht voor gasbedrijven is vervallen.

Er is een toenemende vraag naar Nul-Op-de-Meter-woningen. Kopers realiseren zich dat dit leidt tot lagere kosten op de lange termijn. Ontwikkelaars zien dat aardgasvrije NOM-woningen beter verkopen dan standaard woningen.

3. Wonen in Dalfsen

Het is prettig wonen in Dalfsen. De woningvoorraad bestaat uit veel grote, ruime woningen, de bewoners zijn over het algemeen heel tevreden en Dalfsen was in 2017 de veiligste gemeente van Nederland¹. Dit alles is geen reden om tevreden achterover te leunen. Want er liggen voldoende uitdagingen om van Dalfsen een nog plezieriger woongemeente te maken.

Uit het woningbehoefteonderzoek van 2018:

"Dit onderzoek bevestigt dat het prettig wonen is in de gemeente Dalfsen. Dat blijkt onder andere uit het feit dat:

- *88% van de huishoudens die wil verhuizen, een woning binnen de gemeente zoekt;*
- *de belangrijkste reden om niet te verhuizen is dat de bewoners tevreden zijn met de woning en de woonomgeving;*
- *de belangrijkste reden om te verhuizen naar een andere gemeente is dat familie en vrienden elders wonen.*

Ook is het positief dat verreweg de meeste 75-plushuishoudens in de huidige woning willen blijven wonen als men minder mobiel wordt."

Huidige woningvoorraad

De volgende tabel geeft inzicht in de huidige woningvoorraad per kern.

Tabel 1: Woningtype naar kern

Woningtype	Dalfsen	Nieuw-leusen	Lemeler-veld	Oud-leusen	Hoon-horst	Totaal
Vrijstaande woning	1.374	1.546	679	225	237	4.060
2-onder-1-kap of geschakeld	1.395	1.055	521	156	94	3.220
Eengezinsrijtjeswoning	1.059	527	369	63	31	2.050
Appartement	283	96	0	12	4	395
Bedrijfswoning	220	156	112	127	40	655
Patiowoning of bungalow	294	264	99	52	58	766
Anders	10	12	0	6	0	28
Totaal	4.635	3.655	1.780	640	465	11.175

Bron: Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023

De woningen in de gemeente zijn groot te noemen: 6.350 van de 11.175 woningen hebben vijf of meer kamers. Slechts 353 van de 11.175 woningen zijn één- of tweekamerwoningen.

¹ Bron: CBS.

Woningbehoefte

In 2018 is in de gemeente een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. 1.232 huishoudens hebben daarvoor de online of schriftelijke vragenlijst ingevuld. Het onderzoek geeft daarmee een betrouwbaar en actueel beeld van de woningbehoefte.

De woningvraag en het woningaanbod zijn in de volgende tabel weergegeven. Het verschil tussen de woningvraag en het woningaanbod is het vraagoverschot. Uit deze tabel blijkt dat de woningvraag (5.450 woningen) groter is dan het woningaanbod (4.123 woningen). Er is sprake van een berekend vraagoverschot van 1.327 woningen, ofwel een statistisch tekort van 1.327 woningen in vijf jaar, dus gemiddeld 265 woningen per jaar.

Tabel 2: Woningvraag en -aanbod 2018-2023

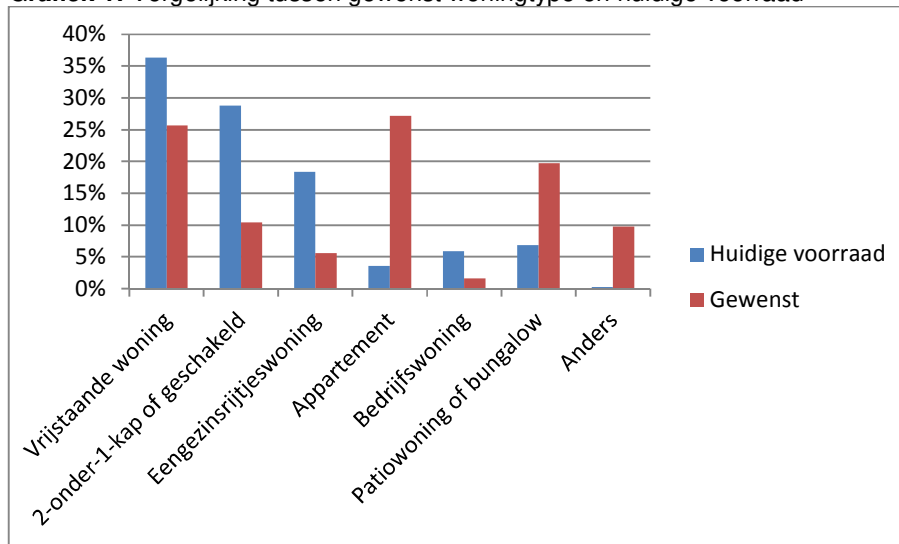
Vraag en aanbod	Aantal woningen	
	Woningbehoefteonderzoek	Bij 'migratiesaldo 0'
Woningvraag		
Totale woningvraag	5.450	5.010
• Doorstromers	3.635	3.635
• Starters	887	887
• Vestigers	928	488
Woningaanbod		
Totaal woningaanbod	4.123	4.123
• Doorstromers	3.635	3.635
• Vertrekkers	488	488
Vraagoverschot	1.327	887

Bron: Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023, bewerkt door Wim Vos Advies

Wat in de tabel opvalt is het grote aantal vestigers (928). Als zou worden uitgegaan van 'migratiesaldo 0²', dan is het vraagoverschot veel kleiner: 887 woningen in vijf jaar, dus gemiddeld 177 woningen per jaar. Zie de rechter kolom van de vorige tabel. Dit is nog altijd hoger dan de Woonafspraken die de provincie Overijssel met Dalfsen heeft gemaakt: in de periode 2016 tot 2027 mag Dalfsen 1.022 woningen bouwen, dus gemiddeld 102 per jaar. Dit laat zien dat de huidige woningvraag in Dalfsen – zelfs bij 'migratiesaldo 0' – veel groter is dan de woningtoename die de provincie toestaat.

Als we de gewenste woningtypen vergelijken met de verdeling van de huidige voorraad, valt op dat er sprake is van een mismatch: er worden relatief veel minder 'traditionele' woningtypen gevraagd (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen) en veel meer woningtypen die nu in Dalfsen nog maar weinig aanwezig zijn (appartementen en patiowoningen of bungalows). Dit laatste duidt op een specifieke vraag van ouderen: voor veel huishoudens zijn hun woning en tuin te groot geworden en zij willen verhuizen naar een meer geschikte (gelijkvloerse) woning.

² Migratiesaldo 0 betekent dat er per saldo geen vestigers en vertrekkers zijn. Beide groepen zijn dus even groot. In dit geval wordt dan het aantal vestigers verlaagd, en gelijk gesteld met het aantal vertrekkers (488).

Grafiek 1: Vergelijking tussen gewenst woningtype en huidige voorraad

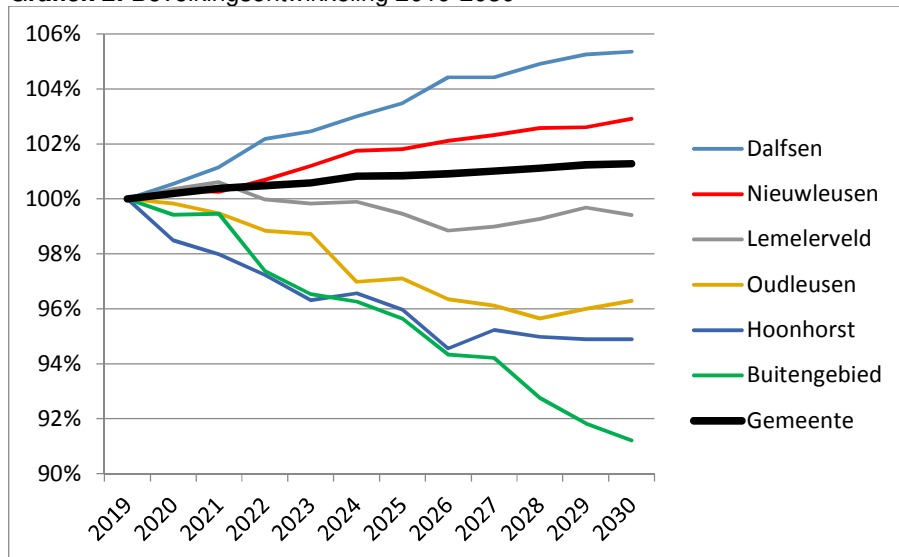
Bron: Bron: Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2018-2023, bewerkt door Wim Vos Advies

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Recent is de nieuwste landelijke bevolkings- en huishoudensprognose verschenen (Primos 2018). Deze laat voor onze gemeente een lagere groei van de bevolking en het aantal huishoudens zien dan de vorige prognose (Primos 2017).³

Ontwikkeling bevolking

Het aantal inwoners van de gemeente neemt naar verwachting toe van 28.300 in 2019 tot 28.666 in 2030. In de volgende grafiek is de relatieve ontwikkeling per kern weergegeven, waarbij het aantal inwoners per kern in 2019 op 100% is gesteld. Uit de grafiek blijkt dat in de grotere kernen (Dalfsen en Nieuwleusen) een relatief sterke groei wordt verwacht) en in de kleinere kernen een daling van het aantal inwoners.

Grafiek 2: Bevolkingsontwikkeling 2019-2030

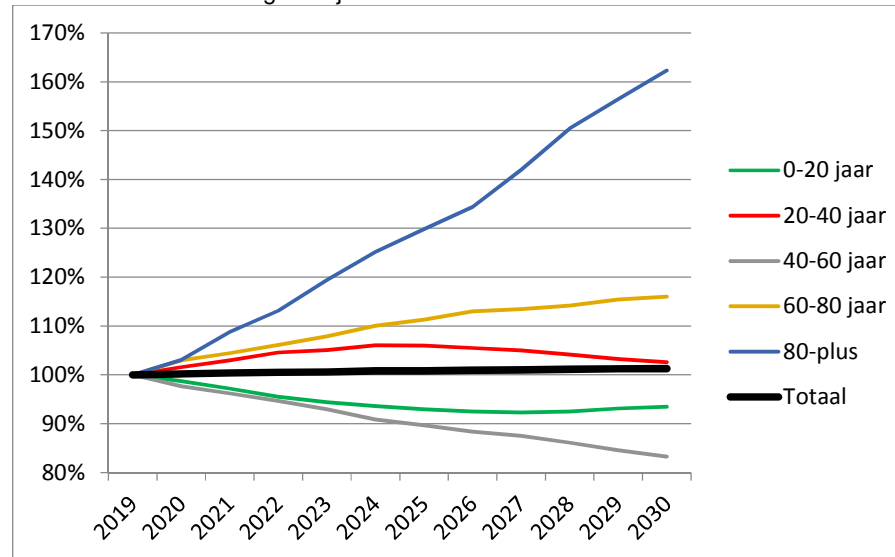
Bron: Primos 2018

In diezelfde periode (2019-2030) wordt een sterke vergrijzing van de bevolking verwacht. Het aantal 80-plussers neemt toe van 1.485 in 2019 tot 2.410 in 2030. In de volgende grafiek is de relatieve

³ We zijn bezig te achterhalen hoe dat kan.

ontwikkeling per leeftijdsklasse weergegeven, waarbij het aantal inwoners per leeftijdsklasse in 2019 op 100% is gesteld. Uit de grafiek blijkt dat ook het aantal inwoners van 60 tot 80 jaar groeit.

Grafiek 3: Ontwikkeling leeftijdsklassen 2019-2030

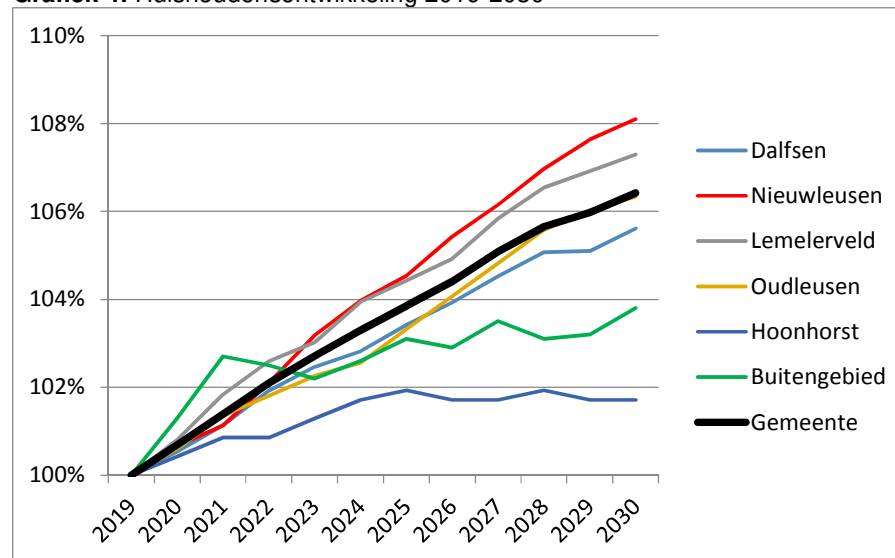


Bron: Primos 2018

Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de gemeente neemt naar verwachting toe van 11.370 in 2019 tot 12.100 in 2030. In de volgende grafiek is de relatieve ontwikkeling per kern weergegeven, waarbij het aantal huishoudens per kern in 2019 op 100% is gesteld. Uit de grafiek blijkt dat in alle kernen een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht.

Grafiek 4: Huishoudensontwikkeling 2019-2030



Bron: Primos 2018

4. Kaders en Uitgangspunten

Kaders

In de nieuwe woonvisie wordt rekening gehouden met de bestaande documenten. Die zijn in elk geval (op chronologische volgorde):

- Beleidsplan Transformatie sociaal domein in uitvoering (februari 2019);
- Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg (december 2018);
- Bestuursprogramma 2018-2022 (september 2018);
- Startnotitie integraal veiligheidsbeleid 2019-2022 (mei 2018);
- Dichtbij-DALFSEN-Dichtbij (mei 2018);
- Raadsagenda 2018-2022: 'Kleurrijke kubus' (april 2018);
- Kadernota afstand tot de arbeidsmarkt (2018?);
- Kadernota Transformatie in de gemeente Dalfsen 'Dichter bij de kern' (oktober 2017?);
- Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025 (april 2017);
- Woonafspraken gemeenten en provincie 2016-2020 (januari 2016);
- Beleidsplan Armoede en Schulden 2015-2018 (2015?).

Uitgangspunten

Voor de nieuwe woonvisie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Deze worden in de woonvisie verder uitgewerkt.

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Geldend voor de periode 2019 t/m 2023 (vijf jaar). • Basis voor concrete en 'brede' prestatieafspraken met de woningcorporaties. • Ook daarom meer aandacht voor de sociale thema's. Dus niet alleen over 'het dak' (de fysieke kant), maar over 'prettig leven'.
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgangspunt is de lokale woningbehoefte. • Randvoorwaarde zijn de Woonafspraken met de provincie. • Streven naar een grotere gemêleerdheid (relatief veel gelijkvloerse woningen). • Appartementen nabij de voorzieningen, eengezinswoningen in de uitleggebieden. • Ondersteunen van kleinschalige initiatieven, zoals tiny houses.
Wonen en Zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Langer zelfstandig thuis wonen stimuleren. • Woningen en woonomgeving levensloopgeschikt maken. • Vormen tussen zelfstandig wonen en intramuraal verblijf stimuleren. • Ouderen ondersteunen die willen verhuizen.
Jongeren	<ul style="list-style-type: none"> • Woningaanbod vergroten (door gerichte nieuwbouw en zo nodig labeling van huurcomplexen). • Doorstroming bevorderen. • Starterslening continueren (en zo mogelijk uitbreiden).
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • LVB en GGZ-cliënten: streven naar een mix van cliënten (voor de financiële exploitatie is een zeker 'volume' nodig qua aantal bewoners). • Woonwagendwoningbewoners: gemeente handhaaft het huidige aantal standplaatsen.⁴ • Statushouders: de halfjaarlijkse taakstelling wordt gerealiseerd.
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw voldoet minimaal aan de EPC-norm (0,4). • Eerste wijken worden gasloos gemaakt. • Herbestemmen van leegstaande panden.
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende sociale huurwoningen. • Gematigde huurverhogingen. • Verlaging woonlasten door energetische maatregelen. • Afspraken met VechtHorst en Vechtdal Wonen⁵ over huurachterstanden. • In nieuwbouw 50% sociale sector (waarvan 60% sociale huur).
Leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met VechtHorst en Vechtdal Wonen over leefbaarheid in de dorpen, veiligheid en armoede.

⁴ Uit uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens volgt dat woonwagendwoningbewoners een eigen culturele identiteit hebben die bescherming van de overheid verdient. Dit betekent bijvoorbeeld dat gemeenten geen 'uitsterf beleid' mogen hanteren.

⁵ Woningstichting de Veste is op 1 januari 2019 gefuseerd met Woningstichting Beter Wonen Vechtdal. De nieuwe naam is Vechtdal Wonen.

5. Aanpak

De gemeente vindt het belangrijk dat externe partijen actief worden betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie. De gemeente heeft die partijen namelijk nodig bij het uitvoeren van het nieuwe beleid. Medewerking en commitment van die partijen is daarom belangrijk. Dit vereist een interactief proces.

De woningcorporaties (VechtHorst en de Vechtdal Wonen) nemen zitting in zowel de bestuurlijke Stuurgroep als de ambtelijke Werkgroep. De overige partners van de gemeente participeren in de Klankbordgroep en met hen wordt aan het begin van het proces een interview gehouden.

Stuurgroep

- De heer A. Schuurman, wethouder Wonen van Dalfsen
- De heer J. Uitslag, wethouder Welzijn van Dalfsen
- De heer R.E. Waarsing, directeur-bestuurder van VechtHorst
- Directeur-bestuurder van Vechtdal Wonen

Werkgroep

- De heer B. Berkhoff, beleidsmedewerker Wonen
- Mevrouw K. Bergsma, coördinator MO
- De heer R. Bolhuis, beleidsmedewerker MO
- De heer D. Roemers, beleidsmedewerker RO
- De heer F. van Weeghel, beleidsmedewerker Openbare Ruimte
- Medewerker van VechtHorst
- Medewerker van Vechtdal Wonen

Klankbordgroep

- Overige partners:
- Huurdersorganisaties;
 - Welzijns- en Zorginstellingen;
 - Plaatselijk Belangen;
 - NVM;
 - Participatieraad Gemeente Dalfsen;
 - Jong Dalfsen.