

HET TAAKVELD WONEN

Wettelijk kader voor de gemeente en corporaties

Woningwet (herziening per 1-7-2015)

- De gemeenteraad stelt een bouwverordening vast
- De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast
- B&W wijzen een commissie aan voor de welstandsbeoordeling of een stadsbouwmeester
- De Minister van Wonen en Rijksdienst besluit omtrent de toelating van een stichting of vereniging als wooncorporatie
- B&W worden voorafgaand aan de toelating gevraagd om een verklaring van geen bezwaar
- Woningwet bevat bepalingen omtrent het bestuur en raad van toezicht, rekening en verantwoording aan gemeente en minister van Wonen en Rijksdienst
- Het directe toezicht op de corporatie wordt uitgeoefend door de Autoriteit Woningcorporaties
- Elk jaar moet de corporatie voor 1 juli diverse verslagen overleggen en een overzicht van voorgenomen werkzaamheden komend jaar en de jaren daarna
- De corporatie moet naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente
- Eenmaal per 4 jaar vindt een extern onderzoek plaats naar de resultaten van het werk van de corporatie (zgn. visitatiecommissie). B&W worden daarbij betrokken.
- B&W moeten zorgen voor stedelijke vernieuwing en maatregelen treffen in het belang daarvan

Besluit toegelaten instellingen

- Bepalingen omtrent de taken en de samenstelling van het bestuur, raad van toezicht
- Bepalingen omtrent het aangaan van verbindingen met andere rechtspersonen
- Financiële borging
- Inhoud van jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag
- Bepalingen m.b.t. de inhoud van het bod dat de corporatie elk jaar aan de gemeente moet uitbrengen omtrent de voorgenomen werkzaamheden
- Opsomming van wat tot de taak van de corporatie behoort en wat niet (zgn. Daeb- en niet –Daeb werkzaamheden)

Huisvestingswet 2014

- De gemeenteraad kan een huisvestingsverordening vaststellen indien dat nodig en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woningen (bewijsvoering voor nodig)
- Huisvestingsverordening werkt met een vergunningstelsel voor het mogen bewonen van de bepaalde categorie (goedkope) woningen
- B&W kunnen samen met andere gemeenten aan GS verzoeken om een woningmarktregio aan te wijzen t.b.v. een evenwichtige regionale verdeling van woonruimte (gebieden met grootstedelijke problematiek zijn n uitgezonderd van zo'n aanwijzing)
- B&W moeten zorgen voor de huisvesting van vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning ook wel statushouders genoemd) in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling
- De taakstelling wordt elk halfjaar bepaald door de Minister van Veiligheid en Justitie aan de hand van het aantal inwoners van de gemeentewe

Leegstandwet

- De gemeenteraad kan een leegstandverordening vaststellen
- B&W kunnen de eigenaar van een woning die langer dan een jaar leegstaat vergunning verlenen om deze te verhuren volgens huurcontract voor een periode van maximaal 5 jaar

Omgevingsverordening provincie

- Verplichting voor de gemeente tot het vaststellen van een woonvisie in afstemming met de buurgemeenten en de provincie

Werkrelaties gemeente taakveld Wonen

Relatie met de provincie

- *Ambtelijk overleg Wonen en (voorbereiding/deelname) bestuurlijk overleg Wonen*
- *Ad hoc deelname periodiek RO-overleg Dinkelland-Losser-Tubbergen*
- *Prestatieafspraken Wonen (overleg, midtermreview, budgetbeheer, rapportages)*
- *Woningbouwprogramma (monitoring inbreiding en uitbreiding)*
- *woonserviceprojecten (uitvoering eindverantwoording voor 1 juli 2016)*
- *invulling taakstelling statushouders*
- *duurzaamheid (energieloket 2.0 etc.)*
- *Kwaliteitsimpuls groene omgeving*
- *Subsidie stedelijke vernieuwingsprojecten (ISV-gelden, ruimtelijke kwaliteitsprojecten)*

Relatie met bevolking

- *Contacten kernraden*
- *Voorbereiding woonvisie*
- *Woonwensenonderzoek*
- *Actualiseren wachtlijsten bouwgrondzoekenden*
- *Regeling en Verstrekken van startersleningen*

Relatie met de (2) woningbouwcorporaties

- *Voorbereiding, agendering en verslaglegging ambtelijk en bestuurlijk overleg*
- *Vastleggen, follow up en evaluaties prestatieafspraken*
- *Visitaties*
- *Afstemming onderhoud/renovatieprojecten*
- *Waarborgfonds Sociale Woningbouw (gemeente als achtervang leningen volkshuisvesting)*

REGIO TWENTE

Twentse woonvisie en Actieprogramma

- *Woonafspraken (prioriteit)*
- *Zorgvastgoed*
- *Statushouders/verblijfsgerechtigden*
- *Arbeidsmigranten*
- *Stedelijke vernieuwingsopgave bestaande voorraad*
- *Vrijkomend vastgoed binnenstedelijk*
- *Vrijkomend vastgoed buitengebied*
- *Monitoring mantelzorgwoningen*

Woningcorporaties in Dinkelland

In Dinkelland zijn 2 woningcorporaties actief, te weten Mijande Wonen en St. Joseph Almelo. Mijande Wonen is een corporatie die is ontstaan uit een fusie van de corporaties uit Vriezenveen-Westerhaar, Vestion Wonen Vroomshoop, Dinkelborgh (Denekamp) en St. Joseph Weerselo. Mijande Wonen is met een bijna 1500 huurwoningen in Dinkelland verreweg het grootste aantal huurwoningen in de gemeente Dinkelland. St. Joseph Almelo is pas sedert 2007 actief in de gemeente Dinkelland met enkele gerealiseerde woningen in de kernen Rossum en Denekamp en tevens heeft men nog een enkele grondpositie in Denekamp.

Prestatieafspraken gemeente-corporaties

In april 2013 is een samenwerkingsovereenkomst prestatieafspraken ondertekend met de woningcorporaties Mijande Wonen en St. Joseph Almelo voor de periode 2013-2016. De inhoud is in hoofdzaak gebaseerd op de met de provincie gemaakte prestatieafspraken en de aanvang 2012 vastgestelde Woonvisie 2011+. Enkele speerpunten zijn afstemming bij aanpak oude woonbuurten b.v. ingeval van renovaties woningen, wegen en/of rioleringen en afstemming voorkeurslocaties sociale huur- en koopwoningen. Op grond van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 kunnen er minder vrijblijvende prestatie-afspraken worden gemaakt.

Startersleningen

De starterslening geeft starters op de woningmarkt een steuntje in de rug bij de aankoop van de eigen woning. Het verschil tussen de verwervingskosten en het maximaal te lenen hypotheekbedrag bij de bank kan door middel van de starterslening worden overbrugd. Er is een maximum gesteld. In de raadsvergadering van 10 september 2013 is een verordening starterslening vastgesteld. Daarin is het maximum leningsbedrag vastgesteld op € 35.000,- Aankoopbedrag woning moet lager zijn dan € 225.000,- Het startersfonds raakt momenteel leeg door het terugtrekken van het rijk uit het fonds. Uitvoering is in handen van de Stichting volkshuisvesting nederland (Svn)

Wonen, zorg en welzijn

De gemeente Dinkelland heeft haar visie op wonen, zorg en welzijn neergelegd in de nota "Woonservice Dinkelland" van 29-3-2011. Voor het uitvoeringsplan zijn door de provincie financiële middelen beschikbaar gesteld. Deze middelen heeft de gemeente gekoppeld aan een negen-tal programma's. De looptijd was aanvankelijk tot 1 januari 2015 maar is vorig jaar verlengd tot 1 januari 2016. Eindverantwoording moet plaatsvinden voor 1 juli 2016.

Gerealiseerd met behulp van deze middelen zijn o.a. uitbreiding personenalarmering SWO, MFAQ Weerselo, MfA Tilligte, brede school Agelo, aanpassingen Kulturhus Rossum, Educatorium Ootmarsum en Heemhoes Denekamp, Zorgloket, Platform Kulturhusen, deelname bewustwordingscampagne 'lang zult u wonen',

Website "wonen in Dinkelland en woonbeurs

Op de internetpagina van de gemeente is een presentatie doorgevoerd van de bouwlocaties in Dinkelland. Jaarlijks wordt er ook een woonbeurs georganiseerd met deelname van marktpartijen en corporatie.

Grondbeleid en grondverkoopbeleid

Er moet een goede afstemming plaatsvinden tussen woonbeleid en grondbeleid. Ook de verkoopregels vereisen afstemming omdat daarbij

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw moeten worden afgestemd op het toegelaten aantal woningen dat de gemeente mag bouwen. Bovendien geldt tegenwoordig de regel dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat vereist een extra onderbouwing indien het plan voorziet in uitbreiding (zgn. uitleglocatie). De noodzaak tot onderbouwing vloeit voort uit een bepaling in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6.). Deze bepaling is ook wel bekend als de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking. Het komt er in het kort op neer dat de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied zo optimaal mogelijk moet worden benut voordat wordt besloten tot uitbreiding van de bebouwing. Dus inbreiding voor uitbreiding.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van openbaar vervoer.*