Post Postbus 110
9640 AC Veendam
Aquapark 7
9641 PJ Veendam
0900 - 8400
info@acantus.nl
www.acantus.nl
kvk 0231972

Gemeente Oldambt
T.a.v. de heer G. Engelkens
Postbus 175
9670 AD Oldambt

Betreft reactie op concept Programma Wonen AT/MH/120

Veendam, 6 april 2021

Geachte heer Engelkens,

Allereerst complimenteren wij u met het concept Programma Wonen dat ter inzage is gelegd. Er is enorm veel professioneel werk verzet om te komen tot dit Programma Wonen voor de komende jaren.

Wij zouden daarom ontzettend graag dit programma ten volle willen omarmen. In het voortraject van het concept Programma Wonen is Acantus helaas door de gemeente incidenteel betrokken. In deze context willen wij graag benoemen dat wij als samenwerkingspartner helaas 'via de wandelgangen' moesten vernemen dat het concept Programma Wonen ter inzage lag. Wij hebben hierdoor helaas niet de mogelijkheid gehad om in te spreken en wij voelen dat onze inzet helaas beperkt is tot het geven van deze reactie in het formele traject.

In het concept Programma Wonen zien wij bevestigd dat de gemeente Oldambt een sterkere regio wordt. Wonen in Oldambt komt sterker op de kaart. Wij leveren hieraan graag een bijdrage door ons, binnen de beschikbare middelen, maximaal in te zetten. In het concept Programma Wonen wordt bevestigd dat verkopen van sociale huurwoningen hierbij een belangrijk middel is.

Wij zien aanknopingspunten voor constructief overleg en een nadere uitwerking binnen de prestatieafspraken, een selectie:

De visie van Acantus is erop gericht om zoveel mogelijk huurders voordeel te geven van onze investeringen. Dit zal spanning geven met de voorkeur van de gemeente voor sloop-nieuwbouw boven renovatie (p.25). Wij zouden graag zien dat de gemeente zich, net als bij de particuliere voorraad, inzet voor woningverbetering van de sociale voorraad.

Acantus heeft, vanuit het betaalbaar houden van de woningen, een genuanceerdere visie op levensloop bestendig wonen. De woningen die hierbij passen zijn niet per definitie geschikt voor elke fase van de levensloop (p.25).

Het is fijn te lezen dat de gemeente en Acantus elkaar vinden in de visie dat energiebesparende maatregelen bijdragen aan de betaalbaarheid van de woonlasten.

Om de huurcomponent van de woonlasten betaalbaar te houden doen wij een beroep op de gemeente om ons, daar waar nodig, te ondersteunen in het vinden van aanvullende beschikbare middelen. Wat ons betreft gaat dit een stap verder dan eventueel aanpassen van wet- en regelgeving (p.27)

Wij zien er naar uit om samen te werken in de prestatieafspraken. Met elkaar maken we goed wonen mogelijk.

Met vriendelijke groet,
Acantus



Anita Tijsma,
Bestuurder

# Zienswijze programma wonen Oldambt 2021 - 2026

De Bewonersorganisatie Oldambt raadt de gemeenteraad van Oldambt aan om het concept Programma Wonen, zowel als het regionaal prestatiekader, voorlopig in de wachtkamer te zetten, om de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2021 af te wachten, alsmede ook bewoners, huurders, buurt-, wijk- dorps- en huurdersorganisaties te betrekken bij bepaalde thema's over het wonen zodat er daadwerkelijk medezeggenschap en draagvlak is voor het programma wonen van de gemeente Oldambt.

Hieronder onze reactie op het conceptstuk.

Rol van de gemeente op de woningmarkt:
2.1 blz. 7 en verder:
**Vraag voor de gemeente:** wat is de status van het programma wonen voorheen woonvisie? Is het kaderstellend of richtinggevend? Als het kaderstellend is, dan lijkt dat voor de sociale huur tevens in strijd met de Woningwet. Ook vanuit het regionaal prestatiekader mogen de woonvisies niet kaderstellend zijn en dit programma wonen stelt o.i. wel kaders. Een woonvisie mag wel een richting of visie duiden maar bijvoorbeeld geen opdracht geven aan woningcorporaties over verkoop van bezit of over sloop en nieuwbouw, aangezien dit thuishoort in de prestatieafspraken. Er mag dan ook geen juridiserende werking uitgaan van een woonvisie, zoals ook omschreven in de oude woonvisie. Om die reden mag de gemeente Oldambt zich ook niet de rol van regisseur aanmeten ten aanzien van ontwikkelingen in de sociale huur omdat dit enkel gelijkwaardig door betrokken partijen ingeregeld kan worden.
https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken

Prestatieafspraken en betrokken huurdersorganisaties:
De Woningwet volgt de formele lijn van de Wohv: Er dient gesproken te worden met de formele huurdersbelangenvereniging en als die er niet zijn met bewonerscommissies. En als de verhuurder voornemens heeft die rechtstreeks te maken hebben met een complex, is de bewonerscommissie degene met wie het overleg gevoerd wordt. Dit laatste wordt doorgaans buiten de prestatie-afspraken om gedaan.(Bron Aedes, blz.51).

De Bewonersorganisatie Oldambt (BOO) is een nieuwe huurdersorganisatie met de grootste ledenachterban van huurders en heeft erkenning verzocht bij Acantus op basis van deze wet. Omdat huurdersorganisaties, niet noodzakelijk altijd voldoen aan eisen van de wet Wohv en er derhalve veranderingen kunnen ontstaan in het aantal erkende huurdersorganisaties, is het beter te spreken van de algemene term huurdersorganisaties volgens de Wohv, dan enkele te benoemen.

Recentelijk heeft de BOO bij de huurcommissie en Acantus ook enkele opmerkingen gemaakt onder bewijsvoering, over welke organisaties wel of niet voldoen aan de vereisten van de wet. Op grond van o.a. deze input komt er ook een herevaluatie bij Acantus van het functioneren van en werken met huurdersorganisaties. Dit wordt gedaan door een externe

organisatie, ook de BOO wordt hiervoor benaderd. Het is daarom beter het deel van deze zin te schrappen *“en met de huurdersorganisaties Stichting Huurdersadviesgroep Groninger Huis*”, en te vervangen voor huurdersorganisaties, die voldoen aan de vereisten van de wet Wohv.

Indien andere partijen worden betrokken dan dient dit goed afgesproken te worden.
De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal (of regionaal) niveau. De partijen hebben de vrijheid om een lokaal passend proces voor prestatieafspraken in te richten. Dit betekent dat meerjarige afspraken wettelijk mogelijk zijn en lokale partijen de ruimte hebben om het proces in te richten op een manier die voor hen het meest werkbaar is. Hierbij kan ook gedacht worden aan het betrekken van andere partijen bij de prestatieafspraken, zoals zorg- en welzijnspartijen. Of aan het maken van afspraken met een wederkerig karakter.

Bij afwijking geeft Aedes aan dat: *“De betrokken lokale partijen (toegelaten instelling, huurdersorganisaties, bewonerscommissies en gemeente) mogen het proces rondom de prestatieafspraken inrichten op een manier die voor hen gezamenlijk het meest werkbaar is, zolang* ***daardoor de positie van een betrokken partij niet verzwakt.*** *Het is van belang dit goed vast te leggen om discussies over de geldigheid van de gemaakte afspraken te voorkomen.”*

Wanneer de HAG en de HOS worden toegelaten, die vooralsnog niet voldoen aan de eisen van de wet Wohv, maar wel vallen onder een bredere definitie van huurdersadviesgroepen, mag de BOO zeker niet uitgesloten worden nu zij qua ledenbestand de grootste huurdersorganisatie zijn en iig ook als huurdersorganisatie valt onder de bredere categorie huurdersadviesgroep.

Meerjarige prestatieafspraken:
Wij zijn verder ook geen voorstander van het maken van meerjarige prestatieafspraken, omdat hierbij het vereiste concreetheidsprincipe in het geding kan komen. Ook kunnen nieuwe bewonersorganisaties voor lange tijd buiten spel gezet worden. In dat geval is de geldigheid van deze afspraken in het geding, omdat daarmee de positie van een betrokken partij verzwakt wordt.Aedes geeft ook hier duidelijke aanwijzingen voor invulling. U kunt dit nalezen bij vraag 10 op deze pagin a:
https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/regionale-woningmarkten/regionale-samenwerking/prestatieafspraken---faq.html#Vraag%208

2.2 Regionale afspraken:Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (hierna: RWLP):
Dit prestatiekader is tot stand gekomen zonder medewerking van huurdersorganisaties, het betreft hier in zijn aard prestatieafspraken. Bij alle prestatieafspraken behoren huurdersorganisaties betrokken te worden. Omdat dit prestatiekader uitgaat van de zeer sombere prognoses van 2017 en dus nog steeds uitgaat van grootschalige krimp verzoeken wij de raad dit kader vooralsnog niet vast te stellen, maar ook hierin te wachten op de nieuwe woningmarkt prognoses van 2021. Het prestatiekader loopt ook maar tot 2023. Op dit moment worden huurdersorganisaties wel benaderd door het RWLP voor inspraak bij de totstandkoming van het prestatiekader.

3.2 blz. 20 aantallen:
De aantallen hier benoemd lijken zonder de sloopaantallen te zijn. Liever zien we hier een saldostaatje, zoveel nieuwbouw, zoveel sloop.

blz. 22 Incourante woningen slopen:
Dit is een zorgwekkende passage. In de huidige woningmarkt verkopen dit soort type zgn. incourante woningen nu pakweg binnen een week of een paar weken.Zelfs de voormalige rotte kiezen gaan als broodjes over de toonbank. Het opkopen van particuliere voorraad tegen de huidige marktwaarde lijkt daarom geen passende strategie. Je moet pas slopen als er daadwerkelijk geen vraag meer is en niet eerder.

blz. 25 3.4 Kwaliteitsimpuls voor de sociale huurvoorraad
Quote: “Omdat het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen in onze gemeente niet aan de orde is, vragen we onze woningcorporaties de sociale huurvoorraad te vernieuwen door zo veel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen. Dit heeft wat de gemeente betreft de voorkeur boven het renoveren van verouderde woningen. Daarbij is het uitgangspunt dat eerst nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, voordat incourante sociale huurwoningen (gekoppeld daaraan) worden gesloopt. Op die manier voorkomen we dat er op korte termijn onnodige (tijdelijke) tekorten ontstaan.”
Deze beleidskeuze zal grote gevolgen hebben voor de sociale woningvoorraad in Oldambt. Terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen en starterswoningen voor koop, alleen maar toeneemt, wordt deze voorraad niet vergroot maar juist verkleind. Daar komt bij dat nieuwbouw in de sociale huursector veel duurder is, de meeste nieuwbouwwoningen komen boven de eerste aftoppingsgrens van 633,25 euro per maand, zodat deze onbereikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomsten. Een corporatie moet voor 95 procent voldoen aan passend toewijzen, waardoor mensen met een laag inkomen alleen maar mogen huren onder de eerste aftoppingsgrens. Hierdoor zal een zeer onwenselijke situatie ontstaan in Oldambt waar de werkloosheid en het aantal uitkeringen betrekkelijk groot is. De goede energiezuinige woningen worden voor de hoge inkomens en de mensen met lage inkomens houden hoge woonlasten. Een mismatch van vraag en aanbod. Daarom dient ook 90 procent van de corporatiehuurwoningen aangeboden te worden onder de eerste aftoppingsgrens, in plaats van afbouwen naar 80 procent (woonlastenakkoord). Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met reeds gedane investeringen of beeldbepalende stads- en dorpsgezichten. Zo wordt met één pennestreek alle huurwoningen vogelvrij verklaard, waaronder bv ook de St. Vitusstraat in Winschoten en zijn er geen adagia en criteria meer voor sloop, wat leidt tot willekeur en dat is zeker in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur alsmede ook met de geest van de woningwet 2015. Deze afspraken horen dan ook onder verifieerbare criteria thuis in de prestatieafspraken.

– De gemeente Oldambt moet niet aan woningcorporaties vragen zoveel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen, maar inzetten op het stimuleren van renoveren/verduurzamen van de huidige woningvoorraad.
– Voor Winschoten, Scheemda en alle andere dorpen gaat de gemeente uit van het gelijk houden van aantallen goedkope huurwoningen. Dit kan naar boven worden aangepast, bepaalt aan de lokale behoefte.
– Onder goedkoop en betaalbaar, wordt in de sociale huur verstaan woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Woningen die aangeboden gaan worden boven de eerste

aftoppingsgrens gaan zorgen voor een toename van de schuldenproblematiek. Het is goed om te definiëren wat precies wordt verstaan onder goedkope huur in de woonvisie, aangezien de sociale huur een eigen terminologie heeft, die nu voor verwarring gaat zorgen, aangezien deze terminologie niet gehanteerd wordt in het programma wonen.
– Bij het gebiedsgericht werken kan er ook aandacht zijn voor vergroening in de wijk. Dit zorgt bij hete zomers voor verkoeling en helpt met CO2 reductie.
– Wij vinden dan ook niet dat het betaalbare segment onder de eerste aftoppingsgrens in Oldambt moet afnemen met 9,1 procent tot 80 procent, zoals nu bepaald in het woonlastenakkoord, maar gehandhaafd moet blijven op 90 procent van de voorraad corporatiehuur.

Draagvlak en inspraak:
Quote:" Natuurlijk hebben de huurders een belangrijke stem in dit proces en worden hierover nadere afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en dat het zo veel als mogelijk is om in de plaats te (blijven) wonen van de eigen voorkeur. Het aanbod van geschikte woningen voor jongeren en starters is hierbij een specifiek aandachtspunt."

Helaas is er maar weinig te merken van daadwerkelijke inspraak van bewoners op de woonomgeving. In gesprekken met de corporatie kunnen zij vaak slechts aangeven wat hun nieuwe woonwensen zijn (waar willen ze naar toe verhuizen) bij sloop en voor de rest mogen ze eigenlijk alleen instemmen. Er is daarbij ook sprake van het uitoefenen van druk op instemming. De prestatieafspraken worden op getalniveau gemaakt, zodat om die reden bewoners ook buiten spel komen te staan bij de onderhandelingen. Wij vinden dan ook dat er een breed draagvlak principe geborgd moet worden in de prestatieafspraken. Eén die breder is dan inspraak van enkel bewonerscommissies volgens de wet Wohv. Dit zodat bewoners niet op juridisch mineure geschilpunten buiten het overleg worden gezet. Zoals de prestatieafspraken nu ingericht worden is inspraak van bewoners iig niet geborgd. Planvorming met betrekking tot de toekomst van woningen in een buurt, wijk, of dorp mag niet dus niet enkel van bovenaf worden opgelegd. Minstens 70% moet instemmen met de beoogde plannen. Daaronder begrepen, bewoners, buurt, wijk- en dorpsorganisaties en overige belangenorganisaties.

Seniorenwoningen:
Quote: "De behoefte aan extra sociale huurwoningen in de gemeente kan vooral in de grotere kernen worden gefaciliteerd (Winschoten en Scheemda), aangezien de beschikbaarheid van diverse voorzieningen hier het grootst is."

Ook hier zien wij liever dat de afspraken gemaakt worden met draagvlak. Wijk- en dorpsorganisaties hebben recentelijk hun wijk- en dorpsvisies uitgebracht. In het kader van de grotere ruimte die de omgevingsvisie biedt, is het beter om eea met inachtneming van een draagvlak principe af te stemmen met  bewoners, buurt, wijk- en dorpsorganisaties en overige belangenorganisaties. De nabijheid van voorzieningen is daarbij niet noodzakelijk meer een uitgangspunt, omdat boodschappen tegenwoordig vaak aan huis bezorgd worden. Juist kleine buurtsupers hebben hierin de grootste service. Met de huidige lockdownmaatregelen is er ook een toename te zien in het bestellen en bezorgen via internet. Het implementeren van domotica in woningen is een andere manier om oud worden

binnen eigen buurt, wijk of dorp te faciliteren. Daardoor kunnen kwetsbare groepen beter oud worden in de buurt waar al een eigen vangnet is. Dit kan ook zorgen voor een reductie in de zorgkosten.

Inpondfonds:
Het inpondfonds is een van de 'keuzegerechten' uit de Menukaart. Dit fonds wordt vooral ingezet in situaties waarbij eerder door corporaties verkochte woningen weer worden teruggekocht, met de bedoeling om deze binnen een termijn van ongeveer 5 tot 10 jaar aan de woningvoorraad te onttrekken.
Het inpond fonds kan beter ingezet worden voor verduurzaming van sociale huurwoningen aangezien afgeknipt bezit inmiddels her en der al een veel hogere waarde heeft dan bijvoorbeeld nieuwbouw van sociale huurwoningen gaat kosten. Dit instrumenten is duidelijk nog een instrument van een regionaal prestatiekader, dat enkel inzet op krimp, maar zal op dit moment met de aantrekkende verkoop van woningen weinig soelaas bieden. Dit zogenaamde incourante bezit gaat bijvoorbeeld van de hand voor prijzen vanaf 125.000 tot en met 180.000 euro. Nog maar heel zelden wordt een woning onder de 100.000 euro aangeboden.

Verkoop sociale huurwoningen:
Verkoop sociale huurwoningen Voor woningcorporaties is het verkopen van sociale huurwoningen een manier om inkomsten te genereren om in te zetten voor investeringen in renovaties en nieuwbouw. De gemeente ziet echter risico's in het verkopen van sociale huurwoningen in onze gemeente. Daarom dringen wij er bij onze woningcorporaties op aan om hun portefeuillestrategie te realiseren zonder verkoop.
Ad terughoudendheid verkoop huurwoningen. De BOO ziet liever dat verkoop onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt. Veel afgeknipt bezit van woningcorporaties wordt bewust leeg gehouden en niet meer aangeboden in de huur. Omdat dit ook om tweekappers gaat waarvan de andere helft al eerder verkocht is zullen panden langdurig leegstaan met slecht onderhouden tuinen etc. In de huidige woningmarkt verkopen dit soort type woningen nu pakweg binnen een week of een paar weken. Het aanbieden van deze woning door verkoop onder voorwaarden en met woonverplichting kan kansen bieden voor starters. Dit geeft tevens aan de corporatie de mogelijkheid om gelden te genereren voor het doen van een kwaliteitsimpuls. Eerder zagen wij dat er gepoogd wordt om de verkochte helft hun woning te laten verkopen, maar in de huidige overspannen woningmarkt zal bij uitkoop geen vergelijkbare woning teruggekocht kunnen worden. Woningen die een paar maanden geleden verkocht werden op funda worden nu alweer aangeboden met een ton winst, zonder daarbij in de woning te investeren. Zowel het inpondfonds als het regionale sloopfonds voor woningen, verderop benoemd, kan beter ingezet worden voor het aanjagen van de verduurzaming.
– Verkoop onder voorwaarde van sociale huurwoningen door corporaties kan zeker toegestaan worden, als in een woonblok al meer dan de helft verkocht is en bij twee onder een kapwoningen als al een van de tweekappers verkocht is.

Duurzaamheid en woonlasten:
Voor de verduurzaming van de sociale huurvoorraad gelden de eigen verduurzamingsprogramma's van de corporaties die actief zijn in de gemeente Oldambt. Wij zijn ook voorstander van verduurzaming en behoud van betaalbare woningen. Betaalbaar is

voor de sociale huur, onder de eerste aftoppingsgrens. Met de ontwikkelingen van slimme technologie kan het ook een voordeel hebben om bepaalde verduurzaming maatregelen in afstemming met bewoners stapsgewijs op te pakken. Dat betaalbare verduurzaming van oudere voorraad rendeert is eerder onderzocht door Stichting Coöperatief Finsterwolde. U kunt dit hier nog een keer nalezen:
https://graanhof.wixsite.com/st-coop-finsterwolde
Op dit moment zijn de stichtingskosten voor nieuwbouw dermate hoog dat verduurzaming en vernieuwbouwing rendabeler is, zie:
https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/nieuwbouw-sociale-huur-moeilijker-door-hogere-bouwkosten.html

Energieloket:
Wij hebben ook voor de huur het energieloket getest met aanbevelingen voor verduurzamingen. Daar zien we nog wel wat verrassingen. Ten eerste wordt er voor de particuliere voorraad nog niet doorgerekend wat het kost om gasloos te worden. Maar ook bij de tips komen er soms wat bugs uit, zoals dat het energielabel bij verbouwing exact hetzelfde blijft als na verbouwing. Of dat voor kleine woningen extreem dure ingrepen worden voorgesteld zoals vraaggestuurde ventilatie. Dat lijkt een beetje een mismatch. Verder wel een prima inzichtstool, maar de algoritmes lopen nog niet helemaal soepel.

3.5 blz 28 Het aantal geschikte seniorenwoningen is volgens het woningmarktonderzoek van Companen relatief laag ten opzichte van het aantal gezinswoningen: De meeste al geschikte woningen bevinden zich in de huursector. De meeste potentieel geschikte woningen juist in de voorraad koopwoningen.
In de huur dreigt juist een tekort aan gezinswoningen. In de nieuwbouwwoningen met slaapkamer beneden is vaak een kleine kamer met open keuken. Wij denken dan ook dat veel huurders met bijvoorbeeld kinderen, die nu uit gebrek aan beschikbaarheid van gezinswoningen, in deze kleine dure woningen gaan wonen, de slaapkamer zullen uitbreken. Het zou passend zijn om eerst ook bij de sociale huur een onderzoek te doen bij huurders waar zij willen dat de focus ligt. En wat zij een schappelijke huurprijs vinden. Daar kan dan ook de corporatie strategie op aangepast worden. Bij het bouwen moet je er ook rekening mee houden dat over 50 jaar de behoefte aan veel seniorenwoningen ook weer afgenomen kan zijn.

3.5 blz. 31 Aanpak schuldenproblematiek: De gemeente Oldambt is vanaf 1 januari 2021 op grond van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening verplicht betalingsachterstanden op te pakken van zogenoemde vaste lasten partners, nadat deze partners zelf hun taak binnen de maatschappelijk verantwoorde incasso hebben voltooid. Ook woningcorporaties behoren tot de groep vaste lasten partners. De corporatie en de gemeente moeten zich maximaal inzetten op het behoud van betaalbare huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens. Het stimuleren van nieuwbouw zal de huurprijs boven de eerste en tweede aftoppingsgrens drijven en zal bij de nieuwe huurtoeslag regels leiden tot grote betaalproblematiek. De geringe energiewinst zal niet zorgen voor daling van de woonlasten.
http://www.gasloosnederlandmagazine.nl/gemiddeld-stroomverbruik-gasloze-woning/
Tevens wordt de rekening van de energietransitie vooral bij de burger neergelegd via de Opslag Duurzame Energie, zie:https://www.trouw.nl/cs-b9828683

Wel zijn er voor verduurzaming ook subsidiemaatregelen voor de corporatiesector: https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/huurwoningen-verduurzamen-met-subsidie.html

blz. 32 3.5 Prestatieafspraken:
Het hebben van een visie is belangrijk, maar het is uiteraard niet minder belangrijk om vervolgens op basis hiervan bindende prestatieafspraken te maken. De gemeente is daarbij bovendien verantwoordelijk voor de regie.
Wij hebben hierboven al gereageerd, dat bij de prestatieafspraken er enkel sprake is van gelijkwaardige partners, dus deze sectie is in strijd met de Woningwet. Ook is het vrijgeven van de sociale huur voor enkel sloop en vervangende nieuwbouw in strijd met de Woningwet, omdat daarmee de huurdersinspraak gereduceerd is tot nihil. Daarom is elke afspraak die voortvloeit uit deze visie op voorhand in strijd met de wet. Wij willen de gemeente ook nog herinneren aan de roep van bewoners om inspraak en draagvlak, bij het plan om Ganzedijk weg te bestemmen, de perikelen bij de grootschalige sloop in Finsterwolde, de Azaleastraat en thans de Sint Vitusstraat. In 2014 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om geen medewerking te verlenen aan sloopplannen van Acantus, tenzij daarvoor draagvlak is. De gemeente gaf toen aan er in feite bij uitvoering daar niks mee te kunnen omdat hier een enkele sloopmelding volstaat. Wat het toen verzuimde te communiceren was dat er wel degelijk toetsbare criteria voor sloop vastgelegd waren in de voorloper van de prestatieafspraken.

Kleinschalige particuliere zorginitiatieven:
Er is daardoor behoefte aan kleinschalige zorg in de buurt. We willen ruimte bieden voor kleine particuliere initiatieven voor (innovatieve) woonprojecten. De bredere term burgerinitiatieven ten aanzien van wonen past hier beter dan enkel zorginitiatieven. Burgerinitiatieven zullen noaberschap hoog in het vaandel hebben staan, maar de primaire focus kan bijvoorbeeld ook liggen op het reduceren van de ecologische footprint.

blz. 33 3.6 Energiebesparing en woonlasten: Vooral vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woonlasten zijn energiebesparende maatregelen van groot belang. Investering in duurzaamheid draagt bij aan een lager energieverbruik, waardoor woonlasten (op termijn) omlaag gaan. Belangrijk is dat daar naar een totaalplaatje gekeken wordt. Uit het woonlastenonderzoek Oost Groningen kwam naar voren dat het te kort door de bocht is om enkel naar energie te kijken of naar energie en huur, maar daar ook de stijgende zorgkosten bij te betrekken. Een woonlastenakkoord zoals Acantus nu heeft afgesloten met de HKA en de HOO, doet niks voor het drukken van de woonlasten. Het is tevens in strijd met artikel 38 en 39 van Btiv. https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2021-01-01#HoofdstukV

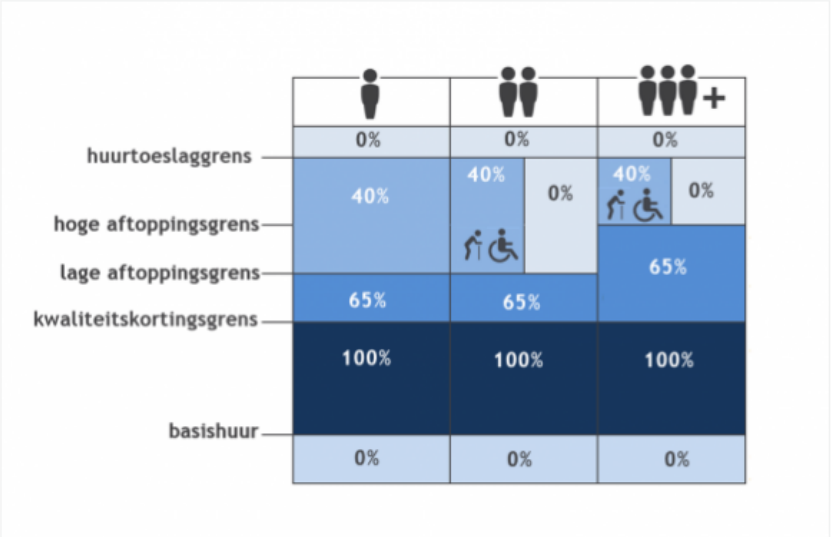
pag 38
Wij willen zuinig zijn op ons cultureel erfgoed: ... door uit te dragen dat we ons erfgoed belangrijk vinden en hierin keuzes te maken. Keuzes die ons richting en focus geven voor het behouden, versterken en door ontwikkelen van Oldambtster boerderijen. Hieraan dient toegevoegd te worden, karakteristieke panden en industrieel erfgoed, alsmede panden die nu en in de nabije toekomst op de lijst van karakteristieke panden geplaatst worden of zijn, zoals de huurwoningen van Acantus in de Sint Vitusstraat en in de Torenstraat in Beerta.

blz 44 4.1 Slechte en incourante woningen moeten uit de markt gehaald worden:
Dit gebeurt niet vanzelf. De gemeente Oldambt voert actief beleid om slechte woningen aan te pakken en (op termijn) incourante woningen te slopen. Wij vragen ons af wat de wettelijke basis wordt van het wegbestemmen van de zgn. incourante rijwoningen. Voor de rotte kiezen bestaat er een excessenregeling in de welstandsnota. Maar deze geeft geen vrijbrief om 200 prima particuliere woningen uit de markt te halen.

blz. 46 Onderstaand schema geeft de indicatieve PMC-strategie per type kern weer:. Deze PMC-indeling is niet statisch. Ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om constante aanpassing van de PMC- strategie. Onderstaande tabel is tot stand gekomen rekening houdend met een combinatie van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2017 en de recente huishoudensprognose van 2020. Zoals eerder in dit document is aangekondigd zal in 2021 een nieuw regionaal woningmarktonderzoek worden uitgevoerd. Met de uitkomsten van dat onderzoek zal onder andere de onderstaande PMC-tabel worden geactualiseerd. De gebruikte terminologie in de PMC strategie kan voor verwarring zorgen, m.n. t.a.v. de huur. Er wordt gesproken van goedkope huur, maar in de huursector is dit huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens. Wij denken dan ook dat met goedkope huur hier sociale huur en met middenhuur, vrije sector huur boven de liberalisatiegrens tot pakweg €1.000,- bedoeld wordt en met dure huur, huren vanaf €1.000,-.

De sociale huur heeft echter een heel andere onderverdeling van goedkoop en betaalbaar. Goedkoop Is huur onder de kwaliteitskortingsgrens en betaalbaar is huur tot de eerste aftoppingsgrens ad € 633,25. Midden is tussen de lage en hoge aftoppingsgrens ad € 678,66 en duur is van de hoge aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens /liberalisatiegrens van € 737,14, zie:
https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag
De gehanteerde terminologie van de PCM strategie is dan ook verwarrend te noemen.

## Normen en grenzen huurtoeslag



Middenhuur en dure huur: Zelfs vanuit het oude woningmarktonderzoek is niet evident waarom het segment dure huur en middenhuur zou stijgen, als daar huur boven de liberalisatiegrens mee bedoeld wordt. Met een inkomen van € 40-44.000,-, ligt koop meer voor de hand. Omdat hier ook minder toezicht op is, terwijl er wel toezicht is bij de sociale huur, zet dit vaak de deur open voor huisjesmelkersconstructies. Wel zien we dat de wetgever de deur heeft opengezet voor bouw van middenhuur voor corporaties, maar dat is m.n. bedoeld voor grote steden als Amsterdam of in de provincie Groningen en dat is geen reden om hier middenhuur te gaan bouwen. Omdat het woningmarktonderzoek 2017 laat zien dat er juist veel mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens NIET huren van een corporatie, zullen huurders in nood met een gering inkomen de druk voelen om in deze dure woningen te gaan wonen, wat gaat leiden tot grote schulden problematiek. Middenhuur kan dan beter alleen gebouwd worden op basis van aangetoonde vraag zoals bij burgerinitatieven gebruikelijk is, met een vooraf gegenereerde gegarandeerde ledenlijst. De corporaties in Oldambt kunnen zich beter enkel bij hun kerntaak houden.
https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/corporaties-mogen-meer-middenhuur-bouwen.html?fbclid=IwAR0c81w7rA7iI4tLCbKsTKpIBxZ9MHOyMp5djWGRtzykpjf5hNMdwsmciNM

daaruit: *“De buitenwerkingstelling van de markttoets gebeurt via een wijziging in de Woningwet. De gewijzigde wet treedt naar verwachting in op 1 juli 2021 en geldt met terugwerkende kracht per 1 januari 2021. Minister Ollongren heeft in een brief laten weten de Aw een aanwijzing te hebben gegeven om de markttoets niet meer te handhaven. Dat betekent dat corporaties nu al vanuit de niet-DAEB kunnen investeren in middeldure huur, sociale koop en gemengde projecten.*
*Woningcorporaties moesten zich van het vorige kabinet vooral richten op hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen. Het hogere huursegment, tussen 700 en 1.000 euro, was in eerste instantie voor de vrije markt. Corporaties mochten in principe wel middenhuur bouwen op nieuwe grond, maar daarvoor moest de gemeente eerst een marktverkenning doen om te onderzoeken of private marktpartijen die woningen niet wilden bouwen. In de praktijk betekende de markttoetseis dat corporaties helemaal niet meer bouwden voor middenhuur, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart.*
*In de tussentijd is er een groot tekort ontstaan aan middenhuurwoningen; de vraag groeit harder dan het aanbod. Om de bouw van die woningen aan te jagen, wordt de markttoets voor drie jaar buiten werking gesteld.”*

blz. 49 4.4 Sloop: Voor een klein deel van de bestaande particuliere woningvoorraad verwacht de gemeente Oldambt dat de kwaliteit van de woningen dusdanig slecht is, dat sloop van de woningen de beste optie is. Het zal altijd gaan om kleine aantallen en om maatwerk.
https://www.gemeente-oldambt.nl/nieuws/oldambt-verlengt-project-aanpak-slechte-woningen
Hierin werden een paar criteria benoemd, zoals: “Het gaat hierbij om huizen die zijn gebouwd voor 1970 en met een WOZ-waarde die lager is dan 75.000 euro”. Met de huidige overspannen woningmarkt zullen weinig woningen meer voldoen aan deze criteria.

Kosten van de (sloop)opgave: De opgave voor de woningmarkt in Oldambt is niet eenvoudig en zal ook niet helemaal kostendekkend ontwikkeld kunnen worden. Op regionale schaal wordt ook financiering voor deze opgave georganiseerd, bijvoorbeeld met het sluiten van de Regiodeal Oost-Groningen. In de regio Oost-Groningen is een systeem van cofinanciering

overeengekomen voor het slopen van woningen: 75% wordt gefinancierd vanuit het regionale sloopfonds voor woningen, en 25% van de kosten komt direct voor rekening van de gemeente. Op deze basis kunnen we een goede kwaliteitsslag maken. Als indicatie voor de onrendabele investering bij het slopen van een woning houdt de gemeente rekening met een bedrag van € 50.000,-- per woning. De kosten van de sloopopgave van 200 woningen over een periode van 10 jaar bedraagt dus circa 10 miljoen euro. De kosten voor de gemeente Oldambt komen naar verwachting uit op circa 2,5 miljoen euro.
Dit geld kan beter ingezet voor het aanjagen van de verduurzamingsopgave.

Tiny Housing:
We vragen ons af waarom Tiny Housing maar voor de duur van 10 jaar gerealiseerd kan worden. De investering van een Tiny House en investeren in een standplaats zal bij uitspreiding over slecht 10 jaar niet renderen. Tevens is de vraag waar Tiny Housebewoners naar toe moeten na 10 jaar. Het idee achter Tiny Housing is namelijk anders dan bijvoorbeeld een Tiny House zetten op een woonwagenstandplaats. Dit zouden we graag beter onderbouwd zien.

Tot slot nog een kleine opmerking over de mogelijke kostenstijging van de WMO. Omdat de inkomensafhankelijke bijdrage bij de WMO is losgelaten kan ieder huishouden een beroep doen op de WMO. De grootste stijging van de kosten wordt nu gezien, doordat het inkomen niet meer meegewogen mag worden. Inzetten op meer zgn. kwaliteitswoningen voor mensen met hogere inkomens is niet noodzakelijk zorgen voor minder kosten op het zorgdomein.
https://m.binnenlandsbestuur.nl/nieuws/gemeenten-zoeken-grenzen-wmo-op.249079.lynkx
https://m.binnenlandsbestuur.nl/nieuws/gemeenten-willen-inkomensafhankelijke-bijdrage.241423.lynkx

Vereniging
Dorpsbelangen
Nieuwolda

Nieuwolda, 4 april 2021

Geachte college- en raadsleden,

Als reactie op het Programma Wonen Oldambt 2021-2026 ontvangt u onderstaand de zienswijze van Vereniging Dorpsbelangen Nieuwolda.

Wij zijn positief over het voornemen dat er weer gebouwd kan worden in onze gemeente en dat enige flexibiliteit en bijsturing mogelijk is qua woningmarktbeleid.
In de algemene lijn willen we het Programma Wonen Oldambt dan ook onderschrijven, maar we plaatsen er nog wel enkele kanttekeningen bij.

Ten eerste is het voor ons belangrijk dat de verschillende categorieën jongeren en ouderen wel hun plek moeten kunnen vinden. In paragrafen 2.5 en 3.2 van het Programma Wonen Oldambt wordt gesproken over een relatief ontspannen woningmarkt en lage woningprijzen. Ook in paragraaf 3.2 wordt over de relatief lage marktwaarde voor starters en wordt de leegstand (2,7%) per 01-01-2020 vermeld. Deze situatie herkennen wij niet in Nieuwolda. Hier staat op 4 april 2021 welgeteld 1 woning te koop die echter naar ons idee niet geschikt is voor starters of senioren.

Ten tweede hopen wij dat met de beschikbaarheid de mogelijkheid voor nieuwe woningen door nieuwbouw er ruimte komt voor betaalbare woningen wat ons inziens ten goede komt van de leefbaarheid in het dorp voor met name starters en ouderen. In het Programma is wel te lezen dat starters en senioren prioriteit hebben maar in de PMC-strategie vinden wij vooral voor de jongeren weinig mogelijkheid terug. De starters, maar ook ouderen, kunnen in ons dorp moeilijk een betaalbare of geschikte koopwoning vinden. De gemeente zou in onze ogen dit hoge prioriteit moeten geven om leefbaarheid te behouden en te vergroten. Dit kan door te voorzien in de vraag naar betaalbaar, duurzaam en levensloopbestendig wonen. Dit heeft in onze ogen prioriteit omdat het naast leefbaarheid ook impact heeft op de economische bedrijvigheid en bestaansrecht van functies in het dorp.
Aanvullend hierop zien wij dat de vraag naar betaalbare huur/ koopwoningen voor zowel jeugd en ouderen nu al groot is en groeiende. Beide doelgroepen kijken naast hun financiële mogelijkheden ook kritisch naar voorzieningen. Starters kijken in onze ogen naar hun toekomst, vertier en ontwikkeling in het dorp zoals een supermarkt, openbaar vervoer, school, toneel- en sportverenigingen. Ouderen naar bijvoorbeeld een supermarkt en sociale voorzieningen. De een kan niet zonder de ander.

En ons laatste punt is dat er bij de bestaande woningvoorraad wel kritisch gekeken moet worden naar de staat, duurzaamheid en het levensloopbestendig wonen. In onze ogen is de huidige woningvoorraad voor zowel starters als ouderen hier nu niet aantrekkelijk door deze verminderde staat, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Dit heeft in het verleden al geleid dat starters en ouderen naar andere gemeenten zijn uitgeweken, omdat zij er bewust voor kiezen om in een dorpskern te willen (blijven) wonen en niet in een grotere kern.

Daarom denken wij dat, vanwege de leefbaarheid, de verhouding van het voornemen van de te bouwen woningen in Winschoten/Scheemda aan de ene kant en de (vooral) basisdorpen aan de andere kant wel enigszins scheef ligt en zien deze graag iets aangepast. Onze wens is dat er in de basisdorpen (voor ons is uiteraard Nieuwolda van belang) iets meer ruimte is voor nieuwbouw/herbouw dan nu in het plan aangegeven staat.

Met vriendelijke groet,
Namens Vereniging Dorpsbelangen Nieuwolda

[redacted]
secretaris

Geachte heer Engelkens,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een (korte) reactie te geven op het Programma Wonen van de gemeente Oldambt. De vooruitzichten in Oldambt lijken positiever te zijn dan de afgelopen jaren is geschetst en hopelijk leidt dat tot een nieuw elan in onze mooie gemeente.

Allereerst willen we graag een opmerking maken over het proces. Het Programma Wonen is een belangrijk document voor woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. Het is bijvoorbeeld de basis voor het jaarlijkse bod en de prestatieafspraken die we elk jaar samen maken. Daarom vinden wij het belangrijk om zoveel mogelijk aan de voorkant in gezamenlijkheid zaken af te stemmen en waar mogelijk een gedeelde visie te ontwikkelen. Een gezamenlijk traject met corporaties en huurders als opmaat naar een Programma Wonen beschouwen wij daarvoor als zeer gewenst. Eigenlijk vinden we dit gewoon nodig. Dat gezamenlijke traject is er nu niet geweest. In dit geval heeft de gemeente ervoor gekozen om ons in slechts zeer beperkte mate te betrekken. Daardoor zijn er in dit Programma Wonen nog vragen en onduidelijkheden overgebleven, die we op een later moment nog met elkaar zullen moeten bespreken.

Wij hebben bijvoorbeeld niet voldoende kunnen doorspreken hoe we gezamenlijk de nieuwe demografische prognoses kunnen duiden en wat dat voor de verschillende partijen betekent. Hoe verhoudt zich bijvoorbeeld de prognose van een groei van 700 huishouden (pagina 12) tot de toevoeging van 950 woningen (pagina 20)? Dit ook in het licht van een al ontspannen woningmarkt in een vergrijzende krimpregio. Onze bijdrage daaraan zou een punt van discussie kunnen worden.

Ook bij andere cijfers en aannames hadden we graag onze input gegeven. Bijvoorbeeld bij een nadere analyse van de leegstand (pagina 23). Is alle leegstand wel frictieleegstand? Of over druk op de huurmarkt (pagina 25): wat betekent ‘een zekere druk’ precies en waar wordt dat gesignaleerd? Voor Groninger Huis geldt dit niet of nauwelijks. En zo zijn er meer voorbeelden te geven.

Uiteraard kijken wij liever vooruit dan achteruit. In uw Programma Wonen benadrukt u dat u tussentijds regelmatig wilt monitoren en indien nodig bijsturen. Wij vinden dit een verstandige keuze. Wij bieden daarom bij deze aan om ons (nauw) te betrekken bij de monitoring en (eventuele) bijsturing.

In uw programma Wonen komt nadrukkelijk de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad naar voren, waarbij niet alleen gesproken wordt over de sociale huur, maar ook de nadruk op de particuliere voorraad wordt gelegd. Wij onderschrijven deze visie en denken graag mee over de mogelijkheden. Dit maakt echter dat wij genoodzaakt zijn om een opmerking te maken over het aan banden leggen van de verkoop van sociale huurwoningen.

Groninger Huis is zeker geen voorstander van het rücksichtslos toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningmarkt. Dit is ook de reden dat wij woningen altijd opknappen én verduurzamen alvorens wij deze te koop aanbieden. Het (gedoseerd) verkopen is echter nodig

om onze bestaande voorraad te kunnen verduurzamen en indien nodig te renoveren. Door een streep door de verkoop te zetten, worden onze inkomsten (nog meer) beperkt en voorzien wij stagnering in de uitvoering van onze opgaven.

In paragraaf 3.4 wordt gesproken over het opstarten van een woningmarktonderzoek. Wij vinden dit een goed initiatief en denken hier graag over mee. In de eerste alinea van paragraaf 3.4 wordt over een toename van het aantal reacties op huurwoningen gesproken. Wij herkennen dit beeld zoals gezegd slechts in beperkte mate. Daarnaast zegt dit helaas niet alles over de woningmarkt (denk aan weigeringen e.d.) Bij de uitvoering van een woningmarktonderzoek denken wij daarom graag mee over de inzet van de juiste parameters om valide conclusies te kunnen trekken.

Als laatste willen wij meegeven dat de tabel op pagina 46 voor ons niet leesbaar is.

Concluderend zijn wij blij dat er binnenkort een Programma Wonen is, ook al zijn er nog open eindjes wat ons betreft. Wij willen graag een goede bijdrage leveren aan de uitdagingen op de woningmarkt in Oldambt en wij spreken de verwachting en het vertrouwen uit dat wij dit vanuit een goede samenwerking met de gemeente kunnen doen.

Namens Woonstichting Groninger Huis
Kerkstraat 42b • Postbus 7, 9636 ZG  Zuidbroek

Harold Bosboom
Bestuurssecretaris

provincie groningen

2 APR 2021

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Oldambt
t.a.v. de heer K. van der Broek
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

| | | |
|---|---|---|
| Datum | : | 1 april 2021 |
| Documentnr. | : | 2021-033221 |
| Dossiernummer | : | K25074 |
| Behandeld door | : | A. Lootsma |
| Telefoonnr. | : | (06) 52761626 |
| Antwoord op | : | - |
| Bijlage | : | - |
| Onderwerp | : | Reactie op concept-Programma Wonen Oldambt 2021-2026 |

Geacht college,

U heeft ons een reactie gevraagd op uw concept-Programma Wonen Oldambt 2021-2026. Wij beschouwen uw concept-programma als een concept-woonvisie, zoals bedoeld in het Prestatiekader RWLP Regio Oost-Groningen 2018-2023 (hierna: prestatiekader). Wij zijn verheugd dat u dit helder geschreven programma nu ter inzage heeft gelegd en vertrouwen op een voorspoedige vaststelling hiervan.

De kaders voor onze reactie op uw concept-programma zijn de Geconsolideerde Omgevingsverordening Provincie Groningen uit februari 2021 (hierna: verordening) en de afspraken uit het hiervoor genoemde prestatiekader. Concreet gaat het bij de laatste om de afspraken die zijn opgenomen onder 1. Portefeuillestrategie & dynamisch voorraadbeheer. Deze afspraken zijn aanvullend op hetgeen in de verordening staat. Om deze reden wordt alleen ingegaan op de betreffende afspraken uit het prestatiekader. Het gaat hierbij nadrukkelijk om regionale afspraken die u niet alleen met de provincie, maar ook met de gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in de regio heeft gemaakt.

In het prestatiekader zijn afspraken gemaakt over de de volgende vijf zaken:

1. *Dynamisch voorraadbeheer op basis van indicatieve Product Markt Combinatie-strategie*

Het doel van uw concept-programma is het sturen op het beschikbaar houden van een aantrekkelijk en breed woningaanbod, passend bij de vraag. In hoofdstuk 3 beschrijft u wat u hiermee bedoelt. In hoofdstuk 4 gaat u in op de wijze waarop u uw doel wilt bereiken. In paragraaf 4.2 beschrijft u expliciet dat u gaat werken met een Product Markt Combinatie strategie (PMC). Centraal daarbij staat van welk type woning er in welk type kern er teveel / te weinig voorraad is. In 2017 is hiervoor een eerste uitwerking gemaakt. In 2020 is de huishoudens-prognose voor de regio Oost-Groningen geactualiseerd. Deze geactualiseerde prognose geeft reden om de PMC's te actualiseren. Wij vragen u dan ook om in het vast te stellen programma een geactualiseerde PMC-strategie op te nemen.

2. *Structuurversterkende plekken*

Met woningbouw kan structuurversterking van de leefomgeving worden gerealiseerd. Om dit te bevorderen is afgesproken dat nieuwe woningen vooral op structuurversterkende plekken zullen worden gebouwd. U legt in paragraaf 4.3 uit wat u onder structuurversterkende plekken verstaat. Het overzicht dat u geeft is duidelijk en geeft houvast aan initiatiefnemers. Wij complimenteren u hiermee.

Martinikerkhof 12
9712 JG Groningen

Sint Jansstraat 4
9712 JN Groningen

Postbus 610
9700 AP Groningen

Telefoon
050 316 4911

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening. Dit handvest vindt u op onze website of kunt u opvragen bij de afdeling Bestuur, Juridische Zaken & Communicatie: 050 316 4160. BTW: NL0019.32.822.B01 / KvK: 01182023 / IBAN: NL84 ABNA 0446 0456 91 / BIC: ABNANL2A

3. *Vraag-aanbodsituatie over tienjaarsperiode in balans*
Voor een goede balans op de woningmarkt is het enerzijds van belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn en anderzijds dat de juiste woningen beschikbaar zijn. In paragraaf 4.4 gaat u in op de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. U stelt extra woningbouw te willen realiseren aanvullend op de bestaande kansrijke plancapaciteit. Het is van belang daarvoor de huidige bestemmingsplancapaciteit in beeld te hebben, waarna u -in aanvulling daarop- nieuwe plannen kunt ontwikkelen. U kunt daarbij uitgaan van de nieuwste huishoudensprognoses. Om niet alleen voldoende woningen te realiseren, maar ook kwalitatief de juiste balans te verwezenlijken, is het eveneens van belang dat u -zoals hiervoor al aangegeven- de PMC-strategie actualiseert.

4. *Effectenanalyse*
Er is afgesproken dat de woonvisies een effectenanalyse bevatten. Een dergelijke effectenanalyse is in uw programma wonen niet duidelijk terug te vinden. Wij vragen u hier dieper op in te gaan. De eerstkomende periode zal de druk op de woningmarkt toenemen, maar op termijn zal er naar verwachting weer sprake zijn van een verruiming. Het is daarom van belang om inzicht te hebben in wat het gemeentelijk nieuwbouw- en sloop-programma voor effecten heeft op de woningvoorraad. Het gaat overigens om meer dan nieuwbouw en sloop, ook de verkoop van sociale huurwoningen brengt effecten met zich mee.

5. *Deprogrammeren*
Het laatste punt waar het prestatiekader aandacht voor vraagt is het deprogrammeren van bestemmingsplan-capaciteit. U gaat in paragraaf 3.2 op dit onderwerp in. U geeft daarbij aan dat u het principe van structuur-versterking (zoals beschreven in paragraaf 4.3) en de nog te actualiseren PMC-strategie (paragraaf 4.2 van het programma) als basis voor het deprogrammeren zult hanteren. Dat is naar onze mening een prima uitgangspunt.

*Aanvullende aandachtspunten*
Een onderwerp waaraan in uw concept-programma wonen nog geen aandacht wordt besteed is de huisvesting van vergunninghouders (asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen). De realisatie van de huisvesting van deze doelgroep is een wettelijke taak, waarvoor de verantwoordelijkheid u als gemeente ligt. Het is om deze reden van belang dit onderwerp in uw programma op te nemen en ook in te bedden in de prestatieafspraken die u maakt met de woningbouwcorporaties.

Waar u in uw concept-programma eveneens niet op ingaat is hoe u als gemeente wilt omgaan met bouwen in het buitengebied. Mogelijk staat dat in een ruimtelijk beleidsdocument. Zo niet, dan vragen wij uw aandacht hiervoor in dit programma.

Daarnaast zijn wij van mening dat het verstandig is om in uw programma een duidelijker standpunt in te nemen ten aanzien van de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Wilt u dit wel of niet meer toestaan? Zo ja, onder welke voorwaarden wilt u het dan toestaan? En waarom maakt u deze keuze?
De effectenanalyse geeft u hiervoor handvatten.

Een laatste punt van aandacht voor uw programma betreft eveneens de sociale huursector. Wat is de visie van de gemeente t.a.v. de locatie van de sociale huurwoningen? Wil de gemeente sociale huurwoningen behouden in de kernen waar nu nog aanbod is, of is het logischer om voor de toekomst het beleid vooral te richten op instandhouding van het aanbod in de grotere kernen? Voor uw standpuntbepaling kunt u kijken naar de geactualiseerde PMC-strategie.

*Tot slot*
Naast voornoemde aandachtspunten ervaren wij uw visie overall als positief. Daarbij zien we een aantal zaken die er extra uitspringen.

Zo gaat u in paragraaf 4.7 in op de kwaliteitsimpuls voor de particuliere woningvoorraad. Het is belangrijk om hier oog voor te hebben, het gaat hierbij immers om het grootste deel van de woningvoorraad nu en in de toekomst. Daarnaast heeft u de werkwijze voor de beoordeling van toe te voegen woningen in uw programma opgenomen (paragraaf 4.6). Dit geeft duidelijk inzicht aan initiatiefnemers. Ook de aandacht voor de versterkingsopgave en de ontwikkeling van Blauwestad ervaren wij als positief. Onze complimenten hiervoor.

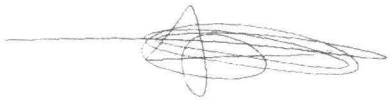
Tenslotte is het belangrijk dat er monitoring van de feitelijke ontwikkelingen en evaluatie van het beleid plaats-vindt. U zet daar in uw programma goed op in.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij wensen u succes met de aanpassing en vaststelling van het Programma Wonen Oldambt 2021-2026.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:



D. Sibbes

Programmamanager Leefbaarheid

# Zienswijze programma wonen Oldambt 2021 - 2026

Het Actiecomité Schier Finnewold raadt de gemeenteraad van Oldambt aan om het concept Programma Wonen, zowel als het regionaal prestatiekader, voorlopig in de wachtkamer te zetten, om de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2021 af te wachten, alsmede ook bewoners, huurders, buurt-, wijk- dorps- en huurdersorganisaties te betrekken bij bepaalde thema's over het wonen zodat er daadwerkelijk medezeggenschap en draagvlak is voor het programma wonen van de gemeente Oldambt.

Hieronder onze reactie op het conceptstuk.

Rol van de gemeente op de woningmarkt:
2.1 blz. 7 en verder:
**Vraag voor de gemeente:** wat is de status van het programma wonen voorheen woonvisie? Is het kaderstellend of richtinggevend? Als het kaderstellend is, dan lijkt dat voor de sociale huur tevens in strijd met de Woningwet. Ook vanuit het regionaal prestatiekader mogen de woonvisies niet kaderstellend zijn en dit programma wonen stelt o.i. wel kaders. Een woonvisie mag wel een richting of visie duiden maar bijvoorbeeld geen opdracht geven aan woningcorporaties over verkoop van bezit of over sloop en nieuwbouw, aangezien dit thuishoort in de prestatieafspraken. Er mag dan ook geen juridiserende werking uitgaan van een woonvisie, zoals ook omschreven in de oude woonvisie. Om die reden mag de gemeente Oldambt zich ook niet de rol van regisseur aanmeten ten aanzien van ontwikkelingen in de sociale huur omdat dit enkel gelijkwaardig door betrokken partijen ingeregeld kan worden.
https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken

Prestatieafspraken en betrokken huurdersorganisaties:
De Woningwet volgt de formele lijn van de Wohv: Er dient gesproken te worden met de formele huurdersbelangenvereniging en als die er niet zijn met bewonerscommissies. En als de verhuurder voornemens heeft die rechtstreeks te maken hebben met een complex, is de bewonerscommissie degene met wie het overleg gevoerd wordt. Dit laatste wordt doorgaans buiten de prestatie-afspraken om gedaan.(Bron Aedes, blz.51).

Het actiecomité Schier Finnewold heeft enig onderzoek gedaan naar de status van de diverse huurdersorganisaties en of huurderadviesgroepen:
De Bewonersorganisatie Oldambt (BOO) is een nieuwe huurdersorganisatie met de grootste ledenachterban van huurders en heeft erkenning verzocht bij Acantus op basis van deze wet. Omdat huurdersorganisaties, niet noodzakelijk altijd voldoen aan eisen van de wet Wohv en er derhalve veranderingen kunnen ontstaan in het aantal erkende huurdersorganisaties, is het beter te spreken van de algemene term huurdersorganisaties volgens de Wohv, dan enkele te benoemen.

Recentelijk heeft de BOO bij de huurcommissie en Acantus ook enkele opmerkingen gemaakt onder bewijsvoering, over welke organisaties wel of niet voldoen aan de vereisten

van de wet. Niet alle nu benoemde organisaties in het concept Programma Wonen van Oldambt voldoen aan die wettelijke vereisten. De HOS en De HAG zijn vooralsnog geen huurdersorganisatie in de zin van de wet, maar vallen wel onder de term huurdersadviesgroep. Een dergelijke groep kan niet aan de prestatieafspraken deelnemen, tenzij daar afspraken over zijn gemaakt. Op grond van o.a. deze input komt er ook een herevaluatie bij Acantus van het functioneren van en werken met huurdersorganisaties. Dit wordt gedaan door een externe organisatie, ook de BOO wordt hiervoor benaderd. Het is daarom beter het deel van deze zin te schrappen *"en met de huurdersorganisaties Stichting Huurdersadviesgroep Groninger Huis*", en te vervangen voor huurdersorganisaties, die voldoen aan de vereisten van de wet Wohv.

Indien andere partijen worden betrokken dan dient dit goed afgesproken te worden.
De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal (of regionaal) niveau. De partijen hebben de vrijheid om een lokaal passend proces voor prestatieafspraken in te richten. Dit betekent dat meerjarige afspraken wettelijk mogelijk zijn en lokale partijen de ruimte hebben om het proces in te richten op een manier die voor hen het meest werkbaar is. Hierbij kan ook gedacht worden aan het betrekken van andere partijen bij de prestatieafspraken, zoals zorg- en welzijnspartijen. Of aan het maken van afspraken met een wederkerig karakter.

Bij afwijking geeft Aedes aan dat: *"De betrokken lokale partijen (toegelaten instelling, huurdersorganisaties, bewonerscommissies en gemeente) mogen het proces rondom de prestatieafspraken inrichten op een manier die voor hen gezamenlijk het meest werkbaar is, zolang* ***daardoor de positie van een betrokken partij niet verzwakt.*** *Het is van belang dit goed vast te leggen om discussies over de geldigheid van de gemaakte afspraken te voorkomen."*

Wanneer de HAG en de HOS worden toegelaten, die vooralsnog niet voldoen aan de eisen van de wet Wohv, maar wel vallen onder een bredere definitie van huurdersadviesgroepen, mag de BOO zeker niet uitgesloten worden nu zij qua ledenbestand de grootste huurdersorganisatie zijn en iig ook als huurdersorganisatie valt onder de bredere categorie huurdersadviesgroep.

Meerjarige prestatieafspraken:
Wij zijn verder ook geen voorstander van het maken van meerjarige prestatieafspraken, omdat hierbij het vereiste concreetheidsprincipe in het geding kan komen. Ook kunnen nieuwe bewonersorganisaties voor lange tijd buiten spel gezet worden. In dat geval is de geldigheid van deze afspraken in het geding, omdat daarmee de positie van een betrokken partij verzwakt wordt.Aedes geeft ook hier duidelijke aanwijzingen voor invulling. U kunt dit nalezen bij vraag 10 op deze pagin a:
https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/regionale-woningmarkten/regionale-samenwerking/prestatieafspraken---faq.html#Vraag%208

2.2 Regionale afspraken:Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (hierna: RWLP):
Dit prestatiekader is tot stand gekomen zonder medewerking van huurdersorganisaties, het betreft hier in zijn aard prestatieafspraken. Bij alle prestatieafspraken behoren

huurdersorganisaties betrokken te worden. Omdat dit prestatiekader uitgaat van de zeer sombere prognoses van 2017 en dus nog steeds uitgaat van grootschalige krimp verzoeken wij de raad dit kader vooralsnog niet vast te stellen, maar ook hierin te wachten op de nieuwe woningmarkt prognoses van 2021. Het prestatiekader loopt ook maar tot 2023. Op dit moment worden huurdersorganisaties wel benaderd door het RWLP voor inspraak bij de totstandkoming van het prestatiekader.

3.2 blz. 20 aantallen:
De aantallen hier benoemd lijken zonder de sloopaantallen te zijn. Liever zien we hier een saldostaatje, zoveel nieuwbouw, zoveel sloop.

blz. 22 Incourante woningen slopen:
Dit is een zorgwekkende passage. In de huidige woningmarkt verkopen dit soort type zgn. incourante woningen nu pakweg binnen een week of een paar weken.Zelfs de voormalige rotte kiezen gaan als broodjes over de toonbank. Het opkopen van particuliere voorraad tegen de huidige marktwaarde lijkt daarom geen passende strategie. Je moet pas slopen als er daadwerkelijk geen vraag meer is en niet eerder.

blz. 25 3.4 Kwaliteitsimpuls voor de sociale huurvoorraad
Quote: “Omdat het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen in onze gemeente niet aan de orde is, vragen we onze woningcorporaties de sociale huurvoorraad te vernieuwen door zo veel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen. Dit heeft wat de gemeente betreft de voorkeur boven het renoveren van verouderde woningen. Daarbij is het uitgangspunt dat eerst nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, voordat incourante sociale huurwoningen (gekoppeld daaraan) worden gesloopt. Op die manier voorkomen we dat er op korte termijn onnodige (tijdelijke) tekorten ontstaan.”
Deze beleidskeuze zal grote gevolgen hebben voor de sociale woningvoorraad in Oldambt. Terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen en starterswoningen voor koop, alleen maar toeneemt, wordt deze voorraad niet vergroot maar juist verkleind. Daar komt bij dat nieuwbouw in de sociale huursector veel duurder is, de meeste nieuwbouwwoningen komen boven de eerste aftoppingsgrens van 633,25 euro per maand, zodat deze onbereikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomsten. Een corporatie moet voor 95 procent voldoen aan passend toewijzen, waardoor mensen met een laag inkomen alleen maar mogen huren onder de eerste aftoppingsgrens. Hierdoor zal een zeer onwenselijke situatie ontstaan in Oldambt waar de werkloosheid en het aantal uitkeringen betrekkelijk groot is. De goede energiezuinige woningen worden voor de hoge inkomens en de mensen met lage inkomens houden hoge woonlasten. Een mismatch van vraag en aanbod. Daarom dient ook 90 procent van de corporatiehuurwoningen aangeboden te worden onder de eerste aftoppingsgrens, in plaats van afbouwen naar 80 procent (woonlastenakkoord). Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met reeds gedane investeringen of beeldbepalende stads- en dorpsgezichten. Zo wordt met één pennestreek alle huurwoningen vogelvrij verklaard, waaronder bv ook de St. Vitusstraat in Winschoten en zijn er geen adagia en criteria meer voor sloop, wat leidt tot willekeur en dat is zeker in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur alsmede ook met de geest van de woningwet 2015. Deze afspraken horen dan ook onder verifieerbare criteria thuis in de prestatieafspraken.

– De gemeente Oldambt moet niet aan woningcorporaties vragen zoveel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen, maar inzetten op het stimuleren van renoveren/verduurzamen van de huidige woningvoorraad.
– Voor Winschoten, Scheemda en alle andere dorpen gaat de gemeente uit van het gelijk houden van aantallen goedkope huurwoningen. Dit kan naar boven worden aangepast, bepaalt aan de lokale behoefte.
– Onder goedkoop en betaalbaar, wordt in de sociale huur verstaan woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Woningen die aangeboden gaan worden boven de eerste aftoppingsgrens gaan zorgen voor een toename van de schuldenproblematiek. Het is goed om te definiëren wat precies wordt verstaan onder goedkope huur in de woonvisie, aangezien de sociale huur een eigen terminologie heeft, die nu voor verwarring gaat zorgen, aangezien deze terminologie niet gehanteerd wordt in het programma wonen.
– Bij het gebiedsgericht werken kan er ook aandacht zijn voor vergroening in de wijk. Dit zorgt bij hete zomers voor verkoeling en helpt met CO2 reductie.
– Wij vinden dan ook niet dat het betaalbare segment onder de eerste aftoppingsgrens in Oldambt moet afnemen met 9,1 procent tot 80 procent, zoals nu bepaald in het woonlastenakkoord, maar gehandhaafd moet blijven op 90 procent van de voorraad corporatiehuur.

Draagvlak en inspraak:
Quote:” Natuurlijk hebben de huurders een belangrijke stem in dit proces en worden hierover nadere afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en dat het zo veel als mogelijk is om in de plaats te (blijven) wonen van de eigen voorkeur. Het aanbod van geschikte woningen voor jongeren en starters is hierbij een specifiek aandachtspunt.”

Helaas is er maar weinig te merken van daadwerkelijke inspraak van bewoners op de woonomgeving. In gesprekken met de corporatie kunnen zij vaak slechts aangeven wat hun nieuwe woonwensen zijn (waar willen ze naar toe verhuizen) bij sloop en voor de rest mogen ze eigenlijk alleen instemmen. Er is daarbij ook sprake van het uitoefenen van druk op instemming. De prestatieafspraken worden op getalniveau gemaakt, zodat om die reden bewoners ook buiten spel komen te staan bij de onderhandelingen. Wij vinden dan ook dat er een breed draagvlak principe geborgd moet worden in de prestatieafspraken. Eén die breder is dan inspraak van enkel bewonerscommissies volgens de wet Wohv. Dit zodat bewoners niet op juridisch mineure geschilpunten buiten het overleg worden gezet. Zoals de prestatieafspraken nu ingericht worden is inspraak van bewoners iig niet geborgd. Planvorming met betrekking tot de toekomst van woningen in een buurt, wijk, of dorp mag niet dus niet enkel van bovenaf worden opgelegd. Minstens 70% moet instemmen met de beoogde plannen. Daaronder begrepen, bewoners, buurt, wijk- en dorpsorganisaties en overige belangenorganisaties.

Seniorenwoningen:
Quote: “De behoefte aan extra sociale huurwoningen in de gemeente kan vooral in de grotere kernen worden gefaciliteerd (Winschoten en Scheemda), aangezien de beschikbaarheid van diverse voorzieningen hier het grootst is.”

Ook hier zien wij liever dat de afspraken gemaakt worden met draagvlak. Wijk- en dorpsorganisaties hebben recentelijk hun wijk- en dorpsvisies uitgebracht. In het kader van de grotere ruimte die de omgevingsvisie biedt, is het beter om eea met inachtneming van een draagvlak principe af te stemmen met  bewoners, buurt, wijk- en dorpsorganisaties en overige belangenorganisaties. De nabijheid van voorzieningen is daarbij niet noodzakelijk meer een uitgangspunt, omdat boodschappen tegenwoordig vaak aan huis bezorgd worden. Juist kleine buurtsupers hebben hierin de grootste service. Met de huidige lockdownmaatregelen is er ook een toename te zien in het bestellen en bezorgen via internet. Het implementeren van domotica in woningen is een andere manier om oud worden binnen eigen buurt, wijk of dorp te faciliteren. Daardoor kunnen kwetsbare groepen beter oud worden in de buurt waar al een eigen vangnet is. Dit kan ook zorgen voor een reductie in de zorgkosten.

Inpondfonds:

Het inpondfonds is een van de ‘keuzegerechten’ uit de Menukaart. Dit fonds wordt vooral ingezet in situaties waarbij eerder door corporaties verkochte woningen weer worden teruggekocht, met de bedoeling om deze binnen een termijn van ongeveer 5 tot 10 jaar aan de woningvoorraad te onttrekken.

Het inpond fonds kan beter ingezet worden voor verduurzaming van sociale huurwoningen aangezien afgeknipt bezit inmiddels her en der al een veel hogere waarde heeft dan bijvoorbeeld nieuwbouw van sociale huurwoningen gaat kosten. Dit instrumenten is duidelijk nog een instrument van een regionaal prestatiekader, dat enkel inzet op krimp, maar zal op dit moment met de aantrekkende verkoop van woningen weinig soelaas bieden. Dit zogenaamde incourante bezit gaat bijvoorbeeld van de hand voor prijzen vanaf 125.000 tot en met 180.000 euro. Nog maar heel zelden wordt een woning onder de 100.000 euro aangeboden.

Verkoop sociale huurwoningen:

Verkoop sociale huurwoningen Voor woningcorporaties is het verkopen van sociale huurwoningen een manier om inkomsten te genereren om in te zetten voor investeringen in renovaties en nieuwbouw. De gemeente ziet echter risico’s in het verkopen van sociale huurwoningen in onze gemeente. Daarom dringen wij er bij onze woningcorporaties op aan om hun portefeuillestrategie te realiseren zonder verkoop.

Ad terughoudendheid verkoop huurwoningen. De BOO ziet liever dat verkoop onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt. Veel afgeknipt bezit van woningcorporaties wordt bewust leeg gehouden en niet meer aangeboden in de huur. Omdat dit ook om tweekappers gaat waarvan de andere helft al eerder verkocht is zullen panden langdurig leegstaan met slecht onderhouden tuinen etc. In de huidige woningmarkt verkopen dit soort type woningen nu pakweg binnen een week of een paar weken. Het aanbieden van deze woning door verkoop onder voorwaarden en met woonverplichting kan kansen bieden voor starters. Dit geeft tevens aan de corporatie de mogelijkheid om gelden te genereren voor het doen van een kwaliteitsimpuls. Eerder zagen wij dat er gepoogd wordt om de verkochte helft hun woning te laten verkopen, maar in de huidige overspannen woningmarkt zal bij uitkoop geen vergelijkbare woning teruggekocht kunnen worden. Woningen die een paar maanden geleden verkocht werden op funda worden nu alweer aangeboden met een ton winst, zonder daarbij in de woning te investeren. Zowel het inpondfonds als het regionale sloopfonds voor woningen, verderop benoemd, kan beter ingezet worden voor het aanjagen van de verduurzaming.

– Verkoop onder voorwaarde van sociale huurwoningen door corporaties kan zeker toegestaan worden, als in een woonblok al meer dan de helft verkocht is en bij twee onder een kapwoningen als al een van de tweekappers verkocht is.

Duurzaamheid en woonlasten:
Voor de verduurzaming van de sociale huurvoorraad gelden de eigen verduurzamingsprogramma's van de corporaties die actief zijn in de gemeente Oldambt. Wij zijn ook voorstander van verduurzaming en behoud van betaalbare woningen. Betaalbaar is voor de sociale huur, onder de eerste aftoppingsgrens. Met de ontwikkelingen van slimme technologie kan het ook een voordeel hebben om bepaalde verduurzaming maatregelen in afstemming met bewoners stapsgewijs op te pakken. Dat betaalbare verduurzaming van oudere voorraad rendeert is eerder onderzocht door Stichting Coöperatief Finsterwolde. U kunt dit hier nog een keer nalezen:
https://graanhof.wixsite.com/st-coop-finsterwolde
Op dit moment zijn de stichtingskosten voor nieuwbouw dermate hoog dat verduurzaming en vernieuwbouwing rendabeler is, zie:
https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/nieuwbouw-sociale-huur-moeilijker-door-hogere-bouwkosten.html

Energieloket:
Wij hebben ook voor de huur het energieloket getest met aanbevelingen voor verduurzamingen. Daar zien we nog wel wat verrassingen. Ten eerste wordt er voor de particuliere voorraad nog niet doorgerekend wat het kost om gasloos te worden. Maar ook bij de tips komen er soms wat bugs uit, zoals dat het energielabel bij verbouwing exact hetzelfde blijft als na verbouwing. Of dat voor kleine woningen extreem dure ingrepen worden voorgesteld zoals vraaggestuurde ventilatie. Dat lijkt een beetje een mismatch. Verder wel een prima inzichtstool, maar de algoritmes lopen nog niet helemaal soepel.

3.5 blz 28 Het aantal geschikte seniorenwoningen is volgens het woningmarktonderzoek van Companen relatief laag ten opzichte van het aantal gezinswoningen: De meeste al geschikte woningen bevinden zich in de huursector. De meeste potentieel geschikte woningen juist in de voorraad koopwoningen.
In de huur dreigt juist een tekort aan gezinswoningen. In de nieuwbouwwoningen met slaapkamer beneden is vaak een kleine kamer met open keuken. Wij denken dan ook dat veel huurders met bijvoorbeeld kinderen, die nu uit gebrek aan beschikbaarheid van gezinswoningen, in deze kleine dure woningen gaan wonen, de slaapkamer zullen uitbreken. Het zou passend zijn om eerst ook bij de sociale huur een onderzoek te doen bij huurders waar zij willen dat de focus ligt. En wat zij een schappelijke huurprijs vinden. Daar kan dan ook de corporatie strategie op aangepast worden. Bij het bouwen moet je er ook rekening mee houden dat over 50 jaar de behoefte aan veel seniorenwoningen ook weer afgenomen kan zijn.

3.5 blz. 31 Aanpak schuldenproblematiek: De gemeente Oldambt is vanaf 1 januari 2021 op grond van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening verplicht betalingsachterstanden op te pakken van zogenoemde vaste lasten partners, nadat deze partners zelf hun taak binnen de maatschappelijk verantwoorde incasso hebben voltooid. Ook woningcorporaties behoren tot de groep vaste lasten partners. De corporatie en de gemeente moeten zich maximaal

inzetten op het behoud van betaalbare huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens. Het stimuleren van nieuwbouw zal de huurprijs boven de eerste en tweede aftoppingsgrens drijven en zal bij de nieuwe huurtoeslag regels leiden tot grote betaalproblematiek. De geringe energiewinst zal niet zorgen voor daling van de woonlasten.
http://www.gasloosnederlandmagazine.nl/gemiddeld-stroomverbruik-gasloze-woning/
Tevens wordt de rekening van de energietransitie vooral bij de burger neergelegd via de Opslag Duurzame Energie, zie:https://www.trouw.nl/cs-b9828683

Wel zijn er voor verduurzaming ook subsidiemaatregelen voor de corporatiesector:
https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/huurwoningen-verduurzamen-met-subsidie.html

blz. 32 3.5 Prestatieafspraken:
Het hebben van een visie is belangrijk, maar het is uiteraard niet minder belangrijk om vervolgens op basis hiervan bindende prestatieafspraken te maken. De gemeente is daarbij bovendien verantwoordelijk voor de regie.
Wij hebben hierboven al gereageerd, dat bij de prestatieafspraken er enkel sprake is van gelijkwaardige partners, dus deze sectie is in strijd met de Woningwet. Ook is het vrijgeven van de sociale huur voor enkel sloop en vervangende nieuwbouw in strijd met de Woningwet, omdat daarmee de huurdersinspraak gereduceerd is tot nihil. Daarom is elke afspraak die voortvloeit uit deze visie op voorhand in strijd met de wet. Wij willen de gemeente ook nog herinneren aan de roep van bewoners om inspraak en draagvlak, bij het plan om Ganzedijk weg te bestemmen, de perikelen bij de grootschalige sloop in Finsterwolde, de Azaleastraat en thans de Sint Vitusstraat. In 2014 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om geen medewerking te verlenen aan sloopplannen van Acantus, tenzij daarvoor draagvlak is. De gemeente gaf toen aan er in feite bij uitvoering daar niks mee te kunnen omdat hier een enkele sloopmelding volstaat. Wat het toen verzuimde te communiceren was dat er wel degelijk toetsbare criteria voor sloop vastgelegd waren in de voorloper van de prestatieafspraken.

Kleinschalige particuliere zorginitiatieven:
Er is daardoor behoefte aan kleinschalige zorg in de buurt. We willen ruimte bieden voor kleine particuliere initiatieven voor (innovatieve) woonprojecten. De bredere term burgerinitiatieven ten aanzien van wonen past hier beter dan enkel zorginitiatieven. Burgerinitiatieven zullen noaberschap hoog in het vaandel hebben staan, maar de primaire focus kan bijvoorbeeld ook liggen op het reduceren van de ecologische footprint.

blz. 33 3.6 Energiebesparing en woonlasten: Vooral vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woonlasten zijn energiebesparende maatregelen van groot belang. Investering in duurzaamheid draagt bij aan een lager energieverbruik, waardoor woonlasten (op termijn) omlaag gaan. Belangrijk is dat daar naar een totaalplaatje gekeken wordt. Uit het woonlastenonderzoek Oost Groningen kwam naar voren dat het te kort door de bocht is om enkel naar energie te kijken of naar energie en huur, maar daar ook de stijgende zorgkosten bij te betrekken. Een woonlastenakkoord zoals Acantus nu heeft afgesloten met de HKA en de HOO, doet niks voor het drukken van de woonlasten. Het is tevens in strijd met artikel 38 en 39 van Btiv. https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2021-01-01#HoofdstukV

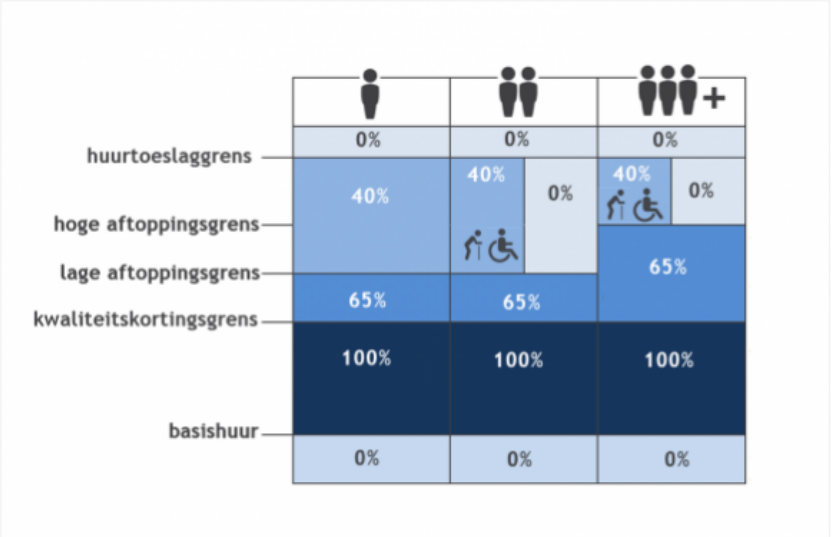
pag 38
Wij willen zuinig zijn op ons cultureel erfgoed: ... door uit te dragen dat we ons erfgoed belangrijk vinden en hierin keuzes te maken. Keuzes die ons richting en focus geven voor het behouden, versterken en door ontwikkelen van Oldambtster boerderijen. Hieraan dient toegevoegd te worden, karakteristieke panden en industrieel erfgoed, alsmede panden die nu en in de nabije toekomst op de lijst van karakteristieke panden geplaatst worden of zijn, zoals de huurwoningen van Acantus in de Sint Vitusstraat en in de Torenstraat in Beerta.

blz 44 4.1 Slechte en incourante woningen moeten uit de markt gehaald worden:
Dit gebeurt niet vanzelf. De gemeente Oldambt voert actief beleid om slechte woningen aan te pakken en (op termijn) incourante woningen te slopen. Wij vragen ons af wat de wettelijke basis wordt van het wegbestemmen van de zgn. incourante rijwoningen. Voor de rotte kiezen bestaat er een excessenregeling in de welstandsnota. Maar deze geeft geen vrijbrief om 200 prima particuliere woningen uit de markt te halen.

blz. 46 Onderstaand schema geeft de indicatieve PMC-strategie per type kern weer:. Deze PMC-indeling is niet statisch. Ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om constante aanpassing van de PMC- strategie. Onderstaande tabel is tot stand gekomen rekening houdend met een combinatie van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2017 en de recente huishoudensprognose van 2020. Zoals eerder in dit document is aangekondigd zal in 2021 een nieuw regionaal woningmarktonderzoek worden uitgevoerd. Met de uitkomsten van dat onderzoek zal onder andere de onderstaande PMC-tabel worden geactualiseerd. De gebruikte terminologie in de PMC strategie kan voor verwarring zorgen, m.n. t.a.v. de huur. Er wordt gesproken van goedkope huur, maar in de huursector is dit huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens. Wij denken dan ook dat met goedkope huur hier sociale huur en met middenhuur, vrije sector huur boven de liberalisatiegrens tot pakweg €1.000,- bedoeld wordt en met dure huur, huren vanaf €1.000,-.

De sociale huur heeft echter een heel andere onderverdeling van goedkoop en betaalbaar. Goedkoop Is huur onder de kwaliteitskortingsgrens en betaalbaar is huur tot de eerste aftoppingsgrens ad € 633,25. Midden is tussen de lage en hoge aftoppingsgrens ad € 678,66 en duur is van de hoge aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens /liberalisatiegrens van € 737,14, zie:
https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag
De gehanteerde terminologie van de PCM strategie is dan ook verwarrend te noemen.

# Normen en grenzen huurtoeslag




Middenhuur en dure huur: Zelfs vanuit het oude woningmarktonderzoek is niet evident waarom het segment dure huur en middenhuur zou stijgen, als daar huur boven de liberalisatiegrens mee bedoeld wordt. Met een inkomen van € 40-44.000,-, ligt koop meer voor de hand. Omdat hier ook minder toezicht op is, terwijl er wel toezicht is bij de sociale huur, zet dit vaak de deur open voor huisjesmelkersconstructies. Wel zien we dat de wetgever de deur heeft opengezet voor bouw van middenhuur voor corporaties, maar dat is m.n. bedoeld voor grote steden als Amsterdam of in de provincie Groningen en dat is geen reden om hier middenhuur te gaan bouwen. Omdat het woningmarktonderzoek 2017 laat zien dat er juist veel mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens NIET huren van een corporatie, zullen huurders in nood met een gering inkomen de druk voelen om in deze dure woningen te gaan wonen, wat gaat leiden tot grote schulden problematiek. Middenhuur kan dan beter alleen gebouwd worden op basis van aangetoonde vraag zoals bij burgerinitatieven gebruikelijk is, met een vooraf gegenereerde gegarandeerde ledenlijst. De corporaties in Oldambt kunnen zich beter enkel bij hun kerntaak houden.
https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/corporaties-mogen-meer-middenhuur-bouwen.html?fbclid=IwAR0c81w7rA7iI4tLCbKsTKpIBxZ9MHOyMp5djWGRtzykpjf5hNMdwsmciNM

daaruit: *“De buitenwerkingstelling van de markttoets gebeurt via een wijziging in de Woningwet. De gewijzigde wet treedt naar verwachting in op 1 juli 2021 en geldt met terugwerkende kracht per 1 januari 2021. Minister Ollongren heeft in een brief laten weten de Aw een aanwijzing te hebben gegeven om de markttoets niet meer te handhaven. Dat betekent dat corporaties nu al vanuit de niet-DAEB kunnen investeren in middeldure huur, sociale koop en gemengde projecten.*
*Woningcorporaties moesten zich van het vorige kabinet vooral richten op hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen. Het hogere huursegment, tussen 700 en 1.000 euro, was in eerste instantie voor de vrije markt. Corporaties mochten in principe wel middenhuur bouwen op nieuwe grond, maar daarvoor moest de gemeente eerst een marktverkenning doen om te onderzoeken of private marktpartijen die woningen niet wilden bouwen. In de*

*praktijk betekende de markttoetseis dat corporaties helemaal niet meer bouwden voor middenhuur, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart.*
*In de tussentijd is er een groot tekort ontstaan aan middenhuurwoningen; de vraag groeit harder dan het aanbod. Om de bouw van die woningen aan te jagen, wordt de markttoets voor drie jaar buiten werking gesteld."*

blz. 49 4.4 Sloop: Voor een klein deel van de bestaande particuliere woningvoorraad verwacht de gemeente Oldambt dat de kwaliteit van de woningen dusdanig slecht is, dat sloop van de woningen de beste optie is. Het zal altijd gaan om kleine aantallen en om maatwerk.
https://www.gemeente-oldambt.nl/nieuws/oldambt-verlengt-project-aanpak-slechte-woningen
Hierin werden een paar criteria benoemd, zoals: "Het gaat hierbij om huizen die zijn gebouwd voor 1970 en met een WOZ-waarde die lager is dan 75.000 euro". Met de huidige overspannen woningmarkt zullen weinig woningen meer voldoen aan deze criteria.

Kosten van de (sloop)opgave: De opgave voor de woningmarkt in Oldambt is niet eenvoudig en zal ook niet helemaal kostendekkend ontwikkeld kunnen worden. Op regionale schaal wordt ook financiering voor deze opgave georganiseerd, bijvoorbeeld met het sluiten van de Regiodeal Oost-Groningen. In de regio Oost-Groningen is een systeem van cofinanciering overeengekomen voor het slopen van woningen: 75% wordt gefinancierd vanuit het regionale sloopfonds voor woningen, en 25% van de kosten komt direct voor rekening van de gemeente. Op deze basis kunnen we een goede kwaliteitsslag maken. Als indicatie voor de onrendabele investering bij het slopen van een woning houdt de gemeente rekening met een bedrag van € 50.000,-- per woning. De kosten van de sloopopgave van 200 woningen over een periode van 10 jaar bedraagt dus circa 10 miljoen euro. De kosten voor de gemeente Oldambt komen naar verwachting uit op circa 2,5 miljoen euro.
Dit geld kan beter ingezet voor het aanjagen van de verduurzamingsopgave.

Tiny Housing:
We vragen ons af waarom Tiny Housing maar voor de duur van 10 jaar gerealiseerd kan worden. De investering van een Tiny House en investeren in een standplaats zal bij uitspreiding over slecht 10 jaar niet renderen. Tevens is de vraag waar Tiny Housebewoners naar toe moeten na 10 jaar. Het idee achter Tiny Housing is namelijk anders dan bijvoorbeeld een Tiny House zetten op een woonwagenstandplaats. Dit zouden we graag beter onderbouwd zien.

Tot slot nog een kleine opmerking over de mogelijke kostenstijging van de WMO. Omdat de inkomensafhankelijke bijdrage bij de WMO is losgelaten kan ieder huishouden een beroep doen op de WMO. De grootste stijging van de kosten wordt nu gezien, doordat het inkomen niet meer meegewogen mag worden. Inzetten op meer zgn. kwaliteitswoningen voor mensen met hogere inkomens is niet noodzakelijk zorgen voor minder kosten op het zorgdomein.
https://m.binnenlandsbestuur.nl/nieuws/gemeenten-zoeken-grenzen-wmo-op.249079.lynkx
https://m.binnenlandsbestuur.nl/nieuws/gemeenten-willen-inkomensafhankelijke-bijdrage.241423.lynkx

**Zienswijze concept Programma Wonen Oldambt 2021-2026**

De gemeente Oldambt heeft het concept Programma Wonen Oldambt 2021-2026 vrijgegeven. Tot 9 april 2021 kan hier een reactie op worden gegeven.

Wat opvalt is dat de gemeente Oldambt de corporaties een vrijbrief wil geven om te slopen in de sociale huursector. In dit programma wonen staat letterlijk op pag. 25/26 “Omdat het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen in onze gemeente niet aan de orde is, vragen we onze woningcorporaties de sociale huurvoorraad te vernieuwen door zo veel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen. Dit heeft wat de gemeente betreft de voorkeur boven het renoveren van verouderde woningen”.

Verder wil de gemeente inzetten op sloop van een deel van de particuliere woningvoorraad. Zo wil de gemeente 200 woningen opkopen en slopen, dit over een periode van 10 jaar. Hiervoor is In de regio Oost-Groningen een systeem van cofinanciering overeengekomen voor het slopen van woningen: 75% wordt gefinancierd vanuit het regionale sloopfonds voor woningen, en 25% van de kosten komt direct voor rekening van de gemeente.**Dit geld kan o.i. beter ingezet worden voor het aanjagen van de verduurzaming.**

Op pag. 22 staat onder de kop
“Incourante woningen slopen” “Uit de gesprekken met diverse stakeholders (woningcorporaties, makelaars en ontwikkelaars) blijkt dat een deel van de huidige voorraad nu al als incourant wordt aangemerkt.”

Deze beleidskeuze zal grote gevolgen hebben voor de sociale woningvoorraad in Oldambt. Terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen en starterswoningen voor koop, alleen maar toeneemt, wordt deze voorraad niet vergroot maar juist verkleind. Daar komt bij dat nieuwbouw in de sociale huursector veel duurder is, de meeste nieuwbouwwoningen komen boven de eerste aftoppingsgrens van 633,25 euro per maand, zodat deze onbereikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomsten.
**Hierdoor zal een zeer onwenselijke situatie ontstaan in Oldambt waar de werkloosheid en het aantal uitkeringen betrekkelijk groot is.**

Door sloop/nieuwbouw verdwijnen er ook betaalbare woningen voor jongeren van 18-23 jaar. In deze leeftijdscategorie kun je maar huurtoeslag krijgen tot een huur van 442,46 per maand. Nieuwbouw realiseren voor onder dit huurbedrag is vrijwel onmogelijk. Betaalbare huisvesting voor jongeren in Oldambt is nodig. **Zeker in de grote kernen Winschoten en Scheemda, alsmede Bad Nieuweschans is betaalbare jongerenhuisvesting noodzakelijk.**

Wat ook opvalt dat dit met corporaties en makelaars besproken is, zonder bewoners erbij te betrekken. Bewoners hebben nu weinig medezeggenschap over hun woning en buurt. Draagvlak ontbreekt en zal dan ook ontbreken voor de voorgenomen sloopplannen.

Cultureel erfgoed.
Op pag. 38 staat over cultureel erfgoed het volgende: “Wij willen zuinig zijn op ons cultureel erfgoed en de Oldambster boerderijen en dit bewaren voor de toekomst. Niet door ontwikkelingen op slot te zetten. Wel door bewust met ons erfgoed en boerderijen om te gaan. We doen dat door de vele rijksmonumenten en karakteristieke panden die onze gemeente telt te beschermen, maar ook door uit te dragen dat we ons erfgoed belangrijk

vinden en hierin keuzes te maken. Keuzes die ons richting en focus geven voor het behouden, versterken en door ontwikkelen van Oldambster boerderijen". Wij zien graag het volgende toegevoegd: **Achter Boerderijen toevoegen: industrieel erfgoed en karakteristieke panden, alsmede toekomstige karakteristieke panden, die de komende jaren op de lijst van karakteristieke panden geplaatst worden,**

Wij zijn van mening dat de huidige woningvoorraad gerenoveerd/verduurzaamd moet worden. Sloop zou alleen mogen plaatsvinden bij instortingsgevaar en bij verkrotte woningen. Wat men nu incourante woningen noemt zijn de bekende rijwoningen uit de vijftiger/zestiger jaren. Voor deze woningen is heel veel belangstelling, zowel in de koop als in de huur, met tussen de 100 en 220 reacties bij huur. **Hieruit blijkt wel duidelijk dat deze woningen niet incourant zijn en deze woningen prima gerenoveerd/verduurzaamd zouden kunnen worden.**

Daarom volgt hier bijgaand de volgende reactie op het concept Programma Wonen Oldambt 2021-2026.

– De gemeente Oldambt moet niet aan woningcorporaties vragen zoveel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen, maar inzetten op het stimuleren van renoveren/verduurzamen van de huidige woningvoorraad.
– Planvorming met betrekking tot de toekomst van woningen in een buurt, wijk, of dorp mag niet van bovenaf worden opgelegd. Er dient voor planvorming een breed draagvlak te zijn, minstens 70% moet instemmen met plannen. Daaronder begrepen, bewoners, wijk- en dorpsorganisaties en overige belangenorganisaties.
– Voor Winschoten, Scheemda en alle andere dorpen gaat de gemeente uit van het gelijk houden van aantallen goedkope huurwoningen. Dit kan naar boven worden aangepast, bepaalt aan de lokale behoefte.
– Onder goedkoop en betaalbaar, wordt in de sociale huur verstaan woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Woningen die aangeboden gaan worden boven de eerste aftoppingsgrens gaan zorgen voor een toename van de schuldenproblematiek. Het is goed om te definiëren wat precies wordt verstaan onder goedkope huur in het programma Wonen, aangezien de sociale huur een eigen terminologie heeft, die nu voor verwarring gaat zorgen, aangezien deze terminologie klaarblijkelijk niet gehanteerd wordt in het concept Programma Wonen..
– Verkoop onder voorwaarde van sociale huurwoningen door corporaties kan zeker toegestaan worden, als in een woonblok al meer dan de helft verkocht is en bij twee onder een kapwoningen als al een van de tweekappers verkocht is.

Aan de leden gemeenteraad Oldambt
en College van B&W



Vereniging
Dorpsbelangen
Nieuw Scheemda
en ’t Waar

Kamer van Koophandel: 02073854

Nieuw Scheemda, 8 april 2021

Betreft: Zienswijze Programma Wonen

Geacht College en raadsleden,

Onderstaand onze zienswijze t.a.v. het Programma Wonen.
In grote lijnen is het identiek aan hetgeen we hebben aangeleverd aan de beeldvormende raadsvergadering, maar met enige toevoegingen en verwerking van hetgeen in de beeldvormende raadsvergadering naar voren is gebracht.

In deze beeldvormende raadsvergadering is door een aantal aanwezigen ook voorgesteld om de besluitvorming over het Programma Wonen uit te stellen, o.a. om in deze door corona beperkende omstandigheden meer personen en organisaties de gelegenheid te geven om ook hun mening in te brengen.
We zijn niet tegen uitstel van besluitvorming, maar dit mag niet leiden tot uitstel van het in werking zetten van dringende zaken als aanpak verkrotting en vooral meer mogelijkheden voor woningbouw.
Dit dient voortvarend te worden aangepakt, anders verliezen we (jeugdige) inwoners die in deze uitermate krappe woningbouw dan noodgedwongen een woning elders moeten bemachtigen omdat in hun dorp of onze gemeente niets beschikbaar is.

Verder werd door de wethouder aan het eind van de beeldvormende vergadering gesteld dat er nu 7 bouwkavels beschikbaar zijn in Nieuw Scheemda en ’t Waar.
Klinkt uitstekend, het is echter geen reële voorstelling van zaken.
Bij 1 kavel is de eigenaar in gevorderde stadium met de bouw van zijn huis. Een ander kavel betreft de locatie Halm, die eind vorig jaar aan de orde geweest in de raadsvergaderingen. Pas onlangs is betreffende bestemmingsplan en dus kavel definitief geworden en kan nu worden ingevuld door de fam. Halm.
Verder zijn er 4 kavels die niet worden aangeboden, de meeste zijn al tientallen jaren slapend.
Feitelijk is er maar 1 perceel beschikbaar en juist deze ene perceel, waarop 2 huizen kunnen worden gebouwd, is sinds 3 jaar volledig in handen van de gemeente. Het zou de gemeente sieren om deze 3 jaar met ongewenste en mistige handelswijze af te sluiten en over te gaan tot openbare en transparante verkoop.

Met vriendelijke groet

Voorzitter Vereniging Dorpsbelangen Nieuw Scheemda en ’t Waar

# Zienswijze vereniging dorpsbelangen Nieuw Scheemda en ’t Waar over 2021.03.05 Programma Wonen Oldambt inzageversie.

**Algemeen**

Dat er eindelijk gebouwd mag worden in onze gemeente vinden we een positieve ontwikkeling na 20 jaar negatief beleid op dit gebied. Ongeveer 20 jaar geleden hebben we bouwkavels moeten inleveren ten behoeve van de Blauwestad en nadien zaten we volledig op slot.
De huidige stand van zaken qua bouwkavels is dus negatief t.o.v. hetgeen ruim 20 jaar geleden mogelijk was.
Dat alles op slot werd gezet t.b.v. realisatie Blauwestad en de bevolkingsprognoses vonden we een slechte zaak.
Dit belemmert per slot van rekening de woonmogelijkheden en doorstroming voor de eigen bevolking, alsmede de instroom van buiten onze gemeente.
In de beeldvormende raadvergadering hadden raadleden het terecht over “in verleden leeggeplunderd” en “nu praten over puinhoop jaren krimpbeleid”.
Betekent zeker niet dat we tegen de Blauwestad zijn, maar de Blauwestad dient versterkend te zijn voor onze gemeente en het is een goede zaak dat dit nu voorspoedig verloopt. Maar het inleveren en beperken van bouwmogelijkheden in de andere plaatsen was bepaald niet versterkend. Het is daarom ook een goede zaak dat in deze notitie de woningbouw in de Blauwestad wordt losgekoppeld van de andere plaatsen.
Naast het positieve omtrent de bouwmogelijkheden zien we ook negatieve zaken.
Er is een enorm verschil tussen de stedelijke en centrum kern en de dorpen van deze gemeente.
Dat Winschoten en Scheemda een belangrijk deel van de extra woningen krijgen, is logisch.
De voorgestelde verdeling is echter extreem in het voordeel van Winschoten en Scheemda.
Terwijl ze (exclusief Blauwestad) 60% van de inwoners hebben, wordt hun 85% van de extra woningen toebedeeld. Boven de 850 extra woningen zijn er ook nog 100 in bestaande plannen, die de verhouding waarschijnlijk nog schever maken.
Verder gelden er voor de plaatsen buiten Winschoten en Scheemda strengere voorwaarden om te kunnen beschikken over deze extra woningen, gezien de opmerkingen als o.a. acupunctuur en specifieke vraag.
Met betrekking tot de extra sociale huurwoningen wordt zelfs gesteld dat deze vooral in Winschoten en Scheemda worden gefaciliteerd, aangezien de beschikbaarheid van voorzieningen hier het grootst is.
Al met al een onacceptabele tweedeling tussen Winschoten en Scheemda en de overige plaatsen en met name de woondorpen. Tijdens de beeldvormende raadsvergadering werd vanuit de gemeente gesteld dat er vooral vraag is voor centrum en stedelijk. Ook door andere insprekers is naar voren gebracht dat ook voor de andere plaatsen geldt dat er enorm veel vraag is naar woningen en zoals gesteld door een raadslid “waarop is gebaseerd dat er meer vraag is in Scheemda en Winschoten dan in de andere dorpen?”.
Ook hebben wij de indruk dat de jongeren, als starters op de woonmarkt, niet echt een eerlijke kans krijgen.
In de notitie wordt wel aangegeven dat het voor starters en jongeren moeilijk is om de eerste stap op de woningmarkt te zetten. Anderzijds wordt echter aangegeven dat er relatief veel betaalbare woningen zijn.
Ons inziens komt niet voldoende naar voren dat ook in het Oldambt sprake is van een zeer overspannen woningmarkt. De jongeren zijn momenteel volstrekt kansloos om in onze dorpen een woning te bemachtigen.
De gemeente dient op korte termijn al stappen te ondernemen aangaande beschikbare woningen voor de jeugd.
Gezien opmerkingen als:
- noodzakelijk om periodiek bevolkingsontwikkeling en actuele ontwikkelingen op woningmarkt monitoren
- versnelling bouw in groeigebieden kan zorgen voor afname binnenlandse migratie naar Oldambt
- ruimte berekend o.b.v. totale huishoudensontwikkeling in komende 10 jaar

lijkt het erop dat de gemeente zich in de toekomst weer laat leiden door navelstaren en heeft het niet de ambitie om eventuele negatieve ontwikkelingen tegen te gaan.
Tijdens de beeldvormende raadsvergadering constateerde ook een raadslid dat deze notitie uitgaat van vraaggerichtheid en vroeg zich af: “waarom geen beleid aanbodgerichtheid als Blauwestad?”.
Iets wat wij volledig onderschrijven. De gemeente Oldambt is een prachtig gebied om te wonen en heeft uitstekende verbindingen . Ga daarom ook in de toekomst niet navelstaren maar toon ambitie.

**Met betrekking tot de Inleiding**

Iedereen moet een eigen keuze kunnen maken om te wonen in de plaats van de eigen voorkeur.

*Dit uitgangspunt onderstrepen wij van harte. Echter de notitie bevat veel punten waardoor de gemeente haar eigen uitgangspunt ondergraaft. Alsmede dat de gemeente volledig de regie heeft, zonder invloed van belanghebbende.*

*Zo staat er in paragraaf 3.2 dat er alleen kan worden gebouwd op structuurverstrekkende plekken.*

*In paragraaf 4.3 wordt voor de kleine kernen acupunctuur toegepast.*

*In paragraaf 4.5 is sprake van kleinschalig ruimte, specifieke vraag en altijd maatwerk.*

*Onverlet dat woningbouw natuurlijk niet lukraak plaatsvindt en dat het landschap open en beschermd moet blijven. En bij voorkeur op bestaande kavels en lintbebouwing.*

*Gezien alle hobbels die worden opgeworpen, staan de kleine dorpen feitelijk nog altijd op slot.*

**Paragraaf 2.3**

Werken samen in het programmabureau RWLP aan de uitvoering van verschillende 'keuzegerechten'.

*Onze werkgroep Mooi Wonen zou op dit gebied graag in een pilot willen meedraaien.*

**Paragraaf 2.5**

Positieve migratie-omslag voor de binnenlandse migratie in de afgelopen jaren in Oost-Groningen.

*Dit is geen nieuwe ontwikkeling. In begin van deze eeuw was erin onze dorpen meer instroom o.a. vanuit de Randstad dan vanuit de eigen provincie. Misschien niet toevallig in een periode dat hier ook nog enige woningbouw mogelijk was. Het niet toestaan van woningbouw in de afgelopen 20 jaar blokkeerde ook de doorstroming en instroom.*

**Paragrafen 2.5 en 3.2**

In deze paragraaf is sprake van relatief ontspannen woningmarkt en lage woningprijzen.

Ook in paragraaf 3.2 wordt t.a.v. starters gesproken over de relatief lage marktwaarde en wordt de leegstand (2,7%) per 01-01-2020 vermeld.

*Gemeente Oldambt loopt hiermee achter de feiten aan, het stuk is achterhaald.*

*Inmiddels gaan alle woningen voor veel meer dan de vraagprijs weg. Met bijna alleen vrijstaande huizen in onze dorpen (nauwelijks rijtjeswoning) is geen woning meer beschikbaar beneden de € 200.000,-.*

*Ook voor eenvoudige woning (tekst makelaar) zonder isolatie, cv, etc. De gepresenteerde prijzen zijn nu vanaf prijzen, de uiteindelijk verkoopprijs ligt (vele) tienduizenden euro's hoger.*

*Beweringen als: voor starters zijn er nog goedkope woningen te krijgen, kloppen niet meer.*

*Dit werd tijdens de beeldvormende vergadering ook vanuit de gemeente onderschreven, men constateerde dat wordt overboden en er nu overal tekort is en men ziet ook dat er tekort aan woningen is voor de jeugd in de kleine kernen. Waarbij werd wel gesteld of je daar met nieuwbouw iets aan kunt doen, men zag meer in bestaande voorraad en in huur.*

*Zeker kun je daar iets aan doen met nieuwbouw, dit zorgt voor doorstroming en vermindert de druk op de bestaande voorraad. Waarbij nogmaals de bestaande voorraad onbetaalbaar is voor de jeugd en m.b.t. huurwoning is de voorraad ook onvoldoende.*

*Zoals een raadslid tijdens de beeldvormende raadsvergadering terecht stelde: "bouwen voor oud is ruimte maken voor jong en het weinige aanbod komt omdat de bestaande markt op slot zit".*

*Woonvisie Oldambt is visie, werkwijze en plan van aanpak in één. Het was beter geweest om het alleen bij een visie te houden*.

**Paragraaf 3.1**

In de tabel Type kern is Blauwestad ingedeeld bij stedelijke kern.

*Gezien de definities van de indeling naar type kern valt Blauwestad echter onder woondorp.*

**Paragraaf 3.2**

In de bestaande bestemmingsplannen zitten nog bouwmogelijkheden voor het toevoegen van circa 200 woningen.

*Aangezien deze notitie planwoningen weer actueel dient te maken, dient er ons inziens te worden uitgegaan van 1050 woningen.*

Aantal huishoudens onder 25 relatief klein en een groep die op grond van prognoses steeds kleiner wordt.

*In de staafdiagram Huishoudens naar leeftijd in paragraaf 2.5 blijft het aantal huishoudens onder de 25 constant op 2%. Wat is dan de basis voor "op grond van prognoses steeds kleiner wordt".*

**Paragraaf 3.4**

Sommige plekken sprake is van zekere druk op de sociale huurvoorraad.

*Een tweetal jaren geleden hadden twee jongeren uit ons dorp belang bij een vrijkomende huurwoning. Bleek dat men nummer 60 en 64 op de lijst was. Velen op deze lijst zullen hebben afgezien van deze optie, maar feit is wel dat onze jeugd geen enkele kans maakt.*

*Tijdens de beeldvormende raadsvergadering werd als voorbeeld genoemd de 312 reacties op een goedkopen huurwoning in Winschoten. "Zekere druk" vinden we daarom een understatement.*

Voor huurwoningen zo veel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen. Heeft voorkeur boven renoveren.

*Dat maakt woningen duurder, dan maak je het jongeren weer moeilijker en moet er meer huursubsidie komen. Geen goede ontwikkeling vinden we.*

De extra sociale huurwoningen kan vooral in de grotere kernen worden gefaciliteerd (Winschoten en Scheemda), aangezien de beschikbaarheid van diverse voorzieningen hier het grootst is.

*Voor ons volstrekt onbegrijpelijk dat er in de basisdorpen en woondorpen geen huurwoningen komen. De eigen keuze waarover wordt gesproken, geldt dus niet voor huurders. Onze jongeren worden dus gedwongen om in Winschoten en Scheemda te gaan huren. Help ze door sociale huurwoningen, goed betaalbare woningen ook in de kleinere dorpen op peil te houden.*

*Door de wethouder werd tijdens de beeldvormende raadsvergadering gesteld dat men wil wonen in nabijheid van voorzieningen. Dan heeft men duidelijk niet willen praten met de jeugd uit o.a. Nieuw Scheemda en 't Waar. Men wil hier blijven wonen, maar krijgt de mogelijkheid niet.*

De gemeente vindt het belangrijk dat voor degenen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning er voldoende keuze blijft qua type, prijs en locatie.

*Voldoende keuze qua locatie!*

*Dit is toch tegenstrijdig met het alleen willen realiseren van huurwoningen in Winschoten en Scheemda?*

**Paragraaf 3.4 en 3.5**

Percentage 75-plussers en aantal oudere huishoudens (75+).

*In paragraaf 3.4 is sprake van toename percentage 75-plussers van 16% tot 24% in periode 2020 tot 2040.*

*In paragraaf 3.5 is sprake van toename oudere huishoudens (75+) met bijna 65% komende 20 jaar. Enerzijds is er sprake aantal personen en anderzijds van aantal huishoudens, maar toch bevreemd ons dit verschil. Gaarne enige toelichting.*

*Bovendien is het verwarrend om het soms te hebben over aantal personen en soms over aantal huishoudens. Voor een woonvisie is het beter om alleen het aantal huishoudens te hanteren.*

**Paragraaf 3.6**

De bewoners hebben duidelijke randvoorwaarden gesteld aan de uitvoering van het plan.

Belangrijk is dat de woonlasten niet mogen toenemen.

*Zoals door een raadslid tijden de beeldvormende vergadering gesteld: "Gaat gemeente ervoor zorgen dat structuur zonder gas geen prijsverhogend effect heeft?"'*

*Door de gemeente werd gezegd dat bij huren hiermee rekening wordt gehouden.*

*Maar hoe zit dit dan bij de eigen woningbezitters?*

**Paragraaf 3.9**

Voorkeur aan wijzigen van boerderij naar wonen in of nabij dorpskernen

*Waarom niet ook buiten de dorpskernen? Als hier vraag naar is, is dat toch prima?*

*Het argument: zorgt voor reuring in het dorp (blz. 39) is geen steekhoudend argument.*

**Paragraaf 3.10**

Tiny houses hebben tijdelijk karakter (10 jaar) en kleine aantallen per locatie.

*In de definitie staat: nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie.*
*We begrijpen niet waarom hier een termijn van 10 jaar is gesteld, waar is die op gebaseerd?*
*Tijdens de beeldvormende raadsvergadering werd hierover vanuit de gemeente gezegd dat men op langere termijn woningen van kwaliteit wil. Feitelijk betekent dit dat men tiny houses toch niet ziet als een nieuwe woonvorm maar als een tijdelijke oplossing voor het tekort aan woningen.*
*Verder begrijpen we uit de tekst dat een paar Tiny houses worden gebundeld per locatie*
*Als dat zo is dan is de onderliggende filosofie niet helemaal goed begrepen. Mensen die in een Tiny house willen gaan wonen willen het liefst solitair wonen, zo veel mogelijk off grid.*
*Verder missen we in deze paragraaf de woonboten/woonarken. In onze waterrijke omgeving kan dit welkome aanvulling zijn en zullen er diverse locaties zijn waar dit kan worden gerealiseerd.*

**Paragraaf 4.2**

Schema woningtype op pagina 46

*In het schema ontbreekt een legenda en een definitie van woorden als nul-trede ook.*

**Paragraaf 4.4**

De gemeente Oldambt verwacht de komende 10 jaar in totaal circa 200 woningen te slopen.

*Het is niet duidelijk of de te slopen aantallen ten koste gaan van de 850 extra woningen.*
*Indien dit wel het geval is dan kan het beter worden omgezet naar herbouw in de basis- en woondorpen. Dit zou de behoorlijke scheve verhouding tussen Winschoten en Scheemda ten opzichte van de andere plaatsen verminderen*.

**Paragraaf 4.5**

Indeling naar kernen.

*Waarom is er een vierdeling gemaakt in 'soorten' kernen? Winschoten en Scheemda hebben andere positie, maar waarom verschil tussen basisdorp en woondorp? Als mensen zelf mogen weten waar ze willen wonen, dan hoef je die tweedeling toch niet te maken? Wij zijn voor bouwen binnen duidelijke regels (in de lintbebouwing en inbreiding). Dat geldt wat ons betreft voor alle kernen.*

Verder wordt bij woondorpen gesteld dat aantal huishoudens niet of beperkt zal groeien.

*Hier wordt oorzaak en gevolg omgekeerd. Groei in woondorpen, maar ook in basisdorpen wordt beperkt omdat er geen woningbouw mogelijk is. Als men Winschoten en Scheemda minder woningen toewijst, zal ook daar sprake zijn van minder groei.*

**Paragraaf 4.6**

Stroomschema voor beoordeling toevoegen woningen.

*Het stroomschema is geredeneerd vanuit de gemeente. Ga uit van wat inwoners willen en maak daar duidelijke en heldere kaders voor. Hanteer ook de dorpsvisies. Maak voor een plan van aanpak een stroomschema. In relatie tot PMC is het schema wat er lig, ingewikkeld en de gemeente kan er nog alle kanten mee op. Het schema voegt dan niets toe. Maak er één proces van, noem criteria waarop de gemeente afwijst of toewijst en inwoners kunnen dan zelf de stappen bij langs. Naast de PMC-criteria zijn ook andere afwegingen belangrijk, bijvoorbeeld een belangenafweging.*
*Ga niet de afwijkingsgronden opnemen in een plan van aanpak, daarmee creëert de gemeente onduidelijkheid (blz. 48). Uitgangspunten voor verkoop van kavels in bezit van gemeente in kleine kernen Geef kavels niet uit aan projectontwikkelaars maar geef de jeugd een kans. Dit geldt ook voor gebouwen die een andere functie krijgen zoals scholen.*

**Paragraaf 4.7**

De gemeente heeft daarom in 2015 het projectplan ‘Aanpak slechte woningen’ vastgesteld met de bedoeling om een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad te bewerkstelligen door sloop van een aantal slechte woningen en particuliere woningverbetering. Daarnaast participeert de gemeente in het project ‘aanpak rotte kiezen’ van het RWLP.

*Aanpak “rotte kiezen” is al sinds jaren een zeer belangrijk onderwerp van onze werkgroep Mooi Wonen. Het is echter een uiterst moeizaam gebeuren, er zit geen vooruitgang in.*

*Tijdens de beeldvormende raadsvergadering werd naar voren gebracht dat het ook in Finsterwolde niet goed gaat met de aanpak van slechte panden. Meer daadkracht op dit gebied is gewenst.*

*Als de huidige regelgeving niet voldoende mogelijkheden biedt dan dient deze te worden aangescherpt*

**Paragraaf 5.1**

Voor de monitoring zal jaarlijks een bijeenkomst worden georganiseerd met (een selectie van) de marktpartijen.

*Waarom worden de dorpen en wijken hierbij niet betrokken?*

# Zienswijze programma wonen Oldambt 2021 - 2026

De Dorpsbelangen Vereniging Finsterwolde raadt de gemeenteraad van Oldambt aan om het concept Programma Wonen, zowel als het regionaal prestatiekader, voorlopig in de wachtkamer te zetten, om de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2021 af te wachten, alsmede ook bewoners, huurders, buurt-, wijk- dorps- en huurdersorganisaties te betrekken bij bepaalde thema's over het wonen zodat er daadwerkelijk medezeggenschap en draagvlak is voor het programma wonen van de gemeente Oldambt.

Hieronder onze reactie op het conceptstuk.

Rol van de gemeente op de woningmarkt:
2.1 blz. 7 en verder:
**Vraag voor de gemeente:** wat is de status van het programma wonen voorheen woonvisie? Is het kaderstellend of richtinggevend? Als het kaderstellend is, dan lijkt dat voor de sociale huur tevens in strijd met de Woningwet. Ook vanuit het regionaal prestatiekader mogen de woonvisies niet kaderstellend zijn en dit programma wonen stelt o.i. wel kaders. Een woonvisie mag wel een richting of visie duiden maar bijvoorbeeld geen opdracht geven aan woningcorporaties over verkoop van bezit of over sloop en nieuwbouw, aangezien dit thuishoort in de prestatieafspraken. Er mag dan ook geen juridiserende werking uitgaan van een woonvisie, zoals ook omschreven in de oude woonvisie. Om die reden mag de gemeente Oldambt zich ook niet de rol van regisseur aanmeten ten aanzien van ontwikkelingen in de sociale huur omdat dit enkel gelijkwaardig door betrokken partijen ingeregeld kan worden. https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken

Prestatieafspraken en betrokken huurdersorganisaties:
De Woningwet volgt de formele lijn van de Wohv: Er dient gesproken te worden met de formele huurdersbelangenvereniging en als die er niet zijn met bewonerscommissies. En als de verhuurder voornemens heeft die rechtstreeks te maken hebben met een complex, is de bewonerscommissie degene met wie het overleg gevoerd wordt. Dit laatste wordt doorgaans buiten de prestatie-afspraken om gedaan.(Bron Aedes, blz.51).

De Dorpsbelangen Vereniging Finsterwolde heeft enig onderzoek gedaan naar de status van de diverse huurdersorganisaties en of huurderadviesgroepen:
De Bewonersorganisatie Oldambt (BOO) is een nieuwe huurdersorganisatie met de grootste ledenachterban van huurders en heeft erkenning verzocht bij Acantus op basis van deze wet. Omdat huurdersorganisaties, niet noodzakelijk altijd voldoen aan eisen van de wet Wohv en er derhalve veranderingen kunnen ontstaan in het aantal erkende huurdersorganisaties, is het beter te spreken van de algemene term huurdersorganisaties volgens de Wohv, dan enkele te benoemen.

Recentelijk heeft de BOO bij de huurcommissie en Acantus ook enkele opmerkingen gemaakt onder bewijsvoering, over welke organisaties wel of niet voldoen aan de vereisten van de wet. Niet alle nu benoemde organisaties in het concept Programma Wonen van

Oldambt voldoen aan die wettelijke vereisten. De HOS en De HAG zijn vooralsnog geen huurdersorganisatie in de zin van de wet, maar vallen wel onder de term huurdersadviesgroep. Een dergelijke groep kan niet aan de prestatieafspraken deelnemen, tenzij daar afspraken over zijn gemaakt. Op grond van o.a. deze input komt er ook een herevaluatie bij Acantus van het functioneren van en werken met huurdersorganisaties. Dit wordt gedaan door een externe organisatie, ook de BOO wordt hiervoor benaderd. Het is daarom beter het deel van deze zin te schrappen *"en met de huurdersorganisaties Stichting Huurdersadviesgroep Groninger Huis*", en te vervangen voor huurdersorganisaties, die voldoen aan de vereisten van de wet Wohv.

Indien andere partijen worden betrokken dan dient dit goed afgesproken te worden.
De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal (of regionaal) niveau. De partijen hebben de vrijheid om een lokaal passend proces voor prestatieafspraken in te richten. Dit betekent dat meerjarige afspraken wettelijk mogelijk zijn en lokale partijen de ruimte hebben om het proces in te richten op een manier die voor hen het meest werkbaar is. Hierbij kan ook gedacht worden aan het betrekken van andere partijen bij de prestatieafspraken, zoals zorg- en welzijnspartijen. Of aan het maken van afspraken met een wederkerig karakter.

Bij afwijking geeft Aedes aan dat: *"De betrokken lokale partijen (toegelaten instelling, huurdersorganisaties, bewonerscommissies en gemeente) mogen het proces rondom de prestatieafspraken inrichten op een manier die voor hen gezamenlijk het meest werkbaar is, zolang* ***daardoor de positie van een betrokken partij niet verzwakt.*** *Het is van belang dit goed vast te leggen om discussies over de geldigheid van de gemaakte afspraken te voorkomen."*

Wanneer de HAG en de HOS worden toegelaten, die vooralsnog niet voldoen aan de eisen van de wet Wohv, maar wel vallen onder een bredere definitie van huurdersadviesgroepen, mag de BOO zeker niet uitgesloten worden nu zij qua ledenbestand de grootste huurdersorganisatie zijn en iig ook als huurdersorganisatie valt onder de bredere categorie huurdersadviesgroep.

Meerjarige prestatieafspraken:
Wij zijn verder ook geen voorstander van het maken van meerjarige prestatieafspraken, omdat hierbij het vereiste concreetheidsprincipe in het geding kan komen. Ook kunnen nieuwe bewonersorganisaties voor lange tijd buiten spel gezet worden. In dat geval is de geldigheid van deze afspraken in het geding, omdat daarmee de positie van een betrokken partij verzwakt wordt.Aedes geeft ook hier duidelijke aanwijzingen voor invulling. U kunt dit nalezen bij vraag 10 op deze pagin a: https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/regionale-woningmarkten/regionale-samenwerking/prestatieafspraken---faq.html#Vraag%208

2.2 Regionale afspraken:Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (hierna: RWLP):
Dit prestatiekader is tot stand gekomen zonder medewerking van huurdersorganisaties, het betreft hier in zijn aard prestatieafspraken. Bij alle prestatieafspraken behoren huurdersorganisaties betrokken te worden. Omdat dit prestatiekader uitgaat van de zeer sombere prognoses van 2017 en dus nog steeds uitgaat van grootschalige krimp verzoeken

wij de raad dit kader vooralsnog niet vast te stellen, maar ook hierin te wachten op de nieuwe woningmarkt prognoses van 2021. Het prestatiekader loopt ook maar tot 2023. Op dit moment worden huurdersorganisaties wel benaderd door het RWLP voor inspraak bij de totstandkoming van het prestatiekader.

3.2 blz. 20 aantallen:
De aantallen hier benoemd lijken zonder de sloopaantallen te zijn. Liever zien we hier een saldostaatje, zoveel nieuwbouw, zoveel sloop.

blz. 22 Incourante woningen slopen:
Dit is een zorgwekkende passage. In de huidige woningmarkt verkopen dit soort type zgn. incourante woningen nu pakweg binnen een week of een paar weken.Zelfs de voormalige rotte kiezen gaan als broodjes over de toonbank. Het opkopen van particuliere voorraad tegen de huidige marktwaarde lijkt daarom geen passende strategie. Je moet pas slopen als er daadwerkelijk geen vraag meer is en niet eerder.

blz. 25 3.4 Kwaliteitsimpuls voor de sociale huurvoorraad
Quote: “Omdat het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen in onze gemeente niet aan de orde is, vragen we onze woningcorporaties de sociale huurvoorraad te vernieuwen door zo veel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen. Dit heeft wat de gemeente betreft de voorkeur boven het renoveren van verouderde woningen. Daarbij is het uitgangspunt dat eerst nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, voordat incourante sociale huurwoningen (gekoppeld daaraan) worden gesloopt. Op die manier voorkomen we dat er op korte termijn onnodige (tijdelijke) tekorten ontstaan.”
Deze beleidskeuze zal grote gevolgen hebben voor de sociale woningvoorraad in Oldambt. Terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen en starterswoningen voor koop, alleen maar toeneemt, wordt deze voorraad niet vergroot maar juist verkleind. Daar komt bij dat nieuwbouw in de sociale huursector veel duurder is, de meeste nieuwbouwwoningen komen boven de eerste aftoppingsgrens van 633,25 euro per maand, zodat deze onbereikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomsten. Een corporatie moet voor 95 procent voldoen aan passend toewijzen, waardoor mensen met een laag inkomen alleen maar mogen huren onder de eerste aftoppingsgrens. Hierdoor zal een zeer onwenselijke situatie ontstaan in Oldambt waar de werkloosheid en het aantal uitkeringen betrekkelijk groot is. De goede energiezuinige woningen worden voor de hoge inkomens en de mensen met lage inkomens houden hoge woonlasten. Een mismatch van vraag en aanbod. Daarom dient ook 90 procent van de corporatiehuurwoningen aangeboden te worden onder de eerste aftoppingsgrens, in plaats van afbouwen naar 80 procent (woonlastenakkoord). Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met reeds gedane investeringen of beeldbepalende stads- en dorpsgezichten. Zo wordt met één pennestreek alle huurwoningen vogelvrij verklaard, waaronder bv ook de St. Vitusstraat in Winschoten en zijn er geen adagia en criteria meer voor sloop, wat leidt tot willekeur en dat is zeker in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur alsmede ook met de geest van de woningwet 2015. Deze afspraken horen dan ook onder verifieerbare criteria thuis in de prestatieafspraken.

– De gemeente Oldambt moet niet aan woningcorporaties vragen zoveel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen, maar inzetten op het stimuleren van renoveren/verduurzamen van de huidige woningvoorraad.

– Voor Winschoten, Scheemda en alle andere dorpen gaat de gemeente uit van het gelijk houden van aantallen goedkope huurwoningen. Dit kan naar boven worden aangepast, bepaalt aan de lokale behoefte.
– Onder goedkoop en betaalbaar, wordt in de sociale huur verstaan woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Woningen die aangeboden gaan worden boven de eerste aftoppingsgrens gaan zorgen voor een toename van de schuldenproblematiek. Het is goed om te definiëren wat precies wordt verstaan onder goedkope huur in de woonvisie, aangezien de sociale huur een eigen terminologie heeft, die nu voor verwarring gaat zorgen, aangezien deze terminologie niet gehanteerd wordt in het programma wonen.
– Bij het gebiedsgericht werken kan er ook aandacht zijn voor vergroening in de wijk. Dit zorgt bij hete zomers voor verkoeling en helpt met CO2 reductie.
– Wij vinden dan ook niet dat het betaalbare segment onder de eerste aftoppingsgrens in Oldambt moet afnemen met 9,1 procent tot 80 procent, zoals nu bepaald in het woonlastenakkoord, maar gehandhaafd moet blijven op 90 procent van de voorraad corporatiehuur.

Draagvlak en inspraak:
Quote:" Natuurlijk hebben de huurders een belangrijke stem in dit proces en worden hierover nadere afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en dat het zo veel als mogelijk is om in de plaats te (blijven) wonen van de eigen voorkeur. Het aanbod van geschikte woningen voor jongeren en starters is hierbij een specifiek aandachtspunt."

Helaas is er maar weinig te merken van daadwerkelijke inspraak van bewoners op de woonomgeving. In gesprekken met de corporatie kunnen zij vaak slechts aangeven wat hun nieuwe woonwensen zijn (waar willen ze naar toe verhuizen) bij sloop en voor de rest mogen ze eigenlijk alleen instemmen. Er is daarbij ook sprake van het uitoefenen van druk op instemming. De prestatieafspraken worden op getalniveau gemaakt, zodat om die reden bewoners ook buiten spel komen te staan bij de onderhandelingen. Wij vinden dan ook dat er een breed draagvlak principe geborgd moet worden in de prestatieafspraken. Eén die breder is dan inspraak van enkel bewonerscommissies volgens de wet Wohv. Dit zodat bewoners niet op juridisch mineure geschilpunten buiten het overleg worden gezet. Zoals de prestatieafspraken nu ingericht worden is inspraak van bewoners iig niet geborgd. Planvorming met betrekking tot de toekomst van woningen in een buurt, wijk, of dorp mag niet dus niet enkel van bovenaf worden opgelegd. Minstens 70% moet instemmen met de beoogde plannen. Daaronder begrepen, bewoners, buurt, wijk- en dorpsorganisaties en overige belangenorganisaties.

Seniorenwoningen:
Quote: "De behoefte aan extra sociale huurwoningen in de gemeente kan vooral in de grotere kernen worden gefaciliteerd (Winschoten en Scheemda), aangezien de beschikbaarheid van diverse voorzieningen hier het grootst is."

Ook hier zien wij liever dat de afspraken gemaakt worden met draagvlak. Wijk- en dorpsorganisaties hebben recentelijk hun wijk- en dorpsvisies uitgebracht. In het kader van de grotere ruimte die de omgevingsvisie biedt, is het beter om eea met inachtneming van een draagvlak principe af te stemmen met  bewoners, buurt, wijk- en dorpsorganisaties en

overige belangenorganisaties. De nabijheid van voorzieningen is daarbij niet noodzakelijk meer een uitgangspunt, omdat boodschappen tegenwoordig vaak aan huis bezorgd worden. Juist kleine buurtsupers hebben hierin de grootste service. Met de huidige lockdownmaatregelen is er ook een toename te zien in het bestellen en bezorgen via internet. Het implementeren van domotica in woningen is een andere manier om oud worden binnen eigen buurt, wijk of dorp te faciliteren. Daardoor kunnen kwetsbare groepen beter oud worden in de buurt waar al een eigen vangnet is. Dit kan ook zorgen voor een reductie in de zorgkosten.

Inpondfonds:

Het inpondfonds is een van de 'keuzegerechten' uit de Menukaart. Dit fonds wordt vooral ingezet in situaties waarbij eerder door corporaties verkochte woningen weer worden teruggekocht, met de bedoeling om deze binnen een termijn van ongeveer 5 tot 10 jaar aan de woningvoorraad te onttrekken.

Het inpond fonds kan beter ingezet worden voor verduurzaming van sociale huurwoningen aangezien afgeknipt bezit inmiddels her en der al een veel hogere waarde heeft dan bijvoorbeeld nieuwbouw van sociale huurwoningen gaat kosten. Dit instrumenten is duidelijk nog een instrument van een regionaal prestatiekader, dat enkel inzet op krimp, maar zal op dit moment met de aantrekkende verkoop van woningen weinig soelaas bieden. Dit zogenaamde incourante bezit gaat bijvoorbeeld van de hand voor prijzen vanaf 125.000 tot en met 180.000 euro. Nog maar heel zelden wordt een woning onder de 100.000 euro aangeboden.

Verkoop sociale huurwoningen:

Verkoop sociale huurwoningen Voor woningcorporaties is het verkopen van sociale huurwoningen een manier om inkomsten te genereren om in te zetten voor investeringen in renovaties en nieuwbouw. De gemeente ziet echter risico's in het verkopen van sociale huurwoningen in onze gemeente. Daarom dringen wij er bij onze woningcorporaties op aan om hun portefeuillestrategie te realiseren zonder verkoop.

Ad terughoudendheid verkoop huurwoningen. De BOO ziet liever dat verkoop onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt. Veel afgeknipt bezit van woningcorporaties wordt bewust leeg gehouden en niet meer aangeboden in de huur. Omdat dit ook om tweekappers gaat waarvan de andere helft al eerder verkocht is zullen panden langdurig leegstaan met slecht onderhouden tuinen etc. In de huidige woningmarkt verkopen dit soort type woningen nu pakweg binnen een week of een paar weken. Het aanbieden van deze woning door verkoop onder voorwaarden en met woonverplichting kan kansen bieden voor starters. Dit geeft tevens aan de corporatie de mogelijkheid om gelden te genereren voor het doen van een kwaliteitsimpuls. Eerder zagen wij dat er gepoogd wordt om de verkochte helft hun woning te laten verkopen, maar in de huidige overspannen woningmarkt zal bij uitkoop geen vergelijkbare woning teruggekocht kunnen worden. Woningen die een paar maanden geleden verkocht werden op funda worden nu alweer aangeboden met een ton winst, zonder daarbij in de woning te investeren. Zowel het inpondfonds als het regionale sloopfonds voor woningen, verderop benoemd, kan beter ingezet worden voor het aanjagen van de verduurzaming.

– Verkoop onder voorwaarde van sociale huurwoningen door corporaties kan zeker toegestaan worden, als in een woonblok al meer dan de helft verkocht is en bij twee onder een kapwoningen als al een van de tweekappers verkocht is.

Duurzaamheid en woonlasten:
Voor de verduurzaming van de sociale huurvoorraad gelden de eigen verduurzamingsprogramma's van de corporaties die actief zijn in de gemeente Oldambt. Wij zijn ook voorstander van verduurzaming en behoud van betaalbare woningen. Betaalbaar is voor de sociale huur, onder de eerste aftoppingsgrens. Met de ontwikkelingen van slimme technologie kan het ook een voordeel hebben om bepaalde verduurzaming maatregelen in afstemming met bewoners stapsgewijs op te pakken. Dat betaalbare verduurzaming van oudere voorraad rendeert is eerder onderzocht door Stichting Coöperatief Finsterwolde. U kunt dit hier nog een keer nalezen:
https://graanhof.wixsite.com/st-coop-finsterwolde
Op dit moment zijn de stichtingskosten voor nieuwbouw dermate hoog dat verduurzaming en vernieuwbouwing rendabeler is, zie: https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/nieuwbouw-sociale-huur-moeilijker-door-hogere-bouwkosten.html

Energieloket:
Wij hebben ook voor de huur het energieloket getest met aanbevelingen voor verduurzamingen. Daar zien we nog wel wat verrassingen. Ten eerste wordt er voor de particuliere voorraad nog niet doorgerekend wat het kost om gasloos te worden. Maar ook bij de tips komen er soms wat bugs uit, zoals dat het energielabel bij verbouwing exact hetzelfde blijft als na verbouwing. Of dat voor kleine woningen extreem dure ingrepen worden voorgesteld zoals vraaggestuurde ventilatie. Dat lijkt een beetje een mismatch. Verder wel een prima inzichtstool, maar de algoritmes lopen nog niet helemaal soepel.

3.5 blz 28 Het aantal geschikte seniorenwoningen is volgens het woningmarktonderzoek van Companen relatief laag ten opzichte van het aantal gezinswoningen: De meeste al geschikte woningen bevinden zich in de huursector. De meeste potentieel geschikte woningen juist in de voorraad koopwoningen.
In de huur dreigt juist een tekort aan gezinswoningen. In de nieuwbouwwoningen met slaapkamer beneden is vaak een kleine kamer met open keuken. Wij denken dan ook dat veel huurders met bijvoorbeeld kinderen, die nu uit gebrek aan beschikbaarheid van gezinswoningen, in deze kleine dure woningen gaan wonen, de slaapkamer zullen uitbreken. Het zou passend zijn om eerst ook bij de sociale huur een onderzoek te doen bij huurders waar zij willen dat de focus ligt. En wat zij een schappelijke huurprijs vinden. Daar kan dan ook de corporatie strategie op aangepast worden. Bij het bouwen moet je er ook rekening mee houden dat over 50 jaar de behoefte aan veel seniorenwoningen ook weer afgenomen kan zijn.

3.5 blz. 31 Aanpak schuldenproblematiek: De gemeente Oldambt is vanaf 1 januari 2021 op grond van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening verplicht betalingsachterstanden op te pakken van zogenoemde vaste lasten partners, nadat deze partners zelf hun taak binnen de maatschappelijk verantwoorde incasso hebben voltooid. Ook woningcorporaties behoren tot de groep vaste lasten partners. De corporatie en de gemeente moeten zich maximaal inzetten op het behoud van betaalbare huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens. Het stimuleren van nieuwbouw zal de huurprijs boven de eerste en tweede aftoppingsgrens drijven en zal bij de nieuwe huurtoeslag regels leiden tot grote betaalproblematiek. De geringe energiewinst zal niet zorgen voor daling van de woonlasten.
http://www.gasloosnederlandmagazine.nl/gemiddeld-stroomverbruik-gasloze-woning/

Tevens wordt de rekening van de energietransitie vooral bij de burger neergelegd via de Opslag Duurzame Energie, zie:https://www.trouw.nl/cs-b9828683

Wel zijn er voor verduurzaming ook subsidiemaatregelen voor de corporatiesector: https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/huurwoningen-verduurzamen-met-subsidie.html

blz. 32 3.5 Prestatieafspraken:
Het hebben van een visie is belangrijk, maar het is uiteraard niet minder belangrijk om vervolgens op basis hiervan bindende prestatieafspraken te maken. De gemeente is daarbij bovendien verantwoordelijk voor de regie.
Wij hebben hierboven al gereageerd, dat bij de prestatieafspraken er enkel sprake is van gelijkwaardige partners, dus deze sectie is in strijd met de Woningwet. Ook is het vrijgeven van de sociale huur voor enkel sloop en vervangende nieuwbouw in strijd met de Woningwet, omdat daarmee de huurdersinspraak gereduceerd is tot nihil. Daarom is elke afspraak die voortvloeit uit deze visie op voorhand in strijd met de wet. Wij willen de gemeente ook nog herinneren aan de roep van bewoners om inspraak en draagvlak, bij het plan om Ganzedijk weg te bestemmen, de perikelen bij de grootschalige sloop in Finsterwolde, de Azaleastraat en thans de Sint Vitusstraat. In 2014 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om geen medewerking te verlenen aan sloopplannen van Acantus, tenzij daarvoor draagvlak is. De gemeente gaf toen aan er in feite bij uitvoering daar niks mee te kunnen omdat hier een enkele sloopmelding volstaat. Wat het toen verzuimde te communiceren was dat er wel degelijk toetsbare criteria voor sloop vastgelegd waren in de voorloper van de prestatieafspraken.

Kleinschalige particuliere zorginitiatieven:
Er is daardoor behoefte aan kleinschalige zorg in de buurt. We willen ruimte bieden voor kleine particuliere initiatieven voor (innovatieve) woonprojecten. De bredere term burgerinitiatieven ten aanzien van wonen past hier beter dan enkel zorginitiatieven. Burgerinitiatieven zullen noaberschap hoog in het vaandel hebben staan, maar de primaire focus kan bijvoorbeeld ook liggen op het reduceren van de ecologische footprint.

blz. 33 3.6 Energiebesparing en woonlasten: Vooral vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woonlasten zijn energiebesparende maatregelen van groot belang. Investering in duurzaamheid draagt bij aan een lager energieverbruik, waardoor woonlasten (op termijn) omlaag gaan. Belangrijk is dat daar naar een totaalplaatje gekeken wordt. Uit het woonlastenonderzoek Oost Groningen kwam naar voren dat het te kort door de bocht is om enkel naar energie te kijken of naar energie en huur, maar daar ook de stijgende zorgkosten bij te betrekken. Een woonlastenakkoord zoals Acantus nu heeft afgesloten met de HKA en de HOO, doet niks voor het drukken van de woonlasten. Het is tevens in strijd met artikel 38 en 39 van Btiv. https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2021-01-01#HoofdstukV

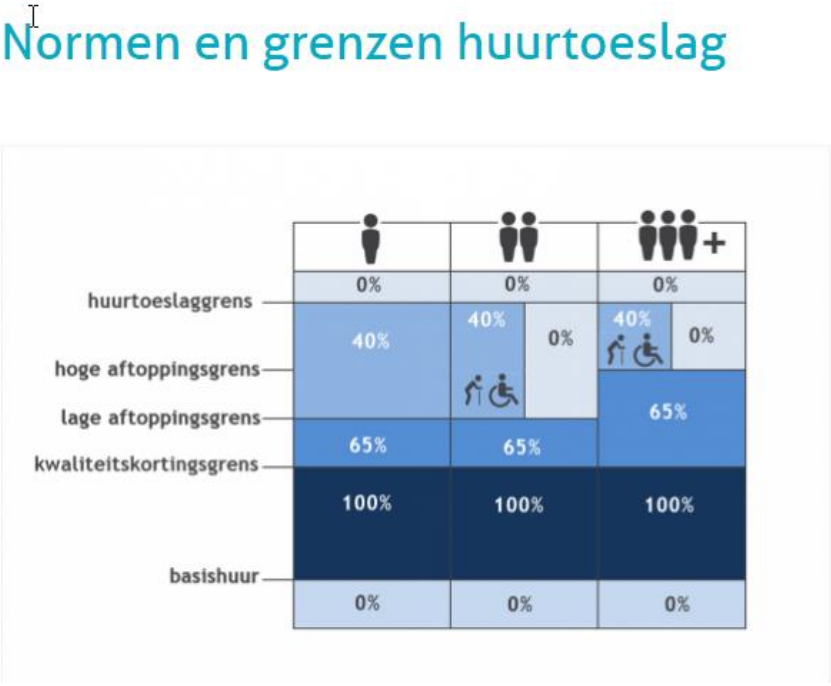
pag 38
Wij willen zuinig zijn op ons cultureel erfgoed: ... door uit te dragen dat we ons erfgoed belangrijk vinden en hierin keuzes te maken. Keuzes die ons richting en focus geven voor het behouden, versterken en door ontwikkelen van Oldambtster boerderijen. Hieraan dient toegevoegd te worden, karakteristieke panden en industrieel erfgoed, alsmede panden die

nu en in de nabije toekomst op de lijst van karakteristieke panden geplaatst worden of zijn, zoals de huurwoningen van Acantus in de Sint Vitusstraat en in de Torenstraat in Beerta.

blz 44 4.1 Slechte en incourante woningen moeten uit de markt gehaald worden:
Dit gebeurt niet vanzelf. De gemeente Oldambt voert actief beleid om slechte woningen aan te pakken en (op termijn) incourante woningen te slopen. Wij vragen ons af wat de wettelijke basis wordt van het wegbestemmen van de zgn. incourante rijwoningen. Voor de rotte kiezen bestaat er een excessenregeling in de welstandsnota. Maar deze geeft geen vrijbrief om 200 prima particuliere woningen uit de markt te halen.

blz. 46 Onderstaand schema geeft de indicatieve PMC-strategie per type kern weer:. Deze PMC-indeling is niet statisch. Ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om constante aanpassing van de PMC- strategie. Onderstaande tabel is tot stand gekomen rekening houdend met een combinatie van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2017 en de recente huishoudensprognose van 2020. Zoals eerder in dit document is aangekondigd zal in 2021 een nieuw regionaal woningmarktonderzoek worden uitgevoerd. Met de uitkomsten van dat onderzoek zal onder andere de onderstaande PMC-tabel worden geactualiseerd. De gebruikte terminologie in de PMC strategie kan voor verwarring zorgen, m.n. t.a.v. de huur. Er wordt gesproken van goedkope huur, maar in de huursector is dit huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens. Wij denken dan ook dat met goedkope huur hier sociale huur en met middenhuur, vrije sector huur boven de liberalisatiegrens tot pakweg €1.000,- bedoeld wordt en met dure huur, huren vanaf €1.000,-.

De sociale huur heeft echter een heel andere onderverdeling van goedkoop en betaalbaar. Goedkoop Is huur onder de kwaliteitskortingsgrens en betaalbaar is huur tot de eerste aftoppingsgrens ad € 633,25. Midden is tussen de lage en hoge aftoppingsgrens ad € 678,66 en duur is van de hoge aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens /liberalisatiegrens van € 737,14, zie: https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag
De gehanteerde terminologie van de PCM strategie is dan ook verwarrend te noemen.



Middenhuur en dure huur: Zelfs vanuit het oude woningmarktonderzoek is niet evident waarom het segment dure huur en middenhuur zou stijgen, als daar huur boven de liberalisatiegrens mee bedoeld wordt. Met een inkomen van € 40-44.000,-, ligt koop meer voor de hand. Omdat hier ook minder toezicht op is, terwijl er wel toezicht is bij de sociale huur, zet dit vaak de deur open voor huisjesmelkersconstructies. Wel zien we dat de wetgever de deur heeft opengezet voor bouw van middenhuur voor corporaties, maar dat is m.n. bedoeld voor grote steden als Amsterdam of in de provincie Groningen en dat is geen reden om hier middenhuur te gaan bouwen. Omdat het woningmarktonderzoek 2017 laat zien dat er juist veel mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens NIET huren van een corporatie, zullen huurders in nood met een gering inkomen de druk voelen om in deze dure woningen te gaan wonen, wat gaat leiden tot grote schulden problematiek. Middenhuur kan dan beter alleen gebouwd worden op basis van aangetoonde vraag zoals bij burgerinitatieven gebruikelijk is, met een vooraf gegenereerde gegarandeerde ledenlijst. De corporaties in Oldambt kunnen zich beter enkel bij hun kerntaak houden.
https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/corporaties-mogen-meer-middenhuur-bouwen.html?fbclid=IwAR0c81w7rA7iI4tLCbKsTKpIBxZ9MHOyMp5djWGRtzykpjf5hNMdwsmciNM

daaruit: *"De buitenwerkingstelling van de markttoets gebeurt via een wijziging in de Woningwet. De gewijzigde wet treedt naar verwachting in op 1 juli 2021 en geldt met terugwerkende kracht per 1 januari 2021. Minister Ollongren heeft in een brief laten weten de Aw een aanwijzing te hebben gegeven om de markttoets niet meer te handhaven. Dat betekent dat corporaties nu al vanuit de niet-DAEB kunnen investeren in middeldure huur, sociale koop en gemengde projecten.*
*Woningcorporaties moesten zich van het vorige kabinet vooral richten op hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen. Het hogere huursegment, tussen 700 en 1.000 euro, was in eerste instantie voor de vrije markt. Corporaties mochten in principe wel middenhuur bouwen op nieuwe grond, maar daarvoor moest de gemeente eerst een marktverkenning doen om te onderzoeken of private marktpartijen die woningen niet wilden bouwen. In de praktijk betekende de markttoetseis dat corporaties helemaal niet meer bouwden voor middenhuur, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart.*
*In de tussentijd is er een groot tekort ontstaan aan middenhuurwoningen; de vraag groeit harder dan het aanbod. Om de bouw van die woningen aan te jagen, wordt de markttoets voor drie jaar buiten werking gesteld."*

blz. 49 4.4 Sloop: Voor een klein deel van de bestaande particuliere woningvoorraad verwacht de gemeente Oldambt dat de kwaliteit van de woningen dusdanig slecht is, dat sloop van de woningen de beste optie is. Het zal altijd gaan om kleine aantallen en om maatwerk. https://www.gemeente-oldambt.nl/nieuws/oldambt-verlengt-project-aanpak-slechte-woningen
Hierin werden een paar criteria benoemd, zoals: "Het gaat hierbij om huizen die zijn gebouwd voor 1970 en met een WOZ-waarde die lager is dan 75.000 euro". Met de huidige overspannen woningmarkt zullen weinig woningen meer voldoen aan deze criteria.

Kosten van de (sloop)opgave: De opgave voor de woningmarkt in Oldambt is niet eenvoudig en zal ook niet helemaal kostendekkend ontwikkeld kunnen worden. Op regionale schaal wordt ook financiering voor deze opgave georganiseerd, bijvoorbeeld met het sluiten van de

Regiodeal Oost-Groningen. In de regio Oost-Groningen is een systeem van cofinanciering overeengekomen voor het slopen van woningen: 75% wordt gefinancierd vanuit het regionale sloopfonds voor woningen, en 25% van de kosten komt direct voor rekening van de gemeente. Op deze basis kunnen we een goede kwaliteitsslag maken. Als indicatie voor de onrendabele investering bij het slopen van een woning houdt de gemeente rekening met een bedrag van € 50.000,-- per woning. De kosten van de sloopopgave van 200 woningen over een periode van 10 jaar bedraagt dus circa 10 miljoen euro. De kosten voor de gemeente Oldambt komen naar verwachting uit op circa 2,5 miljoen euro.
Dit geld kan beter ingezet voor het aanjagen van de verduurzamingsopgave.

Tiny Housing:
We vragen ons af waarom Tiny Housing maar voor de duur van 10 jaar gerealiseerd kan worden. De investering van een Tiny House en investeren in een standplaats zal bij uitspreiding over slecht 10 jaar niet renderen. Tevens is de vraag waar Tiny Housebewoners naar toe moeten na 10 jaar. Het idee achter Tiny Housing is namelijk anders dan bijvoorbeeld een Tiny House zetten op een woonwagenstandplaats. Dit zouden we graag beter onderbouwd zien.

Tot slot nog een kleine opmerking over de mogelijke kostenstijging van de WMO. Omdat de inkomensafhankelijke bijdrage bij de WMO is losgelaten kan ieder huishouden een beroep doen op de WMO. De grootste stijging van de kosten wordt nu gezien, doordat het inkomen niet meer meegewogen mag worden. Inzetten op meer zgn. kwaliteitswoningen voor mensen met hogere inkomens is niet noodzakelijk zorgen voor minder kosten op het zorgdomein.
https://m.binnenlandsbestuur.nl/nieuws/gemeenten-zoeken-grenzen-wmo-op.249079.lynkx
https://m.binnenlandsbestuur.nl/nieuws/gemeenten-willen-inkomensafhankelijke-bijdrage.241423.lynkx

Geachte Mevrouw, Heer,

Hierbij deel ik u mede dat ik mij erstige zorgen maak over

Zienswijze concept Programma Wonen Oldambt 2021-2026

Bewoners Organisatie Oldambt informeerde mij hierover en zal het u ook in een brief over hun kritiek op de hoogte stellen.

De conlusies die zij trekken zijn ronduit zorgelijk te noemen:

Ik noem hier even kort:
De sloop plannen (onnodige sloop van betaalbare huurwoningen
Ruime opvattingen over incourante woningen
Geen overleg met bewoners maar wel met makelaars en dergelijke partijen
De tengevolge stijgende huurprijzen waardoor minder kappitaal krachtige huurders buiten de boot gaan vallen en eventuele armoede schulden kunnen oplopen.

Ik verzoek u ter dege notie te nemen van de stukken u toegezonden door het BOO
en hoop te vernemen dat u naar aanleiding daarvan uw koers zult wijzigen

Met vriendelijke groeten,

Peter Alphenaar
troppelhuizen 14
9944BH Nieuwolda
(huurder)

Geachte heer, mevrouw

Met grote belangstelling hebben de concept woonvisie van de gemeente Oldambt gevolgd.

Ik ben inmiddels reeds 22 jaar woonachtig in Winschoten en woon momenteel aan de Kloostergaard. Wij zijn op zoek naar een grotere woning en overwegen te gaan nieuwbouwen. Het doet me goed dat we als gemeente eindelijk uit de provinciale wurggreep mogen en ook buiten de Blauwestad mogen gaan bouwen. Helaas las ik ook dat de focus hierbij vooral ligt op de centra van Winschoten en Scheemda. Een teleurstellende conclusie.

Ik ben dat ook benieuwd wat de visie is op nieuwbouwen aan de randen van Scheemda en Winschoten buiten de Blauwestad om. Ongeveer 10 jaar geleden was er bijvoorbeeld een plan voor een nieuwbouwwijk aan de Udesweg-Zuid. Daar is sinds die tijd erg stil over. Ook tussen Winschoten en Heiligerlee waren destijds plannen voor nieuwbouw.

Kunt u mij aangeven of er de komende jaren ook (vrijstaande) woningen gebouwd kunnen worden in Winschoten en Scheemda (buiten het centrum) en welke locaties daarvoor in beeld zijn? Dit is voor mij en mijn (samengestelde gezin van 8) cruciaal om te bepalen of we ons aan deze regio blijven verbinden of toch elders op zoek gaan naar een plekje. Onze huidige woningen verkopen (2/1 kap Winschoten en 2/1 kap in Scheemda) zal voor ons geen probleem zijn gezien de krapte van dergelijke woningen op de woningmarkt, maar een nieuwe woning lijkt voor ons alleen in Blauwestad te kunnen op dit moment.

Ik heb nog een andere vraag openstaan waar ik inmiddels al 3 weken op een reactie wacht, dus ik hoop dat u de moeite neemt om deze vraag iets spoediger te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Maarten Groenhof

Geachte Raad van de Gemeente Oldambt,

Daar ik al enige maanden actief de zoektocht van mijn dochter (32) volg die -wegens het niet meer hebben van een eigen woonplek-tijdelijk weer bij ons heeft moeten intrekken, reageer ik hierbij op het Programma Wonen opgesteld door de gemeente Oldambt.
Met verbazing zie ik dat er nu ook in onze gemeente een totaal overspannen woningmarkt heerst.
Er is een groot gebrek aan huur- en koopwoningen en de huizen die te koop staan zijn met een bod van 15-20 % boven de vraagprijs binnen een mum van tijd verkocht.
Zelfs een bezichtiging plannen is binnen enkele uren volgeboekt wegens een te grote toestroom.
In het woonconcept lees ik echter dat er hier in Oost-Groningen nog een ontspannen woningmarkt zou zijn met nog veel betaalbare woningen voor starters en inwoners een eigen keuze moeten kunnen maken om te kunnen wonen in de plaats van eigen voorkeur.
Wanneer ik echter kijk naar bijvoorbeeld een woondorp als Nieuw-Scheemda of een woonkern als Nieuwolda zie ik daar geen huurwoningen en ook geen (betaalbare) koopwoningen en dus geen enkele manier om je hier te kunnen vestigen.
De binnenlandse migratie naar Oost-Groningen , zoals benoemd in uw concept, is niet alleen een gevolg van een tekort aan woningen in de rest van het land maar komt ook doordat er in de stad Groningen en omgeving geen betaalbare woningen meer beschikbaar zijn en vanwege de coronapandemie veel jonge gezinnen naar het platteland willen verhuizen door een veranderde werksituatie met meer thuiswerken wat in de toekomst ook gedeeltelijk zo zal blijven.
Daarbij gegeven dat er ook jonge gezinnen de drukte van de randstad willen ontvluchten heeft dit een anderen kijk op wonen gegeven.
In het woonconcept lees ik dat het voor de gemeente belangrijk is om zo goed en zo tijdig mogelijk in te spelen op de veranderende omstandigheden en aan te sluiten op de behoeften en mogelijkheden van de afzonderlijke kernen actief bij te sturen wanneer de woningmarkt daar om vraagt.
Door het nu ontstane woningtekort en er ook hier in Oost-Groningen inwoners zijn die graag voor een ecologische betaalbare manier van wonen kunnen willen kiezen zouden de tiny houses een op korte termijn te realiseren en betaalbare mooie optie zijn.
Wat is de overweging echter om deze slechts voor een periode van 10 jaar te laten staan?
Wanneer deze als koopwoningen worden aangeboden of hier bouwland voor beschikbaar wordt gesteld kunnen deze toch als volwaardige permanente woonvormen blijven staan?
Hiermee zou het tekort voor een gedeelte van de starters zijn opgelost en worden de woondorpen zoals bijvoorbeeld Nieuw-Scheemda verfraaid en aantrekkelijker gemaakt met nieuwe ecologische projecten.
Ook zou het een mogelijkheid zijn voor ouderen die kleiner willen gaan wonen in een kleinschalig ecologisch project waarbij er weer doorstroming ontstaat door vrijgekomen grotere koopwoningen.
Graag wil ik met U hierover tijdens de raadsvergadering van gedachten wisselen om zo op korte termijn het tekort aan beschikbare woonruimte voor starters op te lossen.

Met vriendelijke groten,

[redacted]
Dok 2a,
[redacted] Nieuwolda