

Werkvergadering gemeenteraad 24 augustus 2021

Twee onderwerpen:

1. Eerste resultaten woningmarktonderzoek Steenwijkerland
2. Ruimte voor (boven)regionale woningvraag in Steenwijk

Wat willen we bespreken?

Woningmarktonderzoek Steenwijkerland:

- Waarom dit woningmarktonderzoek, hoe wordt het uitgevoerd en waar staan we nu?
- Wat is de lokale woningbehoefte in de verschillende kernen?
- Zijn er voldoende woningbouwplannen om in deze behoefte te kunnen voorzien?
- Vervolg

Door: Jenny Botter jenny.botter@steenwijkerland.nl en Emiel Heuff, onderzoeker KAW e.heuff@kaw.nl

Ruimte voor (boven)regionale woningvraag in Steenwijk:

- Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle
- Waarom Steenwijk op de kaart?
- Verkenning Steenwijk: 3 scenario's
- Vervolg

Door: Trudy van Es trudy.van.es@steenwijkerland.nl en Jenny Botter jenny.botter@steenwijkerland.nl



Woningmarktonderzoek Steenwijkerland



WERKVERGADERING GEMEENTERAAD





WAAROM DIT WONINGMARKT- ONDERZOEK?

**GEMEENTE EN CORPORATIES
OPDRACHTGEVER**

**LOKALE BEHOEFTE IN BEELD:
HOEVEEL, WAAR, WAT, VOOR
WIE, HOE DUUR?**

**SLUIT DAT AAN OP HUIDIGE
PLANNEN?**

**GROTE DRUK OP DE
WONINGMARKT, OOK IN
STEENWIJKERLAND**

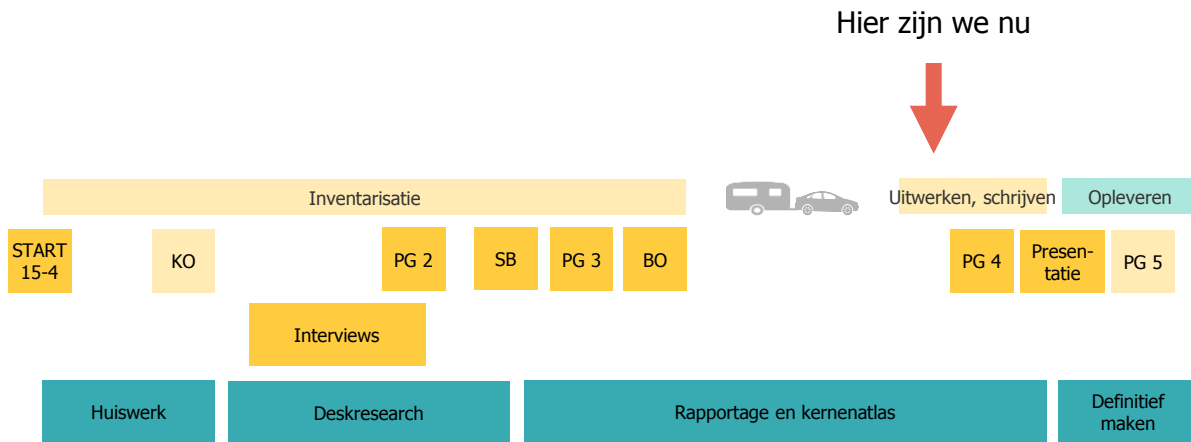


WAAR BESTAAT HET ONDERZOEK UIT?

**COMBINATIE VAN CIJFERS EN
LOKALE KENNIS**

**INTERVIEWS: 15 GESPREKKEN,
O.A. MET MAKELAARS,
ONTWIKKELAARS,
ZORGPARTIJEN,
VERTEGENWOORDIGERS
KERNEN**

**TWEE PRODUCTEN: RAPPORT
EN ATLAS MET UITKOMSTEN
PER KERN**



WAAR STAAN WE NU?

**DESKRESEARCH EN
INTERVIEWS AFGEROND**

**9 SEPTEMBER A.S.:
STAKEHOLDERSBIJEENKOMST**

**MEDIO SEPTEMBER: CONCEPT-
RAPPORT EN KERNENATLAS
GEREED, PRESENTATIE AAN
BESTUURDERS**

**DAARNA: UITWERKEN IN
WOONAGENDA**

KERN	SOCIALE HUUR	VRIJE HUUR	KOOP	BANDBREEDTE
Blokzijl	tot 10	tot 10	45 - 60	55 - 75
Giethoorn	10 - 15	15 - 20	100 - 125	120 - 160
Oldemarkt	tot 10	tot 10	65 - 80	75 - 105
Sint Jansklooster	tot 10	tot 10	45 - 60	55 - 75
Steenwijk	75 - 90	80 - 95	555 - 750	695 - 945
Steenwijkerwold	10 - 15	tot 10	75 - 90	85 - 115
Vollenhove	15 - 20	15 - 20	125 - 150	145 - 195
Kleine kernen Noordoost	vernieuwing	maatwerk	70 - 100	70 - 100
Kleine kernen Noordwest	vernieuwing	maatwerk	75 - 105	75 - 105
Kleine kernen Zuid	vernieuwing	maatwerk	95 - 125	95 - 125
TOTAAL	140	160	1.435	1.735

WAT IS DE BEHOEFTE PER KERN?

GROOTSTE NETTO BEHOEFTE IN STEENWIJK, VOLLENHOVE, OLDEMARKT, OOK GIETHOORN EN STEENWIJKERWOLD (= DEELS WIJZIGING T.O.V. ONDERZOEK 2016)

KLEINE KERNEN: VOORAL KOOPVRAAG

VRAAG NAAR SOCIALE EN VRIJE SECTOR HUUR BEPERKT EN VOORAL IN STEENWIJK

KERN	PLANNEN		MATCH?
	HARD	ZACHT	
Blokzijl	4	11	
Giethoorn	13	21	
Oldemarkt	28	15	
Sint Jansklooster	49	0	
Steenwijk	502	597	
Steenwijkerwold	0	5	
Vollenhove	26	24	
Kleine kernen Noordoost	18	23	
Kleine kernen Noordwest	44	3	
Kleine kernen Zuid	10	15	
TOTAAL	694	714	

HOVEEL PLANNEN ZIJN ER?

**BIJNA OVERAL BEPERKTE
PLANCAPACITEIT, IN
STEENWIJK REDELIJKE MATCH**

**DE BEHOEFTE IS ER NU, ZORG
ERVOOR DAT ZACHTE PLANNEN
HARD WORDEN!**

WAAR IS BEHOEFTE AAN?

- **GRONDGEBONDEN**
- **GELIJKVLOERS MET TUINTJE**
- **BETAALBARE RIJ-KOOP**
- **2^1 EN VRIJSTAAND**

**GETALSMATIG NOG VOOR CA.
300 WONINGEN AANVULLENDE
PLANCAPACITEIT NODIG**



MEER BOUWEN IN STARTERSSEGMENT

**ALLE MARKTPARTIJEN ZIEN
TEKORT AAN BETAALBARE
KOOP VOOR STARTERS**

**IN MEESTE KERNEN
ONTBREEKT RECENT AANBOD
VOOR STARTERS**

**MAKELAARS/ONTWIKKELAARS:
TOT 75 M² EN TOT € 200.000 IS
REALISEERBAAR**



VRAAG NAAR GELIJKVLOERS WONEN

**TOENEMENDE VERGRIJZING
ZORGT VOOR BEHOEFTE**

**BOUWEN VOOR
DOORSTROMING: VEEL
OUDEREN WILLEN NIET NAAR
APPARTEMENT EN BLIJVEN
ZITTEN**

**KEUZES MAKEN: BOUW JE DEZE
WONINGEN ALLEEN IN KERNEN
MET VOORZIENINGEN, OF ÓÓK
IN DE KLEINSTE KERNEN?**

Woningmarktonderzoek en kernenatlas:

- constaterend, objectief

Woonagenda:

- wat gaan we ermee doen, waar willen we naartoe, wat vinden we belangrijk?
- gaat in op lokale behoefte, eventueel aangevuld met bovenlokale/regionale behoefte

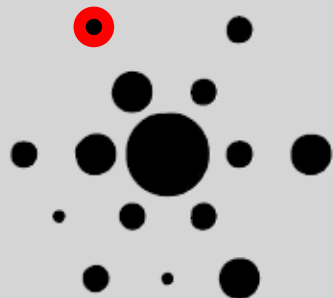
PLANNING KOMENDE MAANDEN

**SEPTEMBER 2021: RAPPORT EN
KERNENATLAS GEREED**

**VANAF SEPTEMBER 2021:
O.B.V. ONDERZOEK EN
KERNENATLAS ZACHT
PLANCAPACITEIT HARD MAKEN
EN (AANVULLENDE)
WONINGBOUW-
PROGRAMMERING IN KERNEN
VOORBEREIDEN**

**SEPTEMBER - NOVEMBER 2021:
ONTWIKKELING WOONAGENDA
BESLUITVORMING RAAD: 21
DECEMBER 2021 OF 16
JANUARI 2022**

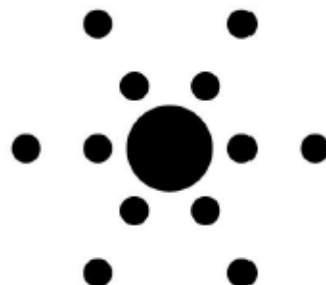
'Quattro Stagioni'



Voorstelbare compromismodel
waar we (theoretisch) op uit
zouden kunnen komen.

Vier modellen &
mogelijke uitkomst

Zwolle CS

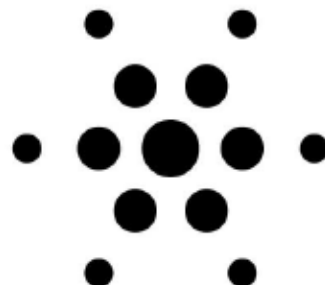


Lokaal,
Knelpunt
Symptoom
Eenvoudig

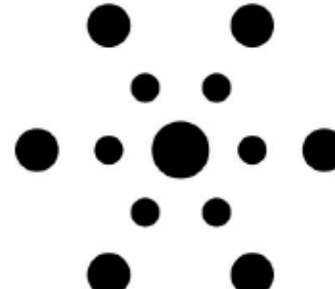


Vitaal

Binnenring



Regionaal,
Systeem
Bij de wortel
Complex



Buitenring

Verstedelijking is volgend
- Natuurlijk & meervoudig -

Verstedelijking is leidend
- Technisch & enkelvoudig -

Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle

- Onderzoeken van de mogelijkheden om een deel van het landelijke woningtekort in de regio op te kunnen vangen
- Zorgen dat regio zich duurzaam ontwikkelt door een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit

-> naast de mogelijkheden in Zwolle (onderdeel van het Stedelijk Netwerk Nederland) worden daarbij ook de mogelijkheden in de (middel)grote, goed bereikbare steden rondom Zwolle verkend



Waarom Steenwijk op de kaart?

- Eén van de (middel)grote, goed bereikbare steden rondom Zwolle
- Woningbouw in goed bereikbare steden, in de nabijheid van voorzieningen en OV draagt o.a. bij aan:
 - > beter benutten van de bestaande infrastructuur
 - > stimuleren van schonere, slimmere en andere mobiliteit
(minder autokilometers -> minder CO₂-uitstoot)
- Conform de regionale woonagenda: één van de 'centraal wonen' kernen waar ruimte gemaakt kan worden voor de (boven)regionale woonvraag (kernen met een goede bereikbaarheid (OV én snelweg) en voorzieningen)



En de andere kernen?

- Mogelijkheid om te bouwen voor de lokale woningvraag (ongeacht de keuzes omtrent de (boven)regionale behoefte)
- Woningbouw voor de (boven)regionale vraag past hier niet binnen de uitgangspunten van de verstedelijkingsstrategie:
 - > niet aan snelweg, minder goed (of slecht) bereikbaar met OV, (deel) voorzieningen en werk elders -> meer autokilometers -> meer CO2-uitstoot



Verkenning Steenwijk – 3 scenario's

- Scenario's variëren in aantal woningen en inzet op werkgelegenheid:
 - + 500 à 1000 woningen <-> + 3000 à 4000 woningen
 - behoud van de bestaande werkgelegenheid <-> inzet op substantiële groei
- Volgorde en opbouw conform voorkeursvolgorde verstedelijkingsstrategie:
 - Binnen bestaand stedelijk gebied
 - Aansluitend op bestaand stedelijk gebied
 - Buiten bestaand stedelijk gebied gekoppeld aan bestaande infrastructuur

-> dit om de verschillende voor- en nadelen én uitdagingen voor Steenwijk(erland) in beeld te brengen en hierover het gesprek met elkaar te kunnen hebben: wat is haalbaar en wenselijk?



Voordelen

- Woningbouw is een belangrijke economische factor: met iedere woning wordt een stukje supermarkt, onderwijs, horeca, zorg, cultuur ... en daarmee ook werkgelegenheid toegevoegd
- Draagt bij aan op peil houden en verbeteren van het voorzieningenniveau, o.a. van belang voor aantrekkingskracht historische binnenstad
- Kan bijdragen aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw
- Grondposities kunnen te gelde worden gemaakt
- Kan een vliegwiel zijn voor verbetering van de “algehele omgevingskwaliteit” van de bestaande stad en stadsranden

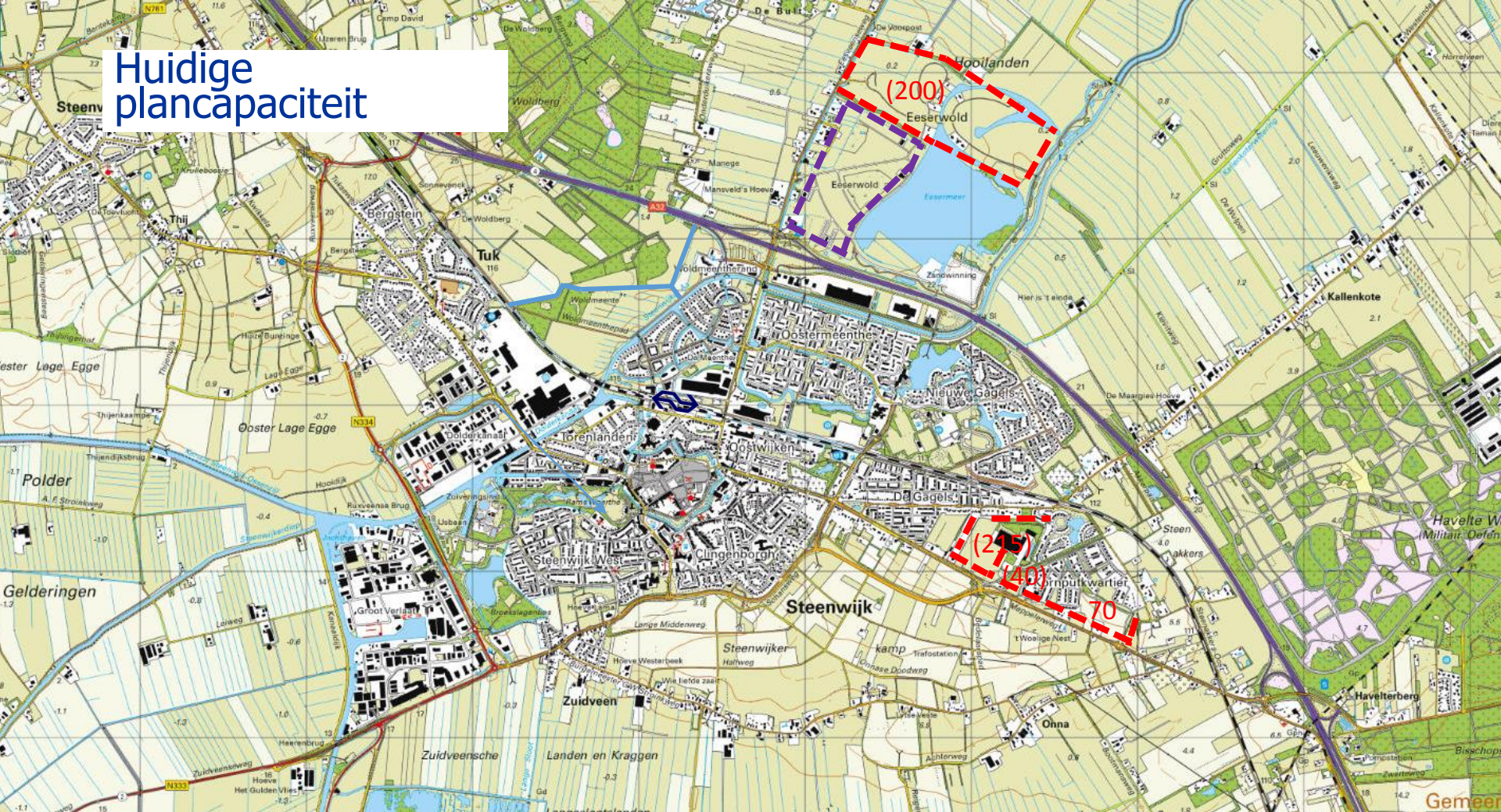


Nadelen

- Substantiële groei gaat samen met een fors ruimtebeslag, ten koste van agrarische grond en waardevol open landschap (ter vergelijking: Steenwijk telt nu nog geen 8000 woningen)
- Vraagt om forse investeringen in de verkeersontsluiting
- Vraagt het nodige van de organisatie (o.a. capaciteit voor de ontwikkeling en uitvoering van nieuwe plannen en evt. het verwerven van gronden)
- Inbreiding gaat ten koste van groene ruimte in de stad; ruimte die bijdraagt aan het beperken van effecten van klimaatverandering (wateroverlast, hittestress), aan de kwaliteit van de leefomgeving (aantrekkelijk en gezond) en ruimte biedt voor sport, spelen, beweging, ontmoeting en ontspanning én het versterken van de biodiversiteit

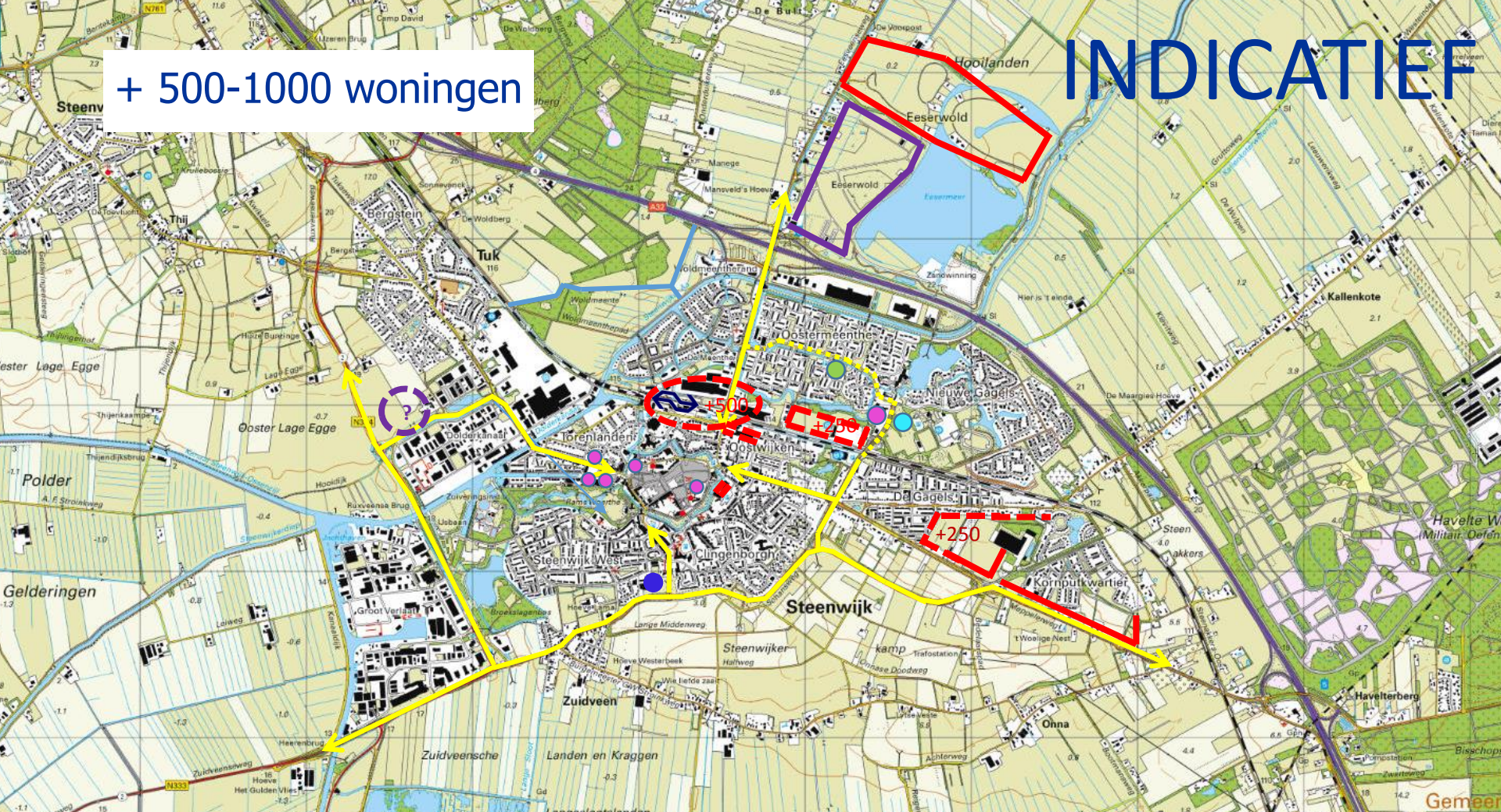


Huidige plancapaciteit

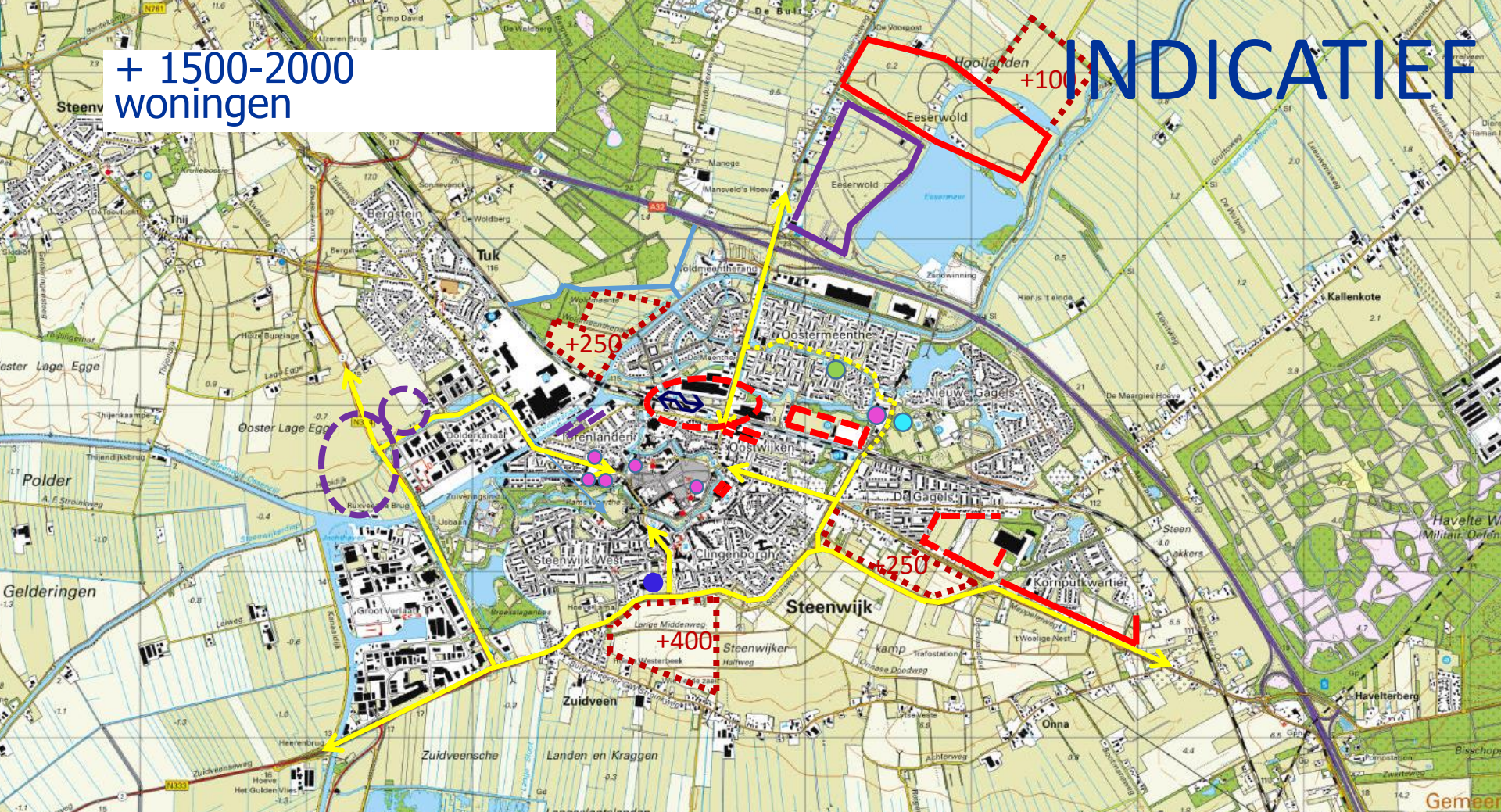


+ 500-1000 woningen

INDICATIEF

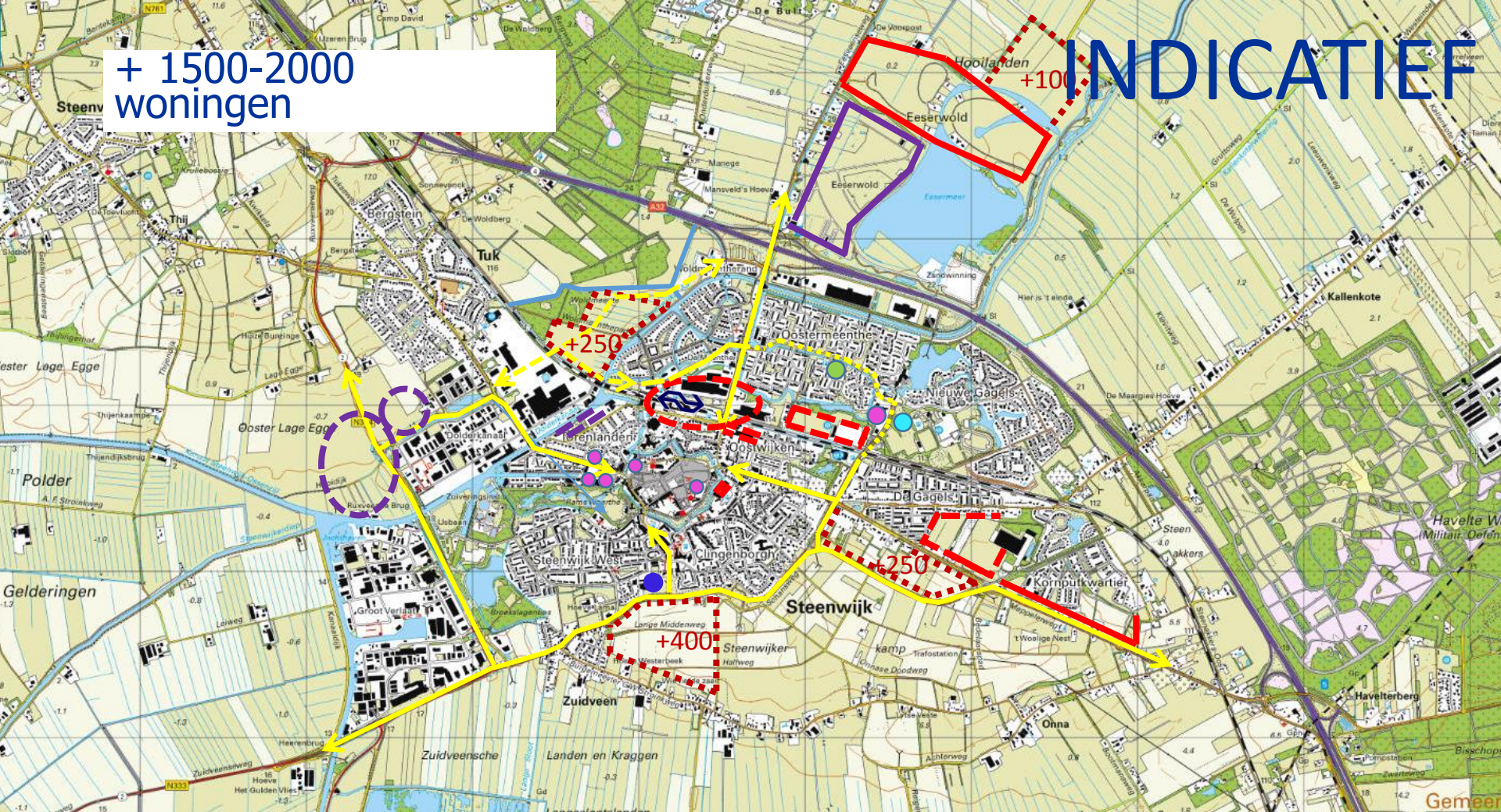


INDICATIE



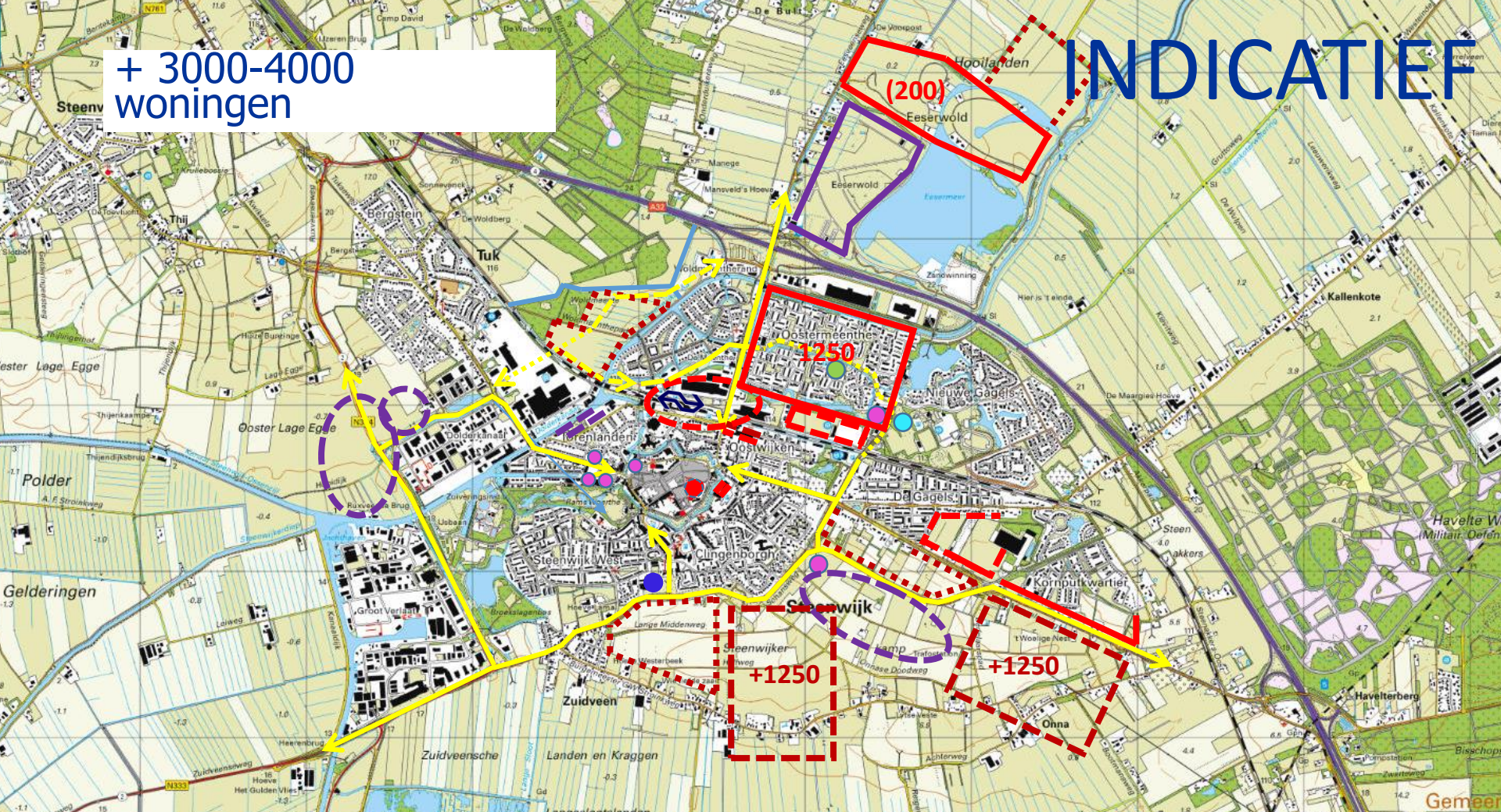
+ 1500-2000
woningen

INDICATIEF

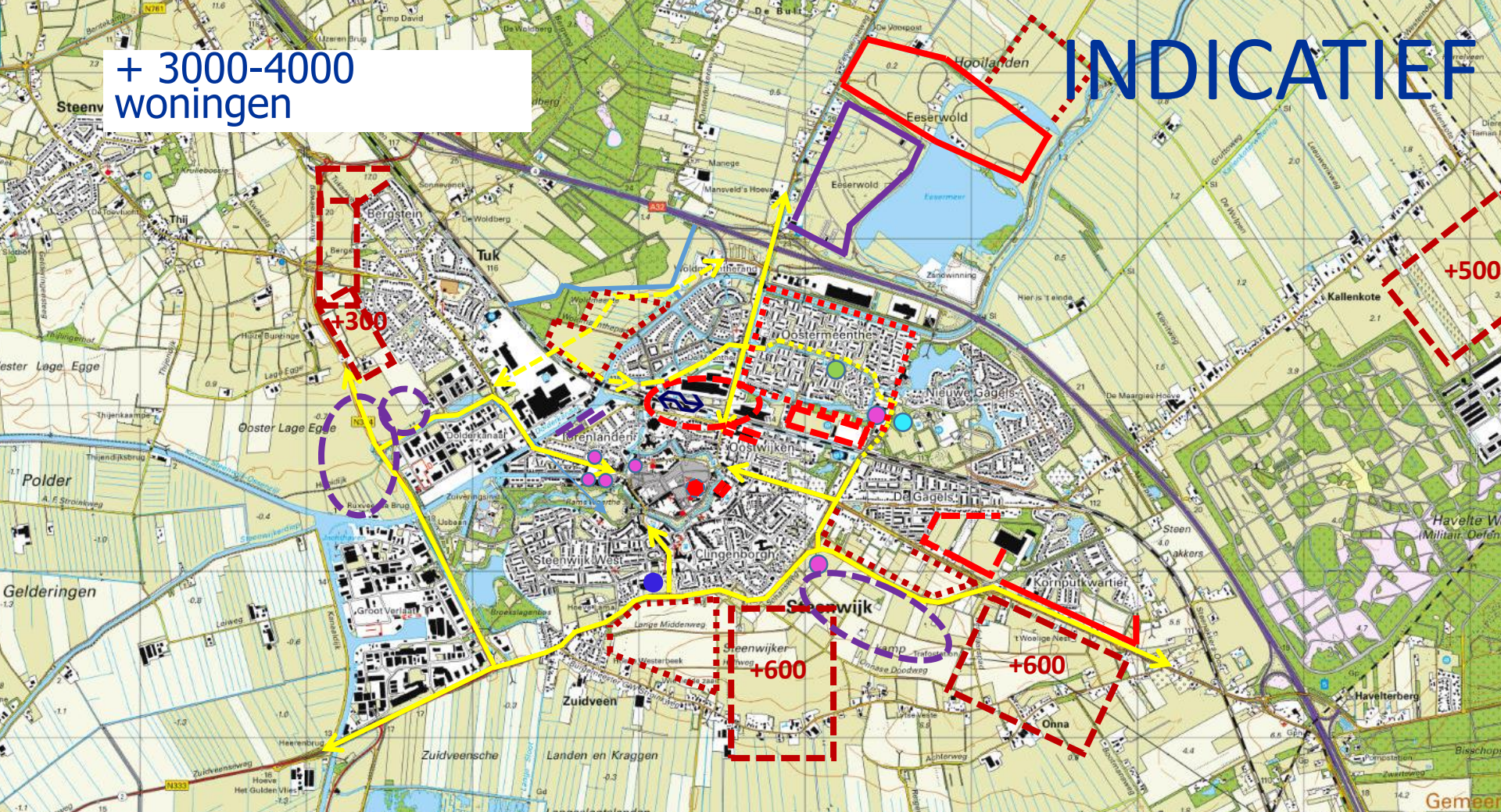


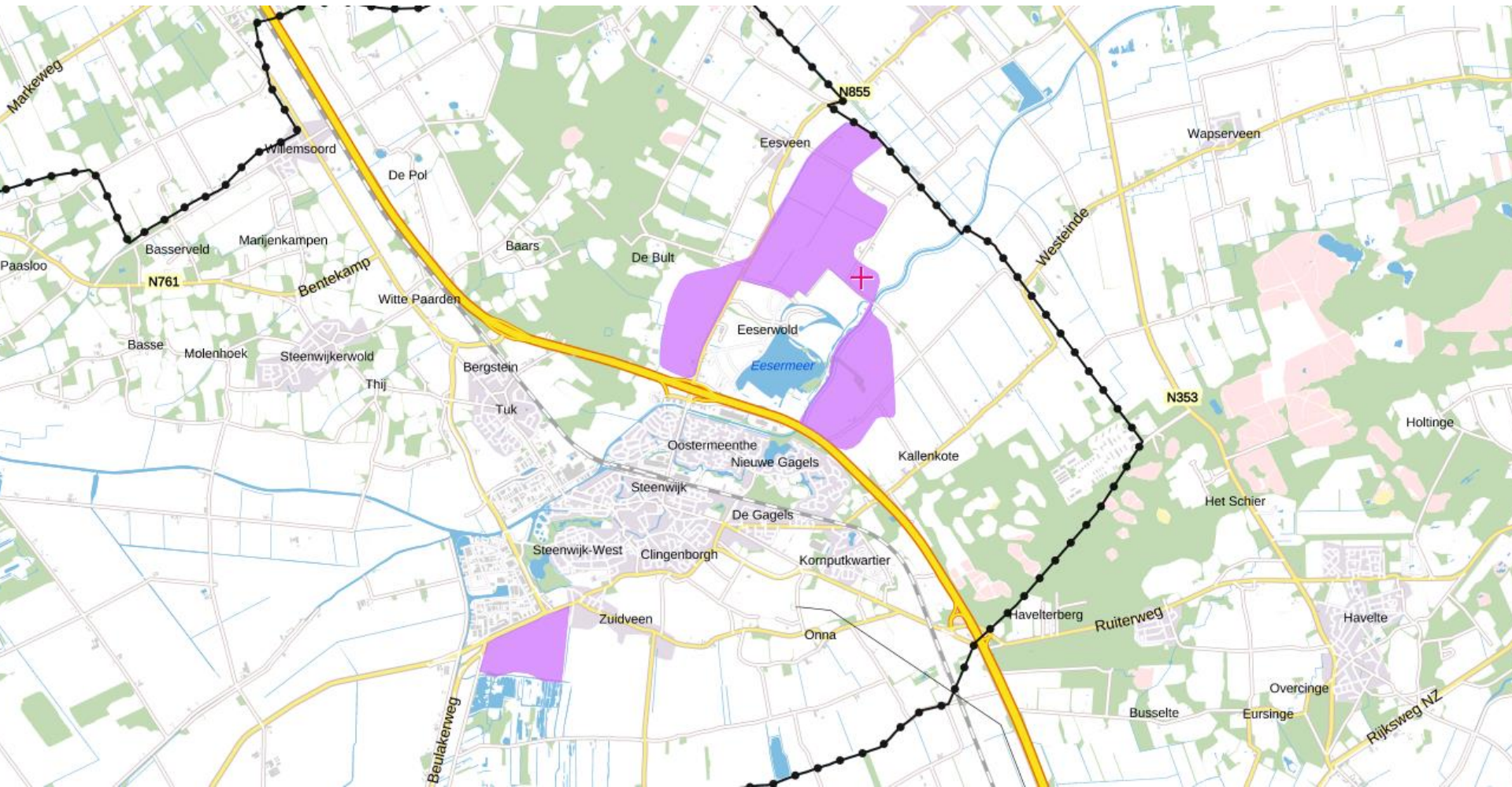
INDICATIEF

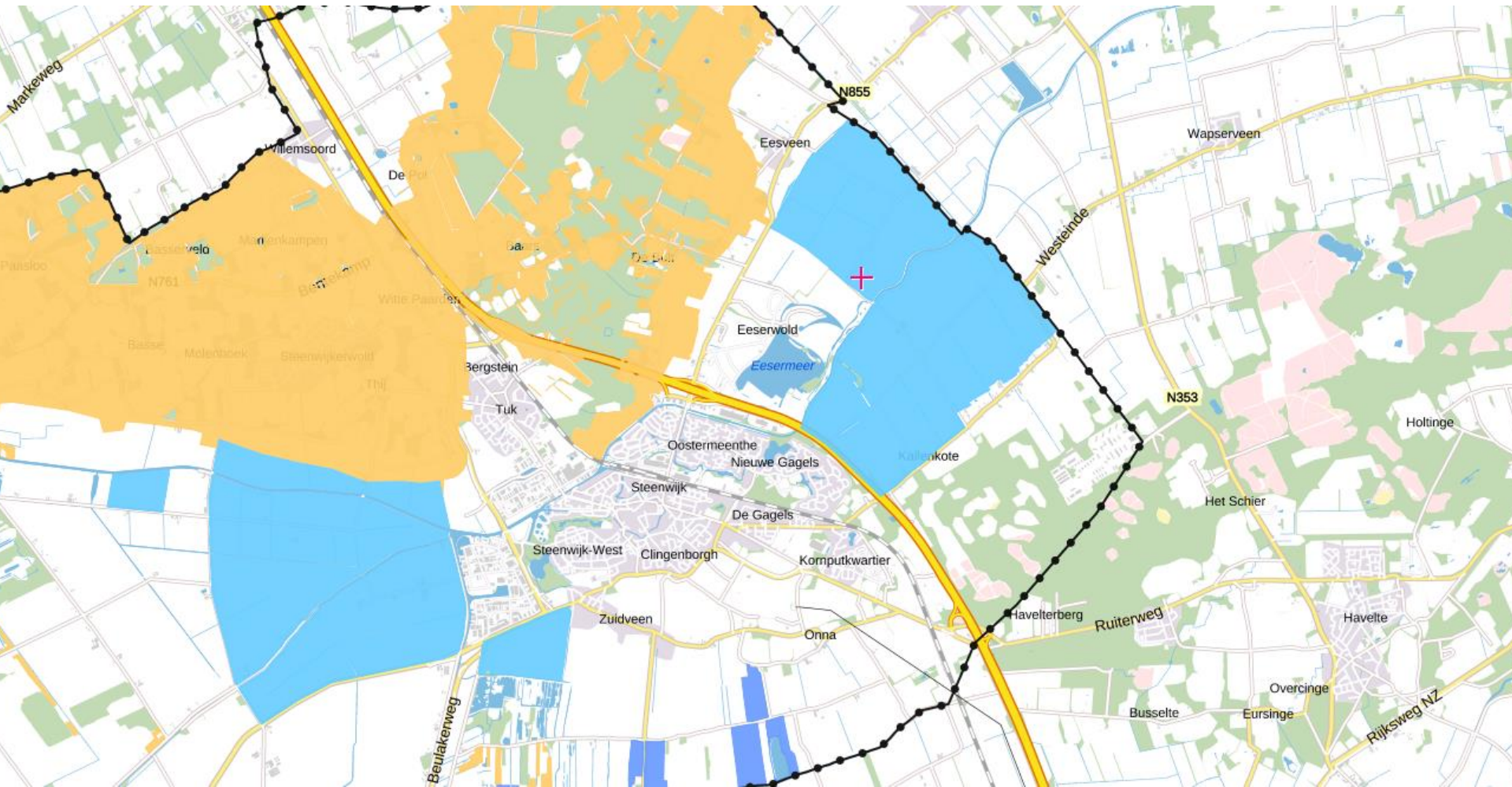
+ 3000-4000
woningen



INDICATIE







Vervolg

- 12 oktober a.s.: adviesnota politieke markt
- Q4 2021: inbreng Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle
 - > *verstedelijkingsstrategie geen beleidsstuk; om de uitkomsten te laten doorwerken is het van belang dat de gemeenten deze doorvertalen naar het lokale ruimtelijke beleid, zoals de Omgevingsvisie en/of het Omgevingsplan*
- Q4 2021: werkvergadering bouwstenen actualisatie omgevingsvisie en opstellen omgevingsplan
- Q2 2022: vaststellen uitgangspunten vervolg op inhoud en proces – waaronder het participatieproces



Vragen?

