



Discussienota commissie

Commissie:	09-10-2023
Agendapunt:	9.
Onderwerp:	Discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma Heerde
Afdeling:	ROW
Opsteller:	Kitty Schoorlemmer
Telefoonnummer:	06-48414700
E-mailadres	k.schoorlemmer@heerde.nl
Portefeuille:	S.J.L. Nienhuis
Programma:	Wonen/volkshuisvesting

De commissie geeft haar advies/voorkeur/opvatting voor:

De voorkeursrichting van het college met betrekking tot de drie centrale vragen die in de Discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma Heerde zijn opgenomen:

1. Voor wie willen we in Heerde woningen bouwen?
2. Wat is de gewenste toekomstige structuur van wonen met ondersteuning en zorg?
3. Wat zou de gemeentelijke regierol moeten zijn voor de juiste woning op het juiste moment?

De commissie wordt gevraagd of zij kan instemmen met de voorkeursrichting van het college.

In de Discussienotitie zijn per vraag verschillende opties opgenomen en is de voorkeursrichting van het college weergegeven. In de bijlagen van de Discussienotitie is de input van de stakeholders opgenomen en zijn de gevolgen/consequenties van de verschillende opties per vraag weergegeven.

Aanleiding

In 2023 stelt gemeente Heerde een nieuwe Volkshuisvestingsprogramma op. Met dit Volkshuisvestingsprogramma actualiseren we de Woonvisie en de Woonagenda. Integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma is de 'woonzorgvisie'. Het Volkshuisvestingsprogramma bestaat uit strategische kaders en een uitvoeringsprogramma. Het vormt het beleidskader voor het woon(zorg)beleid en bevat uitvoeringsmaatregelen.

Het Plan van Aanpak met het te doorlopen proces is tijdens de themaraad van 6 juni toegelicht.

Op basis van het plan van aanpak zijn de kenmerken en dilemma's met betrekking tot de woningmarkt in Heerde in beeld gebracht in een concept Discussienotitie. De Discussienotitie bevat de drie belangrijkste strategische vragen als basis voor de uitwerking van het

Volkshuisvestingsprogramma:

4. Voor wie willen we in Heerde woningen bouwen?
5. Wat is de gewenste toekomstige structuur van wonen met ondersteuning en zorg?
6. Wat zou de gemeentelijke regierol moeten zijn voor de juiste woning op het juiste moment?

In juni is in een drietal stakeholdersbijeenkomsten input opgehaald bij partners uit de zorg- en welzijnssector, partners die betrokken zijn bij de woningbouwopgave, belangenorganisaties en is gesproken met de dorpsraden Veessen en Wapenveld. De opbrengst van deze bijeenkomsten is

verwerkt in de Discussienotitie. De Discussienotitie is vervolgens voorzien van de voorkeursrichting van het college. De Discussienotitie met de voorkeursrichting van het college wordt nu voor advies voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte. De commissie wordt gevraagd of zij kan instemmen met de voorkeursrichting van het college.

Voorkeursrichting college per vraag:

1. Voor wie willen we in Heerde woningen bouwen?

Het college stelt voor met name in te zetten op het toevoegen van woningen die in mindere mate aanwezig zijn in Heerde: sociale huur en betaalbare koop. Het college wil hiermee de kansen voor starters en jonge gezinnen om in Heerde te blijven, vergroten. Om betaalbare woningen te realiseren kunnen concessies in de kwaliteit nodig zijn.

Daarnaast wil het college inzetten op een gevarieerd aanbod voor ouderen zodat zij geschikt kunnen wonen en doorstroming wordt bevorderd. Voorrang voor lokale inwoners vindt het college daarbij gewenst voor een effectieve doorstroming.

2. Wat is de gewenste toekomstige structuur van wonen met ondersteuning en zorg?

Het college stelt voor in te zetten op een concentratie van woonzorglocaties in de grotere kernen om efficiënt kwalitatieve zorg te kunnen blijven bieden. In kleinere kernen en het buitengebied is de toegang tot zorg en welzijn minder nabij.

Voor het huisvesten van aandachtsgroepen kiest het college voor het aansluiten bij de lokale behoefte. Voor de regionale opgave zoals arbeidsmigranten, wordt ingezet op regionale afspraken en samenwerking.

3. Wat zou de gemeentelijke regierol moeten zijn voor de juiste woning op het juiste moment?

Het college stelt een nadrukkelijke regierol voor om de volkshuisvestingsdoelen te behalen en het woningaanbod beter aan te laten sluiten op de toekomstige vraag. De mate van regie verschilt per locatie, doel en sturingsmiddel. Zo stelt het college voor het betaalbaarheidsdoel uit de Woondeal (tweederde betaalbaar waarvan tenminste 30% sociale huur) voor de grotere ontwikkellocaties in de grote kernen als eis op te nemen voor de kleine kernen als richting.

Overwegingen

Uitvoering wordt gegeven aan het Plan van Aanpak Volkshuisvestingsprogramma

Conform het Plan van aanpak Volkshuisvestingsprogramma zijn de ontwikkelingen en dilemma's op de woningmarkt van Heerde besproken met het college en is input opgehaald bij stakeholders. De opbrengst is verwerkt in de Discussienotitie en de voorkeursrichting van het college is opgenomen. Volgende stap uit het Plan van aanpak is het voor advies voor leggen van de voorkeursrichting van het college aan de raadscommissie Ruimte.

De inbreng van betrokken stakeholders is verwerkt in de Discussienotitie

In juni zijn de ontwikkelingen en dilemma's besproken met stakeholders tijdens een bijeenkomst over 'Wonen en zorg', 'Wonen en bouw' en een bijeenkomst met de dorpsraden Wapenveld en Veessen (in oprichting). In de Discussienotitie is de opbrengst van deze bijeenkomsten weergegeven.

De gemeenteraad geeft richting aan het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma

Door de voorkeursrichting van het college voor advies aan de raadscommissie voor te leggen, kan de raad richting geven aan de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma. Het advies van de raadscommissie wordt meegenomen bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. De

strategische kaders van het Volkshuisvestingsprogramma worden uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Door keuzes te maken is gerichte regie mogelijk

Door keuzes te maken kan bij ontwikkelingen gericht worden gestuurd, bijvoorbeeld op het gewenste woningbouwprogramma. Dit geeft duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelende partijen en zorgpartners. Door inzet bijvoorbeeld op betaalbare woningen voor jongeren/jonge gezinnen zijn deze huishoudens beter in staat een woning te vinden en in Heerde te blijven. Door daarnaast in te zetten op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen én een concentratie van woonzorglocaties in de grote kernen, kunnen oudere inwoners en inwoners met een zorgvraag prettig wonen, wordt doorstroming bevorderd en kan de zorg efficiënt geleverd worden.

Aan elke keuze zit echter ook 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, iets duurdere gezinswoning, minder bediend met nieuwbouw. De keuze voor concentratie van woonzorglocaties in de grotere kernen betekent dat zorg en welzijnsvoorzieningen in kleinere kernen slechts beperkt aanwezig zijn. Door het maken van keuzes en het voeren van regie heeft de gemeente wel 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. Factoren als de druk op de zorg, personeelskrapte, afname van mantelzorgers en vrijwilligers zijn ook van invloed op de mate waarin prettig zelfstandig wonen en het ontvangen van zorg mogelijk is. Ook de woningmarkt is complex en er zijn veel factoren van invloed op de woningmarkt, zoals de bouwkosten, rentestand, stikstofproblematiek, netcongestie etc.

Monitoring en bijstelling

Elke keuze die gemaakt wordt, brengt consequenties met zich mee. Deze brengen we zo goed mogelijk in beeld. Zoals eerder genoemd zijn er echter heel veel factoren van invloed op de woningmarkt en de mate waarin inwoners prettig zelfstandig kunnen wonen en volgen veranderingen en ontwikkelingen elkaar snel op. Daarbij hangen wonen, zorg, welzijn en leefomgeving allemaal met elkaar samen.

Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen en tijdig te kunnen bijsturen als zich ongewenste gevolgen van keuzes voordoen, nemen we in het Volkshuisvestingsprogramma nadrukkelijk op met welke frequentie en op welke wijze we het programma gaan monitoren.

Vervolg

Na bespreking in de raadscommissie wordt het advies vertaald in het concept Volkshuisvestingsprogramma. Daarna worden de stakeholders opnieuw betrokken om te reflecteren op de strategische kaders en mee te denken met het uitvoeringsprogramma.

De strategische kaders worden uiteindelijk voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De besluitvorming over het uitvoeringsprogramma vindt plaats in het college.

Bijlagen:

1. Discussienotitie Volkshuisvestingsprogramma Heerde.