actium opent deuren

College B&W gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB HAVELTE

Datum 10 augustus 2022
Kenmerk AvdH/TV
Betreft zienswijze Actium Concept Addendum Woonvisie zaaknummer 312325

Geacht college,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het concept addendum behorend bij de woonvisie 2019-2025 dat door de gemeente Westerveld aan ons is voorgelegd. De woonvisie is volgens de Woningwet het uitgangspunt voor het maken van (meer)jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. Deze onderlinge prestatieafspraken hebben wij reeds voor de periode 2021-2025 vastgesteld. Als verreweg de grootste corporatie in Westerveld voelen we ons mede-verantwoordelijk voor voldoende passende woningen, betaalbaar wonen, goede duurzame woningen en goed samenleven in een fijne woonomgeving in Westerveld.

In 2021 zijn we, net als uw gemeente, nauw betrokken geweest bij het regionale woningmarktonderzoek. Er ligt een breed en overkoepelend beeld van de opgaven. Net als u concluderen wij dat de druk op de woningmarkt is toegenomen, ook op de sociale huurmarkt. Deze conclusie heeft ertoe geleid dat u, begrijpelijkerwijs, de ambities in uw woonvisie wilt aanscherpen in de vorm van een addendum. De focus en afwegingen in uw addendum verschillen op sommige punten van onze inzichten, daar waar ze op andere punten weer naadloos overeenkomen. Graag geven we u daarom onze belangrijkste overwegingen mee voor de sociale huursector, zoals die vanuit het perspectief van Actium van belang zijn voor de inwoners van Westerveld.

- Allereerst ambieert de gemeente in haar addendum in te zetten op een uitbreiding van de woningvoorraad. Tot 2030 zet uw gemeente daarom in op een plancapaciteit van minimaal 750 woningen (met een mogelijke uitbreiding naar 1000 woningen), met name in de kerndorpen. U maakt daarbij de keuze om de trendmatige uitbreidingsbehoefte uit het woningmarktonderzoek (+510 woningen) als minimum te hanteren en rekent daarnaast met een opslag voor de bijkomende onzekerheid rondom eventuele extra instroom van woningzoekende vanuit de vakantieparken. Ook rekent u 30% overcapaciteit in. Uw doelstelling voor sociale huur is hierbij op gemeenteniveau gezet op 20% van de plancapacteit. Bij een bouwopgave van 750 woningen zou dit betekenen dat u uitgaat van een plancapaciteit van 150 sociale huurwoningen tot 2030. Dit is aanzienlijk meer dan de verwachte uitbreidingsbehoefte in het woningmarktonderzoek (+65 sociale huurwoningen), maar door extra capaciteit in te rekenen ontstaat ook extra ruimte voor de compensatie van verkochte huurwoningen en kwalitatieve vernieuwing van de voorraad. Actium acht het koersen op een plancapaciteit van 750 woningen op dit moment gerechtvaardigd, gezien de huidige marktdruk en de bijkomende onzekerheden.

Postbus 500 | 9400 AM Assen
T (0592) 400 100 | F (0592) 400 400 | www.actiumwonen.nl
KvK Meppel 04017657 | BTW nr. NL002903118B01 | IBAN NL25 INGB 0654 6648 89

We onderschrijven wel uw behoefte aan goede monitoring om de benodigde omvang van de voorraad (sociale huur-) woningen goed te blijven volgen en zonodig op of af te schalen. Als suggestie willen wij u voorstellen om een monitor te ontwikkelen waarin doorlopend de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling binnnen de woningvoorraad wordt gemonitord op basis van bekende plannen voor onttrekkingen (sloop, verkoop) en nieuwbouw.

- U geeft in uw addendum aan dat woningcorporatie Actium heeft aangegeven tot 2030 ongeveer 70 nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen. Graag delen wij onze recente inzichten met u. Naast de al voorgenomen (sloop-)-nieuwbouwprojecten op concrete locaties, zijn wij voornemens om aanvullend investeringscapaciteit te reserveren voor zo'n 100 nieuwbouwwoningen in Westerveld. Deze 100 woningen zijn nodig om aan de aangetoonde uitbreidingsbehoefte te voldoen en om de afname van de voorraad als gevolg van verkoop te compenseren. Het beschikbaar komen van betaalbare grondlocaties voor deze circa 100 woningen is een randvoorwaarde. De door u genoemde 70 woningen lijken daarmee aan de voorzichtige kant. Wij zijn in ieder geval blij dat u als gemeente weer bereid bent om een initierende en ontwikkelende rol te spelen.

- Daarnaast geeft u aan dat in schema 3 de minimale opgave per dorp of gebied integraal is overgenomen uit het woningmarktonderzoek. Als detailopmerking willen wij u meegeven dat dit niet voor alle kernen daadwerkelijk overeen lijkt te komen. Naar onze mening wijken de minimale opgaven voor de kernclusters uit het woningmarktonderzoek af voor kerncluster Diever (110 woningen woningmarktonderzoek versus 120 addendum), Vledder (145 woningen woningmarktonderzoek versus 120 addendum) en Dwingeloo (95 woningen woningmarktonderzoek versus 100 addendum). Wanneer we kijken naar de maximale opgave in schema 3 (130%), komen we dus ver boven de aantallen uit het woningmarktonderzoek uit.

- Voorgesteld wordt om voor projecten in te zetten op 20 % sociale huur. Dit is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Echter, in uw woonvisie en/of addendum maakt u geen onderscheid tussen toevoeging van sociale huurwoningen door corporaties of door derden. Onze aanname is dat u woningen een sociale huurwoning beschouwt als de te bouwen zelfstandige woningen een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens. De te bouwen voorraad sociale huurwoningen is in dat geval wel gereguleerd, maar niet perse een corporatievoorraad. Particuliere investeerders kunnen zeker een deel van de woningbehoefte bedienen. Wij beschouwen deze toevoeging vaak als aanvulling op de markt, maar met minder garanties voor het bedienen van de lagere inkomensdoelgroepen en aandachtsgroepen, behoud binnen de sociale huurmarkt voor de langere termijn of huurprijzen tot de aftoppingsgrenzen. Door woningen van particuliere en commerciële verhuurders wel mee te tellen als sociale woning kan het zijn dat er op papier dus meer woningen beschikbaar zijn voor lage inkomens dan er werkelijk zijn. Ook op nationaal niveau is dit een aandachtspunt. Zo staat er in de Nationale Prestatieafspraken tussen het kabinet, Aedes, VNG en de Woonbond de volgende afspraak die nader uitgewerkt wordt "Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Om definitiekwesties rondom voorheen 'nep sociale huur' genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur". We willen u daarom voorstellen dat u in uw addendum bewust stilstaat bij wat u precies verstaat onder een sociale huurwoning en dat u hierbij rekening houdt met de nationale definiëring.

Postbus 500 | 9400 AM Assen
T (0592) 400 100 | F (0592) 400 400 | www.actiumwonen.nl
KvK Meppel 04017657 | BTW nr. NL002903118B01 | IBAN NL25 INGB 0654 6648 89

- U benoemt in uw addendum dat, naast de inzet op twee derde betaalbare nieuwbouw, van iedere gemeente wordt verwacht dat het een eerlijke aandeel moet nemen in sociale huisvesting. Het nationale streven is om ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen. U geeft aan in uw addendum dat u een aandeel van 30% sociale huur in de gemeente Westerveld niet realistisch acht. Wij onderschrijven dit standpunt en beschouwen de in het gezamenlijke woningmarktonderzoek aangetoonde woningbehoefte leidend voor de gewenste toevoeging.

- Naast de gewenste uitbreiding is de transformatie van de bestaande sociale woningvoorraad een enorme opgave. Zo gaat de bovengemiddelde vergrijzing van de bevolking hand in hand met de vraag naar levensloopbestendige woningen en (geclusterde) vormen van wonen en zorg. Dit vraagt dus, naast de benodigde uitbreidingsbehoefte, onze nadrukkelijke aandacht en gezamenlijke inspanning. In algemene zin valt op dat uw addendum met name kwantitatief ingestoken is. Echter, de vraag is daarnaast op welke manier het woningbouwprogramma in kwalitatieve zin de meest optimale bijdrage levert. Dit blijft naar onze mening in het addendum onderbelicht, omdat er een generieke verdeling per kerncluster wordt voorgesteld (20% sociale huur, 40%, 40%). Naar onze mening is een specifiekere duiding van de kwalitatieve woningbehoefte nodig om ook op kernniveau te kunnen sturen op het juiste programma. Het gezamenlijk opstellen van integrale wijkplannen/gebiedsstrategieën op tactisch niveau is hiervoor een goed instrument. Wij willen de gemeente verzoeken om hier regie op te pakken.

- In uw addendum geeft u aan dat u de looptijd hiervan wilt vaststellen tot 2026. Dit aansluitend op de doorlooptijd van het coalitieakkoord. Echter, in onze ogen is het aansluiten bij de looptijd van de al bestaande woonvisie (2019-2025) en prestatieafspraken (2021-2025) procesmatig logischer. Voorafgaand aan het hernieuwen van de meerjarige prestatieafspraken in de loop van 2025 is een actualisatie van de woonvisie nodig zodat op basis daarvan de nieuwe afspraken gemaakt kunnen worden.

- Graag benadrukken wij ook dat u als gemeente met uw beleid zelf van grote invloed bent op de omvang en het tempo van de potentiële extra woningvraag door uitstroom van woningzoekenden vanuit de vakantieparken. Al enige jaren verzoeken wij, als voorzorgsmaatregel, om alle bewoners op de vakantieparken actief te faciliteren bij het inschrijven bij Thuiskompas om inschrijfduur op te bouwen. Deze inschrijving is gratis.

Tot slot willen wij u graag complimenteren met het actualiseren, aanscherpen en verdiepen van de woonvisie middels het voorliggende addendum. Er zijn concrete ambitities geformuleerd waar we gezamenlijk de schouders onder kunnen zetten. Graag werken we hier samen met uw gemeente aan verder.

Met vriendelijke groet,

Anne van der Heide
waarnemend bestuurder Actium

Postbus 500 | 9400 AM Assen
T (0592) 400 100 | F (0592) 400 400 | www.actiumwonen.nl
KvK Meppel 04017657 | BTW nr. NL002903118B01 | IBAN NL25 INGB 0654 6648 89