

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024
Datum:	15 oktober 2019
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman en dhr. J.W. Uitslag
Decosnummer:	999
Informant:	Bertus Berkhoff b.berkhoff@dalfsen.nl (0529) 488 231

Voorstel:

Vast te stellen:

1. de Nota van Inspraak.
2. de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024.

Inleiding:

Hierbij bieden wij u de woonvisie gemeente Dalfsen 2019 – 2024 aan. Een integrale visie waarin ook welzijn en zorg zijn opgenomen, aangezien wonen, welzijn en zorg veel raakvlakken en overlap met elkaar hebben. De uitgangspunten voor deze woonvisie bepaalde u met de vaststelling van de Kadernota Wonen-Welzijn-Zorg in januari jl. en de Kadernota woonvisie 2019-2023 in april 2019. In de vergadering van 9 september jl. heeft u het concept opiniërend besproken, waarbij u ons enkele aanvullingen mee gaf.

De concept- woonvisie heeft van 27 augustus tot en met 24 september 2019 ter visie gelegen. In deze periode vond ook een terugkoppeling met de stakeholders plaats.

Argumenten:

1.1 Inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing.

In de periode van ter visielegging zijn 3 inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties hebben niet geleid tot wijziging of aanpassing van de woonvisie. In bijgevoegde Nota van Inspraak worden de ingediende inspraakreacties kort verwoord en geven wij daarop onze reactie weer.

2.1 Aanvullingen raadscommissie verwerkt in woonvisie

De tijdens de opiniërende commissievergadering door de raad gemaakte aanvullingen zijn in de woonvisie verwerkt (zie geel gemarkeerde tekst in bijlage). Om het u te vergemakkelijken vindt u de verwerkte aanvullingen hieronder.

- Met betrekking tot de woonafspraken met corporaties vond de volgende toevoeging plaats op bladzijde 25, 1^e alinea:

“Vanwege de gewenste flexibiliteit zijn veel maatregelen in dit hoofdstuk niet SMART geformuleerd.

Ten aanzien van de woningcorporaties vindt de verdere uitwerking plaats door het jaarlijks opstellen van prestatieafspraken met de corporaties en hun huurdersorganisatie. De wettelijke cyclus hiervoor ziet er als volgt uit:

- *Vóór 1 juli brengen de corporaties een zogenoemd ‘bod’ uit waarin zij aan de gemeente aangeven welke bijdrage zij het komende jaar kunnen leveren aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid. Ze nodigen hierbij de gemeente uit om naar aanleiding van dit bod nieuwe prestatieafspraken te maken.*
 - *Vóór 15 december moeten de nieuwe prestatieafspraken worden ondertekend.*
- Over de mogelijkheden van splitsing van corporatie huurwoningen is de volgende tekst als voetnoot op bladzijde opgenomen:
²⁹ De corporaties hebben aangegeven dat niet alleen het splitsen van één grote in twee kleinere woningen duur is (extra voordeur en halletje creëren), maar dat ook de kwaliteit van de verdiepingsvloer moet worden verbeterd omdat deze niet is ontworpen als woningscheidende vloer. Voor die investering bouwen de corporaties liever nieuwe, goed geïsoleerde, kleinere woningen.
 - Op de vraag om uitbreiding van de paragraaf resultaten, indicatoren en meten is de volgende tekst toegevoegd: *“dat hierbij slechts twee maatregelen zijn gedefinieerd vloeit voort uit de gewenste flexibiliteit in de uitvoering van het nieuwe woonbeleid”.*

2.2 Woonvisie geeft uitvoering aan de door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten

De door de raad benoemde thema's (Wonen, Zorg en Welzijn, betaalbaarheid, bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, overige doelgroepen) worden in deze woonvisie afzonderlijk behandeld. Ook worden daarin vier algemene principes (leefbaarheid, duurzaamheid, flexibiliteit, burgerinitiatief) benoemd.

2.3 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 sluit hier op aan.

2.4 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) en 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 of misschien deze (zelfs) te weigeren.

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

Uit het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek blijkt aan welk type woning behoefte bestaat en van welk type woning voldoende of te weinig aanwezig is. Daardoor kan gericht aan de voorraad worden toegevoegd, onttrokken of aangepast.

2.6 Woonvisie als sturingsinstrument

De woonvisie benoemt per thema de problemen en vermeldt ter oplossing daarvan maatregelen, op basis waarvan kan worden gestuurd om de beoogde doelen te bereiken.

2.7 Brede betrokkenheid van maatschappelijke organisaties

Bij het tot stand komen van de woonvisie zijn beide woningcorporaties als lid van de stuurgroep actief betrokken. Ook hebben gesprekken plaatsgevonden met de stakeholders (belangenverenigingen, makelaars, huurdersverenigingen, e.d.).

2.8 Woonvisie vormt de basis voor het uitbrengen van een bod (zoals bedoeld in de Woningwet) door beide corporaties en het maken van woon-/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 woon-/prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen 'Twee onder één kap' en 'Verenigd Huur Belang Ommen' (zie artikel 43 en 44 Woningwet 2015).

Kanttekeningen

2.1 Geen woon-/prestatieafspraken bij het ontbreken van een vastgestelde 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.

2.2 Aanvullingen hebben niet geleid tot aanpassing van de woonvisie

Aanvullingen welke niet tot aanpassing van de woonvisie hebben geleid zijn:

- de aandacht voor renovatie/verkoop van oudere woningen om probleemstraten te voorkomen. Waar het dergelijke woningen betreft en deze woningen eigendom zijn van een corporatie, treden wij waar nodig hierover met de corporatie(s) in overleg en nemen daarover afspraken op in de woonafspraken.
- de roep te kijken naar een anti-speculatiebeding. In onze algemene verkoopvoorwaarden is een bewoningsverplichting opgenomen om speculatie te voorkomen. Deze verplichting houdt in dat de eerste eigenaar de woning de eerste 5 jaar zelf moet bewonen.
- de vraag om aanpassing van het toewijzingsbeleid (uitgiftesysteem). Het uitgiftesysteem geeft uitvoering aan het woonbeleid. Eind 2019 / begin 2020 zal het uitgiftesysteem worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld / aangepast.

- het gebrek aan aandacht voor starters.
De woonvisie besteedt ruim aandacht aan de groep starters. De woonvisie vermeldt dat starters behoren tot de groep mensen die specifieke acties vereisen in het woonbeleid en ondersteuning nodig hebben bij het wonen (blz. 21) en (blz.32) dat er voldoende woningen zijn voor alle doelgroepen (starters en senioren). Op de bladzijden 32 tot en met 35 van de woonvisie wordt ingegaan op de problematiek van de starter en worden maatregelen benoemd, waaronder het onderzoek naar de beschikbaarstelling van de starterslening voor nieuwbouwwoningen in 2020. Van het totale woningbouwprogramma is 20% aangemerkt als sociale koop voor starters.
- de mogelijkheid van woningsplitsing onder passende voorwaarden binnen en buiten de kernen.
De Sloop voor Kansen regeling (voorheen Rood voor Rood) in de woonvisie (blz. 33) vermeldt al de mogelijkheid om een woning in het buitengebied te splitsen. Indien woningsplitsing binnen de kern volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, dan biedt de Notitie Inbreidingslocaties mogelijkheden.
- de roep om meer appartementen.
Het woningbouwprogramma in de woonvisie streeft naar een toevoeging van 50% appartementen, nabij de voorzieningen. Een hoger percentage lijkt niet realistisch.
- de vraag om beleid op het gebied van hoogbouw.
Beleid met betrekking tot hoogbouw hoort niet in deze woonvisie thuis, zoals ook niet gebeurt met onder andere bestemmings- en beeldkwaliteitsplannen, Notitie Inbreidingslocaties etcetera. Vaststelling van het beleid voor hoogbouw vindt op een later moment plaats.
- de toevoeging van een agenda van de vermelde maatregelen.
Bij het maken van de prestatie-/woonafspraken met beide corporaties wordt een planning overeengekomen van de vermelde maatregelen.
- de vraag om aanpassing van het woord 'verwacht', omdat dit te vrijblijvend is.
De woonvisie nodigt corporaties uit tot het uitbrengen van een bod, welk bod de basis vormt voor het maken van prestatie-/woonafspraken met corporaties. Het dwingend opleggen gaat aan deze basis voorbij. Overleg hierover vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid.

Alternatieven:

De door u vastgestelde uitgangspunten in beide kadernota's vormen de basis voor de vast te stellen Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024. 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 Woonvisie is vastgelegd geldt duurzaamheid als algemeen principe welke terugkeert in alle (hoofd)thema's.

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 2019-2024 zal publicatie daarvan plaatsvinden in Kernpunten en op de gemeentelijke website, en een terugkoppeling aan de stakeholders.

Vervolg:

Uitvoering geven aan de in de woonvisie vermelde voorgenomen maatregelen.

Prestatie-/woonafspraken met beide woningcorporaties maken. Corporaties moeten jaarlijks voor 1 juli een bod uitbrengen op het volkshuisvestelijk beleid voor het daaropvolgende jaar. Na vaststelling van de woonvisie zullen beide corporaties voor het eerst in 2020 een bod uitbrengen op deze woonvisie. Dit bod is het startpunt voor het maken van nieuwe prestatie-/woonafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen 'Twee onder één kap' en 'Verenigd Huur belang Ommen'. Echter in de voor 2020 te maken prestatie-/woonafspraken zullen wij de nieuwe woonvisie als uitgangspunt hanteren. De prestatie-/woonafspraken zullen eind 2019 ter informatie op het RIS worden geplaatst.

Bijlagen:

1. Nota van Inspraak.
2. Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2024.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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. 15 oktober 2019, nummer 999;

overwegende dat:

- de woonvisie gemeente Dalfsen 2019 – 2024 in concept van 27 augustus tot en met 24 september 2019 ter inzage heeft gelegen;
- er 3 inspraakreacties in deze periode zijn ingediend, welke middels de Nota van inspraak van beantwoording zijn voorzien;
- de ingediende inspraakreacties niet leiden tot aanpassing van de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 – 2024;
- het noodzakelijk is een actueel, integraal en goed onderbouwde woonvisie te hebben om als gemeente zelf de ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg te kunnen initiëren en daarnaast de ontwikkelingen van andere partijen te kunnen sturen;
- de gemeente voor het maken van prestatie-/woonafspraken met corporaties en huurdersorganisaties dient te beschikken over een actuele, vastgestelde woonvisie.

gelet op:

- artikel 147 van de Gemeentewet;
- de Kadernota Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 - 2023;
- de kadernota Wonen-Welzijn-Zorg;
- de artikelen 43 en 44 van de Woningwet 2015.

b e s l u i t :

1. De Nota van inspraak vast te stellen.
2. De Woonvisie gemeente Dalfsen 2019 – 2024 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 november 2019.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater