

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Startnotitie en bestuursopdracht beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels

Zaak- & documentnr. : Z/24/127075/ADV/24/201671302 **Opsteller:** Rick Smink

Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner **Afdeling** : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling

Openbaarheid : Openbaar na besluitvorming door het college

Afstemming met : K. Jeurissen, D. Boschman, L. Overeem, O. van Beers, O. Tutert, M. Giezen, L. van Loon,

Samenvatting

De gemeente Duiven wil onderzoeken hoe de bestaande woonvoorraad en kavels beter kunnen worden benut. In de door de raad vastgestelde Woonvisie Duiven 2021-2030 zijn hiervoor verschillende doelen beschreven. Door het vaststellen van de startnotitie "beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels" geeft zij aan welke acties nu noodzakelijk zijn. De belangrijkste actie en eerste stap uit de notitie is het onderzoek naar de beleidsverruiming voor het intensiever/beter gebruiken van de bestaande woonvoorraad en kavels. Hiervoor is een bestuursopdracht geschreven.

Beslispunten

1. De startnotitie 'beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels Duiven en Westervoort' vast te stellen;
2. De bestuursopdracht 'beleidsnotitie beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels Duiven' vast te stellen;
3. De kennisgeving aan de raad vast te stellen en aan te bieden aan de raad, inclusief startnotitie en bestuursopdracht.

Aanleiding

In de Woonvisie Duiven 2021-2030 zijn verschillende doelen opgesteld die verband houden met het anders gebruiken van de bestaande woonvoorraad en kavels. Specifiek gaat het om de doelen 3,4 en 17¹. In de Woonagenda Duiven 2023-2024 is reeds benoemd dat aan de slag wordt gegaan met het uitwerken van deze doelen. Om grip te houden op de beleidsmogelijkheden rondom het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels en het perspectief van bewustwording ook te belichten is gekozen voor een integrale aanpak.

Beoogd effect

Met het vaststellen van dit voorstel wil het college concreet invulling geven aan de eerder benoemde gestelde doelen in de woonvisie Duiven 2021-2030 en aangenomen motie tijdens

¹ Doel 3: onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden

Doel 4: ruimte bieden voor nieuwe of alternatieve woonconcepten

Doel 17: beleid gericht op woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen

de behandeling van de woonvisie Duiven 2021-2030 en daarmee bijdragen aan het oplossen van de problematiek op de woningmarkt.

Argumenten

1.1 Startnotitie noodzakelijk om context en acties te beschrijven.

De startnotitie geeft een beeld van de knelpunten op volkshuisvesting. Het vertaalt de doelen uit de woonvisie naar een aanpak en legt de verbinding tussen beleid en het stimuleren van inwoners om na te denken over passend wonen.

1.2 Verruiming van beleid is niet de enige oplossing voor woningproblematiek.

De doelen uit de woonvisie die verband houden met het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels beschrijven voornamelijk beleidsmatige acties. Met alleen beleidsverruiming is de problematiek niet opgelost. Naast nieuwe woningen die beter aansluiten op de behoefte, moet ook bewustwording gecreëerd worden bij de doelgroep die minder passend woont, om verhuisbereidheid te stimuleren. Ook dat is onderdeel van de aanpak om bij te dragen aan de oplossingen voor de woningproblematiek.

2.1 Bestuursopdracht noodzakelijk om complexe beleidsopgave goed af te kaderen.

Herijking van bestaand beleid en onderzoek naar het invoeren van nieuw beleid is multidisciplinair. Verschillende beleidsterreinen zullen vanuit eigen expertise toewerken naar een gezamenlijk gedegen beleidsvoorstel. De bestuursopdracht geeft de aanknopingspunten om beleidsherijking en -verruiming te onderzoeken. Daarnaast wordt het belang van integraliteit geborgd.

2.2 Groot belang voor een gedegen gebiedsanalyse om verruiming in beleid te creëren.

De gemeente Duiven kent verschillende wijken en kernen, met elk een eigen dynamiek. Zowel sociaal als ruimtelijk. Met een gebiedsanalyse als vertrekpunt voor beleidsverruiming kan beter worden onderbouwd hoe in de verschillende wijken en kernen van de gemeente Duiven intensiever gebruik van woningen of kavels verantwoord mogelijk kan worden gemaakt.

2.3 Integrale benadering van onderzoek naar beleidsverruiming is wenselijker voor inwoners.

Wanneer gestelde doelen in de woonvisie aparte processen doorlopen, is het risico op tegenstrijdigheden in verschillende beleidsregels groter. Deze tegenstrijdigheden kunnen een negatieve invloed hebben op de dienstverlening en betrouwbaarheid van de gemeente.

Kanttekeningen

1.1 Volkshuisvesting is niet alleen een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Makelaars, corporaties en mogelijk ook zorgpartijen zijn belangrijke stakeholders. Voor het slagen van de acties uit de startnotitie is de gemeente afhankelijk van de capaciteit en mogelijkheden van de stakeholders.

2.2 Het niet vaststellen van de bestuursopdracht heeft invloed op de ruimte en de keuzes die onvoldoende afgebakend kunnen worden gemaakt. De bestuurlijke borging van de kaders is daarom van belang.

Financiële paragraaf

De kosten van de gebiedsanalyse uit de bestuursopdracht worden gedekt uit het budget voor de uitvoering van de doelen uit de woonvisie.

Voor het opstellen van de beleidsregels worden geen externe kosten verwacht.

Er lopen verkennende gesprekken met de provincie de gemeenten Duiven, Zevenaar en de corporaties (Vivare, Vryleve, Plavei en Baston) over de inzet van een doorstroomcoach voor

de duur van 1 jaar. Eventuele kosten die (na besluitvorming) hiermee zijn gemoeid kunnen gedekt worden uit het budget voor de uitvoering van de doelen uit de woonvisie.

Participatie en communicatie

De startnotitie is mede vormgegeven door signalen van onze inwoners, gecombineerd met de brede maatschappelijke problematiek op de woningmarkt. De startnotitie vormt het vertrekpunt van de acties die moeten worden uitgevoerd. Met de afdeling communicatie zal hier een strategie op worden ontwikkeld.

Uitvoering

Q1/Q2 2024:	voorbereiding;
Q3 2024:	vaststellen bestuursopdracht door college;
Q3 2024:	uitvraag en opdrachtverstrekking extern bureau (gebiedsanalyse);
Q2 2024:	projectformulering inclusief projectorganisatie;
Q3 2024:	verkenning, formuleren uitgangspunten vakdisciplines, uitvoeren gebiedsanalyse evaluatie (bestaande beleidsregels), afstemming;
Q3 en Q4 2024:	schrijven beleidsnotitie;
Q4 2024/Q1 2025:	behandelen beleidsnotitie door college van Duiven en Westervoort;
Q2 2025:	digitaal informatiepaneel lanceren op gemeentepagina;
Q3 2025	Start doorstroomcoach;
Q3 2025	Verkennen mogelijkheden voor project van groot naar beter in sociale huur;
Q3 2025	verkenning aankomend aanbod voor doorstromers (gericht 55+)

Bijlagen

1. 201671647 – Startnotitie beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels (openbaar)
2. 201671175 Bestuursopdracht beleidsnotitie beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels Duiven (openbaar)
3. 201672797 kennisgeving gemeenteraad Duiven, startnotitie beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels Duiven (openbaar)