



Betreft: schriftelijke vragen woonvisie

Fractie GroenLinks in de gemeenteraad van Aa en Hunze

Eexterzandvoort 1 februari 2023

Geacht College,

De afgelopen maanden is het thema 'wonen' met verschillende invalshoeken aan de orde geweest in informatieve bijeenkomsten van 8 december en 12 januari. Op de bijeenkomst van 8 december ging het om de woonvisie, het uitvoeringsplan en woningbouwprogramma; 23 januari ging het om het ambitiekader prestatieafspraken woningbouwcorporaties. Beide bijeenkomsten leverden bij de fracties van GroenLinks meer vragen dan helderheid op. Dat werd nog eens versterkt door berichtgeving in de media; de Schakel van 28 december waar de wethouder een woondeal ondertekent voor 3800 woningen in Noord-Drenthe, met voor Aa en Hunze een aandeel van ruim 1000 woningen.

Wij dachten dat we in 2021 in de raad een zeer gedegen opgesteld woonvisie hadden vastgesteld, gebaseerd op inbreng van inwoners en diverse partijen, waarin werd voorzien in een uitbreiding van 400 woningen. Dat leek ons, gezien de te verwachten demografische ontwikkeling, een alleszins realistisch aantal. Ruim voldoende om te voldoen aan de vraag van de veranderende huishoudenssamenstelling (meer één- en tweepersoonshuishoudens), de gewenste doorstroming te bewerkstelligen en tegemoet te komen aan huisvesting van statushouders.

Nu ligt er een woningmarktanalyse, een oplegnotitie bij de woningmarktanalyse en een begeleidende brief van het college waarin wordt voorgesteld om op basis van die woningmarktanalyse te komen tot een uitbreiding van 1040 woningen. De gehanteerde argumentatie roept bij ons vragen op. Ook de gemaakte afspraken met de woningbouwcorporaties in relatie tot de aantallen nieuwbouwplannen roepen bij ons vraagtekens op.

Met onderliggende vragen willen we als GroenLinks meer duidelijkheid over de achterliggende redenen van de gewijzigde plannen, zodat we, als dit onderwerp dit voorjaar besproken wordt, gericht onze mening kunnen geven.

1. Op 29 april 2021 is door de raad de woonvisie 2020+ vastgesteld. In deze woonvisie is uitgegaan van een uitbreiding van de woningbouw met 400 woningen.
Op 22 december 2022 werd de raad geïnformeerd over plannen voor de bouw van 1040 woningen.
 - Wat is veranderd tussen april 2021 en december 2022, waardoor de plannen voor woningbouw zijn toegenomen met 150% ?

- Wat betreft die aantallen: als we het goed begrijpen is de analyse gebaseerd op het realistische groeiscenario (286 groei tot 2032; 91 afname tot 2037) **plus** de aanname dat jongeren in de gemeente blijven wonen **plus** de aanname dat ouderen in de eigen woonplaats willen blijven wonen.
 - waarop baseert u de aanname dat jongeren in de gemeente willen blijven wonen? Om hoeveel jongeren (percentage) gaat dat volgens u?
 - waarop baseert u de aanname dat ouderen in de eigen woonplaats willen blijven wonen? Om hoeveel ouderen (percentage) gaat dat volgens u?
 - waarop baseert u de aanname dat er zich tot 2032 544 huishoudens gaan vestigen in Aa en Hunze? Waar zouden die huishoudens volgens u vandaan moeten komen?
 - Ondertussen lijkt er zich een kentering voor te doen in de woningmarkt. Het aantal te koop staande woningen stijgt, de periode waarin ze te koop staan ook en de verkoopprijs stagneert of daalt. Betekent dit dat, als deze kentering doorzet, het college opnieuw met een aanpassing komt?
2. In de in april 2021 vastgestelde woonvisie 2020+ staan een aantal uitspraken die ten grondslag liggen aan de ambities. Dan gaat het om de kwaliteit van het landschap en verscheidenheid aan dorpen. Elke ontwikkeling, uitbreiding of transformatie van de woningvoorraad wordt uitgevoerd met zorg voor de kwaliteit van het landschap en de verscheidenheid aan dorpen. Ingezet wordt op het toevoegen van woningen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Onder voorwaarden is beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen
 Wordt, met de oplegger van 150% meer woningen, hieraan vastgehouden? Kunnen we ervan uitgaan dat wat verwoord staat in hoofdstuk 3 van de woonvisie2020+ overeind blijft?
 Hoe en waar wilt u die aantallen woningen realiseren?
 3. In de presentaties van december 2022 en januari 2023 gaat het vooral om betaalbare nieuwbouw voor de groepen starters (jongeren) en seniorenwoningen. Ook in de afgesloten woondeal gaat het om betaalbare woningen voor starters, senioren, spoedzoekers en mensen die zorg aan huis nodig hebben.
 - Wat verstaat u onder starters? Om welke leeftijdsgroep gaat het? Is deze groep gelijk aan de groep jongeren? Zo nee, wat verstaat u onder jongeren?
 - Wat voor type woningen wilt u voor deze groep(en) bouwen?
 - In de presentatie van 8 december – blz. 11 netto bouwopgave t/m 2032 staan ruim 500 woningen in de categorie huur duur/koop midden/koop duur. Voor wie zijn deze woningen bestemd? Hoe komt u aan deze aantallen?
 4. In de presentaties van december 2022 en januari 2023 is meermalen de term ‘sociale koop’ gebruikt. In de toelichting in de oplegnotitie geeft u aan dat er 150 extra woningen goedkope koop extra nodig zijn, bovenop de 929 die geprogrammeerd zijn vanuit de woningmarktanalyse.
 - wat verstaat het college onder de term (bestemming) ‘sociale koop’? Is dat hetzelfde als ‘goedkope koop’
 - is het college voornemens een speciale regeling te ontwikkelen voor ‘sociale koop’?
 - hoe gaat deze regeling eruit zien wat betreft prijzen, eisen, voorwaarden etc.?

- Kunt u ons uitleggen waarom er 150 woningen 'goedkope koop' extra geprogrammeerd zijn, bovenop de 929 die uit de woningmarktanalyse geprogrammeerd zijn?
 - de grens voor 'goedkope koop' legt u bij € 350.000 terwijl de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Aa en Hunze € 298.000 is. Waarom die grens van € 350.00? Waarom noemt u dit 'goedkope koop'?
5. In de kaderafspraken met de woningbouwcorporaties is afgesproken dat 30% van de nieuwbouw wordt toegevoegd aan de sociale huur.
In de in april 2021 vastgestelde woonvisie 2020+ wordt uitgegaan van 400 woningen; dat zou betekenen 120 sociale huurwoningen.
In de woningmarktanalyse, vastgesteld door het college, wordt uitgegaan van 1040 woningen met 30% overprogrammering waardoor er naar verwachting 800 gerealiseerd gaan worden. Met een aandeel sociale huur van 30% zou dat betekenen 312 te programmeren huurwoningen, waarvan uiteindelijk 240 gerealiseerd gaan worden.
- Waarom wordt in de prestatieafspraken, die gemaakt zijn op basis van de in april 2021 vastgestelde woonvisie uitgegaan van 70 tot 100 huurwoningen?
 - In de woningmarktanalyse gaat u uit van 150 te programmeren sociale huurwoningen, waarvan naar verwachting 115 woningen gerealiseerd gaan worden. Dit is aanzienlijk minder dan de afgesproken 30% in de kaderafspraken. Waarom deze afwijking? Hoe verhoudt zich dit met de ondertekende woondeal; de afspraak dat het gaat om betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen?
6. In het ambitiekader voor prestatieafspraken stelt u dat er voor de periode tot 2025 voldoende plannen zijn in het sociale huursegment. Tegelijkertijd lezen we in de prestatieafspraken 2023 dat er 11 woningen gesloopt en 39 verkocht gaan worden; 50 sociale huurwoningen minder derhalve. Dat roept bij ons de volgende vragen op:
- Welke woningbouwplannen in het sociale huursegment zijn er concreet?
 - Kunt u ons een overzicht geven van de te bouwen woningen tot en met 2025 met
 - o Het aantal woningen?
 - o Het type woningen?
 - o Wanneer deze woningen gereed zijn?
 - Zijn deze woningen ook bedoeld voor statushouders?
7. In de presentatie van januari 2023 werd door de woningbouwcorporaties uitgesproken dat de gemeente kan helpen bij het realiseren van de ambities door sociale huur in de projecten van projectontwikkelaars als eis mee te nemen. Op dit moment worden in verschillende dorpen worden door ontwikkelaars plannen ontwikkeld.
- Stelt het college deze eis aan de projectontwikkelaars? Is het college voornemens dit te doen?
 - Zijn de woningbouwcorporaties betrokken bij de ontwikkelingen?
8. In de afgesloten woondeal wordt de categorie 'spoedzoekers' genoemd. We nemen aan dat het gaat om 'urgente doelgroepen', zoals ze in het ambitiekader worden genoemd.

- Wat zijn de criteria om in aanmerking te komen voor het label 'urgente doelgroep'; komt dit overeen met de groep die nu in aanmerking komt voor een urgentieverklaring? Waarom moeten mensen 25 euro betalen om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring, die dan slechts 6 maanden geldig is? Krijgen mensen binnen deze termijn gegarandeerd een woning toegewezen?
- Hoe groot is de gemiddelde wachttijd voordat men in aanmerking komt voor een woning?
- Wat voor bouwplannen heeft het college concreet voor deze categorie spoedzoekers?

Wij zien de beantwoording van onze vragen met belangstelling tegemoet.

Vriendelijke groet,

Namens de GroenLinks-fractie in de gemeenteraad van Aa en Hunze,
Jannie Schonewille