Gemeente Westerveld

Memo

Aan : de raad van Westerveld
Van : Wethouder Vedder
Datum : 5 oktober 2022
Betreft : Schriftelijke beantwoording (niet beantwoorde) vragen PAW 20 september 2022 inzake Addendum op de Woonvisie en duiding relatie addendum, woonvisie en uitvoeringsprogramma.

Aanleiding
Naar aanleiding van de PAW van 20 september 2022 is besloten de niet beantwoorde vragen schriftelijk aan de portefeuillehouder toe te zenden. Schriftelijke vragen zijn ontvangen van de fractie van Progressief Westerveld.

Als eerste wordt ingegaan op de relatie tussen woonvisie, het addendum hierop (dat nu voorligt), de uitvoeringsprogramma en het amendement op het raadsbesluit van 31 mei 2022 over het vestigen van een voorkeursrecht.
Daarna volgen de antwoorden op de vragen.

Algemene toelichting op het Addendum en de relatie met andere notities

Woonvisie en Addendum beleid tot 2025
De Woonvisie met voorliggend Addendum geldt als beleidsdocument tot 2025. Daarna wordt een woonvisie (dan als onderdeel van de omgevingsvisie) vastgesteld.

Het Addendum op de woonvisie is noodzakelijk omdat in de huidige Woonvisie geen aantallen woningen en woonsegmenten per kern of gebied worden genoemd waarmee de woningbehoefte voor nieuw te realiseren woningbouwplannen concreet kan worden onderbouwd. Deze onderbouwing is nodig om als gemeente de juiste keuzes voor nieuwe locaties te kunnen maken en is tevens nodig als onderbouwing richting de provincie bij het in procedure brengen van een omgevingsplan.

De beleidsdoelstellingen in het Addendum van de Woonvisie hebben als richtpunt 2030.
Uiteraard wordt elk jaar gemonitord of de beleidsdoelen (aantallen en percentages doelgroepen) nog actueel zijn. Monitoring is zeker verstandig in de huidige woningmarkt. Het doel hiervan is om de plancapaciteit goed in beeld te hebben en bij belemmeringen op bepaalde locaties naar alternatieven te kijken. Zo bouwen we meer flexibiliteit in. Monitoring gebeurt elk jaar in het eerste kwartaal. Hierover wordt uw raad geïnformeerd. Dit betekent echter niet dat de woningaantallen in het Addendum elk jaar ter discussie gesteld moeten worden. De woningaantallen in het door uw raad vast te stellen Addendum op de Woonvisie blijven in ieder geval tot 2025 het beleidsuitgangspunt voor de door het college vast te stellen woningbouwprogrammering (uitvoeringsprogramma).

Addendum - uitvoeringsprogramma - bestemmingsplan/omgevingsplan
Nadat het Addendum is vastgesteld gaat het college aan de slag met het opstellen van een uitvoeringsprogramma (zie paragraaf H van het Addendum). Onderdeel hiervan is het aandragen van mogelijke locaties voor grotere woningbouwprojecten. Met grotere woningbouwprojecten worden

locaties met meer dan 25 woningen bedoeld.
De planning van het college is om het *uitvoeringsprogramma Woonvisie* in december 2022 vast te stellen. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. We bieden het uw raad ter informatie aan. In een uitvoeringsprogramma wijzen wij geen nieuwe grote bouwlocaties aan zonder dat dit vooraf met uw raad is besproken. Wel zullen we per kern aangeven welke woningbouwprojecten lopend zijn en wat de verwachte uitdagingen zijn om in betreffende kern aan de woningbehoefte tot 2030 te kunnen voldoen.
Is er in een kern een geschikte locatie voorhanden dan komt het college met een separaat raadsvoorstel over het starten van een procedure voor een bestemmingsplan/ omgevingsplan.

Amendement Wvg Dieverbrug
Uw raad heeft op 31 mei 2022, via amendement, het college opgedragen om binnen zes maanden, in samenhang met de geactualiseerde woonvisie, te inventariseren welke andere locaties geschikt zijn voor grondaankoop ten behoeve van woningbouw.
Het aandragen van mogelijke nieuwe grotere bouwlocaties vraagt om een gedegen onderzoek of locaties ruimtelijk geschikt zijn. Daarnaast is hiervoor een vastgesteld Addendum noodzakelijk.
De planning van het college is om uiterlijk in het eerste helft van 2023 mogelijke geschikte (grotere) woningbouwlocaties met uw raad te bespreken.

Besluit over Addendum
Wij vragen uw raad om het addendum op de woonvisie vast te stellen. Indien u dit besluit uitstelt, heeft het college onvoldoende onderbouwing voor nieuw vast te stellen woningbouwplannen, kan nog geen aanvang gemaakt worden met bepaalde onderdelen van het uitvoeringsprogramma (o.a. onderzoek naar behoefte aan arbeidsmigranten en uitstroom vakantieparken) en kunnen geen duidelijke prestatieafspraken (woondeals) worden vastgelegd met de provincie.

Vragen en reactie van college

1. Voor de zomer heeft het PBL en het CBS de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050 gepubliceerd. Westerveld krimpt in de periode tot 2035 met 3,09% en tot 2050 met 0,3%. In hoeverre is deze prognose meegenomen in het huidige addendum? Hoe verhoudt dit krimpscenario zich tot het in addendum beschreven groei?

   De cijfers uit het Addendum zijn gebaseerd op het woningmarktonderzoek Gemeente Westerveld (Companen, 7 december 2021). De recente cijfers van de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050 zijn in dit onderzoek niet meegenomen, omdat deze in 2021 nog niet bekend waren. Companen heeft voor Westerveld een trendraming opgesteld (zie blz. 6 van bovengenoemd onderzoek) op basis waarvan uw raad kaders kan stellen voor het aantal te bouwen woningen tot 2030. Voor de periode van 2022 – 2030 wordt een basiswoningbehoefte verwacht van 510 woningen (zie blz 6, tabel 2 onderzoek) en wordt door het college in genoemde periode niet uitgegaan van een krimpscenario.

2. In de huidige omstandigheden lijkt het ons vreemd om uit te gaan van krimp. Door de rijzende zeespiegel zal de druk op hoger gelegen delen van dit land toenemen. Ook door corona is de directe koppeling van wonen en werken losser geworden en ook daardoor zal de druk op dit gebied toenemen. Deelt het College die analyse?

   Zie antwoord onder 1.

3. Er lijkt overigens een merkwaardige tegenstelling te bestaan tussen aan de ene kant de noodzaak van een kwantitatieve onderbouwing van de woningbehoefte en aan de andere kant het feit dat de Nationale Woon- en Bouwagenda de provincies en daarbinnen ook ons als gemeenten met 'afdwingbare prestatieafspraken' opdraagt om het tempo van de woningbouw op te voeren. Hoe duidt het College die tegenstelling en hoe wil het daarmee omgaan?

Het college wil graag bouwen voor de lokale behoefte en tegelijk ook het tempo voor deze woningbouwplannen opvoeren. Het sluiten van prestatie-afspraken met hogere overheden zien wij hierbij niet als tegenstelling maar juist als een kans om op die manier zo snel mogelijk in nieuwe woningen te voorzien.

4. Het addendum van de woonvisie geeft een update van het aantal te bouwen woningen in verschillende segmenten. Is er voldoende rekening gehouden met de actuele behoefte voor woningen in Westerveld voor de komende 10 jaar en zo ja op welke manier zijn die gegevens verzameld? Zo nee, bent u van plan om woningzoekenden in de Gemeente Westerveld te vragen welke woonvorm voor hen aantrekkelijk is?

   Het college zal per woningbouwproject de woonwensen in kaart brengen en dit niet voor de gehele gemeente gaan onderzoeken. Per project is namelijk maatwerk geboden en zal in overleg met inwoners en initiatiefgroepen (en na toetsing aan de percentages uit de Woonvisie en onderhavig Addendum) een woonprogramma worden vastgesteld. Daarbij zal rekening worden gehouden met de behoefte aan bepaalde woonprijssegmenten (huur/koop, betaalbaar/middelduur/duur) en bepaalde doelgroepen (waaronder jongeren, starters en senioren).

5. Het addendum gaat enkel in op prijssegmenten en de daarbij behorende aantallen. In hoeverre is er rekening gehouden met doelgroep segmenten (jongeren, starters, jonge ouders, op zichzelf wonende ouderen, ect. Ect.)?

   Zie antwoord onder 4.

6. In het addendum wordt er melding van gemaakt dat de extra woningbehoefte o.a. voortkomt uit de instroom van arbeidsmigranten en mensen die woningzoekend zijn tgv het project vitale vakantieparken. Op welke manier denkt het college de woningbehoefte voor specifiek deze groepen goed in te vullen in de woonvisie en met welke termijn/looptijd wordt rekening gehouden?

   In schema 1 (onder B) van het Addendum zijn de gegevens over arbeidsmigranten en uitstroom uit vakantieparken rechtstreeks vanuit het woningmarktonderzoek overgenomen (zie onderzoek blz 6, tabel 2a). In paragraaf H. van het Addendum staat aangegeven dat het college een uitvoeringsprogramma zal opstellen waarbij ook deze twee doelgroepen nader zullen worden onderzocht.

7. In het addendum wordt vermeld dat het % sociale huurwoningen in de Gemeente Westerveld veel lager ligt dan de landelijke norm van 20%. Als reden wordt aangevoerd dat een plattelandsgemeente als de Gemeente Westerveld veel minder behoefte heeft aan sociale huur woningen en dat er niet wordt nagestreefd om het percentage van 20% te halen in de gemeente. Op welke manier bent u van plan om een beter aanbod van sociale huurwoningen te creëren om aan de behoefte van specifieke doelgroepen te kunnen voldoen (starters/ inwoners & gezinnen met een lager inkomen/ arbeidsmigranten/ statushouders) en bent u van plan dit ook op te nemen in de uitvoeringsprogramma?

   In schema 3 van het Addendum staat per hoofdkern of andere kern (omschreven als 'omliggende dorpen') aangegeven welke percentages aan sociale huurwoningen het college wil vastleggen bij woningbouwprojecten in genoemde kernen. Zie ook antwoord onder 4.

De reden van dit addendum lijkt voornamelijk de getalsmatige onderbouwing die de provincie verwacht (pagina 3). Het is ons inziens zonde om de woonvisie enkel hierop te actualiseren. Er zijn tal van ontwikkelingen die in de huidige visie geen of onvoldoende aandacht krijgen, maar dit wel verdienen gezien het huidige tijdsgewricht. Waarom heeft het college ervoor gekozen om bijna enkel getalsmatig de visie te actualiseren? Is het college bereid om op andere urgente onderwerpen de visie ook te actualiseren?

Het beleid uit de huidige woonvisie is voor de periode 2019-2025 vastgesteld en is grotendeels nog actueel. Het college ziet op dit moment geen aanleiding om andere onderwerpen uit de huidige woonvisie te actualiseren.

8. Noch in de woonvisie, noch in het addendum op de woonvisie wordt iets vermeld over belangrijke onderwerpen als duurzaamheid en klimaatverandering. Bent u van plan om richtlijnen rondom duurzaamheid voor woningbouw op te nemen in de woonvisie waarin o.a. zal moeten wordt beschreven - dat woningen energie neutraal worden gebouwd, of zelfs een positieve bijdrage moeten leveren aan energieopwekking, en - dat woningen CO2 neutraal gebouwd moeten worden en dat er gebruikt gemaakt moet worden van circulaire materialen? Ook kan gedacht worden aan het tekort aan water en de droogte afgewisseld met perioden van wateroverlast. Gaat het College aandacht besteden aan een klimaat adaptieve aanleg van nieuwe wijken?

   In paragraaf 3.3 van de huidige woonvisie wordt uitgebreid ingegaan op het onderwerp 'Energiezuinig wonen'. Concrete acties hiervoor staan vermeld in de tabellen in paragraaf 4.1 en 4.2.
   Bij nieuwbouw van woningen of gebouwen moet aan een reeks wetten en regels worden voldaan. Zo moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn. Ook moet er rekening worden gehouden met de milieubelasting van gebruikte materialen, dit is opgenomen in het bouwbesluit. Omdat landelijke wetten en regels hierin voorzien is het niet nodig om hier in het addendum voor de woonvisie extra bepalingen over op te nemen.
   Klimaatadaptief bouwen is niet zodanig in de woonvisie opgenomen, dit is wel een onderdeel van de Regionale Adaptatiestrategie (RAS). Hierin is opgenomen dat we in 2050 een klimaatadaptieve en waterrobuuste regio hebben.

9. Dan is er een andere ontbrekende, zij het onzekere factor, namelijk de transitie van de agrarische sector, waarop diverse scenario's losgelaten kunnen worden. Als we toegaan naar een meer kleinschalige manier van landbouw bedrijven, zal er enerzijds ook extra woongelegenheid voor nieuwe boeren gecreëerd moeten worden. Anderzijds is door de stikstofcrisis te verwachten dat er boeren gaan en/of moeten stoppen met hun bedrijfsvoering. Hoe gaan we om met leegstaande stallen buiten bestaand bebouwd gebied?

   Voor percelen met leegstaande stallen of schuren in het buitengebied zal per geval maatwerk geleverd moeten worden. Dit kan door bijvoorbeeld toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

10. Andere concrete, relevante onderwerpen die aan bod zullen/moeten komen of opgenomen moeten worden in de uitvoeringsagenda zijn bijvoorbeeld:
    a. Situatie Meerkampen Havelte, Knarrenhof, centraliseren sportvoorziening Havelte en herbestemming survivalterrein Havelte;
    b. Valderse 3 (of 4);
    c. Wijze waarop de verschillende door de raad omarmde suggesties uit het NOHNIK-rapport in de ontwikkelingen zullen worden meegenomen;
    d. Voortgang m.b.t. het vinden andere locaties vestigen voorkeursrecht, in lijn met de motie die de raad daarover aannam. De in die motie genoemde deadline is december dit jaar!

a en b. Het Addendum gaat niet in op concrete woningbouwlocaties, maar gaat over de kaders waarbinnen ons college afspraken kan maken met initiatiefnemers, grondeigenaren en projectontwikkelaars over de aantallen en de prijssegmenten van een specifieke woningbouwlocatie.

c. De suggesties uit het NOHNIK-onderzoek (o.a. bouwen boven winkels, verdichting van bestaande bebouwingslinten, bouwen achter bestaande erven) zullen door het college worden meegenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie.
d. Over het zoeken van andere locaties (amendement op besluit Wvg 31 mei 2022) verwijzen wij naar bovenstaande reactie onder 'Algemene toelichting op het Addendum en de relatie met andere notities'.

11. Naarmate wij onze verwachtingen van de herziening van de Woonvisie zelf naar beneden moeten bijstellen, worden onze verwachtingen van het Uitvoeringsprogramma groter. Wanneer later dit jaar wordt het Uitvoeringsprogramma aan de raad voorgelegd en hoe worden inwoners hierin meegenomen?

Zie bovenstaande reactie onder 'Algemene toelichting op het Addendum en de relatie met andere notities'.

Met vriendelijke groeten,

B.g.

R. Vedder,
Wethouder