

## **Kaderstellende notitie voor de Woonvisie 2016-2020**

Gemeente Dalfsen



Oktober 2015  
Ruimtelijke Ontwikkeling

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>2</b>
1.1	Doel van deze notitie .....	2
1.2	Aanleiding voor de nieuwe woonvisie .....	2
<b>2</b>	<b>Bestaande kaders en relevante documenten .....</b>	<b>2</b>
2.1	Bestaande kaders.....	2
2.2	Relevante documenten.....	3
<b>3</b>	<b>Resultaten van bijeenkomsten en gesprekken .....</b>	<b>4</b>
3.1	Bijeenkomst van de gemeenteraad op 8 april .....	4
3.2	Gesprekken met stakeholders.....	6
<b>4</b>	<b>Uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planning en opzet van de woonvisie.....</b>	<b>7</b>
5.1	Planning.....	7
5.2	Opzet van de woonvisie .....	8

## 1 Inleiding

### 1.1 Doel van deze notitie

De huidige 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016' moet worden geactualiseerd. In februari 2015 is aan het bureau Wim Vos Advies de opdracht gegeven de nieuwe 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2016-2020' op te stellen. Daarbij worden de gemeenteraad en stakeholders van de gemeente op een actieve manier betrokken.

Deze kaderstellende notitie is bedoeld om de kaders vast te stellen die de gemeenteraad meegeeft voor de nieuwe woonvisie.

### 1.2 Aanleiding voor de nieuwe woonvisie

Onze huidige woonvisie is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De looptijd van het plan eindigt dit jaar. Door het opstellen van een nieuwe woonvisie voorkomen we dat we sturen op basis van inmiddels achterhaalde inzichten en maatregelen inzetten die nu niet meer werken.

Wanneer we de situatie van nu vergelijken met die van vier jaar geleden, is duidelijk dat er sprake is van een ander woonlandschap. Zo maar een bloemlezing van een aantal recente ontwikkelingen die hun weerslag hebben op de huidige woningmarkt:

- Vraaggericht bouwen is gewoon geworden bij ontwikkelaars.
- De woningcorporaties zijn onder andere geconfronteerd met een verhuurdersheffing en trekken zich (noodgedwongen) terug op hun kerntaken.
- De hypotheekrente is historisch laag, maar door de aanscherping van bancaire eisen is de betaalbaarheid voor met name starters toch een issue.
- Vergrijzing en krimp zijn 'geland' op de politieke en maatschappelijke agenda en liggen ook in onze gemeente op de loer.
- Verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk item geworden.
- De nieuwe Woningwet is aangenomen.

In het licht van al deze veranderingen is het een goed moment om een nieuwe woonvisie op te stellen. Het hoofddoel van de nieuwe woonvisie is hetzelfde als dat van de huidige en vorige woonvisie:

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

Of in één zin samengevat door Wim Vos Advies: "ervoor zorgen dat alle inwoners van de gemeente Dalfsen prettig wonen."

## 2 Bestaande kaders en relevante documenten

### 2.1 Bestaande kaders

De nieuwe woonvisie wordt niet vanuit een blanco situatie opgesteld. Er is een aantal bestaande documenten die als kader van de nieuwe woonvisie gelden. Dat zijn:

- Van de gemeente zelf:
  - o Beleidsnota 3D, Meedoen en verbinden (oktober 2014)  
Onze gemeente kent een rijk geschakeerd verenigingsleven, drijvend op vrijwilligers. Alle kernen kennen in meer of mindere mate initiatieven door en voor vrijwilligers. Initiatieven komen van de burger, uit de kern, wijk en/of buurt. De gemeente streeft ernaar om in 2015 in de drie grootste woonkernen (Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld) een Sociaal Kernteam operationeel te hebben. Dit is een netwerkorganisatie waarbij meerdere toegangspunten blijven bestaan.
  - o Raadsdocument 2014-2018 (mei 2014)  
De nota 'Bij uitstek Dalfsen' blijft voor de raad een uitstekend kompas, al is een actualisatie zinvol vanwege ontwikkelingen, zoals de decentralisaties op het sociale domein en het wijkgericht werken. De veranderingen in het sociaal domein en de mogelijke demografische ontwikkelingen hebben een sterke relatie met het voorzieningenniveau in de kernen. Om hierop goed in te kunnen spelen is het belangrijk om in 2015 een inventarisatie uit te voeren van de voorzieningen in de kernen. De raad wil met behulp van deze inventarisatie op termijn toe naar een integrale visie op leefbaarheid per kern. Het streven is gericht op het behouden en/of

realiseren van een voorzieningenniveau dat past bij de kern. Dit raadsdocument vormt een belangrijk kader voor het coalitiedocument (zie hieronder).

- Coalitiedocument 2014-2018 (mei 2014)

Dit coalitiedocument is gebaseerd op het raadsdocument (zie hierboven) en geeft de speerpunten aan van het college.

De wijken in onze gemeente moeten voor alle categorieën inwoners aantrekkelijk zijn. Diversiteit is daarbij belangrijk. Voor alle doelgroepen moeten er voldoende woningen zijn. De corporaties hebben hierin mede een belangrijke taak. Hierbij past het principe van flexibele bouw. De starterslening willen wij continueren. Senioren zijn binnen het volkshuisvestingsbeleid een specifieke doelgroep. Speerpunt op korte termijn is het stimuleren van de lokale woningmarkt.

Het moet mogelijk zijn dat niet-agrariërs in vrijkomende plattelandswoningen kunnen wonen, zonder dat de nabijgelegen agrarische bedrijven daarvan nadeel ondervinden.
- Meerjarenprogramma Duurzaamheid 2014-2015 (november 2013)

Dalfsen wil in 2025 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Bewustwording is en blijft een rol van de gemeente, maar is minder noodzakelijk geworden doordat bewoners en bedrijven op diverse manieren met duurzaamheid in aanraking komen. De terugtrekkende overheid maakt dat ook de rol van Dalfsen in het duurzaamheidsbeleid langzaam aan het verschuiven is. De rol verschuift van aanjagen en financieren, naar faciliteren, verbinden, stimuleren en het creëren van randvoorwaarden.
- Bij Uitstek Dalfsen! Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020 (september 2009)

Het is anno 2009 buitengewoon goed leven, wonen en werken in de gemeente Dalfsen. De kernen in de gemeente zijn vitaal, de sociale cohesie onder inwoners is groot, landschap en natuur zijn van hoge kwaliteit en burgers en bestuur staan dicht bij elkaar. Het behouden van al het goede dat Dalfsen te bieden heeft, is de komende jaren de belangrijkste opgave voor de gemeente, maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners. Het woningbouwbeleid is gebaseerd op de pijlers kwaliteit, flexibiliteit en onderscheidendheid. Gezien de bevolkingsontwikkeling werkt Dalfsen gericht aan woonaanbod in combinatie met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen met de noodzakelijke voorzieningen in de buurt. Wat betreft locaties gaat inbreiding op reeds bebouwde plekken voor uitbreiding. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden. Uitbreiding is mogelijk op plekken waar het landschap en de omgeving dat kunnen verdragen. Waar nodig wordt de bestaande woningvoorraad verbeterd.
- Van de regio:
  - Regionale woonvisie West-Overijssel (november 2014)

De kern van de visie is: versterking en toekomstbestendig maken van het bestaande gebied, in termen van vitaal en duurzaam. Dat lukt alleen als de groei die er nog is, dienstbaar wordt gemaakt aan deze opgave. De samenleving maakt een forse transitie door waarin inwoners naar hun eigen verantwoordelijkheid worden terugverwezen. Dit vraagt om anders denken, anders doen en anders groeien.
- Van de provincie:
  - Omgevingsverordening Overijssel 2009; (juli 2009)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving zijn slechts toegestaan als aannemelijk is gemaakt dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is (te maken) binnen het bestaand bebouwd gebied en dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut. Nieuwe woningbouwlocaties zijn slechts toegestaan als deze in overeenstemming zijn met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met GS.

## 2.2 Relevante documenten

Naast de kaderdocumenten die in paragraaf 2.1 zijn vermeld, zijn er andere documenten die relevant zijn voor de nieuwe woonvisie:

- Van de gemeente
  - Marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014-2018 in Dalfsen (BMC, maart 2014)

- Duurzaam Dalfsen, projectenboek 2014-2015 (november 2013)
- Actieplan Wonen CDA Dalfsen (voorjaar 2013)
- Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016 (juni 2011)
- Van Plaatselijk Belang Lemelerveld
  - Woonvisie Lemelerveld (maart 2015)
  - Demografische informatie (bron RIGO, oktober 2011)
  - Bouwen van seniorenwoningen/appartementen in Lemelerveld (augustus 2013)
  - Seniorenhuisvesting (augustus 2013)
  - Onderzoek woonservicegebieden, kern Lemelerveld, aandachtsgebied 2 (mei 2013)
  - Onderzoek woonservicegebieden, kern Lemelerveld, aandachtsgebied 3 (mei 2013)
- Van de corporaties
  - Strategisch voorraadbeleid, fase 1 (VechtHorst, december 2014)
  - Onderzoek betaalbaarheid noordwest-Overijssel (Atrivé, oktober 2014)
  - Piramidemodel, prognose Wonen en Mobiliteitsbeperking (ABF, oktober 2014)
- Van de regio
  - Woonvisie Ommen 2015-2025 (mei 2015, concept)
  - Woonvisie Hardenberg 2013-2020, Ruimte voor bewoners (oktober 2013)
- Van de provincie
  - Bevolkingsprognose kernen en buurten 2015-2040 (2012)
  - Huishoudensprognose kernen en buurten 2015-2040 (2012)

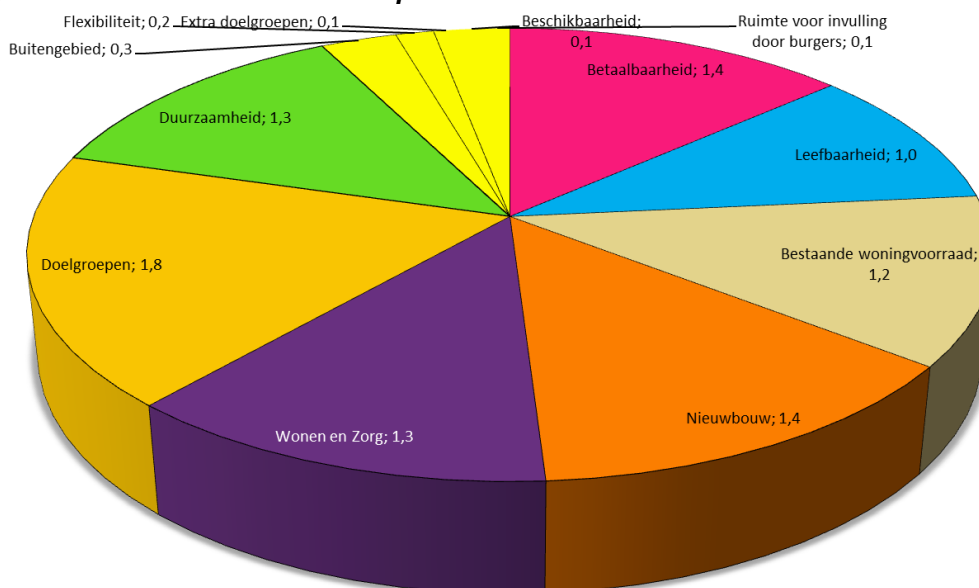
### 3 Resultaten van bijeenkomsten en gesprekken

De totstandkoming van de nieuwe woonvisie is een interactief proces. Het is belangrijk dat niet alleen de gemeenteraad in een vroegtijdig stadium wordt betrokken, maar dat geldt ook voor de stakeholders.

#### 3.1 Bijeenkomst van de gemeenteraad op 8 april

Op 8 april 2015 zijn de raadsleden geïnformeerd over actuele ontwikkelingen op de woningmarkt – zoals de gevolgen van de nieuwe Woningwet – en hebben zij de prioriteiten vastgesteld voor de nieuwe woonvisie. De D66-fractie was afwezig bij de bijeenkomst en hun voorkeur ontbreekt daarom in figuur 1. Wél is hun, in oktober 2015 ontvangen, inbreng opgenomen in figuur 2. De 'raadstaart' ziet er als volgt uit:

**Figuur 1: Door de raad benoemde prioriteiten**



Bij de thema's hebben de fracties de volgende opmerkingen gemaakt, zie figuur 2.

**Figuur 2: Opmerkingen bij de thema's**

	Gemeentebelangen (9)		CDA (6)		CU (3)		PvdA (1)		VVD (1)		D66 (1)	
<b>Betaalbaarheid</b>	1	Betaalbare woning voor iedereen	2	Herbestemmen bestaande voorraad	1	Voldoende woningen voor lage inkomens	2	In combinatie met duurzaamheid	1	Ook voor starters	Voldoende woningen voor lage inkomens	
<b>Leefbaarheid</b>	1		1	Voor alle thema's	1	Breed gedefinieerd	0		2	Voorwaarde voor geen of minder krimp	Aandacht en respect voor inrichting openbare ruimte	
<b>Bestaande woningvoorraad</b>	1		2	Verduurzamen en herbestemmen. Wijkaanpak	1	Mix van bestaand en nieuw	0		0		Letten op levensloopbestendig maken	
<b>Nieuwbouw</b>	2	Voor wie niet in de bestaande bouw terecht kan. Ook levensloopbestendig bouwen	1	Afhankelijk van demografische ontwikkelingen	1	Mix van bestaand en nieuw	0		0		Prioriteit geven aan eerst inbreiden. Meer vrijesector huurwoningen om uitstroom te voorkomen.	
<b>Wonen en Zorg</b>	1	Tijdelijke huisvesting voor verlenen mantelzorg	1	Langer thuis blijven wonen (gasvezel is aanvullend)	2	Nieuwe vormen voor oud en jong	2	Aandacht voor Domotica. Bouwen i.c.m. RIBW, Rosengaerde e.d.	2	Zorgen dat ouderen langer thuis kunnen wonen, zo nodig door nieuwbouw	Basisvoorzieningen aanbrengen waardoor gebruik van Domotica mogelijk is. Kangoerewonen mogelijk maken.	
<b>Doelgroepen</b>	2	Ouderen huisvesting (in luxere woonomgeving)	2	Per kern	1	Per kern (ook de kleine), voor oud en jong	2	Jongeren en senioren	1	Kernen, eigen jeugd	Specifiek aandacht voor huisvesting statushouders	
<b>Duurzaamheid</b>	2	Verduurzamen bestaande woningvoorraad	0	Themap gebied(en), zoals ZZP, winkels/wonen, functiemenging	2	Overall thema, inclusie sociale duurzaamheid	2	Energieneutraal, duurzaam materiaalgebruik	0	Vanzelfsprekend		
<b>Buitengebied</b>	0		1	Mogelijkheden buitengebied voor wonen/werken	0		0		0			
<b>Flexibiliteit</b>	0		0		1	Flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen	0		0			
<b>Extra doelgroepen</b>	0		0		0		2	Alleengaanden, jeugd en 2e kans	0			
<b>Beschikbaarheid</b>	0		0		0		0		2	Woningen moeten beschikbaar zijn. Vraag = aanbod. Mix tussen bestaand en nieuw		
<b>Ruimte voor invulling door burgers</b>	0		0		0		0		2	Eigen invulling van burgers, dus niet alles regelen	Eigen initiatief burgers stimuleren	

10



Gemeentebelangen (9)

10



CDA (6)

10



CU (3)

10



PvdA (1)

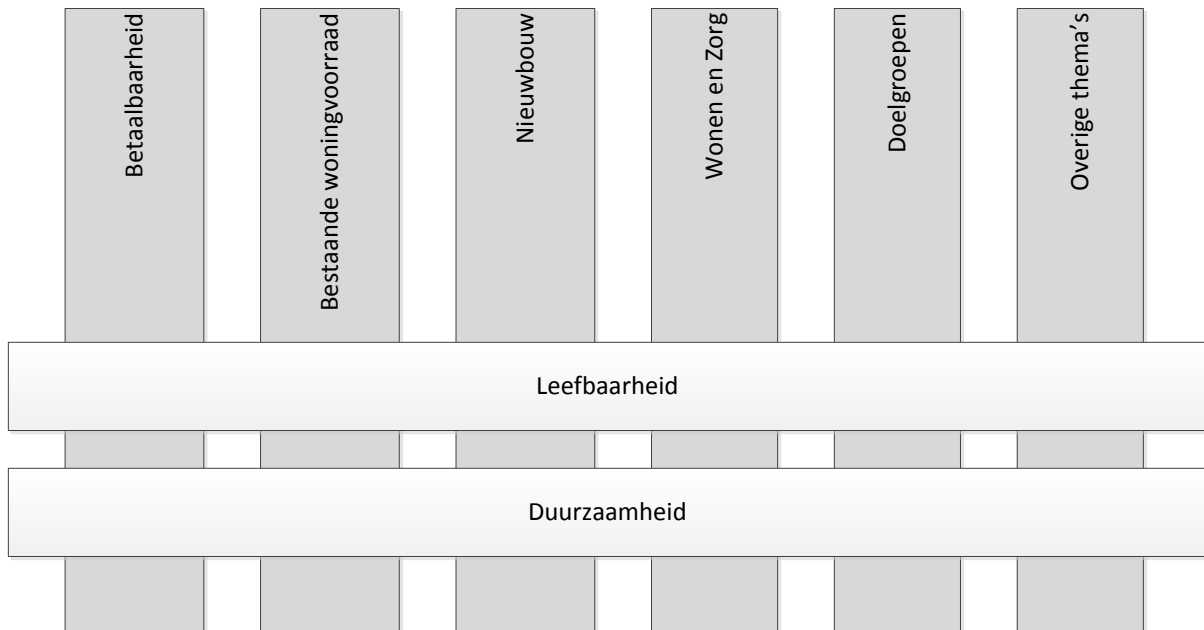
10



VVD (1)

Uit deze verdeling blijkt dat er niet één prioritair thema is dat de raad veel belangrijker vindt dan de andere. Alle actuele thema's – Betaalbaarheid, Leefbaarheid, Bestaande woningvoorraad, Nieuwbouw, Wonen en Zorg, Doelgroepen en Duurzaamheid – worden allemaal belangrijk geacht. Raadsleden hebben ook eigen thema's ingebracht (in figuren 1 en 2 geel gekleurd). Tijdens deze avond bleek ook dat een aantal raadsleden van mening is dat de onderwerpen Duurzaamheid en Leefbaarheid geen specifieke thema's zijn, maar overall thema's, die in alle thema's terug moeten komen. Dit betekent dat alle maatregelen die in de nieuwe woonvisie zullen worden opgenomen, duurzaam moeten zijn en de leefbaarheid ten goede moeten komen. Dit betekent dat de opbouw van de woonvisie er als volgt schematisch uit zou kunnen zien.

**Figuur 3: Voorgestelde opbouw van de woonvisie**



### 3.2 Gesprekken met stakeholders

Op 22 en 23 april 2015 heeft de projectleider zes gesprekken gevoerd met een aantal partijen die belangrijk zijn voor de uitvoering van de woonvisie. Dat zijn:

- Goudzwaard Makelaardij;
- Stichting Philadelphia;
- De Plaatselijk Belangen;
- Landstede Welzijn Ouderen en Stichting Welzijn Ouderen Lemelerveld;
- Rosengaerde Dalfsen;
- Huurdersvereniging 'Twee onder één Kap'.

Vervolgens heeft de projectleider op verzoek van Goudzwaard Makelaardij een email met enkele vragen gestuurd aan andere makelaars in de gemeente (Spans in Nieuwleusen, Ten Broeke in Lemelerveld en Gjaltema in Dalfsen).

Met de beide woningcorporaties – VechtHorst en de Veste – is geen gesprek gehouden omdat zij zijn vertegenwoordigd in de stuurgroep die het proces begeleidt. Hun actieve betrokkenheid betekent dat zij mogen meedenken. De woonvisie is echter een gemeentelijk document. Draagvlak van de corporaties is noodzakelijk voor hun rol bij de uitvoering en maakt het makkelijker om op basis van de nieuwe woonvisie prestatieafspraken te maken.

De gesprekken hebben duidelijk gemaakt wat de stakeholders van de gemeente verwachten van de nieuwe woonvisie. Enkele algemene opmerkingen:

- De stakeholders waarderen dat het gemeentebestuur hen al bij de start van het proces betreft en zijn graag bereid samen met de gemeente het nieuwe beleid uit te voeren.
- De stakeholders zijn over het algemeen tevreden over het woonbeleid van Dalfsen en de contacten met het gemeentebestuur.
- Er zijn geen grote knelpunten. Vanzelfsprekend zijn er verbeterpunten, maar de opgave is vooral om het nog beter te doen.

## 4 Uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie

Uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie zijn:

- Actuele input  
Er zullen recente bronnen worden gebruikt om beleidskeuzes te onderbouwen. Dat zijn niet alleen de documenten die in paragrafen 2.1 en 2.2 zijn genoemd, maar ook de uitkomsten van een breed woningbehoefteonderzoek. In juni is gestart met een woningbehoefteonderzoek in de gemeente. In augustus zijn de uitkomsten van het onderzoek beschikbaar en die worden verwerkt in het concept van de nieuwe woonvisie.
- Duidelijk  
De woonvisie zal de visie van de gemeente op een heldere manier uitstralen.
- Integraal  
De nieuwe woonvisie gaat niet alleen over nieuwbouw en zelfs niet alleen over woningen. Ook aanpalende beleidsterreinen – zoals Wonen en Zorg en Duurzaamheid – zullen onderdeel zijn van de nieuwe woonvisie.
- Interactief  
Zoals al blijkt uit de gehouden gesprekken met stakeholders, zullen tijdens het opstellen van de woonvisie de partners van de gemeente op een actieve manier worden betrokken. Dit is noodzakelijk om bij hen draagvlak te verwerven voor de uitvoering van het nieuwe beleid.
- Flexibel  
De geformuleerde doelen kunnen een groot aantal jaren ongewijzigd blijven. Maar de manier om die doelen te realiseren, is afhankelijk van de mogelijkheden en dus bijvoorbeeld afhankelijk van de economische omstandigheden. Daarom moeten de maatregelen en instrumenten jaarlijks kunnen worden bijgesteld zodat de gemeente kan inspelen op veranderingen op de woningmarkt.

## 5 Planning en opzet van de woonvisie

### 5.1 Planning

De planning van het project ziet er globaal als volgt uit:

Reeds gezette stappen

Analyse van bestaande documenten	Februari - mei
Kick off bijeenkomst stuurgroep	Maart
Input van de gemeenteraad	April
Interviews met stakeholders	April

Nog te zetten stappen

Behandeling kaderstellende notitie in de raad	Oktober
Opstellen concept-woonvisie	Oktober - november
Verwerking resultaten woningbehoefteonderzoek	November
Bespreking in stuurgroep	November
Uitwerking woonvisie	November - december
Bespreking in stuurgroep	December
Terugkoppeling met stakeholders	Januari 2016
Oplevering eindconcept woonvisie	Februari 2016
Vaststelling gemeenteraad	Maart 2016

Na de oplevering van het eindconcept van de nieuwe woonvisie vindt voorjaar 2016 de bestuurlijke behandeling plaats:

- bespreking in het college;
- bespreking in de raadscommissie
- terinzagelegging en consultatie buurgemeenten;
- bespreking in de raadscommissie;
- vaststelling door de gemeenteraad.



## 5.2 Opzet van de woonvisie

Vooralsnog wordt de volgende indeling van de nieuwe woonvisie voorgesteld. Deze sluit aan bij de indeling van de huidige woonvisie:

### Samenvatting

1. Inleiding
  - Waarom een nieuwe woonvisie?
  - Leeswijzer
2. Kaders
  - Gemeente
  - Regio
  - Provincie
  - Rijksoverheid
  - Samenvatting
3. Ambitie van Dalfsen
  - Hoofddoelstellingen
  - Beleidsdoelen: wat willen we bereiken?
4. Maatregelen en instrumenten
  - Doelgroepen: voor wie willen we doelen bereiken?
  - Instrumenten en gewenste effecten: hoe willen we dit bereiken?
  - Differentiatie in de kernen
  - Planning en uitvoering: wanneer willen we het gewenste effect bereiken?
  - Bouwprogramma
5. Partnerschap en flexibiliteit
  - Welke partijen zijn er actief?
  - Rol van gemeente en partijen
  - Procesafspraken
6. Overleg en inspraak
  - Afstemming met buurgemeenten
  - Resultaten van tervisielegging
7. De woonagenda
  - Matrix beleidsdoelen en maatregelen (incl. planning, kosten en trekker)
  - Paragraaf sturen en meten (opdracht raad vanuit werkgroep planning en control)