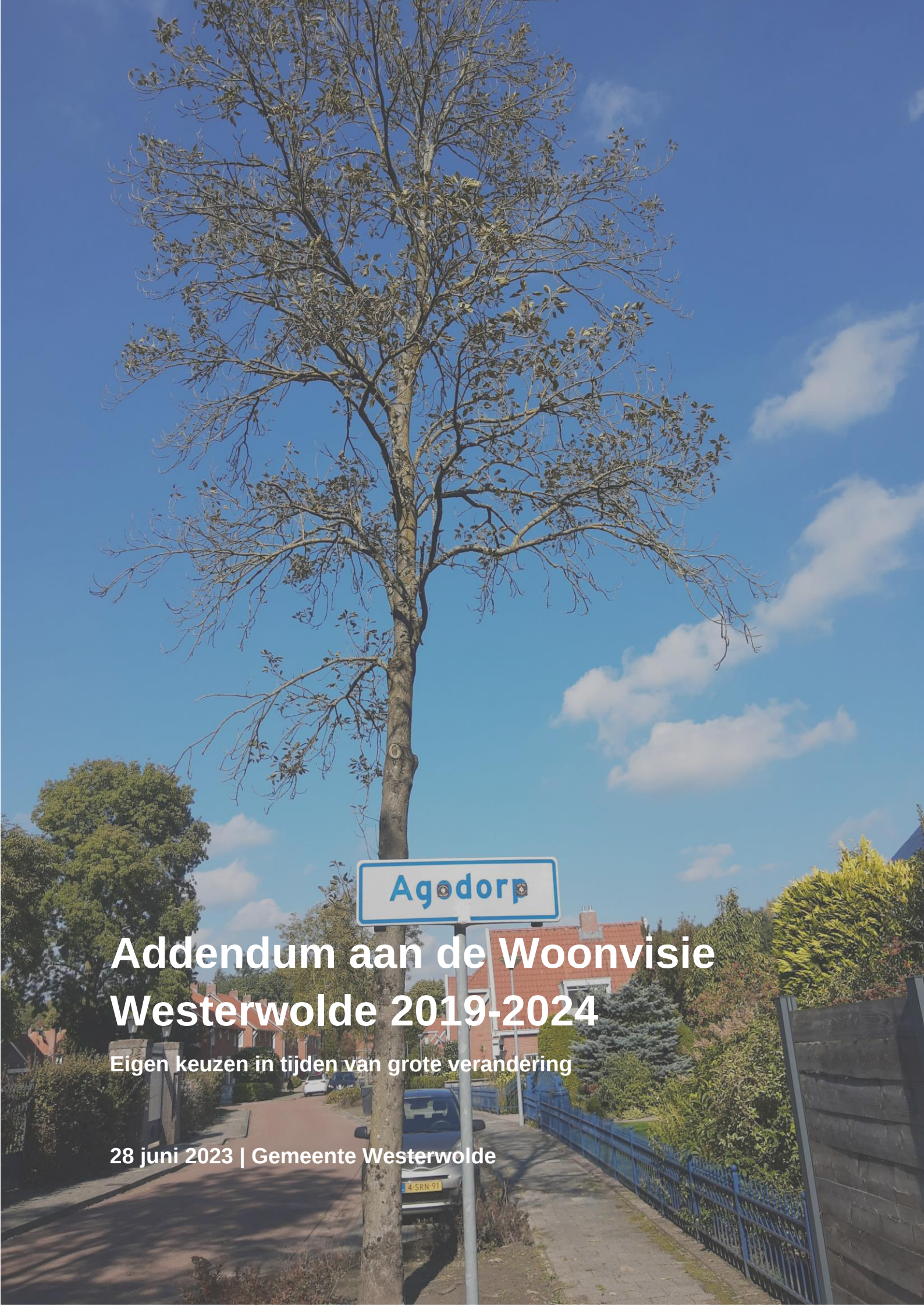




Agodorp

Addendum aan de Woonvisie Westerwolde 2019-2024

Eigen keuzen in tijden van grote verandering

28 juni 2023 | Gemeente Westerwolde



GEMEENTE
WESTERWOLDE



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding – waarom een addendum?	5
2. Wat is onze ambitie?	7
3. Hoe actualiseren wij de woonvisie puntsgewijs op basis van onze ambitie?	7
3.1. Structuurversterkende inbreiding en uitbreiding	7
3.2. Realisatie extra nieuwbouwwoningen	7
3.3. Realisatie extra woningen door woningsplitsing en door toevoeging van woningen in het buitengebied	8
3.4. Verdeling extra nieuwbouwwoningen binnen de kernentypologie	9
3.5. Realisatie extra sociale huurwoningen	10
3.6. In stelling brengen van woningcorporaties om de volkshuisvestelijke opgave te vervullen	11
3.7. Voorrang aan mensen met lokale binding	12
3.8. Uitgifte van (bouw)kavels in eigendom van de gemeente	13
3.9. Koop- en financieringsconstructies	13
3.10. Planvorming realisatie extra nieuwbouwwoningen	14
4. Bijlagen	15

1. Inleiding – waarom een addendum?

In de motie vreemd aan de orde van de dag 'wonen in Westerwolde' (M591) draagt de raad het college op tot het actualiseren van de *Woonvisie Westerwolde 2019-2024* (bijlage 1), middels een addendum. De raad specificeert dat woon- en bouw wensen van inwoners in het addendum verwerkt worden, en dat de meest recente demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt als kans worden aangemerkt. Met het addendum wil de raad de huidige woningbouwproductie en de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten bij de behoefte van inwoners.

De woningmarkt is veranderd sinds het vaststellen van de *Woonvisie Westerwolde 2019-2024* (verder: woonvisie). De verwachte krimp is voorzichtig gekeerd. Het inwonertal en aantal huishoudens groeit licht. Deze positieve ontwikkeling wordt met name veroorzaakt door een positieve migratieomslag. De WOZ-waarde van koopwoningen is gestegen van € 180.000 in 2019 tot € 235.000 in 2022. De marktprijs van bestaande koopwoningen is gestegen van € 237.000 in 2020 tot € 288.000 in 2021. De wachttijd voor een sociale huurwoning is opgelopen. De behoefte aan betaalbare woningen is toegenomen. Er is te weinig aanbod van passende, levensloopbestendige woningen voor ouderen. Dit remt de doorstroming in de woningmarkt, een effect dat vooral jongeren en starters merken. Verder is er bij het Rijk en de provincie een meer sturende rol in de woonopgave ontstaan. Deze opgave werd de afgelopen jaren grotendeels aan de marktpartijen overgelaten, maar de huidige ontwikkelingen vragen om een proactieve houding van de gemeente. Met dit addendum aan de woonvisie willen we inspelen op deze ontwikkelingen.

De ontwikkelingen zijn sinds de vaststelling van de woonvisie snel gegaan. Het speerpunt *Verduurzaming van de woningvoorraad* uit de woonvisie is reeds aangescherpt sinds de energieprijzen in 2022 sterk zijn gestegen. Wij zetten hier vol op in. De verduurzamingsopgave is ondergebracht onder de noemer 'Groen en Duurzaam Westerwolde' uit het *Collegeprogramma 2022-2026*. De aanpak energiearmoede is hier onder andere onderdeel van. Het speerpunt *Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor 200 extra nieuwbouwwoningen voor kwalitatieve verrijking en vernieuwing* uit de woonvisie moet echter nog worden aangescherpt. In dit addendum doen wij dit aan de hand van 10 nieuwe keuzen over hoe wij de volkshuisvestelijke opgave willen vervullen. Het gaat vooral over de verdeling van de bestaande woningvoorraad en over de realisatie van extra koop- en sociale huurwoningen.

De actualisatie van de woonvisie zal plaatsvinden via dit addendum dat na vaststelling door de raad onderdeel zal uitmaken van de woonvisie. In het vervolg van dit document wordt voor de termen 'actualisatie, aanvulling of aanscherping' van de woonvisie daarom het woord 'addendum' (toevoeging) gebruikt.

Relatie addendum tot huidige woonvisie

De huidige woonvisie is in 2019 vastgesteld en had oorspronkelijk een looptijd tot 2024. Op voorstel van het college heeft de raad begin 2023 besloten de woonvisie te verlengen tot 2025, in afwachting van het addendum. Deze verlenging zorgt voor een formeel kader voor de uitvoering van het woonbeleid. De Woningwet verplicht gemeenten namelijk tot het hebben van een vastgestelde woonvisie. Dankzij de woonvisie kan de gemeente diverse afspraken maken met de partijen op de woningmarkt. Te denken valt hierbij aan de prestatieafspraken met de woningcorporaties en voorwaarden aan een bouwprogramma bij een nieuwbouwinitiatief. Het was daarom nodig om de huidige woonvisie van toepassing te verklaren totdat de raad een nieuwe woonvisie heeft vastgesteld.

Eigen keuzen en een actieve, kritische houding in tijden van grote verandering

Dit addendum aan de huidige woonvisie is ook een eerste aanzet tot een nieuwe woonvisie. Er worden namelijk nieuwe keuzen gemaakt die passen bij onze ambitie. Daar waar onze ambitie strookt met die van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), gaan wij proactief maar ook passend kritisch om met de verplichtingen die waarschijnlijk van rijkswege zullen volgen. Wij zijn bijvoorbeeld passend kritisch over de betaalbaarheidsgrens voor een koopwoning van € 355.000. De minister wil deze grens landelijk toepassen. Dit is niet passend voor onze gemeente en regio. € 355.000 is voor ons het dure segment.

De minister VRO presenteerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA). De NWBA bestaat uit zes programma's met als doel het snel bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Om dit doel een juridische grondslag te geven, bereidt de minister een integraal wetsvoorstel voor over het volkshuisvestingsbeleid. Het gaat om de wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv).

De Wvrv zal Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten geven om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Zij krijgen meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie wordt gebouwd en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. De Wvrv is nog in de maak. De tijdslijnen, vorm- en inhoudsvereisten blijken steeds te verschuiven. Het betekent dat wij woonbeleid moeten vaststellen en uitvoeren in tijden van grote verandering, maar dat ook onduidelijkheid over die verandering bestaat. Bijlage 2 geeft een overzicht van de (verschuivende) kaders van het woonbeleid.

Al is de Wvrv (nog) niet van kracht, de minister VRO heeft duidelijk een koers uitgezet. Die koers zal gevolgen hebben voor de verdeling en samenstelling van onze woningvoorraad. Voor dit addendum is vooral relevant dat de wet gemeenten zal verplichten tot het vaststellen van de sturingsinstrumenten woonzorgvisie en huisvestingsverordening (zie paragraaf 3.7). Dit vanuit het streven de woningvoorraad eerlijk te verdelen. Vanuit het streven meer evenwicht in de woningvoorraad aan te brengen, volgt de verplichting dat tweederdedeel van de te bouwen nieuwbouwwoningen (koop, middenhuur en sociale huur) in het segment betaalbaar moet vallen. Ook zal in gemeenten met een relatief laag percentage sociale huurwoningen tenminste 30% van de extra nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning moeten zijn.

Een goed gevulde koffer met sturingsinstrumenten

De Wvrv brengt ons in positie (of dwingt ons wellicht) om alvast eigen keuzen te maken voor het eigen woonbeleid. Wie willen wij bedienen binnen de bestaande woningvoorraad en met de nieuwbouw? In die zin komt het goed uit dat alle drukte vanuit het Rijk gelijktijdig komt met het actualiseren van onze eigen woonvisie.

Het is ons doel met de inzet van de juiste sturingsinstrumenten meer grip te krijgen op zowel het bedienen van de juiste doelgroepen met de bestaande woningvoorraad als op de realisatie van voldoende betaalbare en levensloopbestendige koop- en sociale huurwoningen. Hiermee verminderen wij de krapte op de woningmarkt en vergroten wij de doorstroming in de woningmarkt. Wij zijn waakzaam om niet onze eigen krimp te organiseren en om niet te bouwen voor leegstand.

2. Wat is onze ambitie?

Onze woonvisie stelt voorop dat wij het belangrijk vinden dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van de woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft. Onze hernieuwde ambities staan onder de noemer van 'Mooi wonen in Westerwolde' samengevat in het *Collegeprogramma Westerwolde 2022-2026*.

Ambitie:

Westerwolde wil een aantrekkelijke toekomstbestendige woon- en werkomgeving bieden voor mensen van binnen en buiten Westerwolde en voorzien in meer woningen met nieuwbouw/herstructurering en de daaraan gekoppelde doorstroming.

3. Hoe actualiseren wij de woonvisie puntsgewijs op basis van onze ambitie?

3.1. Structuurversterkende inbreiding en uitbreiding

Volgens de woonvisie vindt toevoeging aan de woningvoorraad plaats daar waar het van meerwaarde is voor de omgeving: structuurversterking. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Tot op heden betreft onze strategie vooral structuurversterkende inbreiding in grotere kernen en structuurversterkende 'acupunctuur' in kleinere kernen.

Waar en wanneer dit nodig is, willen wij voortaan ook ruimte bieden aan grotere woningbouwprojecten bij wijze van uitbreiding binnen het stedelijk gebied. Boermarke fase 2 is hier al een voorbeeld van.

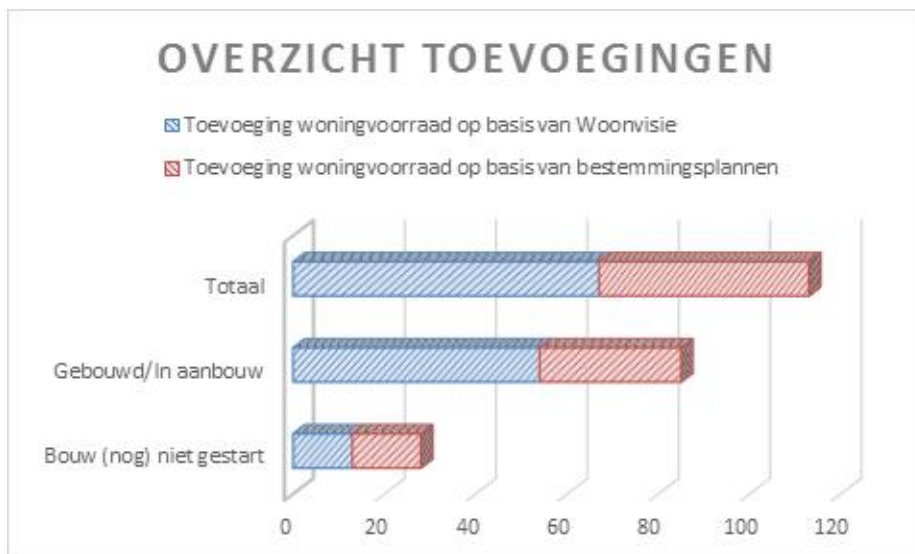
Vervolg/perspectief

De keuze voor structuurversterkende inbreiding en uitbreiding, betekent geen verandering van of toevoeging aan structuurversterking, als een criterium om woningbouwinitiatieven aan te toetsen. De structuurversterking van een bepaald woningbouwinitiatief is een mix van beoordelingsaspecten, waarbij afhankelijk van de vraag en context een aspect zwaarder of minder zwaar weegt.

3.2. Realisatie extra nieuwbouwwoningen

De woonvisie biedt ruimte aan 200 extra nieuwbouwwoningen. Er is destijds niet gespecificeerd of wij hiermee bedoelen extra aan de bestaande woningvoorraad (de woningen die er werkelijk staan) of extra aan de bestaande plancapaciteit¹ (de woningen die volgens bestemmingsplannen mogen worden gebouwd). De onderstaande grafiek laat zien hoeveel extra nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd sinds vaststelling van de woonvisie.

¹ Zachte plancapaciteit: het totaal aan plannen voor woningen die op basis van de verschillende bestemmingsplannen (nog) niet mogelijk zijn, maar in procedure zijn of (ambtelijke) principegoedkeuring hebben gekregen. Harde plancapaciteit: het totaal aan plannen voor woningen die op basis van de verschillende bestemmingsplannen reeds mogelijk zijn.



Onze hernieuwde ambitie staat vermeld in het *Collegeprogramma Westerwolde 2022-2026*.

Wij zetten in op het vaart maken met de realisatie van minimaal 300 extra koop- en sociale huurwoningen (in principe niet in het buitengebied).

Vervolg/perspectief

Als onze harde en zachte plancapaciteit volledig wordt gerealiseerd, dan komen wij uit op circa 400 extra nieuwbouwwoningen. De ervaring leert echter dat wij rekening moeten houden met een onzekerheidsmarge, omdat woningbouwinitiatieven om uiteenlopende redenen niet worden gerealiseerd. De huidige marktomstandigheden (hoge bouwkosten en rentes) zullen hieraan bijdragen.

Een groot punt van aandacht is dat onze plancapaciteit momenteel grotendeels gaat over woningbouwinitiatieven voor de koopsector. De benodigde realisatie van 220 extra sociale huurwoningen per 2031 (zie paragraaf 3.4) maakt momenteel nauwelijks deel uit van de plancapaciteit. Dit is reeds onderwerp van gesprek met woningcorporaties. Zij zullen op basis van dit addendum hun nieuwe 'bod op de woonvisie' doen. Vervolgens zullen wij met hen in onderhandeling gaan om lokale prestatieafspraken te maken.

3.3. Realisatie extra woningen door woningsplitsing en door toevoeging van woningen in het buitengebied

Op dit moment is woningsplitsing volgens de huidige bestemmingsplannen niet mogelijk. Daarnaast staat in de woonvisie dat in het buitengebied in principe geen bouw mogelijkheden worden toegevoegd.

Wij willen woningsplitsing onder voorwaarden toestaan voor woningen in de kernen én voor karakteristieke en monumentale panden in zowel de kernen als het buitengebied. Daarnaast maken wij gebruik van twee provinciale mogelijkheden om af te wijken van de algemene regel uit de woonvisie dat woningen in principe niet worden toegevoegd in het buitengebied. Het gaat hier om het toevoegen van woningen in het buitengebied middels de Ruimte-voor-ruimte-regeling en in bebouwingslinten. De huidige provinciale Omgevingsverordening blijft hierbij leidend.

Woningsplitsing

Woningsplitsing is een interessant sturingsinstrument voor de gemeente Westerwolde (bijlage 3). Het voorziet namelijk in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Met woningsplitsing wordt op een snelle manier meerdere kleinere en betaalbare woningen gecreëerd en het kan de vraag van zowel starters als ouderen bedienen. Woningsplitsing draagt bij aan de transformatie van onze bestaande woningvoorraad. Die bestaat namelijk deels uit grote en op termijn incourante woningen. Door woningsplitsing onder voorwaarden toe te staan, kunnen deze panden worden getransformeerd waardoor ze een kwaliteitsimpuls krijgen. Zo voorkomen we dat het 'kwetsbare panden' (voorheen 'rotte kiezen') worden.

Wij willen woningsplitsing daarom (onder voorwaarden) toestaan in de kernen, zodat woningen in de buurt van voorzieningen worden gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat niet iedere woning geschikt is om te worden gesplitst. Daar moet zorgvuldig mee om worden gegaan. Wij vinden in dit geval de ruimtelijke kwaliteit belangrijker dan de locatie van de te splitsen woning.

Vervolg/perspectief

Op dit moment worden al criteria voor woningsplitsing opgesteld die wij juridisch gaan borgen in een facetbestemmingsplan of het omgevingsplan. We onderzoeken hierbij onder andere of we het verduurzamen van de te splitsen woning kunnen opnemen als criterium. Het facetbestemmingsplan/omgevingsplan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Toevoeging van woningen in het buitengebied

We willen onderstaande uitzonderingen maken op de algemene regel uit de woonvisie dat woningen in principe niet worden toegevoegd in het buitengebied.

1. Woningen toevoegen in het buitengebied door middel van woningsplitsing.
In Westerwolde staan meerdere karakteristieke en monumentale panden. Deze bijzondere panden willen we behouden. We willen woningsplitsing dan ook (onder voorwaarden) toestaan voor karakteristieke en monumentale panden, ook wanneer deze in het buitengebied staan. Woningsplitsing is een stimuleringsregeling om deze panden goed te kunnen onderhouden.
2. Woningen toevoegen in het buitengebied door middel van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De huidige provinciale Omgevingsverordening biedt ons namelijk de mogelijkheid om woningbouw te realiseren ter compensatie van de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing van een bepaalde omvang. Dit levert ook een landschappelijke kwaliteitswinst op.
3. Woningen toevoegen in bebouwingslinten in het buitengebied. De huidige provinciale Omgevingsverordening biedt ons namelijk ook de mogelijkheid om onder voorwaarden kleinschalige nieuwbouw toe te staan op een open plek in of ter afronding van een bestaand bebouwingslint. Dit is bijvoorbeeld mogelijk wanneer het bebouwingsritme van lintbebouwing in het buitengebied wordt onderbroken en het bebouwingsritme door nieuwbouw wordt hersteld. Wel weegt hier de nabijheid van voorzieningen als onderdeel van de beoordeling of er sprake is van structuurversterking zwaarder.

Vervolg/perspectief

De eerste uitzondering borgen we in het eerdergenoemde facetbestemmingsplan/omgevingsplan. De tweede en derde uitzondering maken geen deel uit van dit facetbestemmingsplan/omgevingsplan en borgen we met de vaststelling van dit addendum.

3.4. Verdeling extra nieuwbouwwoningen binnen de kernentypologie

Onderstaande tabel laat zien hoe de extra nieuwbouwwoningen (200 in woonvisie en verhoging tot minimaal 300 in dit addendum) zijn verdeeld tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. De verdeling van de minimaal 300 extra woningen is gebaseerd op de verdeling van het inwoneraantal en op wat wij weten van de behoefte aan extra nieuwbouwwoningen in ons plangebied (afgaand op de zachte plancapaciteit).

Wij willen woningbouw in ieder dorp mogelijk maken. Wij verdelen de minimaal 300 extra woningen programmatisch tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. Binnen de kernentypologie beschouwen wij Sellingen voortaan als woonkern in plaats van kleine kern. Wij doen dit op basis van voorzieningenniveau, verzorgingsfunctie en ligging.

Kerntypen	Kernen	200 Woonvisie	300 Addendum
Centrumkern	Ter Apel	75	100
Woonkernen	Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde en Sellingen	75	140
Kleine kernen	Overige kernen	50	60

Vervolg/perspectief

De PMC-strategie voor de verschillende typen kernen vormt in de woonvisie het kader waarbinnen verrijking en vernieuwing van de woningvoorraad wordt vormgegeven. Het idee is dat wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad. In 2022 is het *Regionaal Woningmarktonderzoek Oost-Groningen 2021-2031* opgeleverd (zie bijlage 4). Het woningmarktonderzoek bevestigt wat de woonvisie al signaleert over de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. Deze vraag neemt toe over de hele linie: in de koopsector, vrije huursector en sociale huursector, en in alle marktsegmenten. Daarentegen neemt de vraag naar niet-levensloopbestendige woningen in vooral de vrije huursector en sociale huursector sterk af. In de koopsector zien we een bescheiden groeiende vraag naar niet-levensloopbestendige woningen tot 120 m², in het betaalbare segment.

We kunnen concluderen dat de totale vraag tot 2031 toeneemt door de groei van het aantal huishoudens (nieuwkomers) en dat de nieuwbouwpogave voornamelijk ligt in het toevoegen van levensloopbestendige sociale huurwoningen en koopwoningen. Binnen de grondgebonden woningvoorraad zien we de opgave om (een deel van de) grondgebonden woningen te transformeren naar levensloopbestendige woningen.

Als we dit specificeren naar sector en prijsklasse, zien we dat er met name meer behoefte ontstaat aan levensloopbestendige sociale huurwoningen in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (tussen € 452,20 en € 647,19)². Voor levensloopbestendige vrijesectorhuurwoningen landt de vraag met name in het middenhuursegment (tot € 900). De vraag naar levensloopbestendige koopwoningen is zeer divers. Wel zien we de meeste behoefte ontstaan in de ruimere koopwoningen in het betaalbare segment. Voor de PMC-strategie betekent dit dat wij medewerking verlenen aan woningbouwinitiatieven die in bovengenoemde vraag voorzien, door vervanging van niet-levensloopbestendig door levensloopbestendig (sloop/nieuwbouw) of door toevoeging van levensloopbestendig (nieuwbouw).

3.5. Realisatie extra sociale huurwoningen

Westerwolde heeft een groot belang bij voldoende betaalbare en goede sociale huurwoningen, die langdurig beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep. Tot 2031 neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe met 220 woningen, volgens het *Woningmarktonderzoek Oost-Groningen 2021-2031*. Wij plaatsen dit aantal als strategische stip aan de horizon.

² De kwaliteitskortingsgrens, 1^e en 2^e aftoppingsgrens en liberaliseringsgrens zijn huurprijsklassen. De huurprijsklassen worden elk jaar door het Rijk vastgesteld. Deze grenzen zijn belangrijk voor het bepalen van het recht op en de hoogte van huurtoeslag. Voor woningcorporaties en gemeenten zijn deze grenzen mede van belang bij het maken van prestatieafspraken over het aantal goedkope, betaalbare en dure sociale huurwoningen.

Wij vragen woningcorporaties om 220 extra sociale huurwoningen te bouwen per 2031, en om deze te verdelen tussen de centrumkern, woonkernen en kleine kernen. Wij vragen hen om daar te bouwen waar zij al woningbezit hebben.

Vervolg/perspectief

In Nederlandse gemeenten bestaat de woningvoorraad gemiddeld voor 27% uit sociale huurwoningen. Als de Wvrv wordt aangenomen, dan volgt daaruit de verplichting voor gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde, dat zij 30% van hun totale nieuwbouwopgave uit sociale huur laten bestaan. Deze verplichting zal dan gelden voor Westerwolde, waar nu namelijk 21,9% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Onze keuze om van de minimaal 300 extra nieuwbouwwoningen er 220 sociale huurwoningen te laten zijn, past bij de opgave die wij zien. Daarmee overtreffen wij de '30% verplichting' die zal volgen uit de Wvrv.

De uitbreidingsvraag in de sociale huursector tot 2031 betreft voornamelijk levensloopbestendige sociale huurwoningen in de prijsklassen: tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 1^e aftoppingsgrens (van € 452,20 tot € 647,19); tussen de 1^e aftoppingsgrens en 2^e aftoppingsgrens (van € 647,19 tot € 693,60); en vanaf de 2^e aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens (van € 693,60 tot € 808,06). Wij verlenen medewerking aan woningbouwinitiatieven die in deze vraag voorzien door vervanging van niet-levensloopbestendig door levensloopbestendig (sloop/nieuwbouw) of door toevoeging van levensloopbestendig (nieuwbouw). De vraag naar de goedkoopste prijsklasse van sociale huurwoning (tot de kwaliteitskortingsgrens van € 452,20) blijft nagenoeg gelijk de komende tien jaar. Wij verlenen uitsluitend medewerking aan woningbouwinitiatieven die naar rato in deze vraag voorzien door vervanging van niet-levensloopbestendig door levensloopbestendig (sloop/nieuwbouw). Nieuwe sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van tenminste 20 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar.

Door vaststelling van dit addendum spreekt de gemeenteraad uit wat zij beoogt met de realisatie van sociale huurwoningen. Dit is een beleidsmatige borging omdat wij de doelen rond sociale huurwoningen vastleggen in het woonbeleid (in de huidige woonvisie is dit onvoldoende opgenomen). Woningcorporaties zullen op basis hiervan hun 'bod op de woonvisie' doen. Voor andere partijen dan woningcorporaties zullen het randvoorwaarden zijn waaraan hun realisatie en exploitatie moet voldoen.

3.6. In stelling brengen van woningcorporaties om de volkshuisvestelijke opgave te vervullen

Ons streven tot 220 extra sociale huurwoningen per 2031 is een grote opgave. Wij zien het liefst dat woningcorporaties die opgave vervullen, meer dan andere partijen. Meer dan andere partijen bieden woningcorporaties gemeente en inwoners namelijk:

- Sociale huur voor de laagste inkomens (doelgroep volgens de Woningwet)
- Passend toewijzen naar inkomen
- Toewijzing aan specifieke doelgroepen / aandachtsgroepen
- Voldoende kwaliteit en acceptabele prijs van sociale huurwoningen
- Behoud van sociale huurwoningen op langere termijn
- Prestatieafspraken op vijf thema's (waaronder leefbaarheid en zorg)

Wij brengen woningcorporaties in stelling om de volkshuisvestelijke opgave te vervullen.

Vervolg/perspectief

Bijlage 5 zet verder uiteen waarom woningcorporaties ons meer dan andere partijen kunnen helpen de volkshuisvestelijke opgave te vervullen, waarom het raadzaam is dat wij woningcorporaties daarvoor in stelling brengen en welk stappenplan wij hierin kunnen volgen.

3.7. Voorrang aan mensen met lokale binding

De Wwrv zal gemeenten verplichten tot het opstellen van een lokale woonzorgvisie die regionaal is afgestemd. In de woonzorgvisie maken wij zichtbaar wat de behoefte is aan huisvesting van aandachtsgroepen en wat aan ondersteuning. Aandachtsgroepen hebben niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, vaak hebben zij ook behoefte aan zorg en ondersteuning. Zij raken echter juist in de verdringing. Juist daarom neemt het Rijk opnieuw de regie. Hier is eerder al over gesproken door Groningse bestuurders, onder de noemer van 'de stille opgave'.

De Wwrv voorziet te borgen dat aandachtsgroepen meer kansen hebben op een woonruimte. Daarvoor stelt het een wijziging van de Huisvestingswet voor. Deze regelt dat alle gemeenten verplicht een urgentieregeling opstellen in de vorm van een huisvestingsverordening. Daarmee wordt dus ook het instellen van een huisvestingsverordening aan sich verplicht voor gemeenten. Met de huisvestingsverordening (specifiek het onderdeel urgentieverordening) worden – met voorrang op regulier woningzoekenden – sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen. Het doel is te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Een huisvestingsverordening is een sterk sturingsinstrument. Gemeenten kunnen daarmee regels stellen met betrekking tot woonruimteverdeling voor zover dit nodig is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Kort gezegd: een huisvestingsverordening is een verdeelsleutel voor de bestaande sociale huurvoorraad. Het regelt de verdeling van een schaars goed – sociale huurwoningen. Westerwolde heeft geen huisvestingsverordening. Dit geldt voor de meeste Groninger gemeenten. Tot in het recente verleden was er namelijk geen sprake van schaarste.

Wij benutten de mogelijkheden die de verplichte, nog op te stellen huisvestingsverordening zal bieden voor het geven van voorrang aan mensen met een lokale binding.

Het voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet komt ook voort uit de wens van gemeenten om woningzoekenden met lokale binding makkelijker voorrang te kunnen geven. Op deze wijze is het mogelijk lokaal te bevorderen dat starters en ouderen hun wooncarrière kunnen voortzetten in de eigen gemeente. Volgens de nieuwe Huisvestingswet zullen gemeenten voor 50% van de beschikbare sociale huurwoningen mogen bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan inwoners van de eigen gemeente. Onverlet blijft dat de gemeenteraad het percentage voor lokale binding in de huisvestingsverordening moet onderbouwen³. Ook moet de huisvestingsverordening – en dus ook de gekozen verdeling – worden afgestemd met de overige gemeenten in de woningmarktregio.

³ Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. De instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt op het gebied van woonruimteverdeling kunnen deze vrijheid beperken. Deze fundamentele rechten kunnen alleen worden beperkt indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang is gelegen in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarom regelt de wet onder welke voorwaarden gemeenten deze instrumenten mogen inzetten.

Uit beantwoording in mei 2022 van de motie vreemd aan de orde van de dag M718, *onderzoek toewijzing woningen aan eigen bewoners*, blijkt dat tot dan toe reeds 46% procent van de beschikbare sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de eigen inwoners. De verwachting is echter dat dit percentage zal dalen, omdat schaarste zal toenemen door de stijgende vraag naar sociale huurwoningen en door de verwachte stijging van te huisvesten statushouders en andere urgenten, waaronder de nieuwe 'aandachtsgroepen'.

Vervolg/perspectief

Westerwolde is begin 2023 al gestart met de voorbereiding van het opstellen van een woonzorgvisie en huisvestingsverordening. Wij doen dit door onze actieve deelname aan de 'Koploperregio Groningen'. Wij doen dit samen met alle Groninger gemeenten, de Groningse woningcorporaties, de provincie Groningen en het Zorgkantoor Menzis. De raad heeft hier eerder de oplegnotitie bij startnotitie *Wonen en Zorg visie Oost-Groningen* over ontvangen (bijlage 6).

De verwachte fasering van Koploperregio Groningen: dataverzameling en –analyse (2023); gezamenlijke afspraken op provinciaal niveau, als basis voor lokale woonzorgvisies en huisvestingsverordening die regionaal worden afgestemd (2024); opstellen regionaal afgestemde lokale woonzorgvisie en huisvestingsverordening die ter besluitvorming aan gemeenteraad wordt voorgelegd (2025).

3.8. Uitgifte van (bouw)kavels in eigendom van de gemeente

Wij willen woningbouw in ieder dorp mogelijk maken, waar nodig door de uitgifte van (bouw)kavels die in eigendom van de gemeente zijn en die geschikt zijn voor woningbouw (Boermarke fase 2 is hier een voorbeeld van).

Door de uitgifte van (bouw)kavels kunnen wij meer invloed uitoefenen op de programmering en fasering van de woningbouwproductie. Het gemeentelijk grondbezit bestaat vooral uit locaties waarop het gemeentelijk vastgoed staat. Nadat het in voorbereiding zijnde Strategisch Vastgoed Plan is vastgesteld, kan de gemeenteraad besluiten die gronden die kansrijk zijn voor woningbouw tot wonen te bestemmen en als bouwgrond uit te geven.

Daarnaast beschikt de gemeente over enkele andere gronden die kansrijk zijn voor woningbouw en die eveneens na een raadsbesluit kunnen worden herbestemd en uitgegeven. Deze gronden zijn reeds geïnventariseerd⁴. Er wordt al gewerkt aan een nadere verkenning van de uitgifte van deze gronden als (bouw)kavels, conform procedurele stappenplannen. Aandachtspunt hierbij is het benutten van de mogelijkheden voor eigen inwoners. We onderzoeken welk sturingsinstrument hiervoor het meest geschikt is.

3.9. Koop- en financieringsconstructies

Wij bieden ruimte aan koop- en financieringsconstructies met acceptabele risico's voor onze inwoners en onze gemeenteorganisatie. Wij verruimen de starterslening.

⁴ Omwille van een zorgvuldig proces is deze inventarisatie niet opgenomen als bijlage. Als de raad besluit tot uitgifte, zal er een participatieproces volgen met de omwonenden van de betreffende kavels - ter voorbereiding van het bestemmingsplan. Bij de uiteindelijke uitgifte zal nagedacht worden over de communicatie om de juiste groepen te bereiken. Het op een eerder moment naar buiten brengen van de geïnventariseerde gronden, kan leiden tot overspannen verwachtingen, miscommunicaties - en dus uiteindelijk tot onrust.

Naast de beleidsinstrumenten bestaan er diverse koop- en financieringsconstructies om woningen betaalbaar te maken en te houden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen (bijlage 3). Wij bieden ruimte aan koop- en financieringsconstructies met acceptabele risico's voor onze inwoners en onze gemeenteorganisatie. Wij willen koop- en financieringsconstructies altijd koppelen aan behoud van betaalbaarheid.

KoLat (KoopLater) en de starterslening zijn hier momenteel de enige voorbeelden van. KoopLater-woning worden eerst gehuurd door de starter die op dat moment nog geen geld heeft voor een hypotheek. Wel wordt een deel van de huur alvast ingelegd voor de koopsom. Na een paar jaar hebben de bewoners een lagere hypotheek nodig en kunnen zij de huurwoning zelf kopen. Doordat met de aflossing een lager hypotheekbedrag nodig is, scheelt dat later ook in de woonlasten. De starterslening draagt er in Westerwolde aan bij dat meer starters een woning kunnen kopen. Door middel van deze lening kunnen startende huishoudens op de woningmarkt naast een reguliere hypothecaire lening een extra starterslening afsluiten. De starterslening is ingevoerd door middel van de *Verordening Starterslening gemeente Westerwolde*.

Vervolg/perspectief

Al moet de effectiviteit zich nog bewijzen, willen wij in Westerwolde ruimte bieden aan kleinschalige KoLat initiatieven. Wij gaan hier het gesprek over aan met KoLat. Ook verruimen wij de voorwaarden van de starterslening, zodat meer starters in aanmerking kunnen komen voor een starterslening. Wij beogen hen zo meer kansen te bieden op de woningmarkt.

3.10. Planvorming realisatie extra nieuwbouwwoningen

Onze planvorming voor de realisatie van tenminste 300 extra nieuwbouwwoningen is deze collegeperiode klaar. Daartoe stellen wij een woningbouwprogramma op, als uitvoeringsparagraaf van een nieuwe nog op te stellen woonvisie.

Vervolg/perspectief

Dit addendum aan de huidige woonvisie is een eerste aanzet tot een nieuwe nog op te stellen woonvisie. Dit addendum formuleert ook uitgangspunten van het bijbehorende woningbouwprogramma. In het onderstaande wordt toegelicht welke activiteiten nog moeten worden uitgevoerd om de uitgangspunten te kunnen uitwerken.

Ons eerste uitgangspunt is dat dit woningbouwprogramma 'vraaggestuurd' is: er moet gebouwd worden voor de vraag die er nu is en voor de vraag die er komt. Het aanbod wordt afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag per sector (koop en huur). Wij sturen onze ambitie bij op basis van het vierjaarlijkse regionaal Woningmarktonderzoek en de jaarlijkse Woningmarktmonitor. Daarbij maken wij ook eigen, vrije keuzen om ontwikkelingen mogelijk te maken waarin inwoners door actief burgerschap gezamenlijk het initiatief nemen. Daarom staan wij open voor nieuwe, innovatieve woon(zorg)vormen voor bijvoorbeeld ouderen en jongeren, die samenleven als 'vragenden en dragenden'. Actuele voorbeelden zijn het woningbouwinitiatief Woonhof Sellingen en ideeën die worden gevormd binnen Zo Willen Wij Wonen (Toukomst / Nationaal Programma Groningen).

Ons tweede uitgangspunt is dat naarmate de omvang van een nieuwbouwproject toeneemt, het van groter belang is dat het een mix van koop- en (sociale) huurwoningen in verschillende prijsklassen is. Dit past bij de opgave die wij zien om meer evenwicht in de woningvoorraad te brengen. Een verplichting die voort zal vloeien uit de Wvrv, is dat tweederdedeel van de nieuwbouw (koop, middenhuur en sociale huur) in het segment betaalbaar moet vallen. Om te kijken of dit passend is bij de behoeften binnen de regio Oost-Groningen en de provincie, wil de provincie samen met de Groninger gemeenten de vraag naar betaalbare woningen in kaart brengen. Wij doen dit in het kader van de uitwerking van de *Regionale woondeal 2022-2030, regio Oost-Groningen*.

Ons derde uitgangspunt is dat wij het woningbouwprogramma koppelen aan het sturingsinstrument doelgroepenverordening. Een doelgroepenverordening is een interessant sturingsinstrument voor de gemeente Westerwolde (bijlage 3). Het helpt een gemeente om een aandeel betaalbare woningen op te leggen voor nieuwbouwprojecten en deze bijvoorbeeld enkel beschikbaar te maken voor een doelgroep tot een bepaald inkomen. Zo kan de gemeente de maximale prijs van- en het minimale aandeel aan betaalbare woningen opnemen en deze alleen beschikbaar stellen voor doelgroepen tot een maximale inkomensgrens. Aan de hand van een doelgroepenverordening kan een gemeente dus veel sturing geven aan het nieuwbouwprogramma van de gemeente. Een doelgroepenverordening kan gaan over zowel nieuw te bouwen sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur als over koopwoningen.

Wat ontbreekt nog?

Termen als 'goedkoop', 'betaalbaar', en 'duur' worden gebruikt in onze lokale, regionale en nationale beleidsstukken. Het zijn echter alledaagse woorden die beleidsmatig nog geen betekenis en gevolg hebben. Zij zijn namelijk (nog) niet verbonden aan inkomensverdeling, sector, prijssegment of woningtype/gebruiksoppervlakte. Dit levert spraakverwarring op. De betaalbaarheidsgrens voor een koopwoning die volgens de Wvrv landelijk wordt gehanteerd (een prijs onder de € 355.000), is niet passend voor onze regio. € 355.000 is voor ons het dure segment. Wij stellen dus de vraag: 'betaalbaar' voor wie, in welke sector en in welk segment?

Wij vinden een eerste aanknopingspunt bij de categorieën van prijssegmenten in het *Regionaal Woningmarktonderzoek Oost-Groningen 2021-2031*. Met de kanttekening dat er geen harde grenzen zijn en dat dit juist iets is waar wij lokaal zelf invulling aan moeten geven. Een tweede aanknopingspunt is onze nieuwe nog vast te stellen grondprijzennota 2023, waarin de betekenis van 'goedkoop', 'betaalbaar' en 'duur' wordt opgenomen. Dit is relevant voor de uitgifte van (bouw)grond aan particulieren, woningcorporaties en andere ontwikkelaars. Om te kijken of de huidige verdeling betaalbare huur- en koopwoningen passend is bij de behoeften binnen de provincie en de regio Oost-Groningen, zullen wij samen met de provincie en de Groninger gemeenten de vraag naar betaalbare woningen in kaart brengen.

4. Bijlagen

Bijlage 1. *Woonvisie Westerwolde 2019-2024*

Bijlage 2. *Memo Kaders voor woonbeleid*

Bijlage 3. *Notitie Sturingsinstrumenten Starters Westerwolde*

Bijlage 4. *Regionaal Woningmarktonderzoek Oost-Groningen 2021-2031*

Bijlage 5. *Memo In stelling brengen van woningcorporaties voor sociale woningbouw*

Bijlage 6. *Oplegnotitie bij startnotitie Wonen en Zorg visie Oost-Groningen*