

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020
Datum:	12 april 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	468
Informant:	Bertus Berkhoff b.berkhoff@dalfsen.nl (0529) 488 231

Voorstel:

De Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020 vast te stellen.

Inleiding:

In juni 2011 stelde de gemeenteraad de huidige 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016' vast. Tijdens de looptijd hiervan is de woningmarkt door diverse ontwikkelingen sterk veranderd.

Met het opstellen van een nieuwe woonvisie wordt voorkomen dat we sturen op basis van inmiddels achterhaalde inzichten en maatregelen inzetten die nu niet meer werken.

Het hoofddoel van de nieuwe woonvisie is hetzelfde als voorgaande woonvisies:

- Voorzien in de lokale woonbehoefte;
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Op 8 april 2015 bent u geïnformeerd over actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en heeft u de prioriteiten benoemd voor de nieuwe woonvisie. Ook vonden gesprekken plaats met stakeholders waarin de huidige woonvisie is geëvalueerd en zij hun verwachtingen van de gemeente kenbaar hebben gemaakt.

Met de vaststelling van de Kaderstellende notitie Woonvisie 2016 t/m 2020 in oktober jl. heeft u de kaders en uitgangspunten bepaald voor de nieuw op te stellen Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020. Hoofdthema's hierin zijn betaalbaarheid, bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, wonen en zorg, en doelgroepen. Daarnaast zijn drie algemene principes benoemd die in alle thema's moeten terugkeren. Dit zijn leefbaarheid, duurzaamheid en inwonerinitiatief.

Inmiddels is de woonvisie klaar en kan door u worden vastgesteld. Bij het tot stand komen ervan zijn beide woningcorporaties, als lid van de stuurgroep, actief betrokken.

De concept- woonvisie heeft van 15 tot 29 maart 2016 ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om in deze periode een gemotiveerde zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. In deze periode vond ook een terugkoppeling met de stakeholders plaats.

Argumenten:

1.1 Woonvisie geeft uitvoering aan de door u vaststelde kaders en uitgangspunten

Op de door u benoemde hoofdthema's wordt in de woonvisie afzonderlijk dieper ingegaan en behandeld. Ook worden de drie algemene principes daarin benoemd (zie paragraaf 3.1 Kaderstellende notitie).

1.2 Woonvisie sluit aan bij andere beleidsdocumenten

Bij het opstellen van de woonvisie is aansluiting gezocht bij bestaande regels op aangrenzende beleidsterreinen. Daarnaast is ook geput uit andere documenten, zoals onder andere de visies van de plaatselijke belangen, het Actieplan Wonen CDA Dalfsen (zie hoofdstuk 2 Kaderstellende notitie).

1.3 Woonvisie past binnen gemaakte provinciale woonafspraken regio West-Overijssel

De woonvisie is in overeenstemming met de gemaakte regionale woonafspraken binnen West-Overijssel. De woningbouwprogrammering en de woningbehoefte sluiten hier op aan.

1.4 Woonvisie geeft inzicht in de demografische ontwikkelingen per kern

De woonvisie geeft per kern (op basis van Primos) de huishoudens- en bevolkingsprognose weer. Daardoor is op kernniveau zichtbaar wat de ontwikkelingen zijn (inwoners, leeftijden, huishoudens), waar eventueel uitbreiding van de woningvoorraad gewenst is en waar niet of in mindere mate. Dit maakt het naar externe partijen toe makkelijker te sturen op plannen.

1.5 Woonvisie geeft op basis van woonbehoefteonderzoek beeld van overschotten en tekorten.

Uit het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek blijkt dat er op dit moment een overschot is aan ééngezinshuizen (2 onder 1 kap en tussenwoningen) en een behoefte bestaat aan meergezinshuizen die geschikt zijn voor ouderen.

In met name de kernen Dalfsen en Nieuwleusen bestaat behoefte aan huurwoningen (zie paragraaf 3.6 en 3.7 Woonvisie). Met deze informatie kan gericht aan de voorraad worden toegevoegd, onttrokken of aangepast.

1.6 Woonvisie is de basis voor het uitbrengen van een bod (zoals bedoeld in de Woningwet) door beide corporaties en het maken van prestatieafspraken

De woonvisie vormt de basis waarop beide corporaties worden uitgenodigd een bod uit te brengen. Dit bod is het startpunt voor het maken van nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersvereniging 'Twee onder één kap' (zie artikel 43 en 44 Woningwet 2015).

Kanttekeningen

1.1 Geen bod mogelijk bij het ontbreken van een actuele woonvisie

Bij het ontbreken van een actuele, vastgestelde woonvisie zijn corporaties op basis van (artikel 44, 3^e lid van) de Woningwet 2015 niet gehouden naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en kan ook geen bod worden gedaan (zie argument 1.6).

Alternatieven:

De door u vastgestelde uitgangspunten in de Kaderstellende notitie Woonvisie 2016 t/m 2020 vormen de basis voor de vast te stellen Woonvisie 2016-2021. Uiteraard is het mogelijk prioriteit te geven aan nog meer en/of andere uitgangspunten. Consequentie hiervan is dat de Woonvisie zal moeten worden aangepast.

Duurzaamheid:

Zoals in de Kaderstellende notitie is vastgelegd, geldt duurzaamheid als algemeen principe welke terugkeert in alle (hoofd)thema's (zie paragraaf 3.1, bladzijde6, Kaderstellende notitie).

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting.

De woonvisie op zichzelf heeft geen financiële consequenties. Eventuele financiële consequenties komen aan de orde bij de uitvoering van mogelijke concrete projecten of pilots.

Communicatie:

Na vaststelling van de Woonvisie gemeente Dalfsen 2016-2021 publicatie in Kernpunten op 7 juni 2016 en op de gemeentelijke website.

Vervolg:

Bijlage 2 van de Woonvisie vermeldt de harde nieuwbouwplannen voor de looptijd van deze woonvisie.

Na vaststelling van de woonvisie worden beide corporaties uitgenodigd tot het uitbrengen van een bod. Dit bod is het startpunt voor het maken van nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersvereniging 'Twee onder één kap'. De prestatieafspraken zullen te zijner tijd ter informatie op het RIS worden geplaatst.

Bijlagen:

1. Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020 (aangepast na behandeling raadscommissie)
2. Kaderstellende notitie voor de Woonvisie.
3. Notitie woningmarkt gemeente Dalfsen 2015.
4. Tabellenboek woningmarktonderzoek gemeente Dalfsen 2015

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2016, nummer 468;

overwegende dat:

- het noodzakelijk is een actueel, integraal en goed onderbouwde woonvisie te hebben om als gemeente zelf de ontwikkelingen op het gebied van wonen te kunnen initiëren en daarnaast de ontwikkelingen van andere partijen te kunnen sturen;
- de gemeente voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties dient te beschikken over een actuele, vastgestelde woonvisie.

gelet op:

- artikel 147 van de Gemeentewet;
- de Kaderstellende notitie voor de Woonvisie 2016 t/m 2020 gemeente Dalfsen;
- de artikelen 43 en 44 van de Woningwet 2015;

b e s l u i t :

de Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 30 mei 2016.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater