



## Schriftelijke vragen

Reg. Nr. 2018-11

<b>Datum:</b>	28-11-2018	<i>(in te vullen door de griffie)</i>
<b>Van:</b>	PvdA-Heerde	<i>(in te vullen door de aanvrager)</i>
<b>Aan:</b>	College via Ben	
<b>Onderwerp:</b>	woningbouw in Heerde	<i>(in te vullen door de aanvrager)</i>
<b>Datum beantwoording:</b>	21 januari 2019	<i>(in te vullen door organisatie)</i>
<b>Behandeld in college van:</b>	5 februari 2019	<i>(in te vullen door organisatie)</i>

### Toelichting

Vooraf een beschouwing:

Mensen die in de gemeente Heerde willen wonen, worden geconfronteerd met beperkingen op de huidige woningmarkt. Voor kopers betekent het dat er wel wat te vinden is, mits zij meer dan gemiddeld financieel draagkrachtig zijn. Voor starters op de woningmarkt die een koopwoning zoeken is het een ander verhaal. Zij zijn afhankelijk van goedkope, bestaande woningen, of van nieuw te bouwen woningen met een voor hen betaalbare aanschafwaarde. Goedkope al bestaande woningen is een schaars goed. Heel incidenteel komt er één voorbij en meestal is het dan een te verkopen Triada huurwoning waar heel veel aan opgeknapt moet worden. Nieuwe koopwoningen worden regelmatig in de gemeente gebouwd maar zijn meestal te duur voor de starter. Voor de starter die wil kopen is Heerde een kansarme gemeente. Dat gaat op langere termijn zijn uitwerking hebben op de bevolkingsopbouw van de gemeente Heerde en daardoor zal de vergrijzing nog verder toenemen. Dat is slecht voor de dynamiek en leefbaarheid en uiteindelijk ook voor de aanwezige voorzieningen in onze dorpen. De onlangs, (raadsbreed) aangenomen motie woningbouw is een eerste stap die ervoor moet zorgen dat starters/jongeren wel een plek op de woningmarkt krijgen in de komende jaren.

Als het huurwoningen betreft dan zijn er naast Triada een beperkt aantal andere partijen actief die woningen verhuren. Triada is verreweg de grootste verhuurder. Het verloop in het huurdersbestand van Triada is in Heerde het laagst van de drie gemeenten waar Triada opereert. In de gemeente Hattem en Epe is de mobiliteit veel groter. Dat betekent dat in Heerde er verhoudingsgewijs minder huurwoningen vrijkomen dan in Epe en Hattem. Dat is nadelig voor de starters die in Heerde willen wonen.

Er zijn in het gebied van Triada nogal wat mensen die, getoetst aan het toewijzingsbeleid qua inkomen van 2018, in huurwoningen wonen die nu niet meer aan hen zouden worden toegewezen. Dat wil niet zeggen dat die 'scheefhuurders' iets verkeerd doen, maar het betekent wel dat voor mensen met minder inkomen er minder woningen beschikbaar zijn. Voor die huurders zijn er maar een beperkt aantal andere woningen (huur of koop) beschikbaar. De markt sluit niet aan op de vraag.

Triada houdt zich bezig met de toewijzing van woningen in de sociale sector. Dat toewijzen is niet meer voorbehouden aan de afzonderlijke gemeenten. Triada en andere woningbouwcorporaties (woco's) zorgen er voor dat urgente gevallen sneller in aanmerking komen voor een woning in de

hele regio. Dat betekent vaak dat men in geval van urgentie in een andere plaats mag gaan wonen dan de plaats waar men binding mee heeft. Voor verreweg de meeste 'urgente mensen' is dat geen onoverkomelijk probleem.

Op deze regel is een uitzondering gemaakt. Voor statushouders maakt de gemeente afzonderlijk afspraken met Triada om voor hen een aantal Triada woningen in de gemeente Heerde te reserveren.

Het beleid van Triada, dat tot stand is gekomen in overleg met de 3 gemeenten, doet echter geen recht aan de bijzondere positie van onze *hoogbejaarde* en *gehandicapte* medeburgers. Volgens het geldende beleid van Triada betekent dat als iemand uit deze categorieën urgent een woning nodig heeft, men waarschijnlijk in een andere plaats terecht komt dan de plaats waar men de meeste binding mee heeft. Hoogbejaarden en mensen met beperkingen, zouden in aanmerking moeten komen voor een aangepast urgentiebeleid zodat ze in hun veilige en hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Juist de mensen uit deze kwetsbare groepen hebben er baat bij dat er voor hen een aangepast urgentiebeleid wordt gemaakt.

Triada verhuurt woningen, bij elke huurprijs hoort een bepaalde inkomenscategorie, de goedkoopste categorie huurwoningen gaat tot een huur van € 600,-- per maand. Triada is daar, begrijpelijk, heel streng in. Die inkomensgrenzen hebben te maken met het voorkomen van scheefhuren.

Het komt meestal voor dat een woning, met een huurprijs van bijvoorbeeld € 590,-- bij de vorige huurder, na het vrijkomen, er aanpassingen door Triada worden gepleegd in de woning. Daardoor kan de huurprijs boven de € 600,-- uitkomen. De woning valt dan in een duurdere categorie. Het aantal beschikbare goedkope huurwoningen loopt onder andere daardoor terug.

Als het kabinet bepaalt dat de huur van sociale huurwoningen met bijvoorbeeld 2 procent omhoog mag, dan kan het gevolg zijn dat een deel van de woningen met een huurprijs van net onder € 600,- door die grens schiet. Gevolg: ook hierdoor komen er steeds minder woningen in de goedkopere categorie sociale huurwoningen ter beschikking.

Triada heeft als beleid om zo nu en dan woningen te verkopen. Dit om met het vrijkomende geld hun woningbestand aan te passen. De woningen die verkocht worden door woco's zitten regelmatig in de laagste huurcategorie. Dit omdat dat het woningen zijn waar de woco's veel in moeten investeren om de woningen op niveau te houden.

Langs bovenomschreven drie wegen wordt de laagste categorie huurwoningen steeds minder groot in omvang. De vraag is of die daling parallel loopt met de grootte van de groep mensen die op die categorie woningen is aangewezen.

Naast Triada zijn er in de gemeente ook nog andere (commerciële) verhuurders actief. Nu de woco's hun beleid door de maatschappelijke ontwikkelingen hebben moeten aanscherpen, is het maken van afspraken tussen de gemeente enerzijds en andere verhuurders anderzijds van veel groter belang dan in het verleden. Dit vanwege het feit dat steeds meer mensen met een middeninkomen op deze verhuurders zijn aangewezen. Volgens een artikel in het VNG Magazine van 5 oktober 2018 zijn de afspraken die gemeenten met beleggers hebben gemaakt te riant waardoor er buitenproportioneel veel geld wordt verdiend en het areaal duurdere huurwoningen op termijn terugloopt.

Naar aanleiding van bovenstaande beschouwing heeft de fractie van PvdA-Heerde de volgende vragen:

1. Hoeveel huurwoningen zijn er in de gemeente Heerde?
2. Hoeveel huurwoningen heeft Triada in Heerde?
3. In welke huurprijs categorieën vallen deze woningen?
4. Hoe zag dat er de afgelopen 5 jaren uit?
5. Hoe hebben de bijbehorende inkomensgrenzen zich in diezelfde periode ontwikkeld?
6. Klopt de bovenbeschreven trend als het gaat om de telkens kleiner wordende laagste huurcategorie bij Triada? Zo nee, waarom niet?

7. Zo ja, wat vindt het college van die trend?
8. Is het college, met de fractie van de PvdA, van mening dat er een lokaal specifiek urgentiebeleid voor de genoemde twee doelgroepen (*hoogbejaarden* en *mensen met beperkingen*) ontwikkeld behoort te worden?
9. Hoeveel andere verhuurders van huurwoningen (meer dan 5 woningen) zijn er in de gemeente Heerde?
10. Hoe zijn de 'niet Triada huurwoningen' verdeeld over de respectievelijke verhuurders (meer dan 5 woningen)?
11. Zijn er met die verhuurders door de gemeente afspraken gemaakt zoals in boven vermelde VNG-artikel beschreven? Zo ja, hoe luiden die afspraken?
12. Gaat het college met deze verhuurders afspraken maken om te bevorderen dat de betrokken huurders financieel niet in de problemen komen?
13. Kent Triada een mobiliteitsbeleid dat een bijdrage moet leveren aan het vaker vrijkomen van huurwoningen?
14. Zijn er mogelijkheden om in de gemeente Heerde, nu de inbreidingsplekken zo ongeveer gevuld zijn, ten behoeve van woningbouw uit te breiden? Zo ja, waar?

Namens de fractie van PvdA Heerde,

Bram Horst en Peter Mast

### Antwoord

Triada Woondiensten (hierna Triada) heeft voor een deel van de vragen informatie aangeleverd. Dit is in onderstaande beantwoording verwerkt.

#### Vraag 1: Hoeveel huurwoningen zijn er in de gemeente Heerde?

Er zijn in de gemeente Heerde op dit moment in totaal zo'n 1.908 huurwoningen. Uiteraard is de particuliere verhuur hier niet in meegenomen, aangezien dat niet in beeld is. Van de 1.908 huurwoningen behoren 1.752 tot de categorie sociale huurwoningen.

#### Vraag 2: Hoeveel huurwoningen heeft Triada in Heerde?

#### Vraag 3: In welke huurprijs categorieën vallen deze woningen?

#### Vraag 4: Hoe zag dat er de afgelopen 5 jaren uit?

Deze drie vragen worden in één keer, via onderstaande twee tabellen, beantwoord.

#### Gemeente Heerde ontwikkeling woningvoorraad Triada

Ontwikkeling	(Ultimo)	(Ultimo)	(Ultimo)	(Ultimo)	(Ultimo)
Netto huurprijs	2014	2015	2016	2017	2018*
< Kwaliteitskortingsgrens	168	187	174	172	134
< Aftoppingsgrens laag	986	961	951	946	916
< Aftoppingsgrens hoog	155	168	178	188	189
< Liberalisatiegrens	368	344	284	264	274

> Liberalisatiegrens	48	46	106	114	130
Onzelfstandig wonen	36	36	36	36	36
<b>Totaal</b>	<b>1.761</b>	<b>1.742</b>	<b>1.729</b>	<b>1.720</b>	<b>1.679</b>

\*2018 = voorlopig aantal

## Huurgrenzen in de tijd

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Kwaliteitskortingsgrens*</b>	€ 389,05	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44
<b>Aftoppingsgrens Laag</b>	€ 556,82	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46
<b>Aftoppingsgrens hoog</b>	€ 596,75	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03
<b>Liberalisatiegrens</b>	€ 699,48	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42

\*Kwaliteitskortingsgrens = Maximale huurgrens tot 23jr.

## Vraag 5: Hoe hebben de bijbehorende inkomensgrenzen zich in diezelfde periode ontwikkeld?

Op deze vraag wordt wederom middels een tabel antwoord gegeven.

### Inkomensgrenzen in de tijd

Type huishouden/inkomen	Inkomens-klasse 2015	Inkomens-klasse 2016	Inkomens-klasse 2017	Inkomens-klasse 2018	Inkomens-klasse 2019	Huurtoeslag mogelijk? *1	Passend toewijzen 95% norm
<b>Eenpersoons tot AOW</b>	Inkomen t/m € 21.950	Inkomen t/m € 22.100	Inkomen t/m € 22.200	Inkomen t/m € 22.400	Inkomen t/m € 22.700	Ja *1	Ja
<b>Meerpersoonshuishouden tot AOW</b>	Inkomen t/m € 29.800	Inkomen t/m € 30.000	Inkomen t/m € 30.150	Inkomen t/m € 30.400	Inkomen t/m € 30.825	Ja *1	Ja
<b>Eenpersoonshuishouden vanaf AOW</b>	Inkomen t/m € 21.950	Inkomen t/m € 22.100	Inkomen t/m € 22.200	Inkomen t/m € 22.375	Inkomen t/m € 22.675	Ja *1	Ja
<b>Meerpersoonshuishouden vanaf AOW</b>	Inkomen t/m € 29.825	Inkomen t/m € 30.050	Inkomen t/m € 30.175	Inkomen t/m € 30.400	Inkomen t/m € 30.800	Ja *1	Ja
<b>Huishoudens 80% norm</b>	Inkomen t/m € 34.911	Inkomen t/m € 35.739	Inkomen t/m € 36.165	Inkomen t/m € 36.798	Inkomen t/m € 38.035	*1	*2
<b>Huishoudens 10% norm (tijdelijke verhoging)</b>	€ 34.911 t/m € 38.950	€ 35.739 t/m € 39.874	€ 36.165 t/m € 40.349	€ 36.799 t/m € 41.056	€ 38.035 t/m € 42.436	Nee	Nee
<b>Vrije ruimte 10%</b>	Vanaf € 34.911	Vanaf € 35.739	Vanaf € 36.165	Vanaf € 36.799	Vanaf € 38.035	Nee	Nee

\*1 = hoogte eventuele huurtoeslag is afhankelijk van vermogen, inkomen en hoogte van de huur.

\*2 = afhankelijk van inkomen en samenstelling gezin.

### Passend toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht voor tenminste 95 procent van deze huishoudens. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging.

### **Vraag 6: Klopt de bovenbeschreven trend als het gaat om de telkens kleiner wordende laagste huurcategorie bij Triada? Zo nee, waarom niet?**

Wanneer met de laagste huurcategorie de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens wordt bedoeld, is het beeld juist. Dit is de huurcategorie voor huurders met een laag inkomen die maximaal 23 jaar oud zijn. Triada heeft in Heerde nog steeds meer dan 130 van woningen die in deze huurprijscategorie vallen in de verhuur. Het aantal hoofdhuurders tot 23 jaar (en die in deze woningen woont) is echter zeer beperkt (enkelen). Of deze zeer beperkte groep een laag inkomen heeft is niet bekend. Uit het woningmarktonderzoek gemeente Heerde – Triada uit 2017, blijkt dat in onze gemeente het aantal zelfstandig wonende jongeren (koop en huur) tot 23 jaar zeer beperkt is en de komende jaren verder gaat dalen.

Wanneer met de laagste huurcategorie de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de hoogste aftoppingsgrens worden bedoeld, is het beeld genuanceerder. In de periode 2014 tot eind 2017 lag dit aantal woningen stabiel op net boven de 1.300. Pas in 2018 is dit aantal woningen gaan dalen. Enerzijds is dit het gevolg van energetische verbetering aan de woningvoorraad door Triada, maar ook door sloop van 28 woningen in het kader van het project Bloemenbuurt. Op deze plek wordt door Triada 35 nieuwe huurwoningen gerealiseerd met een huurprijs tot de laagste aftoppingsgrens.

Anderzijds is dit het gevolg van het niet hebben kunnen realiseren van 34 sociale huurwoningen door Triada in de uitbreidingsplannen Bovenkamp II, laatste fase in Heerde en De Kolk in Wapenveld. Het bleek sowieso lastig om geschikte locaties te vinden, aangezien corporaties op grond van de wettelijke regels alleen nog maar mogen investeren in de huisvesting van de doelgroep. Dat houdt in dat er alleen grondprijzen betaald mogen worden die passend zijn bij de sociale huisvesting. Er mag geen verrekening meer plaatsvinden met de grondprijzen voor koopwoningen. Ontwikkelaars kunnen dit wel, waardoor ze dus meer kunnen bieden voor dezelfde gronden en dus de corporaties buiten spel zetten.

### **Vraag 7: Zo ja, wat vindt het college van die trend?**

Het college is zich ervan bewust dat er een grote opgave ligt voor het bouwen van sociale huurwoningen en dat dit onderwerp van gesprek moet zijn bij de toekomstige planologische ontwikkelingen. Het al eerder benoemde woningmarktonderzoek heeft de behoefte aan sociale huurwoningen immers goed inzichtelijk gemaakt. Daarom heeft het college in de vergadering van 16 oktober 2018 besloten om dit woningmarktonderzoek vast te stellen als richtlijn voor de prestatieafspraken met Triada en de Huurdersraad Triada en voor toekomstige planologische ontwikkelingen. Door status toe te kennen aan dit woningmarktonderzoek maakt het onderdeel uit van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid.

Dit vooruitlopend op de actualisering en concretisering van de Woonvisie Heerde 2015 – 2025 in een lokale Woonagenda. Op dit moment loopt het proces om samen met (markt) partijen die zicht hebben op de woningbehoefte, een Woonagenda op te stellen over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering voor zowel de koop- als huursector. Verwachting is dat er in juni een concept Woonagenda gereed is. Deze Woonagenda is dan de basis voor toekomstige planologische ontwikkelingen en voor de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

### **Vraag 8: Is het college, met de fractie van de PvdA, van mening dat er een lokaal specifiek urgentiebeleid voor de genoemde twee doelgroepen (*hoogbejaarden en mensen met beperkingen*) ontwikkeld behoort te worden?**

Deze vraag kan bevestigend worden beantwoord. Er is zelfs sinds kort een gemeentelijke Wmo urgentieregeling van kracht voor de genoemde doelgroepen (zie punt 2 hieronder). Om een indruk te

geven van de regelingen met betrekking tot urgentie die de gemeente Heerde kent, volgt hieronder een overzicht.

1. Regionale urgentieregeling; dit is een regeling die overstijgend over de gemeenten in de SNV regio (voormalige RNV regio) geldt;
2. Sinds 1 januari 2019 beschikt de gemeente Heerde over een gemeentelijke Wmo urgentieregeling (samen met de gemeenten Epe en Hattem). Als iemand vanwege beperkingen naar een andere (adequate en (rolstoel) geschikte), woning moet verhuizen, kan de gemeente een Wmo urgentieverklaring afgeven, waardoor men met voorrang kan reageren op 3 of 4 sterrenwoningen of woningen in de gemeente die specifiek door de Wmo (in het verleden) zijn aangepast;
3. De gemeente Heerde is bezig met maken van een Opstapregeling. In de regio Apeldoorn wordt deze regeling al toegepast. Het houdt in dat iemand die uitstroomt vanuit beschermd wonen (GGZ, LVB problematiek) met enige voorrang een woning kan krijgen om zelfstandig te gaan worden;
4. Het huisvesten van statushouders betreft een regeling van de Rijksoverheid die zondermeer uitgevoerd dient te worden.

**Vraag 9: Hoeveel andere verhuurders van huurwoningen (meer dan 5 woningen) zijn er in de gemeente Heerde?**

**Vraag 10: Hoe zijn de 'niet Triada huurwoningen' verdeeld over de respectievelijke verhuurders (meer dan 5 woningen)?**

Deze twee vragen worden in één keer, via onderstaande tabel, beantwoord.

#### **Verhuurders met meer dan 5 huurwoningen**

<b>Verhuurder</b>	<b>Aantal huurwoningen</b>
Triada Woondiensten	1679
AEGON Woningen B.V.	60
Stichting Habion	48
Woonzorg Nederland	24
Stichting Heerderhaegen	7
De Weerd Vastgoed B.V.	6
Gemeente Heerde	6
Stichting Het Geldersch Landschap	4

**Vraag 11: Zijn er met die verhuurders door de gemeente afspraken gemaakt zoals in boven vermelde VNG-artikel beschreven? Zo ja, hoe luiden die afspraken?**

Er zijn geen afspraken gemaakt met de commerciële verhuurders, zoals die hierboven in de tabel genoemd staan. Dit zijn er op dit moment in de gemeente Heerde ook maar enkelen. Daarnaast zijn er natuurlijk nog particuliere verhuurders, maar dit is, zoals al eerder opgemerkt, niet in beeld.

Mogelijk worden er in de nabije toekomst nog 36 vrije huursector woningen gebouwd in De Kolk in Wapenveld. Het bestemmingsplan hiervoor is nog niet onherroepelijk, want het ligt op dit moment voor uitspraak in beroep bij de Raad van State. Over de bouw van deze 36 vrije huursector woningen zijn wel inmiddels afspraken gemaakt tussen de gemeente en ontwikkelaar, vastgelegd in een anterieure overeenkomst, maar geen harde afspraken voor wat betreft huurprijs en/of

instandhoudingsplicht. Wel is gekeken naar de doelgroep, een goede ruimtelijke ordening en de financiën (grondopbrengst). Deze huurwoningen worden door een belegger in de verhuur gebracht.

Uiteraard zijn er wel afspraken met de woningcorporaties in de vorm van prestatieafspraken. Verreweg de meeste huurwoningen zijn in bezit van woningcorporaties. Jaarlijks worden er nieuwe (actuele) afspraken gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, transformatie, jongeren, senioren en zorg, statushouders, en leefbaarheid en participatie.

**Vraag 12: Gaat het college met deze verhuurders afspraken maken om te bevorderen dat de betrokken huurders financieel niet in de problemen komen?**

In het kader van het proces om te komen tot een Woonagenda is het goed om met elkaar na te gaan of er een kader vastgesteld moeten worden voor huur- en koopprijzen. Oftewel wat verstaat de gemeente Heerde onder goedkope, middendure en dure huur- en koopwoningen.

Als dit vastgelegd wordt in de Woonagenda, mogelijk voorzien van een verplichte instandhoudingstermijn, kan dit bij toekomstige planologische ontwikkelingen in de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars als voorwaarde opgenomen worden.

**Vraag 13: Kent Triada een mobiliteitsbeleid dat een bijdrage moet leveren aan het vaker vrijkomen van huurwoningen?**

Triada ervaart de beperkte doorstroming in deze stagnerende woningmarkt als een probleem, maar hebben nagenoeg geen instrumenten om dit actief te bevorderen. Ook herkent Triada de noodzaak van het passend wonen voor ouderen en mensen met (toenemende) beperkingen. Triada geeft hieraan invulling door geld vrij te maken voor het instrument flexhuren. Doel van dit flexhuurbeleid is het bevorderen van doorstroming. In het bijzonder van oudere huurders (55+). Met het flexhuurbeleid biedt Triada ouderen de mogelijkheid om een voor hen geschikte nultredenwoning met een passende huurprijs te betrekken. De verwachting is dat deze ouderen daarbij een (betaalbare) eengezinswoning achterlaten die geschikt en passend is voor (startende) gezinnen met een laag inkomen. Het flexhuurbeleid vergroot tevens de mogelijkheden voor ouderen om op een verantwoorde en veilige manier langer zelfstandig te kunnen wonen.

Flexhuren

Dit betreft het zogenaamde twee-hurenbeleid wat van toepassing is op flexprijswoningen. Een huurder van Triada in de categorie 55+ die voldoet aan de regelgeving rondom passend toewijzen en de voorwaarden die door Triada zijn gesteld, kan reageren op alle flexprijswoningen. Dit zijn veelal nieuwere en gelijkvloerse woningen met een hogere huurprijs. Ook als het inkomen eigenlijk te laag is om hiervoor in aanmerking te komen, kan deze huurder reageren. In dat geval verlaagt Triada na de normale toewijzing namelijk de maandhuur van deze woningen naar de lage of hoge aftoppingsgrens (afhankelijk van gezinssamenstelling en inkomen). Daardoor komen meer woningen beschikbaar voor de groep 55+ en wordt het aantrekkelijk om door te stromen.

**Vraag 14: Zijn er mogelijkheden om in de gemeente Heerde, nu de inbreidingsplekken zo ongeveer gevuld zijn, ten behoeve van woningbouw uit te breiden? Zo ja, waar?**

In de Structuurvisie gemeente Heerde 2025 staat genoemd dat het nieuwe woongebied Bovenkamp afgerond wordt met Bovenkamp III als groen woonlandschap, voordat nieuwe woonlocaties ontwikkeld worden. De locatie Horsthoekerenk is vooralsnog een reservelocatie. Deze locatie kan ook ingezet worden voor voorzieningen in de zorg, wellness of andere maatschappelijke voorzieningen.

De gronden die behoren tot Bovenkamp III zijn in handen van de partners binnen de VOF Bovenkamp, te weten Van Wijnen en BPD en hebben nog een agrarische bestemming. Als de partijen iets willen met deze gronden zullen ze een verzoek om het bestemmingsplan te herzien, in moeten dienen.

Op dit moment wordt, in samenspraak met (markt) partijen (partijen Wonen en Zorg en particuliere markt), een Woonagenda opgesteld en zijn vragen over in- en uitbreiding ook onderdeel van gesprek. Tot dusverre hanteert de gemeente in haar beleid het uitgangspunt inbreiding (inbreiding in stedelijk gebied, transformatie en functieverandering) voor uitbreiding. Er worden geen grootschalige uitleglocaties voor woningbouw meer voorgesteld.

Maar is dit uitgangspunt realistisch? Door de komst van de Woonagenda zal duidelijk worden hoe de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering eruit ziet. Dan moeten er keuzes gemaakt worden.