Reactienota inspraak
concept Addendum Woonvisie
(zaaknummer 312325)

Inleiding

Het concept van het addendum op de woonvisie is na vaststelling door het college van B&W (12 juli 2022) ter consultatie aan de Provincie, Actium en MEVM voorgelegd.
Er is de gelegenheid gegeven om van 15 juli tot en met 15 augustus 2022 een reactie te geven op het concept. Alle drie de organisaties hebben een schriftelijke reactie ingediend.

De opmerkingen, vragen en voorgestelde wijzigingen uit deze reacties worden in deze nota kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk gemeentelijke reactie. Ook wordt aangegeven of de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het Addendum.

Reactie 1. Provincie Drenthe

Inhoud:

a) Is het addendum afgestemd binnen de (woningmarkt)regio?
b) In het addendum wordt aangegeven dat de gemeente niet meer terughoudend wil zijn met de toevoeging van nieuwe plannen. Een dergelijke wijziging heeft mogelijk grote impact op inwoners van de gemeente. Dient in dit kader een bredere participatie te worden overwogen?
c) Het addendum beschrijft de afstemming met de woningcorporatie. In hoeverre kunnen zij zich vinden in de uitkomsten van de visie?
d) Het addendum op de woonvisie geeft geen concreet antwoord op de vraag ´Waar willen we bouwen? Het addendum beschrijft wel het voornemen om een uitvoeringsprogramma op te stellen en is daarmee een goede vervolgstap om concretisering te bewerkstelligen.
e) De provincie is benieuwd zijn naar de uitkomsten van de bredere verkenning naar locaties in de gemeente, waar de raad om heeft gevraagd. Zo zal met de keuze voor één grote locatie, de keuze voor meerdere kleinere locaties ten behoeve van andere dorpen minder voor de hand liggen.
f) Het addendum bij de woonvisie geeft richting aan het traject dat de gemeente Westerveld wil volgen om 750-1000 woningen te realiseren tot 2030. De cijfermatige onderbouwing in relatie tot het uitgevoerde behoefteonderzoek is in het addendum niet altijd even duidelijk.
Een nadere toelichting over de genoemde aantallen en mogelijke fasering is daarom wenselijk.
g) Is bij het opstellen van het addendum gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek van het Expertisecentrum Flexwonen?
h) Het addendum benoemt de vermindering van regels voor bouwen en verbouwen, ook in het buitengebied. Gezien de provinciale belangen is het belangrijk dat de provincie hierin goed en tijdig wordt meegenomen.
i) De gemeente is bezig met een sterkere regierol voor het ontwikkelen van grotere bouwlocaties. In het addendum wordt vooral de nadruk gelegd op het strategisch niveau, maar komt het ruimtelijke aspect in de tekst summier naar voren. In een visie kunnen de gemeentelijke ambities, wensen en strategie al op hoger niveau en op hoofdlijnen worden opgesteld.
j) De woonvisie kan benut worden om de ambitie te benoemen of naar ruimtelijke randvoorwaarden door te verwijzen, zodat bij de vervolgprojecten de ruimtelijke en cultuurhistorische component is aangehaakt en vroegtijdig wordt meegenomen.
k) Het addendum beschrijft het voornemen van de gemeente om de woonvisie jaarlijks te updaten. Een goed voornemen om de woningmarkt de komende jaren goed te monitoren en waar nodig te actualiseren c.q. bij te sturen. De provincie wordt graag op de hoogte gehouden van wijzigingen en ontwikkelingen.

Inhoud van de reactie:

a) Het addendum is ter afstemming naar de regiogemeenten verstuurd. Op 13 september zal dit addendum worden besproken.

b) In de Woonvisie worden de kaders voor nieuwe aantallen woningen en doelgroepen vastgelegd maar geen kaders voor nieuwe bouwlocaties. Wel blijven we vasthouden aan het beleid om de meeste nieuwe woningen te gaan realiseren in de vier voorzieningendorpen. Dit wijzigt niet met het Addendum. Er is daarom besloten om geen uitgebreide participatie met inwoners of dorpsbelangen te gaan houden. Bij specifieke woningbouwplannen zal uiteraard wel (wettelijke) participatie noodzakelijk zijn.

c) Het Addendum is afgestemd met Woningstichting Actium en huurdersplatform MEVM.
beide organisaties kunnen op hoofdlijnen instemmen met het Addendum.

d) De keuze op welke locaties we nieuwe woningen willen bouwen hoort volgens ons niet specifiek thuis in een beleidsstuk als de Woonvisie. De ruimtelijke kaders voor nieuwe woongebieden kunnen in de omgevingsvisie worden vastgelegd of worden voor specifieke bouwlocaties bepaald door de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsplan.
Via het nog vast te stellen uitvoeringsprogramma woningbouw (in de vorm van een meerjarige woningbouwprogrammering 2022-2026) zal de gemeente concreet per kern of gebied aangeven op welke locaties de komende jaren gebouwd zal gaan worden.

e) De bredere ruimtelijke verkenning naar alternatieve (grotere) bouwlocaties zal op korte termijn worden uitgevoerd, maar is niet opgenomen in het addendum.

f) In paragraaf F wordt de woningbouwopgave in Schema 3 toegelicht. De vraag is om dit nader toe te lichten. Voor de indeling van voorzieningendorpen en omliggende dorpen is gebruik gemaakt van de grenzen van de voormalige gemeenten Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder. Dit omdat wij dit ruimtelijk gezien de meest logische indeling vinden. De indeling uit het woningmarktonderzoek van Companen heeft een iets andere opzet en daarom zijn de aantallen woningen uit dit onderzoek en het Addendum niet geheel hetzelfde. De totale minimale opgave van woningen is echter hetzelfde, namelijk afgerond 500 woningen. Deze toelichting zal aan het addendum worden toegevoegd.
Een nadere detaillering van de woningaantallen en de mogelijke fasering tot 2030 zal in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma woningbouw worden weergegeven.

g) De resultaten van het provinciale onderzoek over Flexwonen zijn in het woningmarktonderzoek van Companen meegenomen en daarmee indirect ook verwerkt in het Addendum.

h) Het verminderen van bouwregels is een afspraak uit het coalitieakkoord, maar geen onderdeel van het addendum zelf. In paragraaf H van het addendum wordt wel aangegeven dat we onder meer het beleid voor woningsplitsingen willen verruimen. Bij deze beleidsvorming zullen we uiteraard de provincie betrekken.

i) Zie reacties onder punt b, d en e.

j) Zie reacties onder punt b, d en e.

k) De provincie zal op de hoogte gehouden worden van de jaarlijkse monitoring van het beleid uit de woonvisie.

<u>Conclusie:</u>
De reactie geeft aanleiding om het concept addendum aan te passen op het volgende punt (wijziging/toevoegingen in vet):

- In paragraaf F wordt als toelichting bij Schema 3 de volgende tekst toegevoegd:
  In schema 3 is - in afwijking van het woningmarktonderzoek - een onderverdeling gemaakt naar de vier voorzieningendorpen en de overige dorpen. **Voor deze indeling is gebruik gemaakt van de grenzen van de voormalige gemeenten Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder. Dit omdat wij dit ruimtelijk gezien de meest logische indeling vinden. De indeling uit het woningmarktonderzoek van Companen heeft een iets andere opzet en daarom zijn de aantallen woningen uit dit onderzoek en het Addendum niet geheel hetzelfde. De totale minimale opgave van woningen is echter hetzelfde, namelijk afgerond 500 woningen.**

Reactie 2. Woningstichting Actium

Inhoud van de reactie:

a) De gemeente heeft een opgave van 150 nieuwe sociale huurwoningen voor de periode tot 2030. Dit is aanzienlijk meer dan in het recente woningmarktonderzoek van Companen is aangegeven (65woningen).
   Actium stelt verder voor om een monitor te ontwikkelen voor de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling binnen de woningvoorraad.
b) Actium wil tot 2030 ongeveer 100 nieuwe huurwoningen bouwen, terwijl de gemeente uitgaat van 70 woningen. Wel zullen voor deze 100 woningen geschikte en betaalbare locaties moeten worden gezocht.
c) De woningbouwaantallen in schema 3 komen niet geheel overeen met de getallen uit het recente woningmarktonderzoek van Companen. Er zijn nu veel meer woningen gepland.
d) Voorgesteld wordt om de term 'sociale huur' nader te duiden en hierbij aan te sluiten bij de nationale definitie. Particuliere investeerder kunnen daarbij zeker een deel van de sociale huurmarkt bedienen.
e) We onderschrijven het standpunt dat een aandeel van 30% sociale huur in de gemeente Westerveld niet realistisch is.
f) Het addendum is met name kwalitatief ingestoken. Wij vinden een specifiekere duiding van de kwalitatieve woningbehoefte op kernniveau noodzakelijk om te kunnen sturen op het juiste programma. Een betere duiding kan bijvoorbeeld geregeld worden via het opstellen van een integraal wijk -of gebiedsplan.
g) De looptijd van het addendum is gesteld tot en met 2026. Wij stellen voor om de looptijd gelijk te laten lopen met de looptijd van de Woonvisie en de meerjarige prestatieafspraken. Dit is tot en met 2025.
h) De gemeente heeft zelf invloed op de omvang van uitstroom van woningzoekenden uit vakantieparken. Gevraagd wordt om alle bewoners van vakantieparken te faciliteren bij het gratis inschrijven bij Thuiskompas.

Reactie gemeente:

a) Actium stelt dat de gemeente 150 sociale huurwoningen (20% van 750) wil gaan bouwen tot 2030. In Schema 3 van het addendum en de toelichting daarbij wordt aangegeven dat bij nieuwe bouwprojecten in de vier voorzieningendorpen wordt ingezet op 20% sociale huur. Voor kleinere bouwprojecten in de omliggende dorpen zal dit percentage naar onze verwachting niet haalbaar zijn, vanwege de hoge stichtingskosten per woning. Daarom hebben we voor projecten in omliggende dorpen een percentage van 50% sociale huur en betaalbare koopwoningen aangegeven (zie schema 3 laatste kolom). In de praktijk zal dit kunnen betekenen dat er in een kleine kern buiten de voorzieningendorpen soms geen sociale woningbouw kan worden gerealiseerd. Gemiddeld zal het percentage van 20% voor de totale nieuwbouw in de hele gemeente tot 2030 daarom niet worden gehaald. Dit percentage zal lager uitvallen. De bouw van 150 sociale huurwoningen wordt dan ook niet gehaald. Er is eerst ingezet op 70 sociale huurwoningen tot 2030.

b) Wij hebben 70 nieuwe sociale huurwoningen ingepland en daarmee de prognose uit het woningmarktonderzoek van Companen overgenomen. Wij kunnen echter zeker instemmen met de planning van Actium om 100 sociale huurwoningen te realiseren. Dit zal worden aangepast in het addendum. Actium en de gemeente zijn op dit moment bezig met twee bouwlocaties voor sociale huurwoningen. De ambitie om 100 woningen te bouwen betekent echter dat we nog meer geschikte locaties zullen moeten vinden. Wij zullen hierover met Actium in overleg treden.

c) Zoals aangegeven bij de toelichting op schema 3 uit het addendum is de onderverdeling naar voorzieningendorpen en omliggende dorpen in dit schema iets gewijzigd ten opzichte van de indeling uit het woningmarktonderzoek van Companen. Er is gekozen voor de grenzen van de vier voormalige gemeenten. Dat is de reden waarom de aantallen per voorzieningendorp iets afwijken van de aantallen uit het woningmarktonderzoek. De totale minimale opgave van woningen is echter hetzelfde, namelijk afgerond 500 woningen. Door een prognose van 130% op te nemen – omdat de ervaring leert dat een deel van de plannen niet doorgaat – komen de aantallen inderdaad flink hoger te liggen. In de tweede kolom van Schema 3 is daarom een minimum (100%) en een maximum opgenomen. Het minimum zal de basis zijn om de 750 woningen te kunnen bouwen (zie totaal in schema 3). Er is altijd flexibiliteit om meer dan het minimum aantal in een kern te bouwen.

d) De term sociale huur is in de begrippenlijst aangegeven en volgens ons is duidelijk aangegeven dat hier geen (sociale) huur van particuliere verhuurders mee wordt bedoeld maar verhuur door de woningcorporatie. Wij zijn het eens met de stelling dat particuliere verhuurders ook een deel van de woningbehoefte van de mensen met een lager inkomen kunnen bedienen. De gemeente kan afspraken hierover via een anterieure overeenkomst met de verhuurder vastleggen. De percentages sociale huur uit een vastgesteld addendum kunnen hiervoor als basis dienen.

e) We zijn blij dat Actium ons op dit punt steunt.

f) Het klopt dat dit addendum kwantitatief is ingestoken. In een nog nader uit te werken uitvoeringsprogramma zal per kern gerichter worden aangegeven waar en wat er gebouwd gaat worden. Uiteraard zullen we Actium bij deze uitwerking betrekken als het gaat om de aantallen sociale huurwoningen en de beschikbare bouwlocaties.

g) De looptijd tot 2026 is aangehouden omdat dan de coalitieperiode van het huidige college afloopt. Gezien echter de looptijd van de woonvisie en de prestatieafspraken is het inderdaad logischer om te kiezen voor een looptijd tot en met 2025. Dit zal worden aangepast in het addendum.

h) Bij nieuwe inschrijvingen van bewoners op een adres van een recreatiewoning wordt sinds 1 januari 2020 de verplichting opgelegd dat zij zich inschrijven als woningzoekende bij de woningstichting. Voor bewoners van recreatiewoningen die voor deze datum al ingeschreven zijn kunnen wij zonder goede motivering geen verplichting tot inschrijving opleggen. Als er voor een specifiek vakantiepark in het kader van het project Vitale Vakantieparken gekozen wordt voor de strategie ‘vitaliseren/behouden’ zullen met alle huidige bewoners van betreffend vakantiepark afspraken worden gemaakt over inschrijving bij de woningstichting.

<u>Conclusie:</u>
De reactie geeft aanleiding om het concept addendum aan te passen op de volgende punten (wijziging/toevoegingen in vet):

- Paragraaf F onder punt 1, kopje sociale woningbouw: 70 woningen wordt 100 woningen:
  “Woningcorporatie Actium heeft aangegeven in deze periode ongeveer **100** nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen”
- Paragraaf G: De looptijd van het addendum wijzigen van 2026 naar 2025:
  “De woonvisie is in 2019 vastgesteld en heeft een looptijd tot 2025. Dit addendum wordt vastgesteld in het begin van de collegeperiode die loopt van 2022 tot 2026. **De meerjarige prestatieafspraken van de gemeente, Actium en MEVM gelden echter ook tot 2025. Het is daarom logisch om de looptijd van dit addendum gelijk te stellen met de looptijd van de woonvisie en de prestatieafspraken, namelijk tot en met 2025.”**

De aangedragen overige punten/voorstellen worden indien mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van het woonbeleid in de meerjarige prestatieafspraken met Actium en MEVM en in de het nog op te stellen uitvoeringsprogramma woningbouw.

Reactie 3. Huurdersplatform MEVM

Inhoud van de reactie:

a) De gemeente wordt gewaarschuwd om niet te hoge ambities te stellen die vervolgens deels niet gerealiseerd kunnen worden door een tekort aan ambtelijke capaciteit. Ondanks de te hoog gestelde ambities wordt wel voorgesteld de aantallen woningen in het addendum te handhaven.
b) De uitstroom van extra woningzoekenden uit vakantieparken mag niet ten koste gaan van andere woningzoekenden. De gemeente wordt hierbij opgeroepen om voor deze uitstroom zelf vervangende woonruimte te gaan zoeken.
c) Sociale huurders zouden de mogelijkheid moeten krijgen om zelf een project op te zetten voor transformatie of nieuwbouw op een niet-traditionele wijze.
d) Het is niet reëel dat de huisvesting van diverse aandachtsgroepen (statushouders, maatschappelijke opvang, beschermd wonen, medisch verblijf) alleen door woningstichting Actium wordt gerealiseerd. Ook andere particuliere verhuurders moeten door de gemeente hierbij worden betrokken.
e) De toenemende energie-armoede geeft zorgen omdat mede daardoor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen steeds minder bereikbaar worden voor bepaalde doelgroepen.

Reactie gemeente:

a) De ambitie om 1000 woningen te bouwen is inderdaad vrij ambitieus. Ambitie hebben is echter nooit verkeerd. Het gaat hier om de politieke wens om de komende jaren voldoende nieuwe woningen in Westerveld te gaan bouwen. Het klopt dat bij deze hoge ambitie meerdere uitdagingen komen kijken. De ambitie is in het addendum genuanceerd tot minimaal 750 woningen tot 2026 (dit aantal zal tot 2026 planologisch mogelijk gemaakt moeten worden, dus nog niet allemaal gebouwd kunnen worden). Tussentijds kan onze ambitie indien nodig weer worden bijgesteld.

b) We verwachten dat ongeveer 100 tot 450 woningen nodig zijn om de uitstroom van mensen uit vakantieparken op te vangen (zie schema 1 Addendum). Dit aantal is onder andere afhankelijk van de uitvoering van het project Vitale Vakantieparken en de handhaving van de gemeente op permanente bewoning van recreatiewoningen. Bij nieuwe inschrijvingen van bewoners op een adres van een recreatiewoning wordt sinds 1 januari 2020 de verplichting opgelegd dat zij zich inschrijven als woningzoekende bij de woningstichting. Dit om duidelijk te maken dat permanente bewoning van een recreatiewoning niet is toegestaan en dat na een tijdelijk verblijf op een recreatiepark er andere woonruimte gezocht dient te worden. Hierbij kunnen deze mensen reageren op een huurwoning of buiten de gemeente woningruimte gaan zoeken.
   Wij hebben op dit moment geen beleid waarmee we als gemeente zelf de mensen die uitstromen vanuit een vakantiepark woonruimte kunnen aanbieden.

c) Het idee dat huurders zelf een woningbouwproject kunnen opzetten spreekt ons zeer aan. Wij willen dit idee graag met MEVM en woningstichting Actium bespreken.

d) Wij zijn het eens met de stelling dat voor de huisvesting van aandachtsgroepen ook particuliere partijen betrokken moeten worden. Bij de herontwikkeling van bijvoorbeeld winkel- of bedrijfspanden tot woningen kunnen we als gemeente via een anterieure overeenkomst afspraken vastleggen over het huisvesten van genoemde aandachtsgroepen. Ook kunnen we de zorg- en welzijnspartijen hiervoor benaderen. We nemen dit punt mee in de volgend jaar op te stellen woonzorgvisie.

e) Wij onderkennen dat energie-armoede een belangrijk thema is geworden. Dit is echter geen onderwerp dat een plaats krijgt in het addendum op de woonvisie. Dit onderwerp zullen we meenemen in onze overleggen met MEVM en Actium.

Conclusie:
Het concept addendum wordt naar aanleiding van deze reactie inhoudelijk niet aangepast.
Wel worden diverse punten indien mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van het woonbeleid in de meerjarige prestatieafspraken met Actium en MEVM en in de het nog op te stellen uitvoeringsprogramma woningbouw.

Diever, 6 september 2022