



Raadsvoorstel

onderwerp	Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028
zaaknummer	Z/23/452698
documentnummer	INT/24/1208340
portefeuillehouder	Aad van Orden en Stef Bijl
portefeuille	Ruimtelijke ordening en Sociaal domein

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar heeft een nieuwe Woonzorgvisie opgesteld vanwege veranderingen in het Rijksbeleid. Dit gaat bijvoorbeeld om een verplichte aanpak/uitwerking van het Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen". Daarnaast zijn de bestaande woonvisies uit 2015 en 2017 verouderd. Deze visies hebben een vernieuwing nodig om aan te sluiten op actueel beleid en de groeiende woningvraag. Ook is het opstellen van een geïntegreerde woonzorgvisie cruciaal voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en andere bouwende partijen. Deze visie houdt ook rekening met de groeiende woningvraag in Zevenaar en regio en de (nieuwe) urgente aandachtsgroepen en verandering in huishoudens. Dit in lijn met regionale strategieën en recente woningmarktonderzoeken.

De woonzorgvisie is compact en geeft inzicht in de opgave, de visie en doelstellingen van de gemeente en de wijze waarop de gemeente haar doelstellingen wil bereiken. Dit met inbreng van het maatschappelijk veld- en professionals op het gebied van wonen en zorg. In de woonzorgvisie worden beleidskeuzes gemaakt voor de komende jaren. Om zo gezamenlijk te werken aan de visie op volkshuisvesting in de gemeente Zevenaar en de regio.

In het verleden werd in de woonvisie vooral aandacht besteed hoe de gewenste ontwikkeling van het (fysieke) woningaanbod kon worden aangepakt. In de nu voorliggende woonzorgvisie is de opbouw ingezet vanuit de ondersteunings- of zorgvraag en versterken van de sociale samenhang in de gemeenschap. De meer sociale component rondom de huisvesting. Hiermee willen wij inzetten op de mogelijkheden voor weer en langer zelfstandig (thuis) wonen. Dit willen we doen met passende woningen en daaraan verbonden ondersteuning, zorg en een passende woonomgeving. Ook signaleren wij een groeiende vraag naar woningen vanuit verschillende aandachtsgroepen. Bij aankomende woningbouwprojecten willen wij hier op een goede manier op inspelen.

Bij het formuleren van beleid gaat het niet alleen om de vraag welke woningtypen wenselijk zijn, maar juist ook om de vraag aan welke randvoorwaarden de woningen moeten voldoen om zelfstandig te kunnen wonen. Een woonomgeving draait namelijk niet alleen om de fysieke kenmerken van de woning, maar ook om bredere welzijnsaspecten. De toenemende vraag naar zorg en het verwachte tekort aan (zorg-) personeel benadrukken de noodzaak om zorg op een bredere manier te benaderen. Dit betekent niet alleen vertrouwen op formele zorg, maar ook samen op zoek gaan naar oplossingen. Het versterken van de sociale samenhang in de gemeenschap is eveneens van groot belang.

Een heldere visie op deze zaken vormt de basis voor afspraken met samenwerkingspartners. Samen werken we aan oplossingen voor de uitdagingen die ontstaan door vergrijzing, arbeidsmarkttekorten en

krapte op de woningmarkt. Op basis van de ambities geven we in de visie per thema aan waar wij ons voor gaan inzetten. De volgende thema's zijn opgenomen:

1. Leefbare wijken en buurten;
2. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen;
3. Een thuis voor iedereen;
4. Voldoende woningen bouwen;
5. Passende woningen en doorstroming;
6. Duurzame wijken.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. De Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 vast te stellen;
2. Voor de uitvoering van de woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 € 507.000 beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve woningbouw.

3. Waarom naar de raad

De Woonzorgvisie is een gemeentelijk beleidskader met relaties met andere beleidsvelden. Het is aan de raad om de kaders vast te stellen. En de raad heeft budgetrecht. Het is uw verantwoordelijkheid om hierover te besluiten.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het doel van een woonzorgvisie is te komen tot een strategische (ontwikkelings-)visie op gebied van wonen en zorg, waarin is opgenomen hoe de gemeente de komende jaren invulling gaat geven aan het woonzorgbeleid. De voorliggende woonzorgvisie is dan ook opgesteld om goed wonen met zorg en welzijn te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Zevenaar. De actuele situatie is het vertrekpunt voor ons woonzorgbeleid. De visie is de gemeentelijke agenda voor samenwerking met andere partijen en vormt de basis om als gemeente de regie te kunnen voeren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Met deze Woonzorgvisie voldoen wij aan de nieuwste en aankomende relevante wet- en regelgeving.

Het Rijk is bezig met de Wet versterking Regie Volkshuisvesting. De nieuwe wet richt zich op vier hoofdlijnen, namelijk:

- regie op waar, hoeveel en voor wie we bouwen,
- voldoende betaalbare woningen,
- verkortere procedures, en;
- gelijke kansen voor urgent woningzoekenden.

Met deze visie is de gemeente voorbereid op het nieuwe rijksbeleid. Een programma rond volkshuisvesting met een woonzorgvisie wordt hierbij voor alle gemeenten verplicht. In deze stukken moeten de woningbouwopgaven in kaart worden gebracht. Ook het beleid en maatregelen gericht op de te realiseren opgave moeten worden opgenomen. Daarnaast is het vanuit de omgevingswet verplicht om beleid op het gebied van wonen en zorg op te nemen in de omgevingsvisie. Het woonbeleid krijgt een plek in de omgevingsvisie Zevenaar 2024, die dit jaar/begin 2025 wordt aangeboden ter vaststelling. Dit heeft als gevolg dat het woonbeleid wordt geïntegreerd in het totale beleid voor de leefomgeving en dat de gemeente mede via dit instrument regie voert over het wonen in onze gemeente. Hiermee voldoen wij aan de nieuwste wetgeving.



- 1.2 Met de nieuwe Woonzorgvisie kunnen wij prestatieafspraken maken met de corporaties*
Een nieuwe woonzorgvisie biedt een kader voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en andere bouwende partijen, waardoor de gemeente beter in staat is om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren en de woningmarkt te sturen.
- 1.3 Hiermee kunnen wij ons als gemeente voorbereiden op toekomstige behoefte.*
Door een nieuwe woonzorgvisie vast te stellen kan de gemeente anticiperen op de groeiende woningvraag, veranderende demografische ontwikkelingen en andere toekomstige uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Dit helpt bij het creëren van een duurzaam en toekomstbestendig beleid.
- 1.4 Met deze visie ligt er een integrale visie/aanpak op fysiek en sociaal domein.*
Het samenvoegen van verschillende vraagstukken tot een geïntegreerde woonzorgvisie kan de efficiëntie verbeteren en zorgen voor een samenhangend beleid dat beter aansluit bij de behoefte van de gemeente en haar inwoners.
- 1.5 Hiermee wordt het verouderde beleid aangepast.*
De huidige woonvisies dateren uit 2015 en 2017 en sluiten niet meer aan bij de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de behoeften. Er is dus behoefte aan actueel woon(zorg)beleid. Door deze woonzorgvisie heeft de gemeente weer actueel beleid. In deze visie beschrijven we concrete maatregelen en strategieën om de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken en tegelijkertijd de kansen te benutten die zich voordoen.
- 2.1 Budgetrecht is aan de raad.*
Het is aan de raad om een besluit te nemen over het beschikbaar stellen van het in de bestemmingsreserve opgenomen bedrag. Zie hieronder in de paragraaf "kosten, baten en dekking".

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Voor het uitvoeren van de visie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit programma omvat de taken die de komende jaren worden uitgevoerd op het gebied van volkshuisvesting. Daarnaast krijgt dit beleid een plek in de omgevingsvisie in de vorm van een volkshuisvestingsprogramma. Sinds drie jaar wordt in de groene metropoolregio de regionale woningmarkt gemonitord via de woningmarktmonitor. Jaarlijks worden de gerealiseerde woningen en de plancapaciteit gemonitord via deze monitor.

7. Klimaat en duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema van ons woonbeleid. In de visie is dit thema dan ook uitgebreid opgenomen.

8. Communicatie

Voor het opstellen van de woonzorgvisie is gewerkt in meerdere fasen, namelijk de startfase, beeldvormende fase, oordeelvormende fase en afrondende fase. In de oordeelvormende fase heeft het participatietraject plaatsgevonden. Tijdens deze fase zijn fysieke inwonersavonden georganiseerd. Deze hebben wij samen met collega's van het sociaal domein (input voor visie sociaal domein) en de omgevingsvisie opgepakt. Ook konden inwoners meedenken via het online participatieplatform Zevenaar

Verbindt. Via een brede gemeentelijke campagne hebben we aandacht gegeven aan de woonzorgvisie en de mogelijkheden tot meedenken. Daarnaast zijn er sessies met stakeholders (ambtelijk en bestuurlijk) geweest. Het college van burgemeester en wethouders is tijdens een collegebrede middag meegenomen en bevroegd. Voor u is in die periode een raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd. Het verloop van het proces met de betrokken partijen is ook beschreven in de visie.

De conceptvisie (eerste en tweede) hebben wij voorgelegd aan de stakeholders en intern bij de vakinhoudelijke collega's voor feedback. De tweede versie is ook via Zevenaar Verbindt "ter inzage" gelegd en naar de inwoners die hebben deelgenomen gemaild. Dit heeft geleid tot het resultaat dat er nu ligt. De vastgestelde visie wordt op onze website gepubliceerd en gedeeld met de stakeholders. Bij de verdere uitwerking en het oppakken van de verschillende thema's uit de visie kijken we per onderdeel op welke wijze de communicatie met en naar de doelgroepen plaatsvindt.

9. Kosten, baten en dekking

Om de ambities uit de Woonzorgvisie uit te voeren, wordt een uitvoeringsprogramma gemaakt. Hiervoor is geld nodig. We stellen voor om hiervoor € 507.000 uit de bestemmingsreserve woningbouw in te zetten. Het saldo van deze reserve was op 1 januari 2024 € 2.383.000. U heeft aangegeven dat toewijzing uit deze reserve plaatsvindt na een raadsvoorstel. De bestemmingsreserve woningbouw heeft als doel uitvoering geven aan het plan voor woningbouw ten behoeve van starters en doorstroming. Deze woonzorgvisie is een vervolg op het plan woningbouw. De gevraagde € 507.000 is nodig om de taken van het woonbeleid en woningbouw uit te voeren:

- Voor capaciteit en ondersteuning om de taken van het woonbeleid en woningbouw uit te voeren, bestaande uit twee componenten:
 - Momenteel heeft de gemeente Zevenaar 0,8 fte voor het uitvoeren van het woonbeleid. Omdat het werk rondom wonen complex is en veel taken met zich meebrengt, is het nodig om extra capaciteit in te huren. We stellen voor in 2024 een budget van € 150.000,- in te zetten voor het inhuren van extra personeel.
 - We willen budget opzij zetten om het regieteam te ondersteunen. Momenteel huren we mensen in om woningbouwprojecten uit te voeren. Een deel van de kosten wordt terugverdiend door de opbrengsten van deze projecten. Sommige kosten kunnen we niet terugverdienen, dit gaat met name om voorbereidende en uitvoerende kosten die niet direct zijn toe te rekenen aan voorbereidingskredieten, grexen of anterieure overeenkomsten. Voor de dekking van deze uren is € 232.000 nodig voor de jaren 2024-2025-2026.
- De nieuwe wet Regie Volkshuisvesting vraagt ons om integraal gebiedsgericht te gaan werken. Deze verandering is noodzakelijk vanwege diverse uitdagingen waarmee de gemeente wordt geconfronteerd, zoals verkeersveiligheid, duurzaamheid en vastgoedontwikkelingen. Daarnaast staan zaken als leefbaarheid, huisvesting, welzijn en zorg onder druk. In 2022 zijn we, in samenwerking met Baston Wonen, gestart met integraal gebiedsgericht werken in de kern Babberich en wijk De Methen. Voor de wijk de Methen worden meerdere projecten ontwikkeld, terwijl voor Babberich een uitgebreide aanpak nodig is, waarvoor het wenselijk is om een procesmanager aan te stellen. Deze persoon zal helpen bij de implementatie van een integrale benadering binnen de organisaties en zal zich specifiek richten op Babberich. Dit moet leiden tot een gezamenlijke aanpak om effectief en efficiënt te werken in deze gebieden. Ons uiteindelijke doel is om geleidelijk over te gaan naar een nieuwe manier van integraal gebiedsgericht werken, in samenwerking met marktpartijen, waarbij zowel de structuur als de *mindset* worden aangepast. Dit proces vergt tijd en inzet, daarom willen we de komende drie jaar € 125.000,- toewijzen aan dit project.



10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/24/1210581	Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028
zaaknummer	Z/23/452698
documentnummer	INT/24/1208340

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 42 van de Woningwet.

besluit:

1. De Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 vast te stellen;
2. Voor de uitvoering van de woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 € 507.000 beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve woningbouw.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 26 juni 2024.

De griffier
C.M. Steenbergen

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk