

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 14775-2023

Medewerker	:	Kuneke Kromeich en Kitty Schoorlemmer
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	4 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2022-2025 14773-2023</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering  <input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning  <input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. MO, RO, BOR, team duurzaamheid, financiën, wethouder Compagner</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025</p>

**ADVIES AAN burgemeester en wethouders**

1. Het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 vast te stellen;
2. De financiële consequenties voor 2023 à € 20.000,- (incidenteel) te verwerken in de eerste Berap 2023;
3. De financiële consequenties voor 2024 à € 4.000,- (incidenteel) te verwerken in de eerste Berap 2024;
4. Het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 op de lijst van ingekomen stukken van de raad te zetten, en daarmee de twee toezeggingen af te doen;
5. De gemeenteraad te informeren via de nieuwsbrief en via het woordvoerdersoverleg.

**SAMENVATTING**

In juni 2022 stelde de gemeenteraad de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 vast. De Woonvisie geeft aan wat we willen bereiken. In de Woonvisie zijn de doelen en ambities van het woonbeleid opgenomen. Hoe we deze doelen en ambities willen bereiken, is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma. Het Uitvoeringsprogramma geeft de actiepunten weer die we de komende tijd gaan uitvoeren.

De afzonderlijke actiepunten worden volgens een eigen planning en proces opgepakt. Medio 2024 evalueren we de voortgang van het Uitvoeringsprogramma en stellen het zo nodig bij.

## INLEIDING

Op 13 juni 2022 stelde de gemeenteraad de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 vast. In de Woonvisie is op basis van vier pijlers vastgelegd wat we de komende jaren willen bereiken. Het Uitvoeringsprogramma gaat over 'hoe' we de doelen en ambities uit de Woonvisie willen bereiken. In het Uitvoeringsprogramma zijn per pijler de actiepunten opgenomen die we gaan uitvoeren.

Op het gebied van wonen spelen veel ontwikkelingen. Het Rijk wil meer regie gaan voeren op de volkshuisvesting. Hiervoor is beleid opgesteld en is de Wet versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding voor de doorwerking van het beleid. De reacties op het wetsvoorstel kunnen nog tot aanpassingen leiden. Ook is op basis van het rijksbeleid in december 2022 de Regionale Woondeal West-Overijssel ondertekend. Deze Woondeal wordt dit jaar verder uitgewerkt.

Nog niet bekend is hoe alles er exact uit komt te zien. In het Uitvoeringsprogramma hebben we al wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de verschillende ontwikkelingen. Als er meer duidelijkheid is, brengen we de gevolgen voor het Uitvoeringsprogramma in beeld en stellen we het zonnig bij.

## BEOOGD RESULTAAT

- Vaststelling van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2022-2025;
- Uitvoering geven aan de doelstellingen van de Woonvisie;

## KADER

- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Regionale Woondeal West-Overijssel

## ARGUMENTEN

### *Uitvoering geven aan de Woonvisie*

In de Woonvisie zijn de doelen en ambities van het woonbeleid geformuleerd. Hiermee is aangegeven 'wat' we willen bereiken. Het Uitvoeringsprogramma geeft aan 'hoe' we dat willen doen. In het Uitvoeringsprogramma zijn de actiepunten en de bijbehorende planning opgenomen.

Het Uitvoeringsprogramma is opgebouwd aan de hand van de vier pijlers van de Woonvisie: 'Forse uitbreiding van het woningaanbod', 'Goede mix van de doelgroepen en woningtypen', 'Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief' en 'Sociaal en inclusief'. Per pijler en doelstelling zijn de actiepunten opgenomen. Uitzondering is de pijler 'Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief'. De Woonvisie is afgestemd op het duurzaamheidsbeleid. In het Uitvoeringsprogramma zijn geen actiepunten opgenomen omdat deze al onderdeel zijn van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid.

### *Samenwerking en participatie*

De doelen en ambities van de Woonvisie realiseren we onder andere via woningbouwprojecten, gebiedsaanpakken, ruimtelijk beleid, etc. Dat doen we zeker niet alleen. We hechten veel waarde aan de inbreng, kennis en samenwerking met onze inwoners, partners en stakeholders. Elk actiepunt heeft een eigen planning en proces met betrokkenheid van samenwerkingspartners.

Ook heeft elk actiepunt zijn eigen, passende participatietraject. De mate en vorm van participatie, aanpak en het tijdspad is steeds maatwerk. De participatieaanpak werken we bij de uitvoering van de actiepunten uit.

### *Masterplan Woningbouw*

De woningbouwopgave is urgent en een van de grootste opgaves uit de Woonvisie. Binnen de pijler 'Forse uitbreiding van het woningaanbod' is het opstellen van het Masterplan Woningbouw een belangrijk actiepunt. Het Masterplan is bij de vaststelling van de Woonvisie aangekondigd. Het Masterplan gaat over de woningbouwopgave voor de komende jaren. In het plan komt te staan waar en wanneer er gebouwd gaat worden en om welke type woningen het gaat. Volgens planning wordt het Masterplan eind 2023 verwacht. Het Masterplan zal ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

### *Uitgangspunten bij nieuwbouw*

In de Woonvisie zijn meerdere uitgangspunten en doelen geformuleerd voor nieuwbouw en ontwikkelingen die vanuit het woonbeleid relevant zijn. Deze worden ingebracht bij gebiedsontwikkelingen. Op deze

manier positioneren we het uit te voeren woningbouwprogramma nadrukkelijker bij nieuwbouwprojecten. De belangrijkste uitgangspunten vanuit de Woonvisie zijn als bijlage in het Uitvoeringsprogramma opgenomen.

#### *Evaluatie*

De afzonderlijke actiepunten hebben een eigen planning en proces. Medio 2024 evalueren we de voortgang van het Uitvoeringsprogramma en de actiepunten en stellen we het Uitvoeringsprogramma zonodig bij.

#### *Afdoening toezeggingen*

Bij de vaststelling van de Woonvisie zijn twee toezeggingen door wethouder Blind gedaan, te weten:

*De portefeuillehouder zegt toe dat hij in gesprekken met SallandWonen het ook zal hebben over het geopperde huurderssteunpunt. Hij komt hier op terug.  
(Termijn afdoening bij Uitvoeringsprogramma Woonvisie, maart 2023)*

Toezegging nr 6 Huurderssteunpunt, verwerking toezegging:

Met SallandWonen is gesproken over een huurderssteunpunt. Samen met SallandWonen zijn wij van mening dat het toevoegen van een huurderssteunpunt geen meerwaarde heeft. Voor de huurders in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte is er al de huurdersvereniging Salland. Deze huurdersvereniging is voor zowel huurders van SallandWonen als voor huurders van particuliere verhuurders. De vereniging geeft voorlichting en advies over diverse zaken zoals onderhoud en woningverbetering, regelgeving, huurtoeslag etc. en kan huurders ondersteunen bij geschillen. De huurdersvereniging heeft ook contact met verhuurders. Daarnaast is er voor de huurders van SallandWonen nog Huurders Belangen Salland. Behalve bij deze lokale huurdersorganisaties, kunnen huurders ook een beroep doen op landelijke organisaties zoals de Woonbond en de Huurcommissie.

*De portefeuillehouder zegt toe dat de verschillende mogelijkheden om voorrang te geven aan eigen inwoners in beeld gebracht zullen worden en indien wenselijk in het uitvoeringsprogramma worden verwerkt. Hij geeft hierbij aan dat dit door een extern bureau moet gebeuren.  
(Termijn afdoening bij Uitvoeringsprogramma Woonvisie, maart 2023)*

Toezegging nr 8 Voorrang eigen inwoners, verwerking toezegging:

In het Uitvoeringsprogramma is als punt 7 het onderzoek naar instrumenten om te sturen op betaalbare huur en koop en het versterken van de positie van woningzoekenden, opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat we al veel van de beschikbare instrumenten inzetten. Voorbeelden hiervan zijn het maken van afspraken met ontwikkelende partijen via anterieure overeenkomsten, het begeleiden van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en het aanbieden van de Starterslening. Tijdens het woordvoerdersoverleg van 22 mei over het Uitvoeringsprogramma zullen we nader ingaan op de uitkomsten van het onderzoek.

Naast dit brede onderzoek is als actiepunt 8 de afweging om voorrangsregels voor woningzoekenden met lokale binding in te zetten, opgenomen. De uitvoering van dit actiepunt is afhankelijk van het inwerking treden van de nieuwe wetgeving die dit mogelijk maakt en is voorzien in Q1 2024.

#### **DRAAGVLAK**

In het kader van de Woonvisie heeft uitgebreide participatie plaats gevonden. Er is breed draagvlak om sterker in te gaan zetten op de woningbouwopgave. Met het Uitvoeringsprogramma geven we uitvoering aan de doelen en ambities uit de Woonvisie.

Het Uitvoeringsprogramma is intern met de diverse disciplines afgestemd. Daarnaast heeft afstemming plaats gevonden met woningcorporatie SallandWonen om ervoor te zorgen dat het Uitvoeringsprogramma en de Prestatieafspraken goed op elkaar aansluiten.

#### **DUURZAAMHEID**

Het thema duurzaamheid is een van de pijlers van de Woonvisie. De Woonvisie is afgestemd op het duurzaamheidsbeleid. Voor de pijler duurzaamheid zijn geen afzonderlijke actiepunten in het Uitvoeringsprogramma opgenomen omdat deze al zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid. Voor de pijler duurzaamheid is daarnaar verwezen.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Het Uitvoeringsprogramma brengt zelf geen risico's met zich mee. De eventuele risico's van de afzonderlijke actiepunten worden bij de uitvoering ervan in beeld gebracht.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het merendeel van de actiepunten uit het Uitvoeringsprogramma kan vanuit de reguliere begroting worden opgepakt. Voor enkele actiepunten zijn aanvullende middelen nodig. Dit geldt voor de actiepunten 'Opstellen regionale woonzorgvisie en doorvertaling naar lokaal Uitvoeringsprogramma' (€ 4.000,-) , 'Opstellen woonwagenbeleid' (€ 12.000,-), 'Afweging inzet voorrangregels lokaal woningzoekenden' (€ 4.000) en 'Analyse vestigers en vertrekkers tbv formuleren woningbouwprogramma' (€ 4.000,00). De benodigde middelen hiervoor worden verwerkt in de eerste Bestuursrapportage van 2023 en 2024.

#### AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling wordt het Uitvoeringsprogramma gedeeld met de stakeholders. De actiepunten pakken we volgens de planning op. Elk actiepunt heeft zijn eigen tijdpad. Ook zal bij elk actiepunt een eigen, passend participatietraject met inwoners, belangenorganisaties en/of partners worden vormgegeven.

De gemeenteraad wordt via het woordvoerdersoverleg over het Uitvoeringsprogramma geïnformeerd. Ook wordt het Uitvoeringsprogramma via de lijst van ingekomen stukken ter kennisneming aan de raad gezonden. Via de nieuwsbrief wordt ook onder andere de afdoening van de twee toezeggingen gemeld.