

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 17 januari 2023
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**9 2023_B&W_00036 Beantwoording raadsvragen CPB raadsfractie 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

Afwezig:

mevrouw H. de Jong, Plaatsvervangend gemeentesecretaris

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

De CPB raadsfractie heeft op 19 december 2022 schriftelijke vragen gesteld over woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster. In deze nota van antwoord treft u de antwoorden op deze vragen aan.

Vervolg

1. Rust er op het perceel Molenkampen IV enige verplichting tot nabetaling wanneer - voor een in de overeenkomst bepaalde datum - de bestemming gewijzigd wordt?
Op het perceel voor de ontwikkeling van Molenkampen IV rust inderdaad een verplichting tot nabetaling.
2. Zo ja, wat houdt deze verplichting tot nabetaling in?
De verplichting tot nabetaling loopt tot 17-12-2028 en houdt vrij vertaald in dat wanneer de gemeente voor die datum overgaat tot woningbouw op het perceel Molenkampen IV een bedrag van €17 per m² verschuldigd is aan de voormalige eigenaar van het perceel. Het perceel is in totaal 5.41.05 ha. groot en dat maakt de totale betalingsverplichting €929.985.
3. Indien u op de kortst mogelijke termijn de bestemmingsplanprocedure voor Molenkampen IV zou gaan opstarten, wanneer kunnen de kavels voor deze locatie dan in de verkoop?
De kavels kunnen in de verkoop op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. En dat is op zijn vroegst na de eerder genoemde datum van 17-12-2028.

Als bijlage bij deze nota treft u een brief die recent aan de jeugd uit Sint Jansklooster is verstuurd. In deze brief kunt u lezen dat de Molenkampen IV niet op zichzelf staat als het gaat om invulling geven aan de totale woningbehoefte voor Sint Jansklooster.

Besluit

Het college stelt de beantwoording raadsvragen CPB raadsfractie over woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster vast.

Bijlagen

1. 20221220 - Schriftelijke vragen CPB - Woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster.pdf
2. Reactie op jullie brieven rond het thema wonen in Sint Jansklooster (1).pdf

Schriftelijke vragen aan het college conform artikel 39 van het Reglement van Orde

Steenwijk, 19-12-2022



Onderwerp: Woningbouw voor jongeren in Sint Jansklooster

Geacht College,

Enkele dagen geleden ontvingen we opnieuw een brief van 'de jeugd van Sint-Jansklooster' waarin zij concreet vragen naar de mogelijkheden voor woningbouw in Sint-Jansklooster. Een meer dan begrijpelijke vraag van jongeren die graag zelfstandig willen gaan wonen en geen betaalbare woning kunnen vinden. En nog begrijpelijker als je om je heen jongeren ziet vertrekken omdat de kans op een woning eerder vervaagd dan realiteit wordt. Deze jeugd realiseert zich wat dit echt betekent voor het verenigingsleven van Sint Jansklooster en voor de enorme gemeenschapszin die het Corso Sint Jansklooster tot werelderfgoed heeft gemaakt. Dit willen ze niet verloren laten gaan.

Op 19 oktober jl. heeft 'de jeugd van Sint-Jansklooster' een dringende oproep gedaan aan College en gemeenteraad om duidelijkheid te geven over het tijdsplan voor woningbouw in de kernen waarvan beloofd was om dit rond de zomer van 2022 te presenteren.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de bestemmingsplanprocedure voor de locatie Molenkamp IV in Sint-Jansklooster. De diverse redenen die de gemeente noemt waarom zij niet in staat is om de bestemmingsplanprocedure voor 2028 te starten worden niet begrepen door 'de jeugd van Sint-Jansklooster'. Maar hun noodkreet is luid en duidelijk! 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?

En de strekking van de vorige week ontvangen brief is gelijk aan de brief van 19 oktober. Ze zijn blij dat Wetland Wonen op 11 januari a.s. de plannen voor starters presenteert voor het sinds 2021 braakliggende terrein in Sint-Jansklooster. Maar gezien het sterk groeiende aantal woningzoekenden is het aantal op deze locatie te realiseren woningen een druppel op een gloeiende plaat. Er wordt gevraagd om door te pakken omdat er nog véél meer jongeren in Sint-Jansklooster op zoek zijn naar een woning. Daarnaast vragen ze naar de échte reden waarom de bestemmingsplanprocedure voor Molenkamp IV niet voor 2028 kan starten en als fractie CPB willen wij ook graag weten of de in de brief gedane suggestie over de verplichting tot nabetaling waar is.

Wij hebben de volgende vragen aan het College:

1. Rust er op het perceel Molenkampen IV enige verplichting tot nabetaling wanneer - voor een in de overeenkomst bepaalde datum - de bestemming gewijzigd wordt?
2. Zo ja, wat houdt deze verplichting tot nabetaling in?
3. Indien u op de kortst mogelijke termijn de bestemmingsplanprocedure voor Molenkamp IV zou gaan opstarten, wanneer kunnen de kavels voor deze locatie dan in de verkoop?

In afwachting van uw beantwoording.

Namens de fractie CPB

Ronnie Lassche
Tilko Gernaat

Van: Arjan Saadhoff
Verzonden: dinsdag 10 januari 2023 16:24
Aan: Kim Ruiter; hennique@hotmail.com
CC: Ronnie Lassche; boxum005@gmail.com; Erik Homan; Melvin Smit; Geke Oosterveld
Onderwerp: Reactie op jullie brieven rond het thema wonen in Sint Jansklooster

Urgentie: Hoog

Beste jeugd uit Sint Jansklooster,

Hartelijk dank voor jullie brief, waarin jullie de urgentie uitspreken rond het thema wonen in Sint Jansklooster. Naast een brief aan wethouder Smit, hebben jullie over hetzelfde onderwerp ook brieven gestuurd aan de gemeenteraad. Met deze mail wil ik, mede namens wethouder Smit, de vragen die jullie in de verschillende brieven hebben gesteld beantwoorden en hoop jullie daarmee duidelijkheid te geven.

Begin 2022 is de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit beleidskader staat dat de gemeente in de periode tot en met 2031 in totaal 1735 woningen wil toevoegen. Van deze totale behoefte aan woningen geldt voor Sint Jansklooster een behoefte van 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. Zoals jullie weten betreft dit de locatie van Wetland Wonen, waarover jullie op 11 januari aanstaande inhoudelijk door de corporatie zelf worden geïnformeerd. We kiezen hiervoor omdat we in eerste instantie inzetten op inbreidingslocaties (binnen het dorp) en als de behoefte daarom vraagt op uitbreiding (bouwen in het weiland). Het mag duidelijk zijn dat de behoefte voor Sint Jansklooster groot genoeg is om ook te kijken naar uitbreiding op het perceel Molenkampen IV. Maar zoals jullie zelf ook al hebben uitgezocht, kent deze locatie op dit moment zowel een beperking als een verplichting. De beperking betreft een pachtovereenkomst en de verplichting betreft een nabetaling van ca. €900.000. Deze verplichting kent een doorlooptijd van 15 jaar en loopt inderdaad tot eind 2028. Gaan we voor die tijd over tot ontwikkeling van de locatie Molenkampen IV dan moet deze nabetaling worden uitgevoerd en worden de kosten daarvan doorberekend in de ontwikkelingskosten. Dit betekent hogere grondprijzen en daarmee komt de betaalbaarheid van nieuwe woningen (nog) verder onder druk te staan en dat willen we graag voorkomen.

Kortom we zetten nu, samen met Wetland Wonen, eerst in op woningbouw aan de Molenstraat in Sint Jansklooster. Wat overigens ook nog speelt is dat wij op dit moment in gesprek zijn met een particulier initiatief om woningen te realiseren op en rond een bestaand agrarisch erf. Hierover kan ik nu nog geen details met jullie delen, maar ik verwacht dat hier dit voorjaar meer duidelijkheid over komt. Vervolgens zetten we als derde ontwikkelrichting voor woningbouw in Sint Jansklooster in op de ontwikkeling van de locatie Molenkampen IV. De laatste woningen van de locatie Molenkampen III worden op dit moment gebouwd en met drie nieuwe potentiële locaties in het verschiep is er de komende jaren voldoende ontwikkelruimte beschikbaar om tot en met 2031 te voorzien in de lokale woningbehoefte van 55-57 woningen voor Sint Jansklooster. Dit betekent overigens niet dat we met de voorbereidingen van de locatie Molenkampen IV wachten tot eind 2028, maar dat we op dat moment de plannen klaar hebben liggen om ook vanaf 2029 daadwerkelijk te kunnen gaan bouwen.

Tot slot nog een korte schets over hoe het kan dat de gemeente weinig tot geen kant en klare woningbouwplannen op de plank heeft liggen. We komen uit een tijd dat, vanuit de gedachte van krimp, onder andere de gemeente Steenwijkerland van de provincie Overijssel niet of nauwelijks de ruimte kreeg om woningen toe te voegen. Gevolg hiervan is dat veel ontwikkelingen tot stilstand kwamen of nog erger zelfs geschrapt zijn. Maar op dit moment waait er een heel andere wind en hebben we juist veel woningen nodig. De plannen om deze woningen te realiseren moeten allemaal weer opgestart worden en dat kost tijd. Hoe graag we als gemeente ook zouden willen, het lukt ons in een gebied met heel veel kernen en veel vraag naar woningen niet om alles tegelijk op te pakken. Maar geloof mij dat er binnen het gemeentehuis hard wordt gewerkt om de komende jaren de nodige woningen binnen onze gemeente toe te voegen; ook in Sint Jansklooster.

Mede namens wethouder Smit spreek ik de wens uit dat jullie vragen met deze mail voldoende beantwoord zijn. En uiteraard blijven we graag met jullie en plaatselijk belang in contact over de woningbouwontwikkeling in Sint Jansklooster en zijn we altijd bereid eventueel nieuwe vragen te beantwoorden.

NB: Dit bericht gaat ter informatie ook naar de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

Arjan Saadhoff
Beleidsadviseur woningbouw, transformatie en programmeren



Postadres: Postbus 162, 8330 AD Steenwijk
Bezoekadres: Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk
Telefoon: 14 0521
www.steenwijkerland.nl

