

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 248633
Datum vergadering: 5 juli 2021
Datum voorstel: 15 juni 2021
Nummer: A
Onderwerp: woonvisie Dinkelland 2021+

Voorgesteld raadsbesluit

1. de woonvisie 2021+ vast te stellen als nadere uitwerking van MijnOmgevingsvisie.
2. de woonvisie 2016+ en de uitvoeringsnota Woningbouw 2018 in te trekken op het moment dat de Woonvisie 2021 in werking treedt.
3. geen inspraak conform de Inspraakverordening te verlenen, omdat op andere dan in de verordening voorgeschreven wijze inspraak is verleend.
4. geen nieuwe woningbouwaantallen toe te kennen aan verzoeken in het buitengebied, totdat het nieuwe beleid in werking treedt. Behoudens de aanvragen cf. bijgevoegde lijst die al lopen voor oktober 2020. En waarbij het niet redelijk is dit proces stop te zetten.

Samenvatting van het voorstel

De woonvisie 2021+ is de opvolger van de in 2016 door de raad vastgestelde woonvisie 2016+ en is gebaseerd op de nieuwe cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen door de raad biedt de nieuwe woonvisie een goed kwantitatief en kwalitatief kader voor de woningbouwontwikkeling in de gemeente Dinkelland en dient als basis voor de prestatieafspraken met de corporatie.

Aanleiding voor het voorstel

Eind 2020 liep de woonvisie 2016+ ten einde. Er is gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe woonvisie. Het adviesbureau Companen is gevraagd de gemeente hierin te ondersteunen.

De provinciale omgevingsverordening vraagt actueel onderzoek voor bestemmingsplannen met woningbouw (titel 2.2 Woningbouw). Met de onderhavige woonvisie wordt hierin voorzien.

De woonvisie is de wettelijke basis voor het maken van prestatieafspraken met de plaatselijke woningcorporatie

Beoogd resultaat van het voorstel

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021+ heeft de gemeente Dinkelland een actueel beleidskader om goed wonen in de gemeente verder te bevorderen.

Argumentatie

Ten behoeve van het opstellen van een nieuwe gemeentelijke woonvisie, als opvolger van de woonvisie 2016+, is in samenspraak en overleg met diverse partijen gekomen tot de voorliggende woonvisie.

De trends en behoeften zijn in diverse bijeenkomsten besproken met woningmarktpartners: ondernemers, belangenorganisaties, zorginstellingen en inhoudelijk deskundigen zoals makelaars, projectontwikkelaars en woningcorporaties en de kernraden.

De visie gaat over:

- woningbouw om te voorzien in de vraag; zowel kwantitatief als kwalitatief en op de juiste plaats
- voldoende en passende huurwoningen in de zin van betaalbaarheid en kwaliteit
- het verbeteren van de bestaande voorraad zowel qua duurzaamheid als levensloopgeschiktheid
- voorzien in de toenemende vraag naar wonen met zorg in de verschillende gradaties
- voorzien in de verschillende woonbehoeftes als huisvesting van arbeidsmigranten, stuwshouders en woonwagengewoners.

Woningbouwprogramma

De provincie heeft in de Regionale Woonagenda Twente aangegeven meer te sturen op kwaliteit, waarbij aangegeven wordt dat onderbouwd moet worden dat dit past binnen de onderbouwde lokale behoefte. In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bouwen voor concrete behoefte) is het noodzakelijk ook te sturen op kwantiteit.

Er is een bandbreedte van de toekomstige woningbehoefte tot 2030 berekend op basis van diverse

prognosemodellen

minimaal 225 en maximaal 800 ten behoeve van het woningbouwprogramma wordt voor de woonvisie de middeling van die prognosemodellen gebruikt.

Voor het programma wordt uitgegaan van 130% van die middeling te weten 665 woningen welke weggezet kunnen worden in harde en zachte plancapaciteit. Op dit moment zijn er ca. 525 woningen weggezet in harde en zachte plannen. 224 hiervan in harde plannen (reeds vastgestelde bestemmingsplannen, maar nog geen bewoonde woning) en ca. 300 in zachte plannen (principeverzoeken, gesprekken, in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen)

Met dit woningbouwprogramma kan de ingezette weg die gestart is bij het uitvoeringsprogramma worden voortgezet. Gezien de huidige druk op de markt wordt de woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar gerealiseerd. Indien na de eerste vijf jaar meer woningen gebouwd zijn dan de geprognosticeerde behoefte, dan zal daar met de woningbouwopgave na 2025 rekening mee worden gehouden.

Het programma zal per kern in meerdere en kleinere plannen worden weggezet, waardoor goed kan worden bijgestuurd als dat nodig blijkt. In kwalitatieve zin ligt de nadruk op woningen voor starters en ouderen, zowel in het betaalbare als middensegment. Op basis van in de woonvisie onderbouwde toekomstige woonbehoefte is een verdeling gemaakt. Om flexibel in te kunnen spelen op de vraag is de verdeling zoals ook reeds in het uitvoeringsprogramma opgenomen gehandhaafd - grote kernen, kleine kernen, buitengebied, en knelpunten transformatie.

Nieuw beleid buitengebied

Het woningbouwprogramma voorziet opnieuw in het toekennen van een aantal woningen voor het buitengebied. Omdat er voor het buitengebied nieuw beleid in voorbereiding is, die leidt tot een extra kwaliteitsslag wordt voorgesteld geen extra woningen toe te kennen aan verzoeken in het buitengebied totdat het nieuwe beleid in werking is getreden (medio november/december). Met uitzondering van de aanvragen op bijgevoegde lijst die al lopen voor oktober 2020 en waarvoor het niet redelijk is deze stop te zetten. Het woningbouwprogramma voorziet opnieuw in het toekennen van een aantal woningen voor het buitengebied. Omdat er voor het buitengebied nieuw beleid in voorbereiding is, die leidt tot een extra kwaliteitsslag wordt voorgesteld geen extra woningen toe te kennen aan verzoeken in het buitengebied totdat het nieuwe beleid in werking is getreden (medio november/december). Met uitzondering van de aanvragen op bijgevoegde lijst die al lopen voor oktober 2020 en waarvoor het niet redelijk is deze stop te zetten.

Kwaliteitskader Woningbouw 2021

In de woonvisie is ook een kwaliteitskader in de bijlage opgenomen. Deze is afgezet tegen de analyses uit het vorige Kader (Uitvoeringsnota woningbouw 2018) en gebaseerd op verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt, informatie van marktpartijen alsmede op de meest actuele woningbehoefteramingen. Het geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en uitgewerkt per kern.

Deze profielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave. Het Kwaliteitskader wordt 2 jaarlijks geactualiseerd op basis van monitoring van de woningmarkt en gesprekken en informatie vanuit MijnDinkelland 2030.

Monitoring

Door middel van monitoring zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwgezet gevolgd worden. De monitor dient een duidelijk beeld op te leveren in hoeverre de planvoorraad en het bestaande woningaanbod kwantitatief en kwalitatief aansluit op de (veranderende) huidige en toekomstige vraag.

Daarmee kan de monitor door de gemeente worden gebruikt bij de actualisering van het kwaliteitskader alsmede het actueel houden van het beeld op de continu in beweging zijnde woningmarkt gedurende de looptijd van de woonvisie (5 jaar).

Dit betekent dat 2 jaarlijks zowel kwantitatief als kwalitatief gemonitord wordt en tot aanpassing van het bouwprogramma en het kwaliteitskader kan worden overgegaan. Hiervoor zal indien wenselijk de raad een voorstel worden aangereikt.

Omgevingswet

De woonvisie 2021 is een uitwerking van MijnOmgevingsvisie, die recentelijk als een omgevingsvisie als bedoeld onder de Omgevingswet is vastgesteld. De woonvisie 2021 maakt daarmee onderdeel uit van MijnOmgevingsvisie.

Externe communicatie

Er is gestart met een discussiebijeenkomst met de raad over de belangrijke thema's voor de woonvisie

2021+. Vervolgens hebben er bijeenkomsten plaatsgevonden met stakeholders en partners over:

- 1) de huursector
- 2) wonen en zorg.
- 3) koopmarkt

Hierin hebben stakeholders aangegeven wat als belangrijke opgaven wordt gezien. De Woningstichting Mijande wonen heeft deel uitgemaakt van de projectgroep die de woonvisie heeft voorbereid. Er is gebruik gemaakt van de in de verschillende kernen gehouden woonenquetes bij het opstellen van het kwalitatief kader en daarnaast zijn de Adviesraad Sociaal Domein en de kernraden betrokken geweest en gevraagd om een reactie. Al deze adviezen en reacties zijn afgestemd en zo nodig verwerkt in de nu voorliggende visie. Tenslotte is de woonvisie met de provincie afgestemd. Welke heeft geleid tot een ambtelijk positieve reactie (als bijlage bijgevoegd). De raad is in een tweetal sessies bijgepraat over deelproducten. De visie is afgestemd op de woonagenda van de provincie.

Financiële paragraaf

niet van toepassing

Uitvoering

In de woonvisie is een uitvoeringsprogramma opgenomen, welke activiteiten verricht gaan worden.

Evaluatie

op basis van monitoring zal gestuurd worden op het woningbouwprogramma en het kwaliteitskader

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Ook voor de gemeente Tubbergen is een nieuwe woonvisie opgesteld. Beide processen zijn grotendeels gezamenlijk doorlopen en ook de opzet van de beide visies is gelijk. Op onderdelen (op basis van plaatselijke verschillen) lopen beide visies uiteen.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

de burgemeester

G van Hofwegen

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 5 juli 2021
Nummer: B
Onderwerp: woonvisie Dinkelland 2021+

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 juni 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 28 juni 2021;

gelet op artikel 3.1. van de omgevingswet

besluit

1. de woonvisie 2021+ vast te stellen als nadere uitwerking van MijnOmgevingsvisie.
2. de woonvisie 2016+ en de uitvoeringsnota Woningbouw 2018 in te trekken op het moment dat de Woonvisie 2021 in werking treedt.
3. geen inspraak conform de Inspraakverordening te verlenen, omdat op andere dan in de verordening voorgeschreven wijze inspraak is verleend.
4. geen nieuwe woningbouwaantallen toe te kennen aan verzoeken in het buitengebied, totdat het nieuwe beleid in werking treedt. Behoudens de aanvragen cf. bijgevoegde lijst die al lopen voor oktober 2020. En waarbij het niet redelijk is dit proces stop te zetten.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,