

Gemeenteraad

Vergadering van 25 januari 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2022_RAAD_00004 Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026

Overlegd met

Arjan Saadhoff, Henk Kloosterman, Arnold te Riele, Jan Schapelhouman, Josephine Schijve, Ype van Woersem, Trudy van Es, Alen Basic, Petra Wagenaar.

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

T. Jongman

Samenvatting

In de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 staat verwoord waar we, voor wat betreft wonen, als gemeente in de periode 2022-2026 op in willen zetten. Met 33 concrete acties willen we voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Steenwijkerland met een passende woning voor iedereen. We willen het huidige aantrekkelijke woonklimaat behouden en versterken en inzetten op sterke kernen en een vitaal buitengebied. Een belangrijke ambitie in de woonagenda is om de woningbouw te versnellen en in de komende vijf jaren 2/3 van de lokale woningbehoefte tot 2031 te realiseren. De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op en heeft het Woningmarktonderzoek Steenwijkerland 2021-2031-2041 als onderlegger. De woonagenda dient als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties en is input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Beschrijving

Inleiding

De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op. In de afgelopen vijf jaren heeft zich een grote verandering voltrokken op de woningmarkt, zowel landelijk als ook in Steenwijkerland. Waar er in 2017 sprake was van een ontspannen woningmarkt, is er nu sprake van schaarste, vooral op de koopmarkt. Deze verandering heeft grote gevolgen voor de inwoners van onze gemeente, als ook voor de gemeentelijke organisatie. Het is voor veel mensen moeilijker een passende woning te vinden, vooral voor starters op de woningmarkt en voor ouderen. Voor de gemeentelijke organisatie geldt dat er op verschillende fronten moet worden geschakeld van een reactieve naar een actieve benadering voor wat betreft wonen. Dit vraagt om een stevige extra inzet en focus.

Aan de woonagenda ligt een gedegen woningmarktonderzoek ten grondslag, dat in de periode april tot oktober 2021 is uitgevoerd door KAW, in opdracht van de gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen, Woonconcept en Omnia Wonen. Het Woningmarktonderzoek Steenwijkerland 2021-2031-2041 dient, met bijbehorende kernenatlas, als onderlegger voor de woonagenda.

De woonagenda bestaat uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt in de inleiding uitgelegd waarom het nodig is een woonagenda te hebben. In hoofdstuk 2 worden de ambities voor de komende jaren toegelicht: 2.1. een passende woning voor iedereen, 2.2. aantrekkelijk woonklimaat behouden en versterken, 2.3. sterke kernen en een vitaal buitengebied en wordt Steenwijkerland in regionaal perspectief geplaatst. In hoofdstuk 3 beschrijven we aan de hand van vijf thema's wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen: A. Aan de slag met de invulling van de lokale behoefte, B.

Versnellingsaanpak voor het uitvoeren van woningbouwplannen, C. Aan de slag met de bestaande voorraad, D. Vergroten van de toegankelijkheid en de slaagkansen op de woningmarkt en E. Verkenning van de bovenregionale behoefte. In hoofdstuk 4 beschrijven we de samenwerking die nodig is met inwoners en marktpartijen om resultaten te kunnen halen en de rol van de gemeente. De bijlage tenslotte bevat overzichten van de woonbehoefte in de Steenwijkerlandse kernen.

Voorstel

Met 33 concrete acties in de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 willen we voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Steenwijkerland met een passende woning voor iedereen. We willen het huidige aantrekkelijke woonklimaat behouden en versterken en inzetten op sterke kernen en een vitaal buitengebied.

Argumenten

1.1 Het woningmarktonderzoek is een onderlegger onder de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026
Het woningmarktonderzoek is in de periode april tot oktober 2021 uitgevoerd door KAW, in opdracht van de gemeente Steenwijkerland en de corporaties Woonconcept, Wetland Wonen en Omnia Wonen. Het onderzoek biedt uitgebreide informatie over de Steenwijkerlandse woningmarkt over de periode 2021-2031-2041 en heeft als bijlage een kernenatlas met daarin nog aanvullende informatie per kern of cluster van kernen.

2.1 De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 geeft met ambities en concrete acties weer waar we de komende jaren op willen inzetten

In hoofdstuk 3 van de woonagenda wordt met 33 acties op vijf verschillende thema's beschreven waar we de komende vijf jaren op inzetten om de opgaven te realiseren. We hebben de ambitie om voor de komende vijf jaren 2/3 van de lokale woonbehoefte tot 2031 te realiseren. Dat is 1.160 van de 1.735 woningen die we tot 2031 als opgave hebben voor de lokale woonbehoefte (Zie Hoofdstuk 3B). Daarnaast vindt een verkenning plaats naar de bovenregionale woonbehoefte, waarvoor er mogelijk nog een aanvullende opgave ligt. Dit laatste wordt naar verwachting in 2022 duidelijk.

2.2 De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 biedt een kader voor de woningprogrammering en de versnelling van de woningbouw in alle kernen

In het woningmarktonderzoek Steenwijkerland zijn de kernen van Steenwijkerland ingedeeld in 'voorzieningskernen', 'basiskernen' en 'woonkernen', met elk hun eigen woonbehoefte (zie tekst en plaatje bij 2.3). De woonkernen zijn het kleinst en zijn ingedeeld in de clusters Noordoost, Noordwest en Zuid. In de woonagenda wordt deze indeling overgenomen voor de woningprogrammering in de kernen (zie ook de overzichten per kern op p. 15 van de woonagenda). We zetten in op het versneld uitvoeren van de huidige harde en zachte plancapaciteit in de kernen en het (aanvullend) inventariseren van geschikte woninglocaties.

2.3 De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 biedt een kader voor de samenwerking met inwoners, woningcorporaties en marktpartijen

In de woonagenda zijn verschillende acties benoemd die betrekking hebben op de samenwerking met inwoners, woningcorporaties en marktpartijen als makelaars en ontwikkelaars. De woonagenda is voor de gemeente en de woningcorporaties de basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken.

2.4 Met de vaststelling van de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 wordt voor zowel de eigen organisatie als voor derden duidelijk gemaakt langs welke lijnen de komende jaren wordt gewerkt
De woonagenda beschrijft waar we de komende jaren op inzetten om resultaten te behalen. In de wetenschap dat de hoeveelheid aan beschreven acties ambitieus is en veel van de organisatie zal vragen aan inzet en focus.

2.5 De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 geeft antwoord op moties die de afgelopen periode zijn ingediend

In de afgelopen periode zijn er verschillende moties ingediend met betrekking tot wonen in Steenwijkerland: Motie 72 (PvdA) – Goede betaalbare woning voor iedereen, Motie 77 (VVD) – Extra woningbouw in Steenwijkerland, Motie 93 (PvdA, CU, BGL, VVD) – Achterstand nieuwbouw woningen, Motie 94 (PvdA, GL) – Inhaalslag nieuwe woonwagendplaatsen. De acties in de woonagenda geven een antwoord op deze moties.

Kanttekeningen en risico's

2.1 De opgaven in de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 zijn ambitieus en vragen extra inzet en focus

Voor het realiseren van de ambities is extra inzet en focus zowel bij de partners als in de ambtelijke organisatie een vereiste. In de begroting is een post opgenomen voor het aanstellen van een kwartiermaker woningbouw. De kwartiermaker is per 1 december 2021 gestart met zijn opdracht. Dit resulteert in 2022 in een plan van aanpak hoe we de ambities in de woonagenda waarmaken en wat daarvoor (eventueel aanvullend) nodig is.

Naast het uitwerken van een plan van aanpak voor de opgaven is het van belang een plannings- en monitoringssystematiek op te zetten. Naast het periodiek monitoren van de voortgang is het van belang tijdig eventuele tekortkomingen te signaleren en bij te sturen. In de gemeentelijke plannings- en control cyclus wordt de komende jaren speciaal aandacht gegeven aan de voortgang van de woningbouwprogrammering.

Duurzaamheid en social return

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt in de woonagenda. Hoofdstuk 3C van de woonagenda beschrijft bij de punten 12, 15 en 16 acties die gericht zijn op het verduurzamen van de woningvoorraad. Zoals het organiseren van wijkaanpakken en de inzet op het verduurzamen van sociale huurwoningen met een label E of slechter.

Financiële toelichting

Bij de perspectiefnota 2021-2025 is een bestedingsplan opgesteld waarbij de volgende maatregelen zijn genomen:

1. Het structureel maken van de functie van de coördinator woningbouw vanaf 2022 (€ 125.000 per jaar);
2. Voor 2022 (€ 250.000) en 2023 (€ 250.000) incidenteel een bedrag om de beoogde versnelling van de woningbouw te kunnen realiseren.

Daarnaast is bij de programmabegroting 2022-2025 voor 2022 € 100.000 beschikbaar gesteld voor de inhuur van een kwartiermaker woningbouw.

In het eerste kwartaal van 2022 verwachten wij de consequenties voor de ambtelijke organisatie van de opgaves en ambities die voortvloeien uit deze woonagenda volledig in beeld te hebben. De verwachting is dat de beschikbare middelen niet toereikend zijn. Zodra in beeld is gebracht wat aanvullend nodig is, komen wij met een claim bij u terug.

Uitvoering en planning

De woonagenda heeft betrekking op de periode 2022-2026. Verschillende acties uit de woonagenda zijn echter al in 2021 opgepakt, zoals de inzet op versnelling van de woningbouw in Steenwijk Zuidoost (met ondersteuning van provinciaal aanjaagteam), het toevoegen van tijdelijke extra capaciteit op stedenbouw en de inzet van een kwartiermaker woningbouw per 1 december 2021. De uitvoering van de woonagenda heeft hoge prioriteit. Onder leiding van de kwartiermaker woningbouw wordt in het eerste kwartaal van 2022 inzichtelijk gemaakt wat er nodig is om het realiseren van de opgaven en ambities uit de woonagenda waar te maken.

In het woningmarktonderzoek en de woonagenda is vooral de lokale woningvraag bepaald. Het traject voor het bepalen van de bovenregionale woningvraag, binnen de Verstedelijkingsstrategie van de Regio Zwolle, loopt nog door tot in het najaar van 2022. De ambitie van het college om in Steenwijk 1.000 tot 1.500 woningen toe te voegen voor de bovenregionale woningvraag (collegebesluit 9 november 2021) is ingebracht in dit traject.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

Kennis te nemen van het Woningmarktonderzoek Steenwijkerland 2021-2031-2041 inclusief de kernenatlas.

De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 vast te stellen.