

Woonagenda Steenwijkerland Politieke Markt 18-1-2022

Goed dat dit voorstel er nu ligt en dat aan het einde van deze bestuursperiode de ambities van het college helder worden.

Op veel punten deelt de CDA-fractie de visie van het college. Mooi ook dat het college ons standpunt – gedaan bij de scenariobespreking in oktober vorig jaar – om de komende jaren 230 woningen per jaar te bouwen, heeft overgenomen.

Dat betekent concreet 100 woningen per jaar extra, in vergelijking met de afgelopen jaren!

Algemeen

- 3A Er wordt aangegeven dat er nauwelijks vraag is naar woningen > € 450.000. Tabel I laat echter zien dat er ca 20% oftewel ca 250 woningen in deze categorie nodig zijn. Uit een check op Funda blijkt dat afgelopen jaar ca 25 % van de verkochte woningen duurder was dan € 450.000 en dat grotendeels zonder Eeserwold.

Hoe verklaart de wethouder deze tegenstrijdigheid?

Reactie: Een behoefte van 250 woningen > €450.000 op een totaal van 1.435 woningen voor de gemeente is een behoefte, maar deze is (volgens het woningmarktonderzoek) niet groot. Dat er in de afgelopen periode 25% woningen zijn verkocht > €450.000 doet niets af aan de vastgestelde behoefte voor de komende periode. Er is nog steeds ook een behoefte aan woningen in het duurdere segment, maar de nadruk ligt op betaalbare woningen.

- Het verbaast ons dat het college niet wil bouwen in de kleine kernen. Het woningmarktonderzoek is voorbij gegaan aan wensen die leven in dorpen als Wanneperveen (schoollocaties, acties jeugd), Sint-Jansklooster (zie de brief!) en Ossenzijl (zie de Dorpsvisie, willen 10 sociale huurwoningen). Graag een reactie.

Reactie: Het college wil wel degelijk ook woningbouw in de kleine kernen faciliteren. Zie in de woonagenda de behoefte in de clusters van woonkernen. En is hierover ook in gesprek met de kernen.

- De kansen die VAB's bieden, ondersteunen wij in het kader van het leefbaar houden van het platteland. Maar laten we het niet te ingewikkeld maken via kaders en vooral pragmatische oplossingen omarmen!

Reactie: Mee eens dat we het beleid voor VAB's niet te ingewikkeld moeten maken, maar er is wel op hoofdlijnen een afwegingskader nodig.

- Ditzelfde geldt voor alternatieve woonvormen, waarbij wij denken aan Tiny houses (concept One van Heijmans) en het idee van de heer Oosterhuis uit Zuidveen. Ziet het college hiervoor ook kansen?

Reactie: alternatieve woonvormen zijn er in vele soorten en maten (hofjeswonen, vriendenerven, etc.). Voor tiny houses als off-grid concept zien wij op dit moment nog onvoldoende concrete belangstelling en draagvlak in onze kernen. In het woningmarktonderzoek, maar ook uit de gesprekken met jongeren uit de kernen bijvoorbeeld blijkt deze belangstelling niet. Wel is er interesse voor compacte betaalbare woningen.

- In de visie wordt met geen woord gerept over de behoefte van appartementen. In tabel I wordt deze geschat op ca 10%. Daartegenover staat een wens van ca 30% aan patiowoningen. Patiowoningen vergen relatief veel ruimtebeslag. Omdat het hier vooral gaat om woonruimtes op 1 niveau, vragen wij het college nog eens goed te kijken naar deze wat ons betreft scheve verdeling. Omgekeerd zou realistischer zijn, 30% appartement en 10% patio. Wij denken hierbij ook aan de herontwikkeling van de schoollocaties. Hoe ziet de wethouder dit?

Reactie: het woningmarktonderzoek en de woonagenda geven de behoefte weer. De behoefte is het uitgangspunt en daar willen we zoveel mogelijk rekening mee houden. Daar waar grondgebonden binnen het ruimtelijk kader niet passend is zullen we omhoog moeten.

- Dit laatste sluit ook aan bij ons uitgangspunt om conform de Laddertoets binnenstedelijk te bouwen in Steenwijk en waar mogelijk ook in Vollenhove en Oldemarkt.

Reactie: dat klopt, bij binnenstedelijk bouwen zijn er vaak minder kansen om grondgebonden te bouwen.

Prestatieafspraken Woco's

- Volgens de afspraken uit 2018 zouden er de komende 5 jaren 124 sociale huurwoningen worden gebouwd. Dat worden er nu 140 in 10 jaar. Dit gaat dus terug van ca 25 naar 14 woningen per jaar, terwijl wij toch dachten meer te gaan bouwen, ook in de kleine kernen. Hoe zit dat?

Reactie: In de investeringsopgave sociale huur (2018) zijn afspraken gemaakt over de toevoeging van 250 sociale huurwoningen tot 2028, voor de noordelijke kernen en Steenwijk (waarvan 190 in Steenwijk en 60 in de noordelijke kernen Scheerwolde, Willemsoord, Oldemarkt en Kuinre). In het woningmarktonderzoek de woonagenda is er een behoefte aangegeven van 140 sociale huurwoningen tot 2031 en liggen de accenten anders: er is ook een aantoonbare behoefte buiten de noordelijke kernen en Steenwijk, in kernen als Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster, Steenwijkerwold en Vollenhove en maatwerk in de kleine kernen. Dit betekent niet dat er minder gaat worden gebouwd de komende jaren. De met de corporaties gemaakte afspraken uit 2018 over de investeringsopgave sociale huur noordelijke kernen en Steenwijk staan voor een belangrijk deel al in de steigers. Daarnaast worden aanvullende afspraken gemaakt over de toevoeging van woningen in de andere kernen van Steenwijkerland. Dit wordt vastgelegd in de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties.

- Onze fractie wil dat de 30% sociale huur- en sociale koopwoningen naar de doelgroepen starters en jongeren gaan met een lager inkomen of starterssalaris. Kan de wethouder dit toezeggen?

Reactie: We kunnen als overheid de toewijzing van sociale huurwoningen niet afdwingen. De toewijzing van sociale huurwoningen verloopt via woonruimteverdeelsystemen, waar mensen op basis van inschrijving kunnen reageren op vrijkomende woningen. Voor wat betreft de toewijzing van de sociale koop naar jongeren en starters staat in actie 31 van de woonagenda beschreven dat we dit jaar verschillende sturingsinstrumenten in kaart brengen om tegemoet te komen aan de lokale vraag. En dat lokale binding hierbij en aandachtspunt is.

- Onze fractie steunt het college om 160 vrije sector huurwoningen voor het middensegment door de woco's te laten bouwen.

Rol gemeente

- Voor circa 80% van de nieuw te bouwen woningen ligt de opdracht bij het college zelf. 230 woningen per jaar, waarbij het college voor 200 woningen aan de lat staat. Dat is een forse opdracht. En die haal je niet met alleen de rollen van faciliteren en regisseren, zoals nu is verwoord in de woonagenda. Wij vinden dat het college actief aan het stuur moet zitten en resultaatgericht moet gaan werken op basis van een

actieplan met jaarschijven. Daarvoor is een proces- en projectmatige aanpak cruciaal. Deelt de wethouder deze zienswijze?

Reactie: Voor de komende 10 jaren is er nog een behoefte van 1.735 woningen. Hiervan zijn 515 woningen al vervat in (harde) bestemmingsplannen en 511 woningen in zachte plannen. Deze plannen worden grotendeels uitgevoerd door ontwikkelaars. Voor ca. 700 woningen dienen nog locaties te worden gezocht en daar wordt al hard aan gewerkt. De percentages liggen dus wat anders dan hierboven gesteld.

De zienswijze wordt gedeeld dat een proces-en projectmatige aanpak cruciaal is om de grote opgave te realiseren, inclusief een goede planning- en monitoringssystematiek, zoals ook verwoord in de woonagenda.