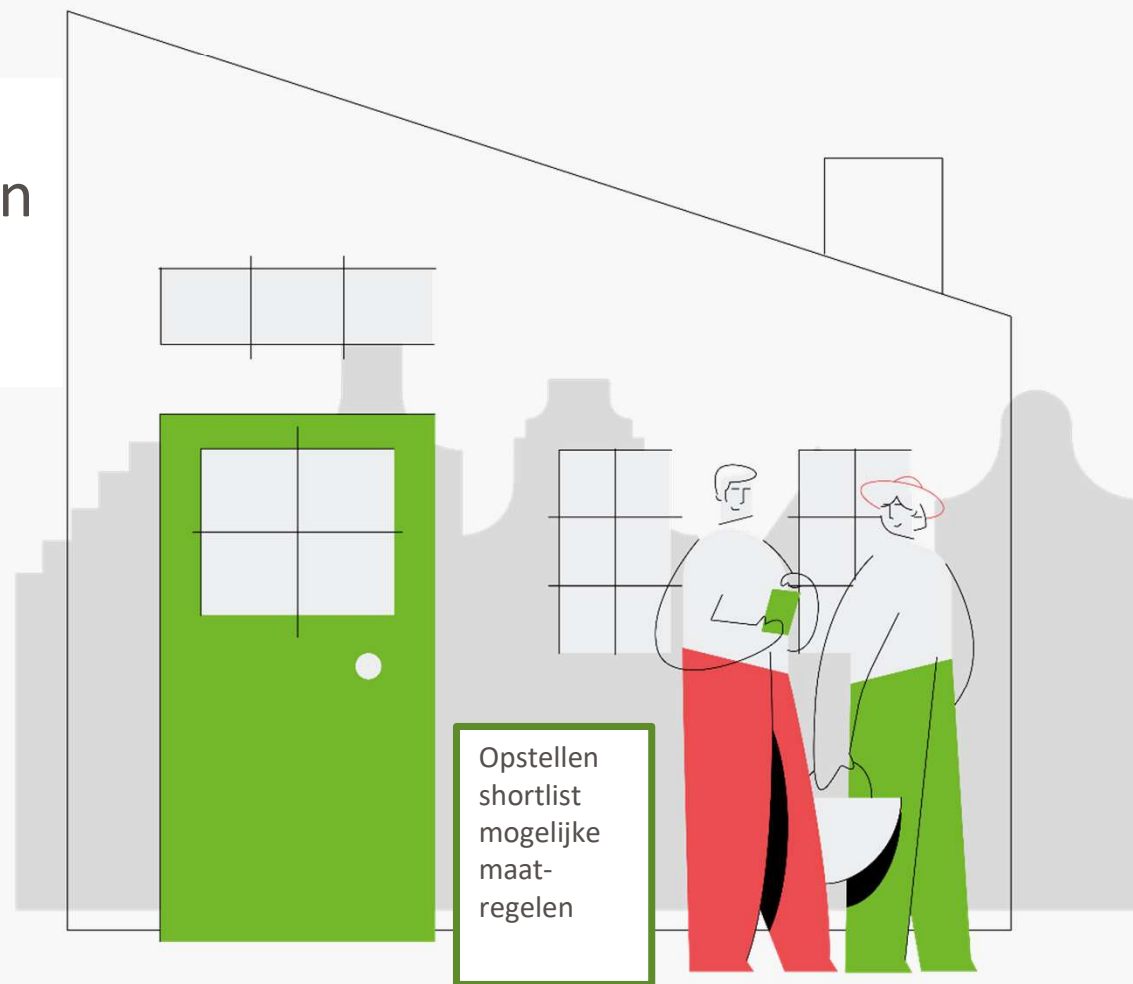


Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen 26 februari 2024



Programma

- Waarom een Woonzorgvisie?
- Korte introductie op enkele thema's
- Beoogd proces

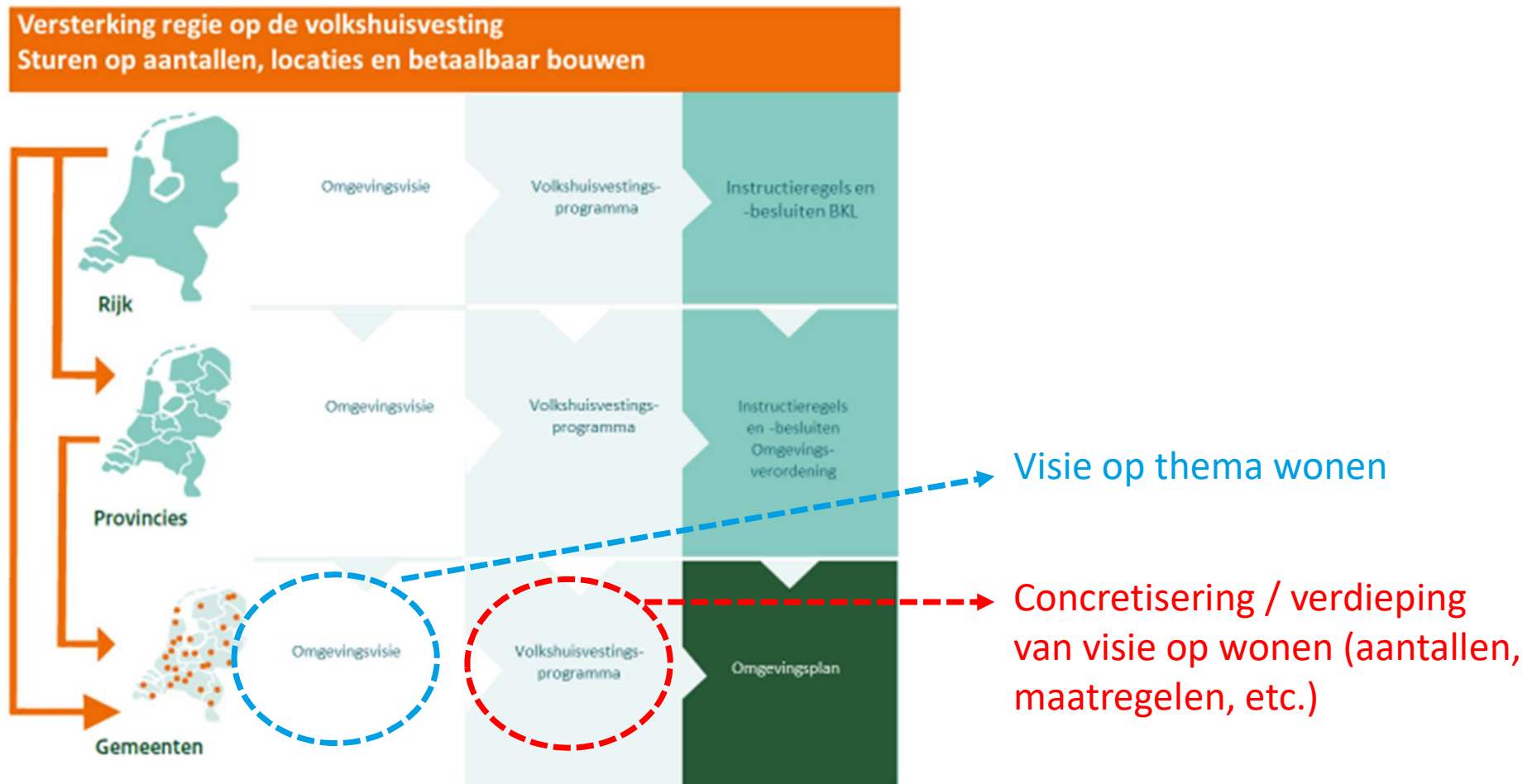


Waarom een Woonzorgvisie?

- Huidige woonvisie (2019-2024) loopt af...
- Woningmarkt is veranderd...
 - Meer vraag naar betaalbare (huur+ koop)woningen
 - Nieuwbouw stukt (stikstof, capaciteit, stijgende bouwkosten)
- Nieuw Rijksbeleid met gevolgen voor gemeenten en regio's
 - Nationale Woon- en Bouwagenda (2022)
 - Omgevingswet (2024)
 - Wet regie op de Volkshuisvesting (2024?)
 - Regionale woondeals (West-Overijssel)



Wet Regie op de Volkshuisvesting



Volkshuisvestingsprogramma (woonzorgvisie)

Beschrijving opgaven en concrete maatregelen:

- Nieuwbouwopgave + aandeel betaalbaar (sociale huur, middeldure huur < €1.123, koop < €390.000)
 - < 27% sociale huur: 30% van de nieuwbouw sociale huur + 37% middensegment (Gemeente Dalfsen zit op ongeveer 17%)
- Herstructurering, sloop, transformatie
- Woonbehoefte aandachtsgroepen / urgenten, ontwikkeling woonzorgaanbod ←----- woonzorgvisie
- Verduurzaming
- Leefbaarheid

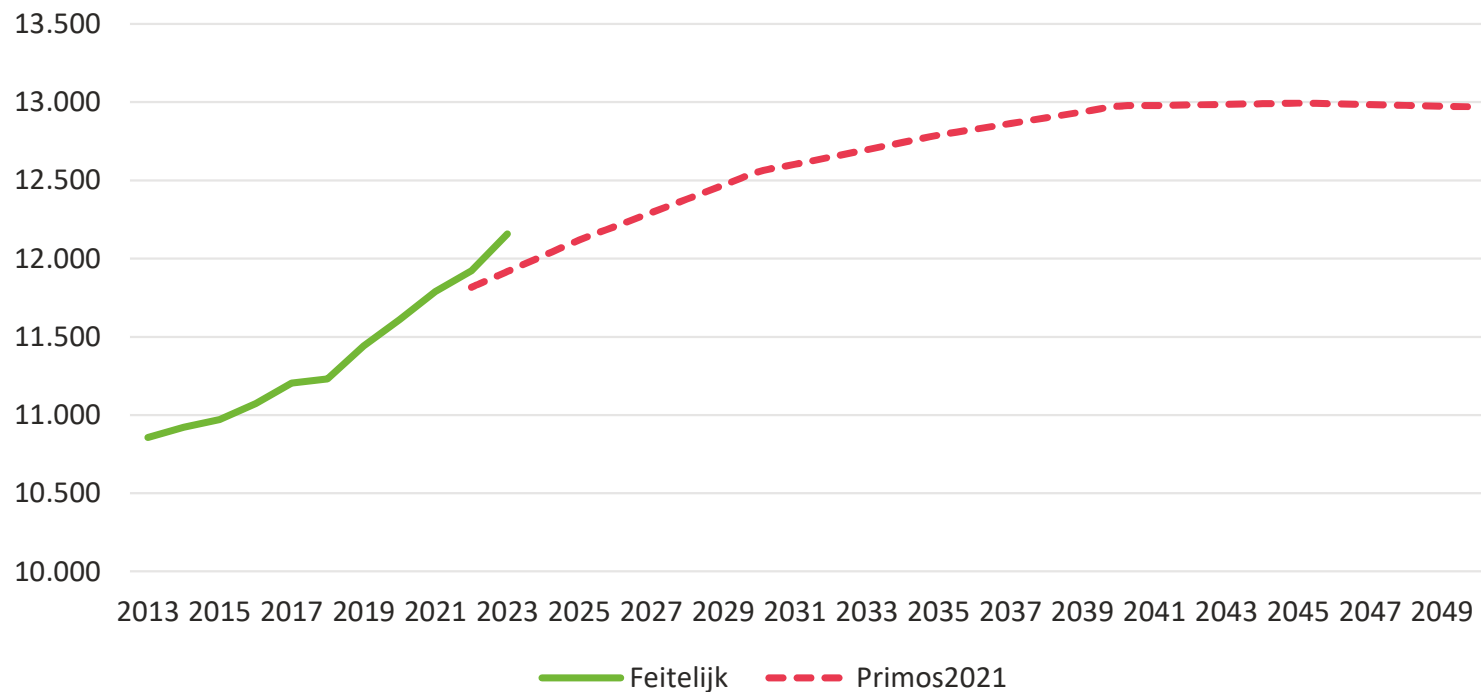
Mogelijke maatregelen

- Huisvestingsverordening, beleidskaders (o.a. splitsing, transformatie), instrumentarium voor goedkope koop, sociale huur (Vereveningsfonds, Koopconstructies, etc.), regels in Omgevingsplan, etc.



Kwantitatieve woningbouwopgave

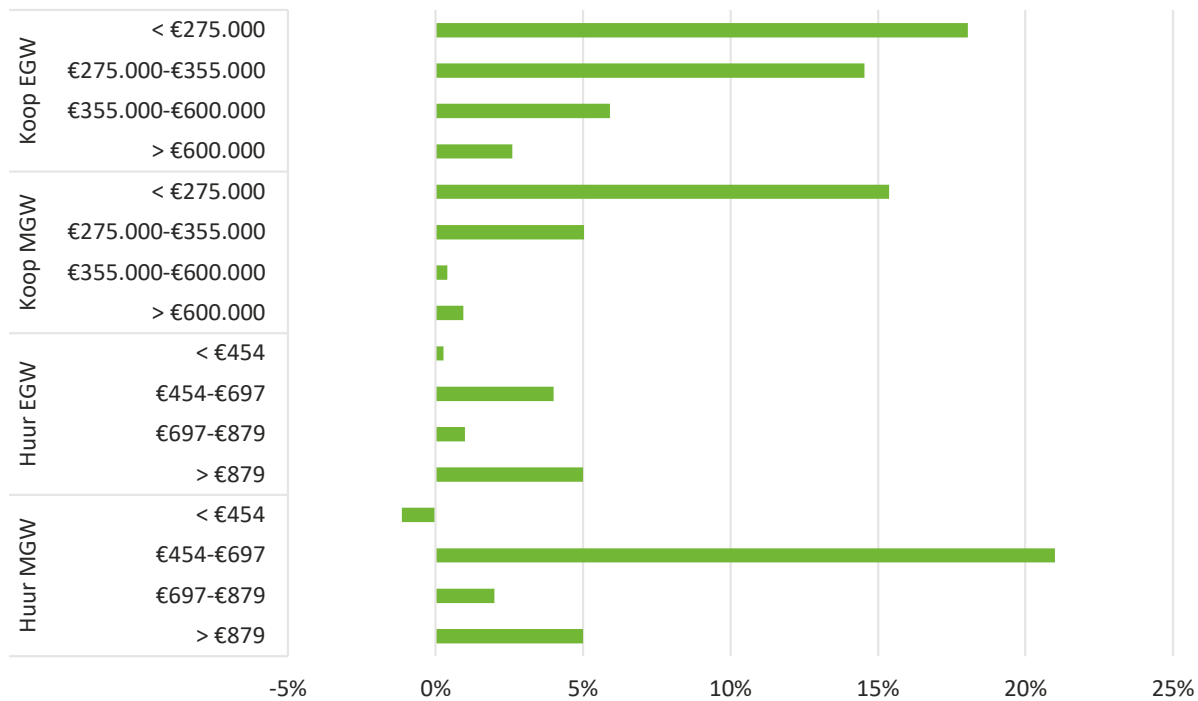
Verwachte huishoudensgroei gemeente Dalfsen, vergeleken met ontwikkeling 2013-2022



- 2022-2030: +740 huishoudens
- Regionale Woondeal: +1.230 woningen t/m 2030 (150 woningen per jaar, afgelopen tien jaar: 130 woningen per jaar)
- Ambitieuw programma, maar procedures verlopen stroperig. Kunnen we versnellen (en hoe?)

Kwalitatieve woningbouwopgave

Kwalitatieve behoefte gemeente Dalfsen, vergeleken met ontwikkeling 2022-2030



- Gemeente Dalfsen = koopgemeente (75% van de voorraad is koop, 60% behoefte is koop)
- Vraag naar (sociale) huur neemt wel toe t.o.v. verleden (starters en senioren)
- Grens voor betaalbare koop is landelijk €390.000. Is dat betaalbaar voor starter in Dalfsen (zijn extra categorieën nodig?)
- Bouwkosten stijgen: hoe kunnen we betaalbare koopwoningen bouwen (en willen we die ook langdurig behouden?)
- 30% sociale huur: Gemeente, Kern, elk plan?



Bestaande (woningvoorraad)



Splitsing en transformatie

- Uitbreiding woningvoorraad zonder (veel) extra ruimtegebruik
- Oplossen van ruimtelijke knelpunten
- Ongewenste neveneffecten? (parkeerdruk, woonintensiteit)
- Gemeente kan voorwaarden scheppen, maar eigenaar zelf aan zet



Kwaliteitsverbetering

- Verduurzaming, levensloopgeschikt maken
- Energiecrisis geeft veel mensen overgehaald, maar lagere inkomens + ouderen blijven achter
- Stimuleren of faciliteren?

Wonen met zorg

Aandachtsgroepen

Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma

Mantelzorgverleners- en ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
(dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet – conventionele woonplekken
Uitstromers uit beschermd wonen
Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdzorg
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
Uitstappende sekswerkers
Arbeidsmigranten
Studenten
Woonwagewoners
Ouderen
Vergunninghouders

Urgentiecategorieën

Voorrang, op basis van nadere toetsingscriteria die volgen in ministeriele regeling

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
Uitstromers maatschappelijke opvang
Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers accommodaties jeugdhulp
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
Uitstappende sekswerkers

= Wettelijke taakstelling

Aandachtsgroepen:

- Vaak een zorgbehoefte, maar niet altijd
- Beschrijven van huisvestingsopgave in woonzorgvisie

Urgentiecategorieën:

- Krijgen urgentie voor sociale huur
- Iedere gemeente: verplichte urgentieverordening
- Regionaal overleg: betere spreiding
- Lukt afstemming niet, dan iedere gemeente minimaal 15% per jaar toewijzen voor urgentie



Ouderen

- Veruit de grootste aandachtsgroep in de gemeente
 - 21% van de bevolking is > 65 jaar
 - Veel ouderen wonen nu nog in een ruime eengezinswoning
- Blijven steeds langer vitaal, maar hoe ouder men wordt hoe groter de behoefte aan aangepaste woning
- Verpleeghuiscapaciteit wordt niet uitgebreid
- Vraag naar aangepaste zelfstandige woonvormen neemt toe (vaak geclusterd)

- Wat is er voor nodig om ouderen met zorgvraag zelfstandig te laten wonen? Kan dat in elke kern? Of moet woonzorgaanbod vooral in de buurt van voorzieningen komen?



Proces

december 2023

januari

februari

maart

april

mei

juni

juli

augustus

september

Stap 1
Voor-
bereiding

8 dec.
Gesprek
wet-
houders

Startnotitie:
analyse
woning-
markt

26 februari
Bijeen-
komst
Raad

Stap 2
Formuleren
van
opgaven /
ambities

5x bewoners-
avond
(inwoners,
plaatselijke
belangen)

Stakeholders
(corporaties,
makelaars, zorg,
ontwikkelaars,
huurders, etc)

Poll Instagram

Opstellen
Woonzorgvisie

Presentatie
in de raad

Stap 3
Uitwerken
uitvoerings
programma

Opstellen shortlist
mogelijke maatregelen

Werksessie
gemeente
+
corporaties

Tot slot...

- Welke thema's moeten een plek krijgen in de woonzorgvisie?
- Zijn er maatregelen / instrumenten die we zeker moeten overwegen (en waarom?)
- Kunt u zich vinden in het beoogde proces?

