

Memo aan de Raad

Datum	29 oktober 2024	Behandelend ambtenaar	J. Hogendorp
Afdeling	Omgeving	Manager	M. van Deutekom
Onderwerp	informatie n.a.v. de kernsessie wonen		
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van het kernteam Wonen d.d. 12 maart 2024 en de toezegging van wethouder Arendz om de raad te informeren over de opbrengst uit het Kernteam, doen wij dit met deze memo. Tijdens de sessie van het kernteam Wonen zijn door de raadsfracties verschillende suggesties naar voren gebracht die hun weerslag zullen vinden in het woningbehoefteonderzoek waarover de raad recent een besluit heeft genomen. Conform de toezegging zetten we in deze memo kort de hoofdlijnen van de bijeenkomst op een rij over de volgende onderwerpen:

1. Betaalbaarheid en starters op de woningmarkt

Tijdens de kernsessie is meerder malen gesproken over de behoefte aan betalbare woningen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de situatie van starters op de woningmarkt in Waadhoeke. De actualisatie van het woonbehoefteonderzoek zal op beide aspecten nader ingaan. Door dieper in te gaan over wat betaalbaarheid (in Waadhoeke) is en expliciet op zoek te gaan naar de woonbehoefte van jonge starters in onze gemeente willen wij antwoorden geven op deze vragen. Aanvullend werd ook het belang van woningen voor ouderen aangestipt.

Voor de bovengenoemde vraagstukken zijn door de raadsfracties tijdens de kernsessie ook suggesties gedaan voor oplossingen in vorm van bijvoorbeeld alternatieve woonvormen, zoals tiny houses,

flexwoningen, en specifieke woonvormen die tegemoetkomen aan bijvoorbeeld de wensen en behoeften van senioren. Ook is het gebruik van erfpacht als instrument benoemd om wonen betaalbaarder te maken. Recent is de starterslening ingevoerd. Hierbij zien we dat de starterslening goed wordt benut door de doelgroep. Inmiddels zijn er 22 leningen verstrekt en zijn er nog 5 in behandeling.

2. Belang van voldoende sociale huurwoningen

Verder hebben de raadsfracties gewezen op de rol en het belang van sociale huur/corporatiewoningen met betrekking tot het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Dit belang is ook onderstreept in de regionale woondeals waarin afspraken zijn gemaakt voor de bouw van sociale huurwoningen. Ook zijn er met de corporaties prestatieafspraken waarbij afspraken worden gemaakt over de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en energie, welzijn & zorg en aandachtsgroepen, leefbaarheid en omgeving.

3. Ondersteunen dorpen

Vanuit de kernsessie is het idee naar voren gekomen om dorpen met initiatieven op het gebied van woningbouw te gaan ondersteunen. De gemeente is hier momenteel al mee bezig en staat open voor gesprekken met dorpen/wijken die plannen hebben op het gebied van woningbouw, zoals ook in de woonvisie is benoemd. Onze dorpen- en wijkcoördinatoren zijn als eerste aanspreekpunt beschikbaar en diverse beleidsadviseurs voor verdere ondersteuning. Dit raakt ook de wens van een actief grondbeleid. Meer dan voorheen verkennen we ook of we als gemeente actief gaan deelnemen aan een ontwikkeling of de regie (actieve verwerving van grond) op ons nemen. Dit raakt ook de sessie over het gemeentelijk grondbeleid die op 5 november wordt georganiseerd.

4. Belang actueel woningbehoefteonderzoek

Afspraak en conclusie aan het einde van de avond is dat het college middels een raadsvoorstel voor een actualisatie woonbehoefteonderzoek terugkomt bij de raad. Dit voorstel stond voor 24 oktober geagendeerd. Bij de uitvoering van dit woonbehoefteonderzoek zullen de wensen/gedachten, die zijn geuit tijdens de kernsessie en in deze memo beknopt zijn weergegeven, worden meegenomen.

Het uit te voeren woonbehoefteonderzoek zal bovendien meer inzicht geven in de actuele woonbehoefte en kan daarmee een onderbouwing vormen om als gemeente wel of niet een actiever grondbeleid te gaan voeren. Het woonbehoefteonderzoek draagt bij aan het goed inzichtelijk maken van bijvoorbeeld het verkoopperspectief van een nieuwe ontwikkeling (aantal, termijnen etc.) en producten als erfpacht die daaraan gekoppeld kunnen worden.

5. Aan de slag

Verder is aangegeven dat waar nu al actie kan worden ondernomen dit niet wordt nagelaten. Zo wordt er een pilot voor tiny houses voorbereid. Omdat de bevolkingsprognoses zowel landelijk als provinciaal hoger zijn dan eerder gedacht en ook de woningmarktontwikkelingen al een tijd laten zien dat de woonbehoefte hoog is, is hier ook op geanticipeerd. Ons woningbouwprogramma dat 8 december 2022 met u is gedeeld ligt qua aantallen fors hoger dan de prognosecijfers in de woonvisie. Hier biedt de woonvisie ruimte voor. Inmiddels zijn aan het woningbouwprogramma van zo'n 800

nieuwe woningen nog de nodige nieuwe projecten toegevoegd. Momenteel hebben we een woningbouwprogramma van ruim 1100 nieuwe woningen verspreid over de kernen van Waadhoeke. Het programma beslaat de periode tot 2030 en verder. Dit zit in de vorm van 'harde' plannen maar ook plannen die in nog in een beginnende fase zitten.

Bijlage: Plan van Aanpak Woningbehoefteonderzoek Waadhoeke

