

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029
Datum:	22 oktober 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1862
Informant:	Gerwin van Lohuizen g.vanlohuizen@dalfsen.nl

Voorstel:

Het Volkshuisvestingsprogramma 2025 tot en met 2029 vast te stellen.

Inleiding:

Onze huidige Woonvisie 2019-2024 loopt af. De Woningwet (art. 42) verplicht gemeenten een actuele woonvisie te hebben. Het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd en verplicht gemeenten om uiterlijk vanaf 2026 een zogenaamd Volkshuisvestingsprogramma te hebben met daarin aandacht voor wettelijk vastgelegde aandachtsgroepen. Omdat de vereisten van een Volkshuisvestingsprogramma al grotendeels bekend zijn, kunnen we hier nu op voorsorteren. Hiermee voorkomen wij dat er voor 2026 opnieuw beleid moet worden vastgesteld. Om deze reden spreken we vanaf nu niet meer over een woonvisie of woonzorgvisie maar over het Volkshuisvestingsprogramma.

In de Toekomstvisie Voor Elkaar hebben we beschreven wat de gemeente Dalfsen zo "Dalfs" maakt. Daarmee wordt een visie geboden op hoe deze eigenheid een stevige basis kan zijn bij de kansen en uitdagingen van morgen. Bij het opstellen van het volkshuisvestingprogramma hebben we de speerpunten uit de Toekomstvisie Voor Elkaar als uitgangspunt genomen. Daarbij is er veel aandacht voor de invulling van 'samenwonen'. De gedachte hierbij is dat waar en hoe je woont, een preventieve uitwerking heeft op de inzet van zorg of begeleiding.

Het Volkshuisvestingsprogramma stelt ons in staat om als gemeente een strategie te bepalen voor het voldoen aan de groeiende en toekomstige behoeften van onze inwoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dit instrument is cruciaal voor het beoordelen van nieuwe initiatieven en het voorbereiden op toekomstige veranderingen. Bovendien voorzien we in de komende jaren een aanzienlijke verandering in de vraag en het aanbod van woonzorg, waarop we als gemeente tijdig moeten kunnen reageren.

Op maandag 7 oktober jl. is het Volkshuisvestingsprogramma beeldvormend aan u gepresenteerd. Ten opzichte van de toen getoonde versie is figuur 7.1 verwijderd en vervangen door een verduidelijkend tekstblok.

Argumenten:

1.1 Een Volkshuisvestingsprogramma wordt een verplicht programma onder de gewijzigde Omgevingswet

1.1.1 Het opstellen van een woonvisie was lange tijd een verplichting voor gemeenten op grond van de Woningwet (art. 42). Deze verplichting zal met het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting vervangen worden door de plicht om op grond van de Omgevingswet de Omgevingsvisie vast te stellen. De omgevingsvisie bevat een integrale beschrijving op hoofdlijnen van het voorgenomen beleid. Het in de Omgevingsvisie opgenomen beleid gericht op de volkshuisvesting moet vervolgens verplicht uitgewerkt worden in een Volkshuisvestingsprogramma.

1.1.2 Gemeenten moeten vanaf 2026 beschikken over dit programma. Met de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma wordt hierop geanticipeerd. Hiermee voldoen we tijdig aan de verplichting en beschikken we over actueel beleid.

1.1.3 Het Volkshuisvestingsprogramma wordt een bevoegdheid van het college. Dit wordt eveneens via de Wet versterking Regie Volkshuisvesting geregeld. Het idee daarbij is dat de gemeenteraad de strategische kaders vastlegt in de omgevingsvisie en het college deze nader uitwerkt in het Volkshuisvestingsprogramma. Omdat de wetswijziging nog niet van kracht is, leggen we het Volkshuisvestingsprogramma ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Over het nog op te stellen uitvoeringsprogramma (zie onder "Vervolg") besluit het college. Waarover uw raad uiteraard geïnformeerd wordt. In de toekomst zal de uitwerking van zowel de kaders als het uitvoeringsprogramma van het Volkshuisvestingsprogramma een collegebevoegdheid zijn.

1.2 Uitvoering wordt gegeven aan het College uitvoeringsprogramma

Het actualiseren van het woonbeleid en het opstellen van een woonzorgvisie zijn opgenomen in het College uitvoeringsprogramma 'Veel te doen in Dalfsen'. Met het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma, waarin de woonzorgvisie integraal wordt opgenomen, wordt hier nu door ons invulling aan gegeven.

1.3 De inbreng van inwoners, belangenorganisaties en stakeholders is verwerkt

1.3.1 Na vaststelling van de startnotitie in uw raadsvergadering van 11 maart 2024 zijn in iedere kern bewonersavonden geweest waar inwoners hun inbreng konden geven. Ook raadsleden waren hierbij aanwezig. Een online (en papieren) enquête werd door 82 inwoners ingevuld. Verder is er een stakeholdersbijeenkomst geweest met verschillende belangenorganisaties (waaronder de Participatieraad Dalfsen, Stichting Platform Gehandicapten Dalfsen, huurdersvereniging etc.) en professionals van verschillende organisaties en marktpartijen die actief zijn in de gemeente op het gebied van wonen, woningbouw, zorg en/of welzijn (zoals makelaars, ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, zorginstellingen en zorgverleners). In deze bijeenkomst hebben betrokkenen meegedacht, input geleverd en gereflecteerd. In het Volkshuisvestingsprogramma is de opbrengst van de bewonersavonden, de enquête en de stakeholdersbijeenkomst zo goed mogelijk verwerkt.

1.3.2 De Participatieraad Dalfsen (hierna PRD) heeft op basis van de verordening Participatieraad Gemeente Dalfsen 2022 de taak en bevoegdheid om zowel gevraagd als ongevraagd het college te informeren en adviseren over onderwerpen binnen het sociaal domein. Ook het advies van de PRD op het Volkshuisvestingsprogramma is gebruikt om de nu voorliggende versie van het Volkshuisvestingsprogramma inhoud te geven.

1.3.3 Met de gecombineerde inbreng vanuit inwoners en professionals hebben we een brede en representatieve opbrengst verkregen. Hierdoor zijn we in staat een breed gedragen Volkshuisvestingsprogramma op te leveren.

1.4 Een sterk Volkshuisvestingsprogramma is belangrijk voor het sociaal domein

1.4.1 Wonen in een wijk of buurt waarin inwoners naar elkaar omkijken kan er voor zorgen dat hulpvragen onderling worden opgepakt of opgelost, maar ook dat er tijdig opgeschaald wordt naar professionele zorg.

1.4.2 De beschikbaarheid van passende woonruimte zorgt voor doorstroom binnen bestaand zorg- en woningaanbod.

1.4.3 Nabijheid van voorzieningen die inwoners ondersteunen in hun deelname aan het sociaal-maatschappelijk verkeer kunnen net het verschil maken in (langer) zelfstandig thuis wonen.

1.4.4 Het onderzoeken van mogelijkheden op het gebied van pré-mantelzorg in combinatie met wonen is nodig om te anticiperen op de uitdagingen die de vergrijzing in onze gemeente met zich mee brengt.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Niet iedere doelgroep wordt evenredig geholpen: door keuzes voor één doelgroep worden automatisch anderen minder bediend

Aan elke keuze zit een keerzijde. Door de keuze om met name (betaalbaar) nieuw te bouwen voor starters en ouderen, wordt de middengroep (35-50 jaar) die op zoek is naar een ruimere gezinswoning mogelijk minder bediend. Zij zijn daardoor meer aangewezen op de bestaande woningvoorraad. De keuze voor concentratie van woonzorglocaties in de grotere kernen betekent dat zorg en welzijnsvoorzieningen in kleinere kernen beperkter aanwezig zijn. Door het maken van keuzes en het voeren van regie heeft de gemeente invloed op de ontwikkelingen op de woningmarkt en het wonen met zorg.

1.2 Effect van beleid is niet altijd zichtbaar/meetbaar

Het effect van beleid/sturing moet niet worden overschat. Er zijn veel andere veranderlijke factoren die een rol spelen zoals de druk op de zorg, personeelskrapte, afname van mantelzorgers en vrijwilligers. Gestegen bouwkosten, rentestand, stikstofproblematiek, netcongestie et cetera zetten het bouwen van betaalbare woningen mogelijk (verder) onder druk. Bovendien bouwt de gemeente zelf geen woningen, daarvoor is altijd de samenwerking met initiatiefnemers (particulieren, corporaties, bouwers en ontwikkelaars) nodig.

Alternatieven:

Geen Volkshuisvestingsprogramma vaststellen maar als tussenoplossing te kiezen voor een beknopte Woonvisie. De woonvisie is vormvrij, het kan een uitgebreide volkshuisvestelijke agenda zijn of een beknopt 'wensenlijstje'. Het gevolg hiervan is dat er zodra de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting aangenomen is, er op korte termijn (< 2 jaar) alsnog een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld dient te worden. Door nu een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen wordt extra werk en kosten voorkomen en kunnen wij meteen werk maken van het nieuwe beleid.

Financiële consequenties:

De kosten van het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsprogramma zijn gedekt in de lopende begroting van programma Samen Wonen. Verdere keuzes en invulling van het uitvoeringsprogramma kunnen zorgen voor kosten die nu nog niet begroot zijn. Via de begroting 2025-2028 hebben wij u gevraagd om € 100.000,- voor uitbreiding van de ambtelijke capaciteit en € 40.000,- voor de inhuur van extern advies om de extra taken op het gebied van wonen te kunnen uitvoeren.

Communicatie:

Na vaststelling wordt het besluit en het Volkshuisvestingsprogramma gepubliceerd via KernPunten.

Vervolg:

Het uitvoeringsprogramma is een uitvoeringsbevoegdheid van het college. Na vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma kunnen de concrete maatregelen uitgewerkt worden waarover wij u zullen informeren.

Bijlagen:

1. Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029
2. Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen 25-01-2024

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de waarnemend burgemeester,
H. Jager

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2024, nummer 1862;

overwegende dat de huidige Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 afloopt;

gelet op het belang van voldoende, betaalbare en passende woningen;

gezien de verplichting uit Artikel 42 van de woningwet en het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting;

b e s l u i t :

Het Volkshuisvestingsprogramma 2025 tot en met 2029 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 2 december 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Rikus Jager

de griffier,
Mara Zweers