

Nota van reactie en commentaar



Zienswijzen Programma Wonen

Inhoud

1. Inleiding

2. Ingekomen zienswijzen met reactie

1 Inleiding

In deze nota van reactie en commentaar worden de zienswijzen die zijn binnengekomen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het Programma Wonen weergegeven en voorzien van een beantwoording door de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze tot een aanpassing in de laatste versie van het Programma Wonen heeft geleid.

In totaal zijn 12 zienswijzen binnengekomen. Een aantal daarvan zijn qua inhoud identiek aan elkaar. Die zullen in deze nota dan ook gezamenlijk worden behandeld.

In het tweede hoofdstuk zijn niet altijd de volledige teksten van de zienswijzen opgenomen aangezien dit een nog grotere notitie op zou leveren. De delen die beantwoording door de gemeente vragen zijn opgenomen. De volledige zienswijzen zijn als bijlage beschikbaar.

2 Reacties op zienswijzen

2.1 Zienswijze Dorpsbelangen Nieuw Scheemda en 't Waar

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.

Reactie:

De huidige verdeling van de nieuwbouwruijnte over de verschillende typen kernen is gemaakt op basis van de verwachte vraag in de nabije toekomst. De prognose van de vraagontwikkeling naar locatie is gebaseerd op de demografische ontwikkeling. Daarbij wordt zowel naar aantallen huishoudens als naar huishoudenssamenstelling gekeken. De aantallen zijn niet in beton gegoten en wanneer blijkt dat hierin moet worden bijgesteld dan zal de gemeente dit doen. Het eerste moment dat de verdeling van de nieuwbouwruijnte opnieuw tegen het licht gehouden zal worden is naar aanleiding van het woningmarktonderzoek dat na de zomer wordt verwacht.

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.

Reactie:

Dank voor het aanbod. Wij zetten uw aanbod door richting het RWLP.

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.

Reactie:

De gemeente ziet de ontwikkeling op de woningmarkt natuurlijk ook. De krapte in de huidige woningmarkt maakt het moeilijker om een geschikte woning te vinden, ook in Oldambt. De gemeente heeft hier slechts beperkte invloed op. Wat wij kunnen (en doen) met dit Programma Wonen is het bieden van ruimte om nieuwe woningen te ontwikkelen.

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.

Reactie:

Blauwestad is qua PMC ingedeeld bij Winschoten omdat er een sterke relatie is tussen nieuwbouw in Blauwestad en Winschoten. Hiermee gaat eventuele nieuwbouw in Blauwestad niet ten koste van nieuwbouwruijnte in basis- en woondorpen.

Paragraaf 3.2 In de bestaande bestemmingsplannen zitten nog bouw mogelijkheden 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".

Reactie:

De woningenbouwplannen die niet langer actueel zijn worden uit de bestemmingsplannen verwijderd (deprogrammeren). Bestaande plannen die nog wel ontwikkeld kunnen worden blijven actueel en in de bestemmingsplannen als bouw mogelijkheid beschikbaar.

Het absolute aantal jongere huishoudens loopt (licht) terug. Omdat het om relatief zeer kleine aantallen gaat is dit in de percentages niet altijd zichtbaar.

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.

Reactie:

De huidige krapte op de woningmarkt is natuurlijk ook zichtbaar in de gemeente Oldambt. De ontwikkeling van de druk op de woningmarkt ten opzichte van andere regio's en gemeenten is echter nog altijd minder extreem. Vandaar dat wordt gesproken over een relatief ontspannen woningmarkt. Dat neemt niet weg dat ontwikkeling op de woningmarkt in Oldambt zeer wenselijk is. In het nieuwe programma Wonen wordt dan ook ruimte geboden voor het toevoegen van woningen.

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.

Reactie:

Het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen is essentieel in onze gemeente. De vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad die in dit Programma Wonen wordt omschreven mag niet ten koste gaan van betaalbaar wonen. Daarbij wordt gekeken naar de woonlasten in brede zin. Dus niet enkel huur / hypotheek, maar ook energielasten en onderhoud. Gezien het aantal reacties dat de gemeente heeft gekregen op het punt van betaalbaarheid hebben wij ervoor gekozen om in de laatste versie van het Programma Wonen het standpunt van de gemeente met betrekking tot de betaalbaarheid nog extra te benadrukken.

Er zal dus altijd gezocht moeten worden naar een balans tussen vernieuwing en betaalbaarheid. De gemeente is echter ook van mening dat voor het behoud van een goede woningvoorraad vernieuwing en verbetering noodzakelijk zijn. Dat standpunt is verwoord onder de kop kwaliteitsimpuls van de sociale huurvoorraad.

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?

Reactie:

In het Programma Wonen gaat de gemeente uit van de algemene trend in demografie en vraagontwikkeling. Daarin is de verwachting dat het grootste deel van de toekomstige vraag op plekken nabij voorzieningen zal zijn. Daarmee is niet gezegd dat er in kernen met minder voorzieningen helemaal niets mogelijk is.

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.

Reactie:

In paragraaf 3.4 wordt de ontwikkeling van het aantal 75+ ten opzichte van de totale huishoudensontwikkeling beschreven. In 3.5 gaat het om de toename van het aantal 75+ huishoudens op zichzelf. In beide gevallen gaat het om huishoudens. Om verwarring te voorkomen is in de laatste versie van het Programma Wonen het percentage van 65% stijging aangehouden.

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 tijdens 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?

Reactie:

Betaalbaarheid van de energietransitie is een belangrijk uitgangspunt bij de programma's die de gemeente in regionaal verband ontwikkeld verduurzaming. In het programma ligt de focus op het onder controle houden van de woonlasten. De gemeente heeft hierin overigens geen onbeperkte mogelijkheden.

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.

Reactie:

Er moeten keuzes gemaakt worden in wat op welke plek het meest wenselijk is. Daarbij is het belangrijk om, ook bij verandering naar de functie wonen, rekening te houden met structuurversterking. Dat geven wij in dit Programma Wonen weer.

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.

Reactie:

De gemeente wil met de passage over tiny houses aangeven dat het ontwikkelen van deze woonvorm geen alternatief moet zijn voor vernieuwing van de woningvoorraad in zijn geheel. Het bouwen van tiny houses kan wat de gemeente betreft wel goed als aanvulling op vernieuwing van de woningvoorraad. Uit de reacties die wij hebben gekregen op dit punt blijkt dat met name het tijdelijke karakter te absoluut is gekozen. Wij hebben de tekst in de laatste versie van het Programma Wonen op dit punt aangepast.

Paragraaf 4.2

Schema woningtype op pagina 46

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

Reactie:

Dit is aangepast in de laatste versie van het Programma Wonen

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.

Reactie:

Per saldo verwacht de gemeente over de komende 10 jaar circa 750 woningen toe te voegen. Daarbij gaan wij uit van de bouw van circa 950 woningen en de sloop van circa 200 woningen (sloop met vervangende nieuwbouw door de woningcorporaties niet inbegrepen). Nieuwbouw en eventuele sloop zijn niet direct aan elkaar gekoppeld.

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.

Reactie:

De reden om onderscheid te maken tussen de verschillende soorten kernen heeft te maken met het voorzieningenniveau dat tussen de kernen verschillend is. De huidige verdeling van de nieuwbouwruijme over de verschillende typen kernen is gemaakt op basis van de verwachte vraag in de nabije toekomst. Die vraag wordt mede bepaald door het voorzieningenniveau in een kern. De aantallen zijn niet in beton gegoten en wanneer blijkt dat hierin moet worden bijgesteld dan zal de gemeente dit doen. Het eerste moment dat de verdeling van de nieuwbouwruijme opnieuw tegen het licht gehouden zal worden is naar aanleiding van het woningmarktonderzoek dat na de zomer wordt verwacht.

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.

Reactie:

Het stroomschema voor beoordeling van het toevoegen van woningen is bedoeld om helder te maken hoe het interne beoordelingsproces van de gemeente verloopt bij initiatieven voor nieuwbouw. Daarbij wordt getoetst aan de PMC strategie, aan het principe van structuurversterking en de kwaliteit van een plan. Er is daarbinnen ook ruimte voor een belangenafweging. Als een ontwikkeling wenselijk is maar niet past binnen 1 van de criteria is er ruimte om af te wijken van het schema.

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

Reactie:

De aanpak van slechte panden is inderdaad een ingewikkeld proces. De gemeente werkt echter in regionaal verband samen om de aanpak zo succesvol mogelijk te laten zijn. De gemeente heeft de regelgeving die handhaving mogelijk maakt op orde en gebruikt deze mogelijkheid ook. Dat neemt niet weg dat handhaving niet altijd mogelijk is en dat niet voor iedere rotte kies een snelle oplossing voorhanden is.

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?

Reactie:

Dit punt is aangepast in de laatste versie van het Programma Wonen waarbij ook bewonersorganisaties betrokken worden.

2.2 Zienswijze Dorpsbelangen Nieuwolda

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.

Reactie:

De huidige krapte op de woningmarkt is natuurlijk ook zichtbaar in de gemeente Oldambt. De ontwikkeling van de druk op de woningmarkt ten opzichte van andere regio's en gemeenten is echter nog altijd minder extreem. Vandaar dat wordt gesproken over een relatief ontspannen woningmarkt. Dat neemt niet weg dat ontwikkeling op de woningmarkt in Oldambt zeer wenselijk is. In het nieuwe programma Wonen wordt dan ook ruimte geboden voor het toevoegen van woningen.

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.

Reactie:

De gemeente kan de kaders bieden waarbinnen ontwikkelen mogelijk is. De gemeente heeft echter slechts beperkte invloed op de prijsontwikkeling in de particuliere markt. Met de bouw mogelijkheden die geboden worden verwacht de gemeente aan te sluiten bij de marktontwikkeling en daarmee een deel van de druk op de woningmarkt te verlichten.

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.

Reactie:

De huidige verdeling van de nieuwbouwruijnte over de verschillende typen kernen is gemaakt op basis van de verwachte vraag in de nabije toekomst. De aantallen zijn niet in beton gegoten en wanneer blijkt dat hierin moet worden bijgesteld dan zal de gemeente dit doen. Het eerste moment dat de verdeling van de nieuwbouwruijnte opnieuw tegen het licht gehouden zal worden is naar aanleiding van het woningmarktonderzoek dat na de zomer wordt verwacht.

2.3 Zienswijze BOO, ASF, DB Finsterwolde, dhr. A.

In deze paragraaf worden de reacties van de Bewonersorganisatie Oldambt (BOO), Actiecomité Schier Finnewold (ASF), Vereniging dorpsbelangen Finsterwolde en dhr. A. uit Nieuwolda in één paragraaf behandeld. De binnengekomen reacties zijn identiek of verwijzen naar elkaar.

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>

Reactie:

De gemeente geeft in dit Programma Wonen haar visie op hoe wij denken dat de volkshuisvestelijke koers ingezet moet worden. De afspraken met betrekking tot de sociale huurwoningmarkt worden, in samenspraak met de lokale driehoek van huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Het Programma Wonen is niet bedoeld om bindende afspraken op te leggen die in de lokale prestatieafspraken thuis horen. Dat kan en mag ook niet. Het geeft wel aan wat het standpunt van de gemeente op tal van volkshuisvestelijke vraagstukken is.

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.

Reactie:

De tekst in het Programma Wonen wordt naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

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 pagina:

<https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/regionale-woningmarkten/regionale-samenwerking/prestatieafspraken---faq.html#Vraag%208>

Reactie:

Op het moment van schrijven vinden gesprekken met de huurdersorganisaties plaats over het proces om te komen tot meerjarige afspraken te komen. Daarbij is aandacht voor jaarlijkse activiteitenoverzichten en monitoring.

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.

Reactie:

De gemeente deelt deze opvatting niet. In het regionale Prestatiekader is een regionale manier van werken afgesproken als het gaat om het begeleiden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit is een vereiste die voorkomt uit de Provinciale Omgevingsverordening. Prestatieafspraken worden lokaal gemaakt, samen met de corporaties en huurdersorganisaties.

In het prestatiekader staat ook dat wordt uitgegaan van de meest recente regionale bevolkingsprognoses. Wij gaan dus in het Programma Wonen uit van de prognoses uit 2020, niet die uit 2017.

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.

Reactie:

De gemeente geeft in het Programma Wonen op hoofdlijnen weer welke ontwikkeling zij op de woningmarkt wenselijk vindt. Daarbij worden ook uitspraken gedaan over de ruimte die er is om woningen toe te voegen. De aantallen toe te voegen woningen zijn gebaseerd op demografische prognoses en marktontwikkelingen. Of, en zo ja hoeveel woningen er gesloopt moeten worden is bij het schrijven van dit Programma moeilijk kwantificeerbaar. Bovendien is dit voor de sociale woningvoorraad een belangrijk punt om te bespreken in de lokale driehoek binnen de prestatieafspraken. De gemeente geeft hierbij aan dat het slopen met terugbouwen van betaalbare en goede sociale huurwoningen in de visie van de gemeente de voorkeur heeft boven renovatie van verouderde woningen.

blz. 22 Incourante woningen slopen:

Dit is een zorgwekkende passage. In de huidige woningmarkt verkopen dit soort type zgn. incurante 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.

Reactie:

Voor de particuliere markt verwachten wij dat het uit de markt nemen van circa 200 particuliere woningen over een periode van 10 jaar realistisch en wenselijk is. Dat aantal is opgenomen om een richting aan te geven. De marktomstandigheden zullen een bepalende factor zijn in het realiseren van deze aantallen. Wanneer de woningvoorraad zich ontwikkelt zonder dat sloop van incurante woningen nodig of wenselijk is zal dit uiteraard niet worden doorgezet. Sloop kan uiteraard alleen na een zorgvuldig proces en in overleg met de eigenaren. De gemeente kan (en wil) sloop niet afdwingen. In het Programma Wonen is dit standpunt verduidelijkt.

blz. 25 3.4 Kwaliteitsimpuls voor de sociale huurvoorraad

- 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.

Reactie:

De zorg wordt uitgesproken dat de kwaliteitsimpuls niet ten koste mag gaan van de betaalbaarheid van wonen in de gemeente Oldambt.

De gemeente is natuurlijk op de hoogte van de inkomenspositie van de inwoners van Oldambt. Het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen is dan ook essentieel in onze gemeente. De vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad die in dit Programma Wonen wordt omschreven mag niet ten koste gaan van betaalbaar wonen. Daarbij wordt gekeken naar de woonlasten in brede zin. Dus niet enkel huur / hypotheek, maar ook energielasten en onderhoud. Gezien het aantal reacties dat de gemeente heeft gekregen op het punt van betaalbaarheid hebben wij ervoor gekozen om in de laatste versie van het Programma Wonen het standpunt van de gemeente met betrekking tot de betaalbaarheid nog extra te benadrukken.

Er zal dus altijd gezocht moeten worden naar een balans tussen vernieuwing en betaalbaarheid. De gemeente is echter ook van mening dat voor het behoud van een goede en comfortabele woningvoorraad vernieuwing en verbetering noodzakelijk zijn. Dat standpunt is verwoord onder de kop kwaliteitsimpuls van de sociale huurvoorraad. Concrete afspraken over deze kwaliteitsverbetering horen thuis in de prestatieafspraken. In dit Programma Wonen worden dan ook geen specifieke locaties of aantallen benoemd.

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.

Reactie:

De gemeente hecht veel waarde aan de goede samenwerking tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente. Om die reden wordt op het moment van schrijven het proces om tot goede prestatieafspraken te komen geëvalueerd en waar nodig aangepast. Dit alles uiteraard in overleg met de huurdersorganisaties en corporaties die bij de prestatieafspraken betrokken zijn. Het is absoluut niet de intentie van de gemeente om inwoners of belangenorganisaties ‘buiten spel’ te zetten.

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 instrument 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 incurante 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.

Reactie:

Inponden kan op kleine schaal ingezet worden om ongewenste versnippering van particuliere woningen en sociale huurwoningen tegen te gaan. Het gaat altijd om maatwerk en zal niet op grote schaal worden toegepast. Het kan bijdragen aan de haalbaarheid van kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Dit is ook de reden dat de gemeente inponden als waardevol instrument ziet. Ook bij inponden zijn de marktomstandigheden, net als bij sloop/nieuwbouw zeer bepalend voor de haalbaarheid.

Verkoop sociale huurwoningen:

– 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.

Reactie:

De gemeente ziet het verkopen van sociale huurwoningen als een risico voor de kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt en vraagt corporaties om die reden om zeer terughoudend te zijn met verkoop. Dat wil niet zeggen dat verkoop in alle gevallen uitgesloten is. Soms kan verkoop de beste optie zijn. Over die individuele gevallen maakt de gemeente graag nadere afspraken.

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.

Reactie:

De gemeente deelt de mening dat nieuwbouw van sociale huurwoningen niet alleen voor senioren geschikt zou moeten zijn. Woningen die nu worden toegevoegd moeten in de visie van de gemeente zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn. Dat wil zeggen dat ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, ook voor senioren.

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

Reactie:

De prestatieafspraken worden gezamenlijk tussen de betrokken huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente gemaakt. Met regie wordt bedoeld dat de gemeente het proces om te komen tot prestatieafspraken in gang zet en zorgt voor een goed verloop van dat proces. Het doet op geen enkele manier afbreuk aan het principe van gelijkwaardigheid.

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.

Reactie:

De term burgerinitiatieven is toegevoegd aan de tekst.

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.

Reactie:

In het Programma Wonen is de tekst aangepast waarbij ook andere vormen van erfgoed worden benoemd. In dit Programma worden geen specifieke straten opgenomen.

blz 44 4.1 Slechte en incurante 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) incurante woningen te slopen. Wij vragen ons af wat de wettelijke basis wordt van het wegbestemmen van de zgn. incurante 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.

Reactie:

Zie de reactie onder het punt incurante woningen slopen.

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.

Reactie:

Uw analyse van de huurprijscategorieën in het Programma Wonen klopt inderdaad. Dit zal in de laatste versie van het Programma Wonen verduidelijkt worden. In het Programma Wonen wordt onder goedkope huur alle sociale huur onder de huurtoeslaggrens bedoeld. Daarbij is het uitgangpunt dat binnen die categorie wordt aangesloten bij het woonlastenakkoord. Verdere uitsplitsing van huurprijscategorieën gebeurt bij het maken van lokale prestatieafspraken en binnen het woonlastenakkoord.

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 burgerinitiatieven gebruikelijk is, met een vooraf gegenereerde gegarandeerde ledenlijst. De corporaties in Oldambt kunnen zich beter enkel bij hun kerntaak houden.

Reactie:

Het toevoegen van middenhuur en dure huur is voor een specifieke doelgroep aantrekkelijk. Die markt is in Oldambt naar verwachting relatief klein. Het is geen alternatief voor sociale huur en heeft een andere doelgroep. Er is dan ook geen sprake van verdringing van betaalbare huurwoningen door middenhuur en dure huur.

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.

Reactie:

Zie reactie onder incurante woningen slopen.

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.

Reactie:

De gemeente wil met de passage over tiny houses aangeven dat het ontwikkelen van deze woonvorm geen alternatief moet zijn voor vernieuwing van de woningvoorraad in zijn geheel. Het bouwen van tiny houses kan wat de gemeente betreft wel goed als aanvulling op vernieuwing van de woningvoorraad. Uit de reacties die wij hebben gekregen op dit punt blijkt dat met name het tijdelijke karakter te absoluut is gekozen. Wij hebben de tekst in de laatste versie van het Programma Wonen op dit punt aangepast.

2.4 Inwoner Nieuwolda, mevr B.

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.

Reactie:

De gemeente wil met de passage over tiny houses aangeven dat het ontwikkelen van deze woonvorm geen alternatief moet zijn voor vernieuwing van de woningvoorraad in zijn geheel. Het bouwen van tiny houses kan wat de gemeente betreft wel goed als aanvulling op vernieuwing van de woningvoorraad. Uit de reacties die wij hebben gekregen op dit punt blijkt dat met name het tijdelijke karakter te absoluut is gekozen. Wij hebben de tekst in de laatste versie van het Programma Wonen op dit punt aangepast.

2.5 Inwoner Winschoten, dhr. G.

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.

Reactie:

Het Programma Wonen biedt de mogelijkheden om woningen toe te voegen. Daarbij is op hoofdlijnen aangegeven waar de meeste ontwikkelingen, op basis van markt en demografische ontwikkelingen, plaats moeten vinden. Dat sluit ontwikkelingen op andere locaties niet uit. In dit Programma Wonen wordt niet ingegaan op specifieke locaties. De gemeente zal, buiten het proces van dit Programma Wonen, contact opnemen met dhr G. om de mogelijkheden te bespreken.

2.6 Inwoner Ganzedijk, dhr. P.

- 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.

Reactie:

De zorg wordt uitgesproken dat de kwaliteitsimpuls niet ten koste mag gaan van de betaalbaarheid van wonen in de gemeente Oldambt. De gemeente deelt de visie dat er voldoende betaalbare woningen in onze gemeente beschikbaar moeten blijven. Er zal dus altijd gezocht moeten worden naar een balans tussen vernieuwing en betaalbaarheid. De gemeente is echter ook van mening dat voor het behoud van een goede woningvoorraad vernieuwing en verbetering noodzakelijk zijn. Dat standpunt is verwoord onder de kop kwaliteitsimpuls van de sociale huurvoorraad.

- 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.

Reactie:

De gemeente ondersteunt de oproep om plannen in samenspraak met de bewoners, wijk- en dorpsorganisaties en overige belangenorganisaties te maken. Bij het ontwikkelen van Gebiedsgerichte Aanpakken spelen de bewoners en organisaties in een gebied dan ook een cruciale rol.

- 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.

Reactie:

De huidige verdeling van de nieuwbouwruijnte over de verschillende typen kernen is gemaakt op basis van de verwachte vraag in de nabije toekomst. De aantallen zijn niet in beton gegoten en wanneer blijkt dat hierin moet worden bijgesteld dan zal de gemeente dit doen. Het eerste moment dat de verdeling van de nieuwbouwruijnte opnieuw tegen het licht gehouden zal worden is naar aanleiding van het woningmarktonderzoek dat na de zomer wordt verwacht.

– 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..

Reactie:

In het Programma Wonen wordt onder goedkope huur alle sociale huur onder de huurtoeslaggrens bedoelt. Daarbij is het uitgangpunt dat binnen die categorie wordt aangesloten bij het woonlastenakkoord. Verdere uitsplitsing van huurprijscategorieën gebeurt bij het maken van lokale prestatieafspraken en binnen het woonlastenakkoord.

– 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.

Reactie:

De gemeente ziet het verkopen van sociale huurwoningen als een risico voor de kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt en vraagt corporaties om die reden om zeer terughoudend te zijn met verkoop. Dat wil niet zeggen dat verkoop in alle gevallen uitgesloten is. Soms kan verkoop de beste optie zijn. Over die individuele gevallen maakt de gemeente graag nadere afspraken.

2.7 Acantus

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.

Reactie:

De gemeente ziet het verkopen van sociale huurwoningen als een risico voor de kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt en vraagt corporaties om die reden om zeer terughoudend te zijn met verkoop. Dat wil niet zeggen dat verkoop in alle gevallen uitgesloten is. Soms kan verkoop de beste optie zijn. Over die individuele gevallen maakt de gemeente graag nadere afspraken.

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.

Reactie:

De gemeente snapt dat het vragen om sloop-nieuwbouw boven renovatie gevolgen heeft voor de omvang van de investeringen die corporaties moeten doen. Wij vragen dan ook niet om uitsluitend sloop-nieuwbouw te plegen, maar daar waar mogelijk deze optie te verkiezen boven renovatie. Er zal dus altijd gezocht moeten worden naar een balans tussen vernieuwing en betaalbaarheid. De gemeente is echter ook van mening dat voor het behoud van een goede woningvoorraad vernieuwing en verbetering noodzakelijk zijn. Dat standpunt is verwoord onder de kop kwaliteitsimpuls van de sociale huurvoorraad.

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).

Reactie:

Deze formulering is in de concept tekst te breed gekozen en wordt aangepast in het definitieve Programma Wonen. Er wordt nu opgenomen: ... geschikt voor meerdere fases in de levensloop.

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)

Reactie:

Wij zien een kwalitatief hoogwaardige en betaalbare sociale huurwoningvoorraad als essentieel voor onze gemeente. Daarin zijn uiteraard krachtige woningcorporaties natuurlijk cruciaal. De gemeente zal dan ook, daar waar mogelijk, ondersteuning bieden. Eventueel in regionaal verband.

2.8 Groninger Huis

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.

Reactie:

Het proces om te komen tot dit Programma Wonen is heel anders gelopen dan vooraf de bedoeling was. Door allerlei factoren heeft de totstandkoming van dit Programma Wonen veel langer geduurd. Al in 2019 zijn de eerste gesprekken geweest met de inwoners en woningcorporaties. Er zijn 4 inloopavonden georganiseerd en er is met de betrokken woningcorporaties gesproken. Daarna heeft is om redenen die al eerder zijn besproken veel vertraging opgetreden. Hierdoor is er veel ruimte ontstaan tussen het moment dat inwoners en stakeholders zijn betrokken en het moment waarop het concept Programma Wonen is gepubliceerd. Toch denken wij dat er nu een Programma Wonen ligt waarin de opgehaalde kennis van inwoners en stakeholders een goede plek heeft gekregen. Bovendien denken wij met het proces van de openbare Beelvormende Raadsbijeenkomsten, het aanbod aan huurdersorganisaties om het concept te bespreken en de binnengekomen zienswijzen uiteindelijk een goed beeld te hebben gekregen van de meningen rond het concept Programma Wonen. Het is ook duidelijk dat de visie van de gemeente niet altijd in lijn is met de visie van andere stakeholders. In de uitwerking van het woningmarktbeleid binnen de prestatieafspraken en met particuliere initiatiefnemers binnen de gemeente zullen nadere afspraken worden gemaakt. Wij vertrouwen erop dat dit in goed overleg en in goede samenwerking met alle betrokkenen tot een mooie uitvoering zal leiden.

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.

Reactie:

De prognoses van 2020 laten een duidelijke verandering in de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Oldambt zien. De gemeente speelt daarop in door, op een verantwoorde manier en via de PMC strategie, het toevoegen van woningen in Oldambt mogelijk te maken. Per saldo (saldo van sloop en nieuwbouw) blijft het aantal woningen in de pas met de verwachte huishoudensontwikkeling.

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.

Reactie:

De huidige leegstand wordt getypeerd als een relatief normale leegstand (frictieleegstand). Dat wil niet zeggen dat 100% van die leegstand daadwerkelijke frictieleegstand betreft, maar dat er sprake is van een gezonde leegstand. De signalen die wij van veel inwoners krijgen over de moeite waarmee een sociale huurwoning te vinden is in de gemeente Oldambt leiden ertoe dat wij spreken over een zekere druk.

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.

Reactie:

De gemeente ziet het verkopen van sociale huurwoningen als een risico voor de kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt en vraagt corporaties om die reden om zeer terughoudend te zijn met verkoop. Dat wil niet zeggen dat verkoop in alle gevallen uitgesloten is. Soms kan verkoop de beste optie zijn. Over die individuele gevallen maakt de gemeente graag nadere afspraken.

2.9 Provincie Groningen

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 huishoudensprognose 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.

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 bestemmingsplan capaciteit 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.

Reactie:

De PMC strategie in het Programma Wonen is al (licht) aangepast ten opzichte van de indicatieve PMC strategie die op basis van het woningmarktonderzoek van 2017 is opgesteld. Het woningmarktonderzoek dat op het moment van schrijven wordt uitgevoerd zal nog meer inzicht geven in de verwachte ontwikkeling per PMC. Wanneer het woningmarktonderzoek daar aanleiding toe geeft zal de gemeente haar PMC strategie aanpassen. Daarmee waarborgen wij dat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd.

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.

Reactie:

Over de periode van dit Programma Wonen (2021 tot 2026) met een doorkijk naar 2031 laten de prognoses een duidelijke groei van het aantal huishoudens zien. De gemeente sluit met de beschikbare nieuwbouwruiimte aan bij deze huishoudensontwikkeling. Bovendien zet de gemeente in deze periode in op het kwalitatief verbeteren van de bestaande (particuliere) woningvoorraad. Het effect van deze strategie zal zijn dat de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief beter aansluit op de (toekomstige) vraag. Het vragen om terughoudend te zijn met de verkoop van sociale huurwoningen is daar eveneens onderdeel van.

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.

Reactie:

In de tekst van het Programma Wonen is het onderwerp vergunninghouders toegevoegd aan paragraaf 3.10.

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.

Reactie:

In het Programma Wonen staat, via de structuurversterking dat er in principe geen woningbouw in het buitengebied mogelijk is. Nieuwbouw wordt in principe alleen op structuurversterkende plekken binnen de kernen toegestaan. Uitzondering zijn alleen mogelijk als geen structuurversterkende plekken in de kernen beschikbaar zijn.

Dit sluit aan op de regels die staan in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

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.

Reactie:

Zie reactie onder effectenanalyse.

