Gemeente Heerde

cittaslow

Memo

Datum
8 mei 2024

Van
College

Aan
Raadscommissie

Onderwerp
Vragen Volkshuisvestingsprogramma

Tijdens de commissievergadering van 9 april j.l. over het Volkshuisvestingsprogramma, bleek er nog een aantal vragen te zijn. Via dit memo geven wij meer verduidelijking over een aantal vraagstukken die tijdens en na de commissievergadering zijn gesteld.

Positionering Volkshuisvestingsprogramma

1. Wat is het Volkshuisvestingsprogramma voor document?

Via de Wet versterking regie volkshuisvesting die op dit moment bij de Tweede Kamer ligt, wordt het volkshuisvestingsprogramma als verplicht programma opgenomen in de Omgevingswet. In dit programma moet het volkshuisvestingsbeleid nader worden uitgewerkt en worden aangegeven op welke wijze/met welke maatregelen, de ambities worden gerealiseerd.

De onderwerpen in het Volkshuisvestingsprogramma zijn wettelijk voorgeschreven. Het Volkshuisvestingsprogramma gaat over:
- De gemeentelijke woningbouwopgave, op basis van de woonbehoefte;
- De woningbouwopgave en de opgave wonen met zorg voor ouderen en aandachtsgroepen;
- Leefbaarheid en duurzaamheid.

Het Volkshuisvestingsprogramma gaat vooral over het volkshuisvestelijk aspect van ‘wonen’. Het gaat niet over de nadere ruimtelijke uitwerking van de woningbouwopgave en de aspecten die daarmee samenhangen, zoals bijvoorbeeld het aanwijzen van woningbouwlocaties, de hoogte of verschijningsvorm van nieuwbouw of de parkeernormen. Deze aspecten nemen we op of zijn opgenomen in bijvoorbeeld ruimtelijk beleid, ruimtelijke plannen, welstandsnota of de parkeernormennota.
Het aspect ‘duurzaamheid’ is in het Volkshuisvestingsprogramma opgenomen in relatie tot nieuwbouw. Daarbij gelden de wettelijke duurzaamheidseisen en wordt de Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptatie bebouwde omgeving als vertrekpunt gehanteerd. De opgave om te komen tot een klimaatneutrale gemeente (waaronder de bestaande woningvoorraad en woonomgeving) werken we de komende tijd nader uit in de routekaart duurzaamheid.

2. De relatie van het Volkshuisvestingsprogramma met de Omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie wordt het beleid op hoofdlijnen vastgesteld. In het volkshuisvestingsprogramma wordt dit beleid (voor het onderdeel ‘volkshuisvesting’) nader uitgewerkt en worden maatregelen geformuleerd om de ambities te realiseren.
In het volkshuisvestingsprogramma is aangesloten bij opgave 1 van de omgevingsvisie ‘gezonde woon- en leefomgeving’ en de ambities:
- waardevol wonen

- positieve gezondheid
- de openbare ruimte als visitekaartje

3. De relatie tussen deel A 'Kaders' en deel B 'Uitvoeringsagenda'.

Deel A bevat de kaders. Deze kaders geven de gewenste ontwikkelrichting aan en gaan over 'wat' we willen bereiken. In de uitvoeringsagenda wordt opgenomen 'hoe' we dat willen doen. Het is voor de uitvoering en uitvoerbaarheid belangrijk dat de ontwikkelrichting enerzijds voldoende duidelijk is, maar anderzijds er wel voldoende ruimte is om de uitvoering vorm te geven. Zonder duidelijke richting, is het immers lastig sturen maar de praktijk leert ook dat te strikte kaders en stapeling van eisen, plannen onuitvoerbaar maken.
Het voorliggend Volkshuisvestingsprogramma geeft een duidelijke richting om te sturen en met de partners aan de slag te gaan met de uitvoering.

Voorbeeld:
In de kaders is in hoofdstuk 3 opgenomen dat we een meer gevarieerd woningaanbod willen creëren en dat bij het toevoegen van woningen, prioriteit ligt bij het toevoegen van segmenten die schaars zijn of ontbreken in de gemeente. We zetten daarom met name in op betaalbare woningen voor starters en geschikte woningen voor ouderen. We willen hiermee doorstroming bevorderen én dat onze starters en jonge gezinnen kans krijgen in de gemeente te blijven wonen (lokaal woningzoekenden).

Deze ontwikkelrichting betekent dat we in de uitvoeringsagenda (deel B) maatregelen opnemen om dit te bereiken. Dit doen we bijvoorbeeld via:
- sturen via het woningbouwprogramma op segmenten voor starters/jonge gezinnen en ouderen (zoals sociale huur, betaalbare koop en levensloopbestendige woningen);
- de afspraken over het programma vast te leggen via anterieure overeenkomsten en/of de mogelijkheden van het omgevingsplan;
- de mogelijkheden te onderzoeken om een zelfbewoningsplicht en een voorrangsregeling voor lokaal woningzoekenden in te voeren;
- de inzet van de verhuiscoach te continueren;
- de starterslening voort te zetten.

De kaders geven op deze manier duidelijk richting waarbinnen er wel ruimte is om verschillende maatregelen en instrumenten in te zetten.

4. Waarom wordt alleen deel A aan de gemeenteraad voorgelegd?

Het verplichte volkshuisvestingsprogramma is een bevoegdheid van het college. Het idee daarbij is dat de gemeenteraad de strategische kaders vastlegt in een omgevingsvisie en dat het college deze uitwerkt in het verplichte programma. Omdat de nieuwe omgevingsvisie nog niet is vastgesteld en de Wet versterking regie volkshuisvesting pas later dit jaar in werking treedt, hebben we er nu voor gekozen om het kaderstellende deel van het volkshuisvestingsprogramma, wel voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Dit sluit aan bij de kaderstellende rol van de raad, terwijl het college over de uitvoering gaat (deel B). Deel B stelt het college pas vast nadat uw raad deel A heeft vastgesteld. Zie ook onder Monitoring.

5. Wat is de relatie met de regionale Woondeal?

De regionale woondeal is een van de uitgangspunten voor het volkshuisvestingsprogramma. In het volkshuisvestingsprogramma is aangesloten op de afspraken in de regionale woondeal, waaronder bijvoorbeeld de woningbouwopgave (844 extra woningen), de verdeling van de betaalbaarheidssegmenten (30-40-30) en de extra opgave voor ouderen (nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen).

Andersom biedt het vastgesteld volkshuisvestingsprogramma een belangrijk uitgangspunt in de verdere gesprekken over de woondeal, bijvoorbeeld als het gaat om de regionale verdeling van aandachtsgroepen. In het volkshuisvestingsprogramma is het uitgangspunt opgenomen dat Heerde wil voorzien in de eigen opgave.

6. De relatie met de huidige Woonvisie en Woonagenda.

Het volkshuisvestingsprogramma vervangt de huidige woonvisie en woonagenda. Het bevat zowel het beleid (deel A) als een uitvoeringsagenda (deel B). In de Woningwet vervalt de verplichte woonvisie, deze wordt vervangen door het verplichte volkshuisvestingsprogramma in de Omgevingswet.

7. De relatie tussen het Volkshuisvestingsprogramma en de woonzorgvisie.

De woonzorgvisie is een integraal onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Hiermee lopen we vooruit op het verplichte volkshuisvestingsprogramma waarin moet zijn opgenomen op welke manier rekening wordt gehouden met de woon- en ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen.

Uitvoering

8. Laten we uitnodigingsplanologie los in het Volkshuisvestingsprogramma?

We laten uitnodigingsplanologie niet los, we zijn nog altijd mede afhankelijk van initiatieven van derden en nodigen hen uit om plannen te ontwikkelen die bijdragen aan onze doelen en ambities. We stimuleren/faciliteren bijvoorbeeld samenwerkingen door het bijeen brengen van partners. Maar we gaan wel meer sturen op het gewenste woningbouwprogramma. We zien daarbij vooral een grote opgave in betaalbare woningen en geschikte woningen voor ouderen. Dit betekent dat wij bij initiatieven voorwaarden stellen aan het programma en hierover afspraken maken die we via de privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomst) en/of publiekrechtelijke weg (omgevingsplan) vastleggen.
Bij nieuwe plannen gaat het overigens niet alleen om het realiseren van de juiste woningen maar ook over het versterken van buurten, het creëren van de juiste woonomgeving etcetera. Hierover voeren we nadrukkelijk het gesprek bij initiatieven.
Daarnaast gaan we (ook nu al) uit van situationeel grondbeleid. Dit betekent dat we ten behoeve van ontwikkelingen afwegen in hoeverre we actief of juist faciliterend grondbeleid willen hanteren. In de praktijk passen we tot nu toe vooral faciliterend grondbeleid toe maar op basis van het grondbeleid kan dus ook de keuze voor actief grondbeleid worden gemaakt (hierover bent u onlangs via een themaraad geïnformeerd).

9. Het type uitvoeringsmaatregelen.

In de uitvoeringsagenda zijn verschillende type maatregelen opgenomen die we inzetten of waarvan we de mogelijkheden gaan onderzoeken:

Juridische instrumenten: onderzoeken mogelijkheid om lokale woningzoekenden voorrang te geven bij nieuwbouw, rol particuliere voorraad voor sociale huuraanbod, onderzoeken verruimingsmogelijkheden woningsplitsing, invoeren zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw, behouden starterslening en bijstellen prijsgrens.
Bij de inzet van juridische instrumenten moeten we altijd de afweging maken of het instrument proportioneel is, zowel wat betreft het effect van het instrument als de benodigde ambtelijke inzet.

De inzet van een aantal juridische instrumenten, is de bevoegdheid van de gemeenteraad. (bijvoorbeeld de vaststelling van de Huisvestingsverordening, met voorrangs-/urgentieregeling). De uitwerking hiervan zal als vanzelfsprekend via de gemeenteraad gaan.

Andere maatregelen: Campagne langer zelfstandig thuis, herijking inrichtingseisen openbare ruimte en infrastructuur op gezondheid en toegankelijkheid, quick-scan gezonde leefomgeving.

Samenwerking: regionale samenwerking en afspraken over aandachtsgroepen en de woningbouwopgave, jaarlijkse afstemming met stakeholders uit zowel de zorgsector als de bouw.

Prestatieafspraken: het volkshuisvestingsprogramma is ook de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties. Op deze manier dragen de corporaties bij aan de doelen van het volkshuisvestingsprogramma.

10. Vormgeven woonzorgzones

Het uitgangspunt is dat intensieve zorg niet overal geleverd worden. Dit hebben de stakeholders ook nadrukkelijk naar voren gebracht. We gaan uit van een concentratie van woningen voor inwoners met een zorgvraag in Heerde en Wapenveld rond de bestaande woonzorgvoorzieningen (Rehoboth, Brinkhoven, Wendakker). Hier is intensieve zorg aanwezig en ruimte voor ontmoeting.
In deze gebieden zetten we ook extra in op het geschikt maken of toevoegen van geschikte woningen voor ouderen of inwoners met een zorgvraag en het creëren van een gezonde en toegankelijke woonomgeving. Dit betekent dat we nieuwbouwkansen benutten om zorgwoningen toe te voegen. Maar het merendeel van de woningen, staat er al. Het gaat dan ook om mogelijkheden om woningen geschikt te maken of om ervoor te zorgen dat (geschikte) woningen in een woonzorgzone terecht komen bij inwoners die daarop aangewezen zijn.
Ook zullen we bij nieuwbouwontwikkelingen of ingrepen in de openbare ruimte nadrukkelijker kijken wat er bij de herinrichting nodig is in een woonzorgzone.
Op deze manier dragen we eraan bij dat de zorg efficiënter kan worden ingezet en kunnen inwoners langer zelfstandig wonen en gebruik maken van de zorg- en welzijnsfaciliteiten in de buurt.

Viattence en Triada hebben op basis van het concept Volkshuisvestingsprogramma en de gesprekken die we samen met de stakeholders gevoerd hebben het initiatief opgepakt om de woonzorgzone Wendakker nader vorm te geven en te onderzoeken wat daar, samen met diverse partners waaronder de gemeente, voor nodig is.

Monitoring en evaluatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad over deel A van het Volkshuisvestingsprogramma, besluit het college over Uitvoeringsagenda. De raad wordt daar via een memo ARI in meegenomen. Het is aan uw raad zelf om vanuit uw controlerende rol deze memo ARI voor bespreken te agenderen.
Elk jaar monitoren we de uitvoeringsagenda waarbij we de voortgang van de diverse maatregelen in beeld brengen. Waar nodig en gewenst, stellen we de agenda bij en/of vullen we de maatregelen aan. Op deze manier is de uitvoeringsagenda dynamisch en kunnen we inspelen op nieuwe omstandigheden/ontwikkelingen. Het college rapporteert hierover aan de raad.
Ook over de stand van zaken en voortgang van de woningbouwprogrammering en -plannen (kwantitatief en kwalitatief) wordt de gemeenteraad elk jaar geïnformeerd.

De actualisatie van het Volkshuisvestingsprogramma in zijn geheel volgt de cyclus van de Omgevingsvisie. Deze wordt tenminste eenmaal per coalitieperiode herijkt. Aan de hand daarvan actualiseren we ook het Volkshuisvestingsprogramma.