

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		08
		Datum vergadering:		07-03-2017
		Hammer-/besprekingsstuk		Hammerstuk
<b>Onderwerp:</b>	Overzicht gereedmeldingen woningen en kavelverkoop 2016-2017			
<b>Conceptbesluit:</b> (het college besluit:)	Kennis te nemen van het overzicht gereedmeldingen woningen en kavelverkoop 2016/2017.			
<b>Financiële consequenties</b>	Kosten:	n.v.t.		
	Dekking	n.v.t.		
<b>Samenvatting:</b>	Jaarlijks wordt in het eerste kwartaal een overzicht opgesteld van de in het voorgaande jaar gereed gemelde woningen, het aantal geplande woningen in openstaande vergunningen en de kavelverkoop. Het overzicht is gebaseerd op de woningstatistieklijst die door de gemeente wordt bijgehouden voor de BAG. In dit advies wordt teruggeblikt op 2016 en vooruit gekeken naar 2017 en verder.			
<b>Bijlagen:</b>	Bijgevoegd: n.v.t.			
<b>Bestuurlijk traject:</b>	<b>Vergadering van</b>	<b>Datum</b>	<b>Commissie</b>	<b>Uiterlijke beslisdatum</b>
	College	07-03-2017		
	Raadscommissie	28-03-2017	t.k.n. ↓	
	Raad			
<b>Vorbereid met:</b>	Yolande Tammens, Rene Binnenmars, Henk Kloosterman, Nicolette van der Poll, Jan Mulder, Alex Dzuba, Hans Mintjes.			
<b>Communicatie en openbaarheid:</b>	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[2] Ja, naar de pers: [2a] perscontact			
<b>Programma:</b>	Niet van toepassing			
<b>Parafen:</b>	Medewerker	Jenny Botter	paraaf	↓
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	↓
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf	
<b>Besluit B&amp;W:</b>	<b>CONFORM ADVIES</b>			

## Collegeadvies:

In dit advies wordt een overzicht gegeven van de in 2016 gereed gemelde woningen en van de geplande woningen in openstaande vergunningen. Daarnaast wordt ingegaan op de kavelverkoop in 2016 en de verkoop die wordt verwacht in 2017.

### 1. Gereed gemelde woningen 2016

In de nieuwe woonvisie wordt uitgegaan van een gemiddelde woningtoevoeging van 117 woningen per jaar tot 2021. In de vorige woonvisie was dit 125 per jaar. Tabel 1 geeft aan dat er in 2016 72 woningen gereed zijn gemeld in 2016. Daarnaast zijn er een viertal woningen toegevoegd door splitsing (zie Tabel 2). In totaal zijn er dus 76 woningen gereed gemeld in 2016. Dit is een iets hoger aantal dan de 69 gereed gemelde woningen in 2015, maar het toont aan dat de ontwikkeling van de woningmarkt in Steenwijkerland nog niet op het gewenste niveau is. Het aantal gereed gemelde woningen ligt sinds 2012 onder het gewenste gemiddelde. De woningmarkt in Steenwijkerland, die sinds 2012 een dip vertoond, trekt wel aan in Steenwijkerland, maar langzamer dan in ons omringende gemeenten. Naar verwachting zal het herstel van de woningmarkt de komende jaren doorzetten.

**Tabel 1: Aantal gereed gemelde woningen 2016**

Plaats	Straat	Woning/app.	Bouw	Aantal	Koop	Huur
Basse	Dennenweg	woning	nieuwbouw	1	1	
Belt Schutsloot	Noorderweg	woning	nieuwbouw	1	1	
Giethoorn	Van der Gootpl.	woningen	nieuwbouw	8	8	
Giethoorn	Rietkragge	woning	nieuwbouw	1	1	
Oldemarkt	Hoofdstraat 65	appartementen	transformatie	3		3
Oldemarkt	Klaas Muisstraat	appartementen	transformatie	12		12
Steenwijk	J.v. Riebeeckstraat	appartementen	nieuwbouw	12		12
Steenwijk	Verlaatseweg	woonvorm	nieuwbouw	1	1	
Tuk	Weldadigheid	woningen	nieuwbouw	6	6	
Tuk	Weth. Slootstraat	woning	nieuwbouw	5	5	
Vollenhove	Kade en Schouw	woningen	nieuwbouw	2	2	
Vollenhove	Schuit	woningen	nieuwbouw	4	4	
Vollenhove	Kade	woningen	nieuwbouw	6	6	
Vollenhove	Zwaard	woningen	nieuwbouw	3	3	
Vollenhove	Haven	appartementen	nieuwbouw	6	6	
Vollenhove	Schouw	woning	nieuwbouw	1	1	
<b>Totaal</b>				<b>72</b>	<b>45</b>	<b>27</b>

**Tabel 2: Overige toevoegingen**

Plaats	Straat	Soort toevoeging	
Steenwijk	Doelenstraat	toevoeging bovenwoning	1
Ijsselham	Ijsselhammerweg	splitsing woning	1
Giethoorn	Langesteeg	van hotel naar woning	1
Ossenzijl	Motorkade	splitsing woning	1
Steenwijkerwold	Gelderingen	splitsing woning	1
Belt Schutsloot	Noorderweg	samengevoegde woning	-1
<b>Totaal</b>			<b>4</b>

## 2. Geplande woningen in openstaande vergunningen

Per 1 januari 2017 staan er in openstaande vergunningen in totaal 162 toekomstige woningen gepland (zie tabel 3 hieronder). Dit is een lager aantal dan in het voorgaande jaar; begin 2016 stonden er nog 236 woningen gepland in openstaande vergunningen.

**Tabel 3: Aantal woningen in openstaande vergunningen per 1-1-2017**

Plaats	Straat	Woning/app.	Bouw	Aantal	Koop	Huur
Baars	Baarsweg	woning	nieuwbouw	1	1	
Belt Schutsloot	Belterweg	woning	nieuwbouw	1	1	
Blokzijl	Kanaalweg	(bedr.)woning	nieuwbouw	1	1	
Eesveen	van Karnebeeklaan	woning	nieuwbouw	1	1	
Giethoorn	Rietkragge	woning	nieuwbouw	4	4	
Giethoorn	Vosjacht	woning	nieuwbouw	1	1	
Giethoorn	Kanaaldijk	woning	nieuwbouw	1	1	
Kuinre	Het Anker	(bedrijfs)woning	nieuwbouw	1	1	
Oldemarkt	Windsingel	woningen	nieuwbouw	3	3	
Oldemarkt	Kon. Julianaweg	woningen	nieuwbouw	2	2	
Ossenzijl	Hoofdstraat	woning	nieuwbouw	1	1	
Sint Jansklooster	De Omloop	woning	nieuwbouw	1	1	
Sint Jansklooster	Koningsspil	woning	nieuwbouw	5	5	
Steenwijk	Dolderweg	(bedr.)woningen	nieuwbouw	2	2	
Steenwijk	Tukseweg	appartementen	transformatie	6	6	
Steenwijk	Burg.G. Borg. str.	appartementen	nieuwbouw	2		2
Steenwijk	Major en Minor	woningen	nieuwbouw	13	13	
Steenwijk	Divisie	woningen	nieuwbouw	8	8	
Steenwijk	Buitensingel	woning	nieuwbouw	1	1	
Steenwijk	Compagnie	woningen	nieuwbouw	33	33	
Steenwijk	Generaal	woningen	nieuwbouw	4	4	
Steenwijk	Brigade en Bataljon	woningen	nieuwbouw	8	8	
Steenwijk	Korporaal	woning	nieuwbouw	1	1	
Steenwijkerwold	Marienwold	woningen	nieuwbouw	4	4	
Steenwijkerwold	Thijlengerhof	woning	nieuwbouw	1	1	
Tuk	Weldadigheid	woningen	nieuwbouw	18	18	
Tuk	Weth. Slootstraat	woning	nieuwbouw	1	1	
Tuk	Weth. Zeefatstraat	woningen	nieuwbouw	4	4	
Tuk	Erfgenamen	woningen	nieuwbouw	5	5	
Tuk	Boldinghlaan	woning	nieuwbouw	3	3	
Tuk	Tukseweg	woning	nieuwbouw	1	1	
Vollenhove	Bisschopstraat	woning	nieuwbouw	1	1	
Vollenhove	Kade en Schouw	woningen	nieuwbouw	6	6	
Vollenhove	Schuit	woningen	nieuwbouw	4	4	
Vollenhove	Zwaard	woningen	nieuwbouw	5	5	
Vollenhove	Schouw	woning	nieuwbouw	2	2	
Vollenhove	Gasthuisstraat	appartementen	transformatie	4	4	
Wanneperveen	Veneweg 9a	woningen	nieuwbouw	2	2	
<b>Totaal</b>				<b>162</b>	<b>160</b>	<b>2</b>

### 3. Beknopt overzicht ontwikkelingen per kern/locatie

#### *Oldemarkt:*

- De Landerijen: De 12 sociale huurappartementen van de verbouwde Kerspelhof aan de Klaas Muisstraat zijn in 2016 opgeleverd (en gereed gemeld) en worden verhuurd door Woonconcept. Verhuur verloopt enigszins stroef;
- Oosterbroek: dit dorpsuitbreidingsplan grenst aan de noordkant van de kern Oldemarkt en bestaat uit 43 woningen; vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen. In september 2015 is de kaveluitgifte van start gegaan. Er zijn momenteel twee kavels in optie en drie woningen gebouwd aan de Windsingel. In 2017 worden naar verwachting vier rijwoningen gebouwd;
- Hoofdstraat 6-8: de gemeente heeft de locatie is aangekocht, maar moet door de verkoper nog worden gesaneerd. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om een passende invulling op deze locatie te realiseren;
- Voormalig gemeentehuis: de sloop van het voormalige gemeentehuis is afgerond. In hoeverre er sprake is van een realistische toekomstige invulling met woningbouw wordt nader bekeken;
- Voormalige drukkerij: de plannen voor het ontwikkelen van appartementen in de voormalige drukkerij worden nader bekeken;
- Mallegat: de plannen wat betreft het realiseren van de resterende geplande woningen (12 tweekappers) door een particulier ontwikkelaar lopen moeizaam.

#### *Steenwijk/Tuk:*

- Vijverhof: de ontwikkelaar heeft besloten af te zien van de renovatie van de hoogbouw en de bouw van 70 grondgebonden 55+ huurwoningen. De nieuwe eigenaar is bezig met een heroriëntatie op de plannen. De communicatie hieromtrent verloopt stroef. Een voorstel om de omgevingsvergunningen in te trekken is, in afwachting van de ontwikkelingen, vooralsnog aangehouden;
- Voormalige Capelleschool: voor de bouw van zes appartementen in de school is een vergunning verleend. Voor de 13 te realiseren woningen in de gebouwen achter de Capelleschool, gelegen aan de Major en Minor is ook een vergunning verleend;
- Locatie voormalige bibliotheek: de eigenaren zijn met een ontwerpplan bezig voor een (woningbouw)invulling van de locatie;
- Steenwijk-West: In de Aastraat zijn de geplande sociale huurwoningen in aanbouw;
- Onnastraat 32-40: er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van drie woningen in twee panden;
- Voormalige Gereformeerde Kerk/de Schutse, Onnastraat: de kerk is onder voorbehoud verkocht aan een ontwikkelende partij die de realisatie van een transformatieplan (ca. 20 woon/zorgappartementen) onderzoekt. Daarnaast is er een plan om de bestaande Schutse te slopen en te herontwikkelen ten behoeve van de huisvesting van jongeren;
- Locatie De Schans: deze locatie is afgeboekt naar agrarische waarde en wordt niet langer als kansrijke locatie voor woningbouw gezien;
- Locatie Betap Crilux: indien voor 2021, naast de locatie v.d. Kornputkwartier en Tuk, Bergstein, een aanvullende nieuwbouwlocatie nodig is, zal het eerst worden gekeken naar Betap Crilux;
- V.d. Kornputkwartier: de verkoop van 8 twee-onder-een-kapwoningen Divisie is herstart. Er is inmiddels gestart met de bouw van de laatste 17 rijwoningen. De verkoop van particuliere kavels neemt toe en ook de projectmatige bouw van vrijstaande woningen en

tweekappers is in voorbereiding. In 2017 wordt gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan;

- Locatie Eeserwold: de verkoop van woonkavels gaat langzaam maar gestaag. Voor de komende bestemmingsplanperiode van 10 jaren wordt het maximale aantal woningen voor Eeserwold verlaagd naar 90 woningen;
- Tuk, Bergstein: Het vergunningetraject voor de bouw van 11 ééngezinswoningen (blok van zes en vijf, fase 2) loopt. Voor de 13 rijwoningen (fase 3) loopt de vergunningaanvraag ook. Daarnaast loopt de kavelverkoop voorspoedig, een groot deel van de kavels is verkocht en meerdere woningen zijn al klaar;
- Tuk, Tukseweg 129-131: het oorspronkelijke bouwplan voor 10 appartementen is op deze locatie vervangen door een bouwplan met 3 grondgebonden woningen. Naar verwachting wordt eind 2017 gestart met de bouw van de drie woningen;
- Stationsomgeving: er wordt met een ontwikkelaar gesproken over de transformatie van een kantoorpand naar kleine appartementen in de sociale huursfeer.

#### *Vollenhove:*

- Clarenberglaan en Doeveslag/Wheeme e.o.: Wetland Wonen Groep ontwikkelt plannen voor de bouw van ca. 16 sociale huurwoningen aan de Doeveslag en Wheeme. Hiervoor zal een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd. De sloop en herontwikkeling van de woningen aan de Clarenberglaan is niet voor 2019 voorzien;
- Locatie "Meermarkt", hoek Kerkstraat/Gasthuisstraat: het oorspronkelijke bouwplan voor 11 appartementen is op deze locatie vervangen door een bouwplan met 3 grondgebonden woningen. De bestaande woning blijft intact. Er is in 2015 een eenmalige bijdrage uit de Reserve Volkshuisvesting beschikbaar gesteld aan de ontwikkelaar om invulling van deze locatie te stimuleren. Medio 2017 wordt gestart met de bouw van de drie woningen;
- Noordwal, fase IV: de afgelopen jaren zijn met succes koopwoningen gerealiseerd op locaties waar huurwoningen waren voorzien. Op dit moment zijn meerdere woningen (zowel projectmatig als particulier) in aanbouw, welke in de loop van het jaar zullen worden opgeleverd. Het betreft tweekappers en vrijstaande woningen.

#### *Overige kernen:*

- Blokzijl, Nieuwe Buurt: in fase 2 zijn er door Wetland Wonen Groep 16 woningen gesloopt, waarvoor in principe 20 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Besloten is om, in afwachting van vraag naar sociale huurwoningen in Blokzijl, het terrein in te zaaien en te maaien;
- Giethoorn Noord: er is een partij die onderzoekt of er 4 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden;
- Heetveld: in 2016 is 1 van de 3 kavels verkocht. De woning is naar verwachting gereed in 2017;
- Blokzijl Noordermaten: er is een partij die onderzoekt of er rijwoningen gebouwd kunnen worden;
- Kuinre, de Schans: de bouw van de bedrijfswoningen aan het Anker verloopt mondjesmaat. Over een mogelijke invulling voor de locatie Overhavendijk is overleg met PB Kuinre;
- Scheerwolde: van de 12 uitgeefbare kavels in Scheerwolde zijn twee kavels in optie gegeven. De eerste kavel wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017 verkocht;

- Sint Jans klooster, Molenstraat e.o.: Wetland Wonen Groep werkt aan een invulling met 14 sociale huurwoningen (2017/2018) en (in een fase daarna) circa 20 rijwoningen in de sociale huur c.q. starters koopsfeer. Deze laatste woningen worden gerealiseerd nadat de bestaande 19 huurwoningen zijn gesloopt. De raad heeft hiervoor op 13 december 2016 de stelpost 'Herinrichting Molenstraat' voor de herinrichting van het openbaar gebied afgegeven. De realisatieovereenkomst tussen Wetland Wonen Groep en de gemeente is op 18 januari 2017 ondertekend.
- Sint Jans klooster, Molenkampen III: in 2016 zijn in totaal 29 kavels uitgegeven in Molenkampen III, waarvan 12 ten behoeve van rijwoningen. Twee blokken van 4 rijwoningen worden in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gebouwd. Daarnaast is er één vrijstaande kavel verkocht. Voor enkele kavels wordt met geïnteresseerden gesproken. In maart 2017 wordt een enigszins gewijzigd bestemmingsplan (i.v.m. windvang molen) ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

#### **4. Kavelverkoop**

Momenteel worden de verschillende grondexploitaties herzien in het kader van de jaarrekening 2016. De wijzigingen zullen ambtelijk en bestuurlijk worden afgestemd. De fasering van de woningbouwprojecten zal wederom worden bekeken en waar nodig worden aangepast. Vooralsnog zal dit in de lijn liggen met de verwachtingen die zijn uitgesproken in de Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2016-2019. In 2016 zijn in totaal 41 kavels verkocht. Er was bij de Meerjarenbegroting Grondexploitaties voor 2016 rekening gehouden met de verkoop van 35 kavels. Op dit moment wordt er voor 2017 (op basis van de Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2017-2020) rekening gehouden met de verkoop van 38 kavels. Zoals eerder genoemd zal dit nog ambtelijk en bestuurlijk moeten worden afgestemd voor de jaarrekening. Over de definitieve herzieningen van de grondexploitaties met de daarbij behoren prognose van kavelverkoop zal bij de jaarrekening van 2017 worden gerapporteerd.