Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	27-05-2024
Commissie:	14-05-2024
Agendapunt:	8.
Onderwerp:	Volkshuisvestingsprogramma Heerde 2024-2028
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Kitty Schoorlemmer
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	k.schoorlemmer@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Wonen

De raad besluit om:
Het Volkshuisvestingsprogramma Heerde 2024-2028, deel A 'Kaders' vast te stellen.

Inleiding
In het voorjaar van 2023 is gestart met het opstellen van een nieuw Volkshuisvestingsprogramma voor Heerde. Het Plan van Aanpak is tijdens de themaraad van 6 juni 2023 met u besproken.
Het Volkshuisvestingsprogramma vervangt de Woonvisie Heerde 2015-2025 en de Woonagenda 2020-2023 (inclusief het addendum). Integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma is de 'woonzorgvisie'. Met het Volkshuisvestingsprogramma wordt vooruitgelopen op een wijziging van de Omgevingswet. Via die wijziging wordt opgenomen dat vanaf 2026 alle gemeenten moeten beschikken over een dergelijk programma waarin het woonbeleid en woon-zorgbeleid is uitgewerkt.
Het Volkshuisvestingsprogramma is een nadere uitwerking van de hoofdlijnen van het beleid in de omgevingsvisie Heerde. Het Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit een uitwerking van de kaders (deel A) en uit een uitvoeringsagenda met maatregelen en het toetsingskader voor woningbouw (deel B).
Naast de Omgevingsvisie Heerde zijn ook het Kaderdocument Sociaal Domein en de Regionale Woondeal Stedendriehoek belangrijke kaders voor het Volkshuisvestingsprogramma.

Het Volkshuisvestingsprogramma is opgebouwd aan de hand van drie pijlers. Per pijler is de ambitie opgenomen en wat we gaan doen om die ambitie te realiseren.

1. <u>Een woning voor jong en oud</u>
   We zetten vooral in op het toevoegen van woningen die op dit moment in mindere mate aanwezig zijn in Heerde: betaalbare woningen voor starters en jongeren en geschikte woningen voor ouderen. Hiermee vergroten we de diversiteit van het woningaanbod. Het woningbouwprogramma voorziet in tweederde betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en (zeer) betaalbare koop). Door ook de mogelijkheden te benutten om voorrang te verlenen voor woningzoekenden met een lokale binding, willen we de kansen voor starters en jonge gezinnen om in Heerde te blijven, vergroten.
   We werken gebiedsgericht. Dit wil onder andere zeggen dat we op wijkniveau inzetten op een gevarieerder woningaanbod. Hiermee willen we de diversiteit van wijken vergroten en de veerkracht en sociale netwerken versterken. Bij nieuwbouwlocaties willen we inspelen op de specifieke opgaves in de wijk (sociale basis als vertrekpunt).

2. <u>Wonen met ondersteuning en zorg</u>
   Door meer woningen te bouwen die geschikt zijn voor ouderen, zorgen we ervoor dat inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen en bevorderen we doorstroming. We sturen erop dat 35% van de nieuwbouwwoningen in alle kernen, levensloopgeschikt is. Via de inzet van een verhuiscoach willen we doorstroming stimuleren en begeleiden.
   Wat betreft woonzorglocaties zetten we in op concentratie in Heerde en Wapenveld. Er is een behoefte aan extra zorggeschikte woningen voor intensieve zorg. Hiervoor benutten we met name de nieuwbouwontwikkelingen in de buurt van bestaande woonzorglocaties. Op deze manier kan de zorg efficiënt georganiseerd worden en kunnen ontmoetingsruimtes beter benut worden. Dit betekent ook dat de inwoners van de kleine kernen meer aangewezen zijn op hun autonomie en eigen netwerk.
   Voor de huisvesting van de door het Rijk benoemde aandachtsgroepen, sluiten we aan op de eigen behoefte. Deze werken we in de regionale woonzorgvisie samen met de regiogemeenten verder uit.

3. <u>Een stimulerende woon- en leefomgeving</u>
   Gezond opgroeien en langer zelfstandig thuis blijven wonen, vraagt om een gezonde en toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Deze uitgangspunten hanteren we bij nieuwbouwlocaties. Bij ingrepen in de openbare ruimte proberen we deze doelen mee te nemen.

Ook werken we toe naar een klimaatneutrale gemeenten. Hiervoor werken we de Routekaart Duurzaamheid uit. Op basis van de 'Landelijk Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve bebouwde omgeving' werken we de uitgangspunten voor nieuwbouw uit.

Beoogd doel
Het doel is een vastgesteld Volkshuisvestingsprogramma met bijbehorende uitvoeringsagenda waarmee richting wordt gegeven aan de uitvoering van het woonbeleid in de periode 2024-2028. Hiermee willen we zorgen voor voldoende woningen, een goede woon- en leefomgeving en passende zorg en ondersteuning voor wie dat nodig heeft. Het Volkshuisvestingsprogramma is tevens de wettelijke basis voor de te maken prestatieafspraken met de corporaties.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Omgevingswet en Omgevingsvisie Heerde
Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting
Woningwet

De verplichting om over een actuele Woonvisie te beschikken is nu nog opgenomen in de Woningwet en is een raadsbevoegdheid. Er is een wetswijziging in voorbereiding waarmee deze verplichte Woonvisie op korte termijn vervalt. Daarvoor in de plaats komen de Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma. De strategische kaders moeten door de gemeenteraad worden vastgelegd in de Omgevingsvisie. De uitwerking van deze kaders vindt plaats in een verplicht Volkshuisvestingsprogramma. De vaststelling van dit programma is een collegebevoegdheid. Omdat de wetswijziging nog niet van kracht is en de definitieve Omgevingsvisie Heerde nog niet is vastgesteld, leggen we deel A 'Kaders' van het Volkshuisvestingsprogramma ter besluitvorming aan u voor.

Eerdere besluitvorming en kaders

Collegebesluit 16 mei 2023	Vaststelling Plan van Aanpak
Themaraad 6 juni 2023	Toelichting op Plan van Aanpak en ontwikkelingen op de woningmarkt.
Collegebesluit 29 augustus 2023	Instemmen Discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma Heerde
Commissie 9 oktober 2023	Advies Discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma Heerde

Argumenten
1.1 Uitvoering wordt gegeven aan het Coalitieakkoord
Het actualiseren van het woonbeleid en het opstellen van een woonzorgvisie zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het Coalitieakkoord. Met het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma, waarin de woonzorgvisie integraal wordt opgenomen, wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 Een Volkshuisvestingsprogramma wordt een verplicht programma onder de Omgevingswet
Het Volkshuisvestingsprogramma wordt onder de Omgevingswet een verplicht programma. Gemeenten moeten vanaf 2026 beschikken over dit programma. Dit wordt via een wetswijziging in de Omgevingswet opgenomen. Het programma gaat over zowel wonen als wonen-zorg en bevat beleid en uitvoering. Met de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma wordt hierop vooruitgelopen. Hiermee voldoen we tijdig aan de verplichting en beschikken we over actueel beleid.

1.3 De inbreng van betrokken stakeholders is verwerkt
Op basis van het Plan van aanpak hebben meerdere stakeholdersbijeenkomsten plaats gevonden met belangenorganisaties (zoals Huurdersraad Triada, Adviesraad Sociaal Domein Heerde, Platform

Gehandicaptenbeleid Heerde en de Dorpsraden Wapenveld en Veessen) 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, corporaties, zorginstellingen en zorgverleners). In meerdere bijeenkomsten hebben betrokkenen meegedacht, input geleverd en gereflecteerd.
In het Volkshuisvestingsprogramma is de opbrengst van de stakeholdersbijeenkomsten zo goed mogelijk verwerkt. Ook bij de verdere uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma zullen de stakeholders betrokken worden.

Kanttekeningen
1.1 Niet alles is mogelijk, door keuzes wordt niet iedereen in dezelfde mate bediend
Aan elke keuze zit een keerzijde. Door de keuze om met name te bouwen voor jongeren en ouderen, wordt de middengroep (30-50) die op zoek is naar een aantrekkelijke, duurdere gezinswoning, minder bediend met nieuwbouw. Zij zijn meer aangewezen op bestaande woningen. En 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.
Tegelijkertijd moeten de effecten van sturing niet worden overschat, er zijn ook veel andere factoren die een rol spelen zoals de druk op de zorg, personeelskrapte, afname van mantelzorgers en vrijwilligers. Ook de woningmarkt is complex en gestegen bouwkosten, rentestand, stikstofproblematiek, netcongestie et cetera zetten het bouwen van betaalbare woningen onder druk. Bovendien bouwt de gemeente zelf geen woningen, daarvoor is altijd de samenwerking met initiatiefnemers nodig.

2.1 Het Volkshuisvestingsprogramma wordt een bevoegdheid van het college
Onder de Omgevingswet wordt een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma verplicht. Dit wordt via een wijziging van de Omgevingswet opgenomen. Het vaststellen wordt een collegebevoegdheid. Het idee daarbij is dat de raad de strategische kaders vastlegt in de omgevingsvisie en dat het college deze nader uitwerkt in het programma. Omdat de wetswijziging nog niet van kracht is, leggen we deel A 'Kaders' van het Volkshuisvestingsprogramma ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor. Over de uitvoeringsagenda, deel B, besluit alleen het college. In de toekomst zal de uitwerking van zowel de kaders als de uitvoeringsagenda in het Volkshuisvestingsprogramma een collegebevoegdheid worden.

Geld
Het merendeel van de acties uit de Uitvoeringsagenda kan worden uitgevoerd vanuit de reguliere begroting, transformatiebudget Sociaal Domein en de GALA-SPUK-gelden. Voor een aantal acties uit de Uitvoeringsagenda is te zijner tijd wel aanvullend budget nodig (o.a. Verkenning continuïteit nieuwbouwlocaties, Quickscan gezonde leefomgeving, Herijken Inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte en mogelijk de campagne 'langer zelfstandig wonen'). Deze benodigde budgetten zullen via de reguliere P&C-cyclus voor de betreffende jaren worden opgevoerd.

Communicatie
Na vaststelling door uw gemeenteraad worden de betrokken stakeholders geïnformeerd over de besluitvorming en wordt het besluit gepubliceerd via de gebruikelijke communicatiekanalen.

Uitvoering
Na besluitvorming door de gemeenteraad over deel A 'Kaders' van het Volkshuisvestingsprogramma, stelt het college deel B 'Uitvoeringsagenda' vast. De raad wordt daar via een memo ARI in meegenomen.
De in deel B 'Uitvoeringsagenda' opgenomen maatregelen worden na vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma opgepakt. Elke maatregelen volgt een eigen planning en aanpak.
Het in de uitvoeringsagenda opgenomen toetsingskader initiatieven wordt gehanteerd bij nieuwbouwplannen. De werking van het toetsingskader wordt na een jaar geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.
De voortgang van de woningbouwopgave en de voortgang van de maatregelen uit de Uitvoeringsagenda worden jaarlijks gemonitord. Het college rapporteert hier jaarlijks over aan uw gemeenteraad en praat u hier via een themaraad over bij.

De monitoring van het Volkshuisvestingsprogramma in zijn geheel volgt de cyclus van de Omgevingsvisie. Deze wordt tenminste eenmaal per coalitieperiode herijkt.

Tenslotte is het Volkshuisvestingsprogramma de basis voor de te maken Prestatieafspraken tussen corporatie, huurdersvertegenwoordiging en gemeente. Op basis van het programma worden de afspraken in 2024 vernieuwd.

Advies commissie(s)
[Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering].

Heerde, 5 maart 2024

Het college van Heerde
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Volkshuisvestingsprogramma Heerde 2024-2028
2. Volkshuisvestingsprogramma Heerde 2024-2028

Ter inzage:
Geen