

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 7 februari 2023

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**18 2023_B&W_00102 Aanvullende raadsragen van CPB over woningbouw
voor jongeren in Sint Jansklooster****Samenstelling:**

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester en voorzitter; de heer M. Smit, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer B. Harmsma, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; de heer M.W. de Graaf, Gemeentesecretaris

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

Op 19 december 2022 heeft de raadsfractie CPB schriftelijke vragen gesteld over woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster. Het college heeft deze vragen op 17 januari 2023 beantwoord. In reactie hierop heeft de raadsfractie CBP op 23 januari 2023 aanvullende schriftelijke vragen gesteld over woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster. In deze nota treft u de antwoorden op deze aanvullende vragen aan.

Vervolg

1. Bent u bereid - vanwege de enorme vraag uit Sint-Jansklooster en het al meerdere jaren ontbreken van aanbod voor jongeren en starters - om af te wijken van de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 en het perceel Molenkampen IV zo snel mogelijk in ontwikkeling te nemen voor woningbouw?

Op basis van de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 ligt de behoefte aan woningen voor Sint Jansklooster de komende tien jaar tussen de 55-75 woningen. Dit betreft zowel sociale huurwoningen als koopwoningen. Om in de behoefte voor Sint Jansklooster te voorzien, zetten we in eerste instantie in op woningbouw aan de Molenstraat in Sint Jansklooster. Dit betreft een locatie van Wetland Wonen, waar onder andere 8 starterskoopwoningen worden gerealiseerd. Naast nieuwbouw aan de Molenstraat zijn we op dit moment in gesprek met een particulier initiatief om woningen te realiseren op en rond een bestaand agrarisch erf. Zoals eerder gezegd verwachten wij hierover dit voorjaar meer duidelijkheid te geven, maar ook binnen die ontwikkeling zal aandacht zijn voor starterskoopwoningen. En als derde locatie

zetten we in op het realiseren van woningbouw op de locatie Molenkampen IV. Het uitvoeren van deze plannen vraagt niet om een afwijking van de Woonagenda, maar is juist nodig om hieraan de komende tien jaar invulling te geven.

2. Is de afgesproken verplichting tot nabetaling te betalen aan de voormalige grondeigenaar of is dit een afkoopsom aan de pachter?

Zoals aangegeven in onze beantwoording van 17 januari 2023 betreft de verplichting tot nabetaling een verplichting richting de voormalige eigenaar van het perceel.

3. Ziet u mogelijkheden - wanneer de nabetaling een afkoopsom te betalen aan de pachter is - om in overleg met de pachter deze te compenseren middels het aanbieden van een andere kavel of in een compenserende pacht prijs die ruim voldoende is om een andere kavel te pachten zodat de verplichting tot nabetaling in mindere mate de kavel prijs beïnvloed?

Zie het antwoord bij vraag 2.

4. Wat zou - wanneer u Molenkampen IV tot prioriteit maakt - de kortst mogelijke termijn zijn om de bestemmingsplanprocedure voor woningbouw in Molenkampen IV op te starten wanneer compensatie van de pachter niet mogelijk is en u de verplichting tot nabetaling z.s.m. gaat inlossen?

Er moet compensatie zijn voor de pachter voordat er gebouwd kan worden op Molenkampen IV. Dit staat het opstarten van een bestemmingsplanprocedure niet in de weg. Molenkampen IV is echter geen op zichzelf staande ontwikkeling. In de vastgestelde Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 geldt voor de komende 10 jaar een lokale woonbehoefte van 1735 woningen voor het hele grondgebied. Als college geven wij hier uitvoering aan door over de hele gemeente woningbouwplannen te ontwikkelen en/of initiatieven daartoe te omarmen. We kiezen daarbij een zorgvuldige route die ervoor zorgt dat we de komende jaren ook daadwerkelijk in de behoefte in de diverse kernen kunnen voorzien. Voor Sint Jansklooster richten we ons allereerst op woningbouw aan de Molenstraat, gevolgd door een particuliere ontwikkeling. Daarna werken we Molenkampen IV uit. In de werkvergadering van 21 februari geven we u een beeld van alle ontwikkelingen die er binnen onze gemeente op het gebied van woningbouw zijn.

Besluit

Het college stelt de beantwoording aanvullende raadvragen over woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster vast.

Bijlagen

1. 20230124 - Aanvullende vragen CPB - Woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster (aanvullend).pdf

Steenwijk, 23-01-2023



Onderwerp: Aanvullende vragen over woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster

Geacht College,

Vorige week ontvingen we uw reactie op onze vragen over woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster. Het antwoord op de verplichting tot nabetaling hadden we wel verwacht maar uw motivatie om te wachten tot 2029 met het bouwrijp maken en de uitgifte van kavels op Molenkampen IV verbaasd ons zeer. U wilt wachten met de uitgifte om daarmee te voorkomen dat de betaalbaarheid van nieuwe woningen (nog) verder onder druk komt te staan.

Op zich vinden we het voorkomen dat de betaalbaarheid van nieuwe woningen (nog) verder onder druk te staan een fantastisch streven, als fractie CPB willen we dit ook graag voorkomen. Maar als we dit willen voorkomen moeten we niet wachten met bouwrijp maken en kaveluitgifte tot 2029 maar dan moeten we vandaag plannen maken en ze morgen uitvoeren.

U geeft aan dat de verplichting tot nabetaling € 17,00 per m² is, dat betekend € 170.000,00 per ha. Inderdaad is dit een forse nabetaling die de prijs van de kavels doet stijgen. Maar naast de prijs van de kavels stijgen ook de kosten van de materialen en arbeid. En de invloed van materialen en arbeid op de totale bouwkosten zijn nog veel groter dan de genoemde nabetaling.

We maken graag een rekensom. Wanneer er 20 woningen per ha gebouwd worden zijn de kosten van de nabetaling € 8.500,00 per woning. Maar de stijging van de bouwkosten is nog veel groter. In 2022 zijn de bouwkosten met 8,8% gestegen. Voor de stijging van de bouwkosten hebben we de bouwkosten index van het CBS geraadpleegd. Wanneer we uitgaan van een gemiddeld bedrag voor een 2-onder-1 kap woning van € 200.000,00 is 8,8% een bedrag van € 17.600,00.

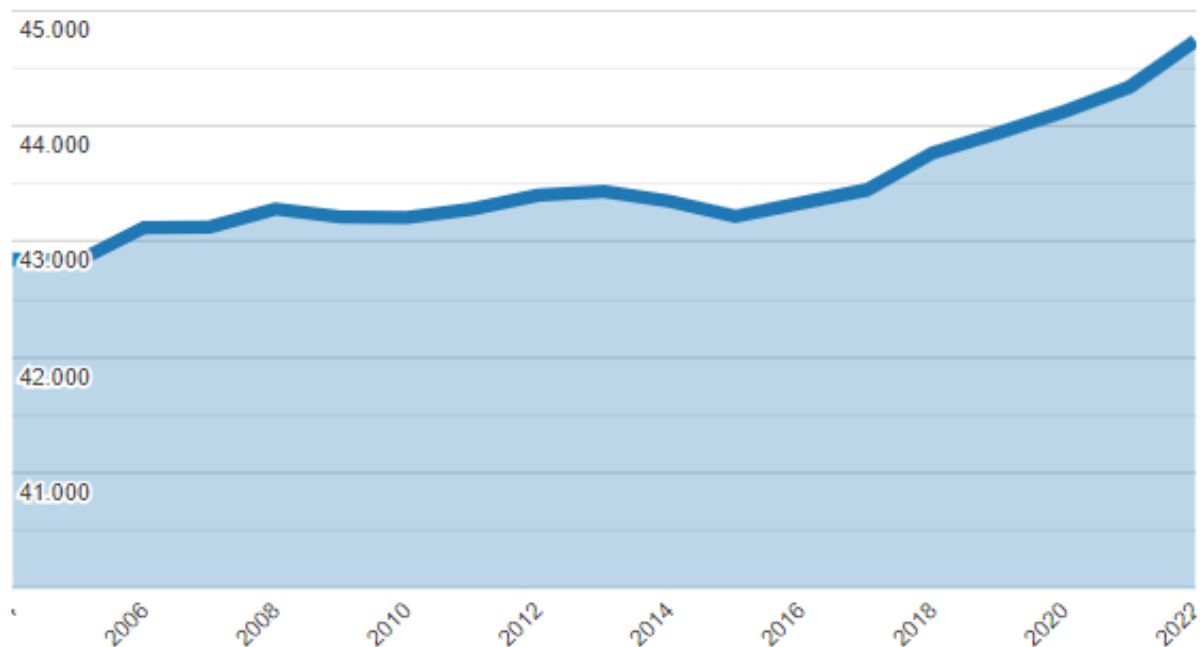
Bouwkosten index CBS						
2000	2005	2010	2015	2017	2020	okt-22
100	115	130,8	139,8	145,9	157,2	182,6

Met uw plannen om over 6 jaar te gaan bouwen biedt u 'de jeugd van Sint-Jansklooster' beslist geen zekere toekomst. In de afgelopen 6 jaar zijn de bouwkosten met 25% gestegen. Gerekend met bouwkosten – materialen en arbeid - van € 200.000,00 is 25% een bedrag van € 50.000,00. Niemand weet hoe lang de prijzen van materialen en grondstoffen onzeker blijven maar het structurele tekort aan arbeidskrachten zal blijvend een prijsverhogend effect op de bouw hebben. Met welke torenhoge woonlasten wilt u 'de jeugd van Sint-Jansklooster' opzadelen?

Het is voor de 'de jeugd van Sint-Jansklooster' niet meer te begrijpen. Hoe luid en duidelijk ook hun noodkreet is, deze klinkt kennelijk niet door tot de Vendelweg. Wanneer is Sint-Jansklooster aan de beurt? Hoelang moet de jeugd nog wachten om uit huis te kunnen? Hoeveel jonge gezinnen en stellen moeten Sint-Jansklooster nog verlaten voordat de gemeente daadwerkelijk actie gaat ondernemen? Een meer dan begrijpelijke vraag van jongeren die graag zelfstandig willen gaan wonen en geen betaalbare woning kunnen vinden. Welke handreiking gaat u doen aan 'de jeugd van Sint-Jansklooster' als College in 2023!

Wij hopen dat u inziet dat de verplichting tot nabetaling heel pijnlijk is maar niet opweegt tegen de stijging van de bouwkosten over 6 jaar.

Ook verbazen wij ons over de door u aangegeven krimp. Wanneer we de statistieken van de gemeente Steenwijkerland er op na slaan blijkt dat de gemeente Steenwijkerland een groei kent van het 1.895 inwoners in 18 jaar. Van 42.846 in 2004 tot 44.741 in 2022, een stijging van 4,42%. En woningbouwplannen baseer je als gemeente op een langere periode en niet op 1 jaar krimp.



Wij hebben de volgende vragen aan het College:

1. Bent u bereidt – vanwege de enorme vraag uit Sint-Jansklooster en het al meerdere jaren ontbreken van aanbod voor jongeren en starters – om af te wijken van de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 en het perceel Molenkampen IV zo snel mogelijk in ontwikkeling te nemen voor woningbouw?
2. Is de afgesproken verplichting tot nabetaling te betalen aan de voormalige grondeigenaar of is dit een afkoopsom te betalen aan de pachter?
3. Ziet u mogelijkheden – wanneer de nabetaling een afkoopsom te betalen aan de pachter is – om in overleg met de pachter deze te compenseren middels het aanbieden van een andere kavel of in een compenserende pacht prijs die ruim voldoende is om een andere kavel te pachten zodat de verplichting tot nabetaling in mindere mate de kavel prijs beïnvloed?
4. Wat zou – wanneer u Molenkampen IV tot prioriteit maakt – de kortst mogelijke termijn zijn om de bestemmingsplanprocedure voor woningbouw in Molenkampen IV op te starten wanneer compensatie van de pachter niet mogelijk is en u de verplichting tot nabetaling z.s.m. gaat inlossen?

In afwachting van uw beantwoording.

Namens de fractie CPB

Ronnie Lassche
Tilko Gernaat

