Memo

Aan : de raad van Westerveld
Van : Wethouder Vedder
Datum : 19 oktober 2022
Betreft : Schriftelijke beantwoording vragen PAW 11 oktober 2022 inzake Addendum op de Woonvisie.

Aanleiding
In de PAW van 11 oktober 2022 zijn diverse vragen gesteld over het addendum op de Woonvisie. Via dit memo zal ik deze vragen beantwoorden.

Vragen en reactie van college

1. Voor Havelte en omliggende dorpen zoals Uffelte, zijn diverse initiatieven en plannen voor woningbouw bekend. De aantallen in het Addendum voor Havelte en omgeving (160-200 woningen) zijn mogelijk niet voldoende om al deze plannen te kunnen gaan uitvoeren. Is het verstandig om 100 woningen extra voor Havelte en omgeving op te nemen?
   Dat er veel woningbouwplannen zijn in Havelte en omgeving betekent niet direct dat deze plannen allemaal (en op korte termijn) doorgang kunnen vinden. Het betekent ook niet automatisch dat al deze plannen voorzien in een actuele en lokale woningbehoefte. Per initiatief of project zal de gemeente een afweging moeten maken. Ook zal de woningbouw gefaseerd moeten plaatsvinden. Daarom moeten alle bij de gemeente bekende en ingediende woningbouwplannen niet allemaal tegelijk worden gehonoreerd. Bij het opstellen van het Addendum zijn wij afgegaan op de gegevens uit het meest recente woningmarktonderzoek (Companen, 2021). Hierin wordt voor Havelte uitgegaan van een behoefte van 160 woningen. In het Addendum hebben we vervolgens voor Havelte maximaal 200 woningen aangegeven. Dit aantal is volgens het college ruim voldoende voor de komende jaren. Uiteraard is dit aantal woningen niet in beton gegoten. Door jaarlijks te monitoren kan de woningbehoefte af- of toenemen. Dit is een continu proces van evalueren en bijstellen van beleid. Het nu vast te stellen Addendum zal in ieder geval gelden tot 2025.
   Voor nu stellen wij voor om de aantallen voor Havelte en omgeving niet met 50% te laten toenemen (van 200 naar 300 woningen). Met de huidige 200 woningen kunnen we voor zowel Havelte als de omliggende dorpen de komen jaren in voldoende mate voorzien in nieuwe woningen.

2. Waarom wordt in het Addendum niets gezegd over het bouwen van flexwoningen?
De definitie van Flexwonen kan nogal verschillend zijn. Het gaat in ieder geval over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend hiervoor is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Het bouwen van een aantal flexwoningen kan uiteraard bijdragen aan het snel realiseren van voldoende de woningen waarvoor de behoefte is aangetoond. In het Addendum is niet aangegeven hoe we de aantallen woningen willen gaan realiseren. De vraag over Flexwonen wordt meegenomen in het door ons college op te stellen Uitvoeringsprogramma Woonvisie.

3. In de Startnotitie voor het Addendum is een ander bedrag genoemd dan het bedrag dat nu aan de raad wordt gevraagd. Over welke bedragen hebben we het nu precies?
In de Startnotitie (april 2022) heeft het college voorgesteld om een extra budget in te stellen van € 40.000 per jaar voor een periode van vier jaar. In totaal dus € 160.000, -. In het raadsvoorstel bij het Addendum is dit bedrag aangepast naar € 270.000, - verdeeld over 4 jaar. Uw raad wordt gevraagd om alleen in te stemmen met het laatstgenoemde bedrag.

4. Stelt het college budget beschikbaar voor een wooncoach?
De provincie Drenthe heeft een Impulsteam Wonen opgezet. Een van de taken van dit team is het bieden van ondersteuning aan initiatiefnemers van (kleinschalige) wooninitiatieven. Onze ervaring leert dat dit impulsteam de kennis heeft om inwoners te begeleiden in de te nemen processtappen om tot een goed plan te komen. De gemeente verwijst initiatiefnemers met een kansrijk geacht plan dan ook naar dit impulsteam. Ons college ziet op dit moment daarom geen noodzaak om zelf een gemeentelijke wooncoach in te gaan zetten.

5. Hoe zit het nu precies met de bedragen die de provincie voor knelpunten in de woningbouwopgave beschikbaar stelt?
Het eerdergenoemde Impulsteam Wonen van de provincie biedt de gemeente desgevraagd ondersteuning bij (grotere, complexe) gebiedsontwikkelingsprojecten, zoals nieuwe woonwijken. De provincie stelt hiervoor geen geld aan de gemeente beschikbaar maar zorgt voor projectleider, gebiedsregisseurs of procesbegeleiders. De gemeente moet hiervoor wel met een concrete opdracht komen.

6. Ontstaat er een probleem met de minister als wij een percentage van 20% sociale huur opnemen in plaats van de gevraagde 30%?
Het streven van ons college is om bij woningbouwprojecten in de 4 voorzieningendorpen uit te gaan van de in het addendum genoemde 20% sociale huur. Als dit percentage door uw raad wordt vastgesteld is dit een van de uitgangspunten die wij meenemen in de nog vast te stellen woondeal (prestatieafspraken) met de provincie. De provincie heeft recent prestatieafspraken over woningbouw met de minister gemaakt. De minister streeft in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' naar 30% sociale huurwoningen op basis van de regionale woonbehoefte. Het gaat hier dus om een streven naar 30%, maar het is vooralsnog geen verplicht percentage. Daarnaast kan er regionaal of lokaal een reden zijn dat er minder vraag is naar sociale huurwoningen. Met een goede motivatie is lokaal maatwerk met betrekking tot het percentage sociale huur volgens de minister (en ook volgens de provincie) wel mogelijk.

7. Wij zien graag een verdeling van de te bouwen woningen in 33% sociale huur, 33% goedkope koop en 33% middel en dure koop worden vastgelegd in het Addendum. Is dit mogelijk?
   Deze verdeling kan uiteraard worden vastgelegd, maar als we afgaan op het bekende Companen onderzoek uit 2021 is een percentage van 33% sociale huur niet te onderbouwen met de lokale behoefte in onze gemeente. Daarnaast zullen we dan qua aantallen ook veel meer sociale huurwoningen moeten laten bouwen door de woningcorporatie. Dit vinden wij met de kennis van nu niet realistisch.

8. Waarom zijn er geen percentages voor diverse doelgroepen in het Addendum opgenomen?
   In het Addendum zijn aantallen en woonprijssegmenten (huur/koop) aangegeven. Het is op voorhand moeilijk om voor heel de gemeente of per kern een verdeling naar doelgroepen te maken. Per kern en per woningbouwproject zal de behoefte (aantallen, doelgroepen) moeten zijn onderbouwd en zal het woonprogramma (soort woningen en prijsklasse) moeten vastliggen. Dit vraagt om maatwerk per woningbouwproject en kan niet in een algemene woonvisie worden aangegeven.

9. In het Addendum wordt niet gesproken over de doelgroep asielzoekers. Gaat het college hierover nog apart beleid maken?
   De doelgroep asielzoekers valt niet onder de reguliere doelgroep waarvoor woningaantallen in het addendum zijn opgenomen (ze staan niet in schema 1 genoemd). Het gaat hierbij namelijk om crisisnoodopvang, waarbij per situatie een afweging moet worden gemaakt. Het college ziet op dit moment geen reden om apart beleid te maken voor de doelgroep asielzoekers.

10. Is er een risico dat we met de woningaantallen in dit Addendum te hoog inzetten en dat onze wensen op papier anders zijn de daadwerkelijke woningbehoefte?
    Na het vaststellen van de huidig voorgestelde woningaantallen in het Addendum kan ons college verder gaan met de uitvoering en het realiseren van woningbouwplannen in de gemeente. De woningmarkt en de maatschappelijke situatie zijn uiteraard altijd aan veranderingen onderhevig. In paragraaf E. van het Addendum stellen wij onder schema 1 dat we het verstandig vinden om een ruimere, flexibelere opgave vast te stellen, om zo makkelijker in te spelen op toekomstige (maatschappelijk) ontwikkelingen. Een hoge inzet (qua aantallen) is volgens ons college daarom juist verstandig. Daarnaast hebben we aan uw raad aangegeven om het woonbeleid jaarlijks te monitoren en met een jaarverslag wonen te komen. Wij zien daarom geen risico's in het vaststellen van de huidige woningaantallen in het Addendum.

Met vriendelijke groeten,

R. Vedder,
Wethouder