
9 **2019_B&W_00568** **Informatienota Onderzoek starters op de woningmarkt - informeren**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. Groot de, Secretaris

Samenvatting

In de vergadering van het college van 30 oktober 2018 is ingestemd met het voordragen van de kern Wanneperveen voor het onderzoek naar starters op de woningmarkt in kleine Overijsselse kernen. Dit onderzoek past binnen de ambities van de gemeente om de woonbehoefte van zowel jongeren als ouderen binnen de gemeente beter in beeld te krijgen en passende woonoplossingen te faciliteren. Het onderzoek is uitgevoerd door de Overijsselse Vereniging van Krachtige Kernen (OVKK) en bureau Tellers en Benoemers, met financiering van de provincie Overijssel. Met deze nota wordt u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek en het vervolg hierop.

Informatienota

Inleiding

In de periode december 2018 tot oktober 2019 is het onderzoek Starters op de woningmarkt in kleine Overijsselse Kernen uitgevoerd in vijf kleine kernen in Overijssel. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Eeckhof, onder de vlag van de Overijsselse Vereniging van Krachtige Kernen (OVKK) en het bureau Tellers en Benoemers en met financiering van de provincie.

Bureau Eeckhof is in de kernen Bentelo, Bornerbroek, Langeveen, Wanneperveen en Wesepe in gesprek gegaan met jongeren. Tellers en Benoemers heeft op basis van (big)data-analyse Overijssel-breed gekeken naar de ontwikkelingen onder jongeren (in het bijzonder de demografische ontwikkelingen) en de verhuismotieven. Doel van het onderzoek was om in kaart te brengen of en welke knelpunten jongeren ervaren bij het vinden van hun plek op de woningmarkt in hun eigen (kleine) kern.

Kernboodschap

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn:

- Het wegtrekken van jongeren uit kleine kernen is van alle tijden, maar wordt nu door een dalend geboorte- en sterftcijfer beter zichtbaar en als probleem ervaren;
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen is één van de factoren die een rol spelen bij de keuze van jongeren om al dan niet te verhuizen. Woonomgeving (vrienden en familie, maar ook de saamhorigheid, gezelligheid en de dorps sfeer) en beschikbaarheid van werk zijn verhuismotieven die vaak zwaarder wegen bij het besluit van jongeren om te blijven wonen of naar elders te verhuizen;

- In de kleine kernen is er in het algemeen een gebrek aan 'betaalbare' koopwoningen voor jongeren;
- De positie van starters is erg ingewikkeld. De gespannenheid van de woningmarkt heeft ertoe geleid dat de woningprijzen enorm zijn gestegen. De financieringsmogelijkheden voor starters zijn beperkter door een nieuw studieleenstelsel, flexcontracten en de toename van één-persoons huishoudens onder jongeren;
- Een groot deel van de jongeren wil graag in de kern blijven wonen, maar kan de weg op de (huur)woningmarkt niet goed vinden door gebrek aan informatie over hun mogelijkheden;
- CPO constructies, VAB-locaties, inbreidingslocaties of transformatie van maatschappelijk vastgoed zien de starters in alle kernen als positief. Als voordeel hiervan wordt gezien het drukken van bouwkosten en de mogelijkheid de leefomgeving zelf in te richten;
- Het in beperkte mate (al dan niet tijdelijk) toevoegen van betaalbare koop- en huurwoningen lijkt het behoud van jongeren in de kleine kernen te stimuleren;
- In veel kleine kernen liggen naast opgaven voor starters ook opgaven voor ouderen. Ouderen kunnen de behoefte hebben om wat kleiner te wonen, met minder onderhoud aan huis of tuin. Jonge gezinnen zouden de ruimere woningen kunnen betrekken die door de ouderen wordt achtergelaten, waarmee starters de woningen kunnen betrekken die door de gezinnen worden achtergelaten. Dit bevordert de doorstroming in de kernen. De starters in alle vijf kleine kernen erkennen dit en zien mogelijkheden om een integrale aanpak te ontwikkelen.

Uitkomsten specifiek voor Wanneperveen:

Op de eerste inventarisatieavond met jongeren waren 50 jongeren in de leeftijdscategorie 18-38 jaar aanwezig. In een tweede avond is met een tiental geïnteresseerde jongeren meer de diepte ingegaan over hun woonbehoefte. Het gros van deze laatste groep is binnen nu en 3 jaar op zoek naar een koopwoning met een aankoopprijs tot € 150.000. Een klein deel wil eventueel wel huren, met een huur tot maximaal € 600 per maand. De jongeren missen continuïteit in beschikbaar woningaanbod in Wanneperveen. De meeste jongeren willen het liefst binnen de kern wonen, tot maximaal 1,5 km buiten de kern.

Consequenties voor de gemeente

De deelname van Wanneperveen aan het onderzoek heeft inzicht gegeven in wat de woonbehoefte van jongeren (18-38 jaar) in Wanneperveen is. Omdat de werkwijze van de OVKK in Wanneperveen met enthousiasme werd ontvangen is besloten ook met de 50+ inwoners van Wanneperveen de woonbehoefte concreet te maken. Dorpsbelang Wanneperveen en de OVKK trekken hierin samen op. Begin 2020 wordt een bijeenkomst georganiseerd voor zowel jong als oud, om de gewenste woningtypes te matchen met de woningbouwlocaties die de voorkeur hebben van de inwoners. Dit is een vernieuwende werkwijze, waarbij de concrete woningbehoefte en de woonwensen van de inwoners centraal staan. Hiermee wordt voorkomen dat er plannen worden ontwikkeld die zowel kwantitatief als kwalitatief niet voldoen aan de plaatselijke behoefte.

Communicatie

In december 2019 wordt in Wanneperveen het onderzoek naar de woonbehoefte van inwoners van 50 jaar en ouder afgerond met een enquête die is opgesteld door de werkgroep Wonen van Dorpsbelang Wanneperveen in samenwerking met de OVKK. Daarna worden jong en oud begin 2020 uitgenodigd voor de bijeenkomst waar woonbehoefte en locatiekeuze worden gematcht.

Vervolg

De samenwerking met de OVKK om de woonbehoefte in kaart te brengen en te matchen met passende locaties wordt ook voortgezet richting andere kernen in Steenwijkerland. In de kern Eesveen is deze aanpak met enthousiasme ontvangen, is de woningbehoefte voor jong en oud in kaart gebracht en hebben inwoners hun gewenste woningtype en voorkeurslocatie voor nieuwbouw aangegeven. In Eesveen is vooral behoefte aan verschillende typen kleinere en betaalbare woningen,

waarbij de inwoners ook interesse hebben getoond voor het wonen in een hof. Hier kan worden gestart met het ontwikkelen en realiseren van planvorming.

Met belangenverenigingen van andere kernen in de gemeente wordt contact gelegd om een soortgelijke aanpak uit te rollen. Eerst worden hiervoor de kernen benaderd die in de woonvisie worden aangemerkt als groeikernen. Op termijn wordt met alle kernen van Steenwijkerland in gesprek gegaan over de woonbehoefte.

De provincie Overijssel was betrokken bij de financiering van het onderzoek naar Starters op de woningmarkt en start mogelijk een subsidieregeling op voor tijdelijke kleine woningen voor starters. Vanuit Steenwijkerland hebben we (ambtelijk) aangegeven hier graag bij aan te sluiten om te zien voor welke Steenwijkerlandse kernen dit van betekenis kan zijn.

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit de informatienota Onderzoek starters op de woningmarkt vast te stellen.