

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Zitting van 3 november 2020
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**11 2020_B&W_00450 Afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk -
besluitvormen**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. Groot de, Secretaris

Samenvatting

De druk op de woningmarkt in Steenwijk neemt toe. Hierin schuilt het gevaar dat bij woningbouwplannen de kwantiteit voor de kwaliteit gaat. Om te zorgen dat de juiste keuzes worden gemaakt, die zowel op de korte- als lange termijn voldoende tegemoetkomen aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen, is de afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk opgesteld. Het document bestaat uit een aantal onderdelen, waaronder een analyse van de woningbehoefte voor de komende 10 jaar, een inhoudelijk hoofdstuk over de afwegingsstrategie, een uitvoeringshoofdstuk over de afwegingsstrategie en een hoofdstuk over de ontwikkelrichting van Betap-Crilux. De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk kan worden gezien als een uitvoeringsdocument voor bestaande beleidskaders zoals de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021, de investeringsopgave sociale huur en het onderzoek wonen en zorg. Dit afwegingskader heeft betrekking op de activiteiten van projectontwikkelaars en woningcorporaties.

Beschrijving

Inleiding

De druk op de woningmarkt in Steenwijk neemt toe. Hierin schuilt het gevaar dat bij woningbouwplannen de kwantiteit voor de kwaliteit gaat. Om te zorgen dat de juiste keuzes worden gemaakt, die zowel op de korte- als lange termijn voldoende tegemoetkomen aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen, is de afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk opgesteld.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. Kennis te nemen van de afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk en de beschreven woningbehoefte voor Steenwijk (H1 & H2);
2. In te stemmen met de 4 criteria en de toepassing daarvan bij het toetsen van woningbouwplannen voor Steenwijk (H3 & H5);
3. Kennis te nemen van de ontwikkelrichting Betap/Crilux (H4);
4. In te stemmen met het verder in ontwikkeling brengen van de locatie Betap/Crilux volgens het midden scenario (H3), naast de al geplande woningbouw op basis van de investeringsopgave sociale huur uit 2018;

5. De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk ter informatie toe te zenden aan de gemeenteraad.

Argumenten

- De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk is een belangrijk document dat bij het creëren van woningaanbod helpt de juiste keuzes te maken. Keuzes die zowel op de korte- als lange termijn voldoende tegemoetkomen aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Steenwijk en Tuk. In de toegenomen druk op de woningmarkt en de wens tot versnelling van de bouwproductie, schuilt namelijk het gevaar dat kwantiteit voor kwaliteit gaat. De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk is opgesteld om er voor te zorgen dat de juiste keuzes worden gemaakt en er sprake is van een goede balans tussen kwaliteit en kwantiteit bij het realiseren van nieuwe woningen binnen Steenwijk en Tuk.
- Het toetsen van woningbouwplannen binnen Steenwijk en Tuk aan de 4 criteria (H3 & H5) zorgt voor een goede balans tussen het kwantitatief en kwalitatief toevoegen van woningen. Met dit instrumentarium houdt de gemeente regie bij het toevoegen van nieuwe woningen die aansluiten bij de geïnventariseerde woningbehoefte (H2).
- Betap/Crilux staat in de Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021 beschreven als te onderzoeken locatie op het moment dat de behoefte aan nieuwbouw de komende jaren in Steenwijk en Tuk toch groter blijkt dan verwacht. Met de investeringsopgave sociale huur uit 2018 is hier deels al invulling aan gegeven door de locatie Betap/Crilux aan te wijzen als locatie voor 70 sociale huurwoningen. In H2 en H3 is de woningbehoefte voor Steenwijk en Tuk voor de komende 10 jaar nader geanalyseerd en beschreven, zowel kwantitatief als kwalitatief en zowel koop als huur. Hieruit vloeien 3 scenario's voort, met een totale behoefte van 570 (laag) tot 710 (hoog) woningen en een middenscenario van 630 woningen. Circa 230 woningen zijn reeds voorzien in harde plannen (onherroepelijke bestemmingsplannen); er is dus een restopgave van 400 woningen. Eén van de criteria bij het toetsen van woningbouwplannen gaat over de vraag of het plan een bijdrage levert aan een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau. Bij het bouwen van enkel sociale huurwoningen in Betap/Crilux is hiervan geen sprake. Om zorg te dragen voor een kwalitatief en kwantitatief goede balans tussen sociale huur en koopsector wordt uitgegaan van een verdeling 30% sociale huur en 70% koop, waarbij de kwaliteit (onder andere vloeroppervlakte en verschijningsvorm) van de woningen met partijen nog verder uitgewerkt moet worden. Kwantitatief gaat het dan bij Betap/Crilux om een totaal van 215 woningen.
- Om met de in H4 beschreven ontwikkelrichting voor Betap/Crilux aan de slag te kunnen, is het van belang een startmoment te markeren. Dit voor zowel het intern als extern op elkaar afstemmen van processen de komende tijd. De instemming van uw college met dit voorstel wordt als voornoemd startmoment beschouwd. Uiteraard volgen er bij de verdere ontwikkeling van Betap/Crilux nog verschillende momenten waarop zowel het college als de gemeenteraad besluiten moeten nemen, zoals bijvoorbeeld een voorbereidingskrediet, bestemmingsplanprocedure etc..
- De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk kan worden gezien als een uitvoeringsdocument voor bestaande beleidskaders zoals de Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021, de investeringsopgave sociale huur en het onderzoek wonen en zorg. Deze beleidskaders zijn voor een groot deel door de gemeenteraad vastgesteld. Het is daarom goed om de gemeenteraad mee te nemen in de wijze waarop uitvoering aan deze beleidskaders wordt gegeven.

Kantttekeningen en risico's

1. Het afwegingskader inclusief het bijbehorende instrumentarium (H5) is een dynamisch onderdeel binnen de afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk.
2. De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk bevat een aantal zaken die nog verder uitgewerkt/onderzocht moeten worden, zoals bijvoorbeeld het compensatiefonds sociale huur (H3).
3. In de afrondende fase van het afwegingskader is gesproken met de corporaties Woonconcept en Wetland Wonen Groep. Dit heeft geleid tot het toevoegen van de alinea 'Overleg gemeente en woningcorporaties' op pagina 5 van de afwegingsstrategie. Gemeente en corporaties staan voor een gedifferentieerd woningaanbod, waarbij per locatie wordt bekeken op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een toekomstbestendig woningbouwprogramma.
4. Woonconcept heeft aangegeven dat er voor wat betreft de prijscategorieën voor de locatie Betap/Crilux (H4) nog wel zorgen zijn. Hierbij gaat het om de vraag of het, gezien de huidige bouwkosten, mogelijk is om binnen de genoemde prijsklassen woningen te bouwen. Het zijn echter niet de bouwkosten geweest die als uitgangspunt hebben gediend, maar de volkshuisvestelijke woonbehoefte. Bij het verder uitwerken van de locatie Betap/Crilux zal blijken in hoeverre de woonbehoefte zoals beschreven in het afwegingskader concreet kan worden vertaald naar een realistische woningbouwprogrammering. Hoofdstuk 4 is het volkshuisvestelijk vertrekpunt voor de ontwikkeling van Betap/Crilux en is niet de plek om detailvragen te beantwoorden. Immers naast behoefte zullen straks ook andere factoren, zoals bijvoorbeeld het natuurinclusief bouwen, een rol spelen bij de definitieve invulling van de locatie Betap/Crilux en druk uitoefenen op de exploitatie.

Duurzaamheid en social return

Duurzaamheid speelt op basis van wet- en regelgeving bij alle nieuwbouw. Maar om initiatiefnemers te stimuleren iets extra's te doen is aan de 4 eerder genoemde criteria nog een 5^e bonuscriterium toegevoegd.

Financiële toelichting

Voor wat betreft de afwegingsstrategie is dit niet van toepassing. Voor wat betreft een financiële toelichting op de ontwikkeling van Betap/Crilux, volgt na instemming met dit voorstel een nadere uitwerking.

Participatie en communicatie

Voor de communicatie rond de afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk, wordt gebruik gemaakt van de gebruikelijke (social)mediakanalen. De afwegingsstrategie is op voorhand ter informatie toegestuurd aan de corporaties Woonconcept en Wetland Wonen.

Uitvoering en planning

De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk is een uitvoeringsdocument, dat na instemming door uw college wordt ingezet bij het beoordelen van woningbouwplannen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit:

1. Kennis te nemen van de afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk en de beschreven woningbehoefte voor Steenwijk (H1 & H2);
2. In te stemmen met de 4 criteria en de toepassing daarvan bij het toetsen van woningbouwplannen voor Steenwijk (H3 & H5);

3. Kennis te nemen van de ontwikkelrichting Betap/Crilux (H4);
4. In te stemmen met het verder in ontwikkeling brengen van de locatie Betap/Crilux volgens het midden scenario (H3), naast de al geplande woningbouw op basis van de investeringsopgave sociale huur uit 2018;
5. De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk en Tuk ter informatie toe te zenden aan de gemeenteraad.