

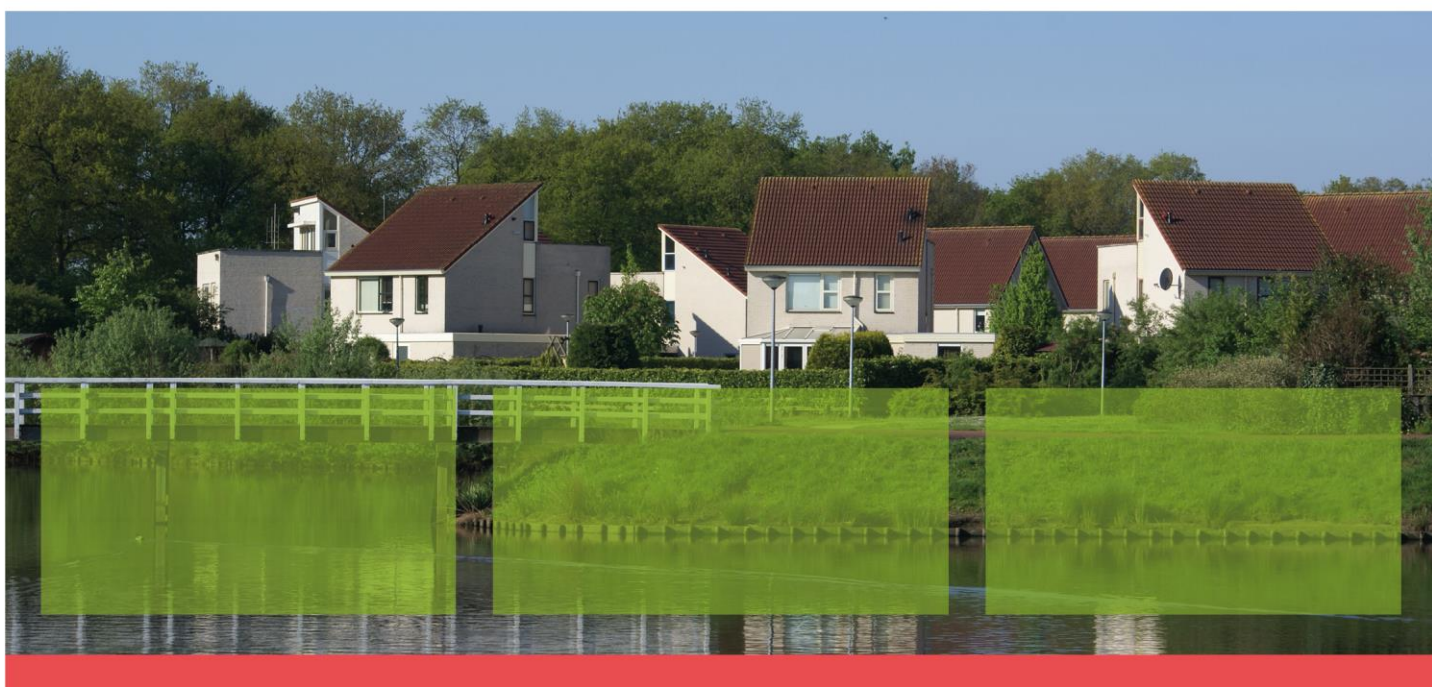


Afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk

Gemeente Steenwijkerland

14 oktober 2020

Definitief



DATUM	14 oktober 2020
TITEL	Afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk
ONDERTITEL	[Voer hier een ondertitel in]
OPDRACHTGEVER	Gemeente Steenwijkerland
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	1708.107
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Totstandkoming volkshuisvestelijk kader en afwegingsstrategie	4
1.2	Leeswijzer	5
2	De woningbehoefte in Steenwijk	6
2.1	Huishoudensgroei met name de komende tien jaar	6
2.2	Aandeel Steenwijk in de totale groei	6
2.3	Kwalitatieve woningbehoefte	8
2.4	Confrontatie met bestaande plannen	11
3	Inhoud van de afwegingsstrategie	13
3.1	Criteria voor toetsing plannen en invulling locaties	13
4	Ontwikkelrichting Betap-Crilux	19
4.1	Kwantitatieve opgave	19
4.2	Kwalitatieve opgave	20
5	Toepassing afwegingskader en instrumentarium	22
5.1	Planbeoordeling	22
5.2	Fasering van plannen	24
5.3	Voorzienbaarheid	24
5.4	Monitoring en herijking	25

1 Inleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in grote delen van het land sterk toegenomen, ook in de gemeente Steenwijkerland. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod, met stijgende prijzen tot gevolg. De noodzaak tot versnelling van de bouwproductie wordt al jaren gevoeld. Door onder andere flexibele bestemmingsplannen en korte procedures kunnen ontwikkelende partijen snel aan de slag om de behoefte aan woningen in te vullen. Met de sterke focus op het versnellen van de bouwproductie rijst de vraag of we wel de juiste keuzes maken om woningaanbod te creëren dat zowel nu als op de lange termijn voldoende tegemoet komt aan de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen op de Steenwijker woningmarkt.

De gemeente Steenwijkerland heeft daarom behoefte aan:

1. *een inhoudelijk kwantitatief en kwalitatief volkshuisvestelijk afwegingskader voor Steenwijk en Tuk, voor de invulling van nieuw te ontwikkelen woonwijken en locaties (zoals Betap Crilux)*
2. *een afwegingsstrategie om woningbouwinitiatieven te kunnen beoordelen en op basis daarvan te bepalen of (en zo ja) hoe de gemeente medewerking wil verlenen aan een plan.*

De afwegingsstrategie richt zich op Steenwijk en het aangrenzende Tuk. In dit gebied ligt er een aanzienlijke opgave om de komende 10 jaren het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden met meer dan 190 woningen. Als gevolg van vergrijzing en extramuralisering van de zorg neemt de behoefte aan nieuwe woonvormen voor ouderen en andere zorgdoelgroepen toe. Deze opgaven zullen, verspreid over Steenwijk en Tuk, de komende jaren ingevuld moeten worden. De laatste jaren neemt het aantal bouwaanvragen voor transformatie van bestaande panden sterk toe, vooral in de binnenstad van Steenwijk. Een afwegingsstrategie is nodig om ook de woningbouwinitiatieven in de binnenstad te kunnen beoordelen.

1.1 Totstandkoming volkshuisvestelijk kader en afwegingsstrategie

Richtinggevende kaders uit bestaande beleid

In bestaande beleidskaders zijn ambities opgenomen over de gewenste koers van het woonbeleid in de gemeente Steenwijkerland; ook wat betreft de nieuwbouwopgave. Dergelijke ambities moeten meegenomen worden bij het toetsen van nieuwe plannen en het kwantitatief en kwalitatief invulling geven aan locaties. Daarbij gaat het om de investeringsopgave voor de sociale huursector in Steenwijk en ambities vanuit de gemeentelijke woonvisie (bijvoorbeeld het creëren van een gevarieerde woningvoorraad op wijkniveau). Daarnaast worden er met de Provincie Overijssel periodiek woonafspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwopgave per gemeente. Dergelijke bestaande beleidskaders zijn meegenomen bij het opstellen van het afwegingskader.

Analyse kwantitatieve- en kwalitatieve woningbehoefte

Een van de doelstellingen voor de afwegingsstrategie is dat nieuwe woningbouwinitiatieven zoveel mogelijk inspelen op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte die de komende jaren voor Steenwijk gelden. Daarom is een nadere analyse gemaakt van de verwachte woningbehoefte, gebaseerd op het landelijk WoON2018 onderzoek, prijsontwikkelingen in de koopsector in de afgelopen jaren en prognoses met betrekking tot de huishoudensgroei.

Daarnaast zijn ook de uitkomsten van het recent uitgevoerde onderzoek naar de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente Steenwijkerland (2019) meegenomen in het opstellen van de afwegingsstrategie.

Overleg beleidsmedewerkers, projectleiders gemeente Steenwijkerland

Op basis van de eerste analyses (woningbehoefte en richtinggevende kaders uit bestaand beleid) zijn betrokken afdelingen binnen de gemeente Steenwijkerland (Wonen, RO, projectleiders) met elkaar in gesprek gegaan om te komen tot een set van gedragen afwegingscriteria. Hierbij is gezocht naar een goede balans tussen enerzijds sturen op heldere criteria om op de lange termijn te voldoen aan onze volkshuisvestelijke ambities en anderzijds voldoende flexibiliteit te bieden aan ontwikkelaars om snel in te kunnen spelen op de marktontwikkelingen.

Overleg gemeente en woningcorporaties

De afwegingsstrategie woningbouw Steenwijk is ook besproken met de corporaties Woonconcept en Wetland Wonen Groep. Gemeente en corporaties staan voor een gedifferentieerd woningaanbod, waarbij per locatie wordt bekeken op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een toekomstbestendige woningbouwprogrammering.

1.2 Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt:

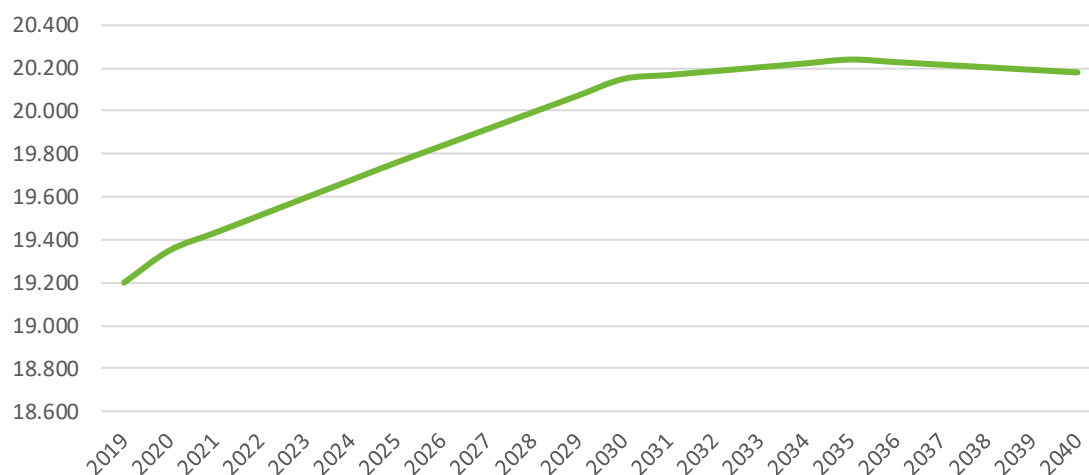
- Hoofdstuk 2 geeft de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de kern Steenwijk voor de komende tien jaar weer. Aan het eind van dit hoofdstuk confronteren we de woningbehoefte met de reeds bestaande plancapaciteit in Steenwijk. Zo wordt duidelijk hoe de restopgave voor de komende jaren eruit ziet.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de inhoudelijke uitgangspunten van onze afwegingsstrategie voor woningbouwinitiatieven. Op basis van welke criteria gaan we woningbouwinitiatieven beoordelen?
- Op basis van de verwachte woningbehoefte en onze afwegingsstrategie wordt in hoofdstuk 4 de gewenste ontwikkelrichting Betap-Crilux gegeven; één van onze grootste woningbouwlocaties voor de komende jaren. Daarin schetsen we het beoogde woningbouwprogramma voor deze locatie.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de wijze waarop de uitvoering van de afwegingsstrategie wordt vormgegeven, zoals de wijze waarop plannen worden getoetst, het creëren van voorzienbaarheid en herijking / monitoring van de afwegingsstrategie.

2 De woningbehoefte in Steenwijk

2.1 Huishoudensgroei met name de komende tien jaar

De gemeente Steenwijkerland vindt het belangrijk dat nieuwe woningbouwplannen goed aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, zowel nu als op de lange termijn. De verwachting is dat de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad zich met name in de periode tot en met 2030 voor zal doen. Daarna zal als gevolg van vergrijzing en ontgroening de groei van het aantal huishoudens langzaam aan afnemen.

Figuur 2.1: Gemeente Steenwijkerland. Verwachte ontwikkeling aantal huishoudens 2019-2040.



Bron: Primos2019

Dit maakt het des te belangrijker om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare plancapaciteit. Hoe kunnen we onze bestaande woningvoorraad zodanig transformeren en aanvullen dat we zo optimaal mogelijk inspelen op de kwalitatieve vraag die er de komende jaren nog is?

Met de Provincie Overijssel maakt de gemeente Steenwijkerland periodiek afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave. De huidige afspraken¹ gaan uit van een behoefte van 1.065 tot 1.300 (netto) toe te voegen woningen voor de komende tien jaar (2019-2029).

2.2 Aandeel Steenwijk in de totale groei

Een deel van de gemeentelijke opgave heeft betrekking op de kern Steenwijk. De kwantitatieve vraag per kern is echter van verschillende factoren afhankelijk: Hoe sterk gaan demografische effecten als vergrijzing en ontgroening spelen? In welke mate is een kern aantrekkelijk voor vestigers (zowel vanuit andere kernen binnen de gemeente Steenwijkerland als vanuit andere gemeenten)? Welke factoren spelen in die aantrekkelijkheid een rol (bereikbaarheid, sociale cohesie, voorzieningenniveau)? Is er door omstandigheden een tijd lang weinig tot geen woningbouw geweest (waardoor er nu sprake is van een woningtekort)?

¹ Peildatum 1 juni 2019

Voor een aantal van deze kenmerken is het mogelijk om het aandeel van de kern Steenwijk binnen de totale gemeente Steenwijkerland te bepalen. Dit geeft richting voor de toekomstige kwantitatieve opgave:

Tabel 2.1: Gemeente Steenwijkerland. Oriëntatie van vestigers en binnengemeentelijke verhuizers per cluster in Steenwijkerland en aandeel in de huishoudensgroei per cluster (uitgaande van lokale behoefte; migratiesaldo = 0)

	Aandeel vestigers van buiten Steenwijkerland 2008-2017	Aandeel binnengemeentelijke verhuizers 2008-2017	Aandeel op gemeentelijke groei, uitgaande van lokale behoefte (geboorte/sterfte)
Steenwijk / Tuk	43%	55%	38%
Oldemarkt	6%	4%	4%
Kleine kernen Noord	19%	12%	20%
Vollenhove	9%	11%	10%
Kleine kernen Zuid	23%	17%	26%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS (2019), Primos2019

Te zien is dat een groot deel van de binnengemeentelijke verhuizingen en verhuizingen vanuit andere gemeenten naar Steenwijkerland betrekking hebben op de kern Steenwijk. Dit heeft te maken met de omvang van het woningaanbod (er zijn in een grote kern als Steenwijk immers meer woningen beschikbaar dan in een kleine kern), maar ook met de aantrekkelijkheid van de kern als gevolg van de ligging vlakbij de A32, het voorzieningenniveau en het aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen (dat in de kleine kernen aanzienlijk lager ligt). Dit zorgt ervoor dat Steenwijk naar alle waarschijnlijkheid ook in de toekomst een relatief grote aantrekkingskracht behoudt op vestigers en goed in staat zal zijn om huidige inwoners te behouden. Uiteraard zijn er ook huishoudens die vanuit Steenwijk naar een andere kern in de gemeente verhuizen. Maar de afgelopen jaren was het aantal huishoudens dat vanuit een andere kern in Steenwijkerland verhuisde naar Steenwijk groter dan de omgekeerde beweging (positief saldo van +15 tot 20 huishoudens per jaar).

Ook als we kijken naar de huishoudensgroei uitgaande van natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) zien we dat het aandeel van Steenwijk op de totale gemeentelijke groei het grootst van alle clusters is (38%). Wel is dit aandeel lager dan bij de verhuisbewegingen. Dit komt doordat Steenwijk relatief vergrijsd is ten opzichte van andere kernen in de gemeente. Er woont een relatief groot aandeel ouderen, waardoor het geboortecijfer gedrukt wordt.

Voor de toekomstige woningbouwopgave voor de kern Steenwijk gaan we uit van de verwachte lokale behoefte. Die bestaat uit:

1. de groei door middel van geboorte en sterfte (38% van 1.065 – 1.300 woningen): 410 tot 500 woningen
2. het positieve saldo van de binnengemeentelijke verhuizingen (15 tot 20 woningen per jaar): 150 tot 200 woningen.

Totaal komt de opgave voor Steenwijk daarmee uit op 560 tot 700 woningen voor de komende tien jaar. Dat is ongeveer 54% van de totale gemeentelijke woningbouwopgave. Dit aandeel kan mogelijk lager uitvallen als er de komende jaren meer woningen in de andere kernen van de gemeente worden gebouwd (waardoor een verhuizing naar Steenwijk niet altijd meer noodzakelijk is vanwege ontbrekend woningaanbod). Het is echter ook mogelijk dat het aandeel van Steenwijk juist hoger komt te liggen, bijvoorbeeld als door de vergrijzing een groter aantal ouderen de keuze maakt om vanuit de kleine kernen dichterbij voorzieningen (en dus Steenwijk) te gaan wonen. Een eventuele verhuisbeweging van ouderen naar Steenwijk is ook mede afhankelijk van de woningbouwontwikkelingen in de kleine kernen.

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Vraagprofiel per doelgroep

De volgende stap is om een beeld te krijgen van de kwalitatieve woonwensen. Op basis van het WoON2018 onderzoek² hebben we de kwalitatieve woningbehoefte per doelgroep in Steenwijk in beeld gebracht:

Tabel 2.2: Kern Steenwijk. Kwalitatieve vraag naar doelgroep en marktsegment.

		Starters	Doorstromers				
			1+2 phh. < 35 jaar	1+2 phh. 35-55 jaar	Gezinnen	1+2 phh. 55-75 jaar	1+2 phh. > 75 jaar
Huur	EGW sociaal	9%	10%	14%	14%	7%	2%
	Nultreden sociaal	28%	7%	18%	3%	27%	45%
	EGW vrije sector	1%	0%	1%	1%	2%	1%
	Nultreden vrije sector	3%	1%	1%	0%	8%	16%
	Totaal	41%	18%	35%	17%	44%	65%
Koop	Rij- / hoekwoning	23%	29%	18%	14%	6%	2%
	2^1 kap / vrijstaand	17%	46%	30%	60%	12%	3%
	Nultreden	19%	7%	17%	9%	38%	30%
	Totaal	59%	82%	65%	83%	56%	35%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2018

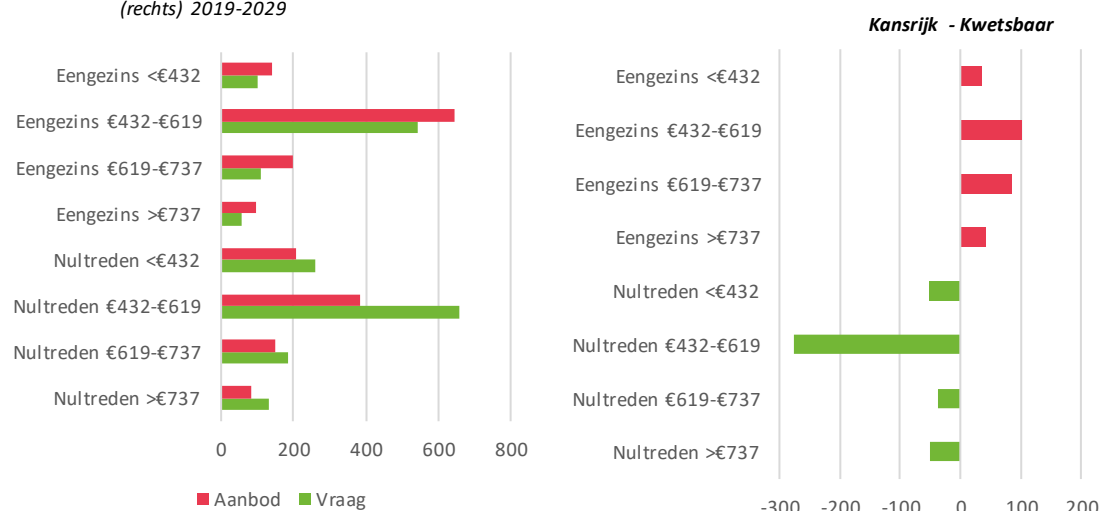
De woonwensen laten zien dat er een sterke kooporiëntatie in de kern Steenwijk is. Met name de doorstromers tot 55 jaar en gezinnen zijn sterk georiënteerd op een koopwoning. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een grondgebonden woning (2-onder-1 kap of vrijstaand). Vooral bij starters (en in mindere mate doorstromers tot 35 jaar) zoekt een grote groep een kleinere grondgebonden woning (rij of hoekwoning). De doelgroep die een huurwoning zoekt, is in Steenwijk wat kleiner. Alleen onder de groep 1+2 persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zoekt een meerderheid een huurwoning. Binnen het huursegment ligt de nadruk van de vraag op het sociale huursegment. Daarbij gaat het met name om nultredenwoningen. Hierbij kan het zowel om een grondgebonden als gestapelde nultredenwoning (appartement) gaan. Bij jongere huishoudens (starters, doorstromers tot 35 jaar) die in dit segment zoeken, gaat het dan meestal om een appartement. Overige doelgroepen geven de voorkeur aan een grondgebonden nultredenwoning. Voor de 55-plussers geldt wel dat een deel van de woningzoekenden de voorkeur geeft aan een locatie in het centrum. In dat geval gaat de voorkeur uit naar een gestapelde nultredenwoning.

Fricties tussen vraag en aanbod in de huursector

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de vraagzijde, maar nog niet in het woningaanbod dat de komende jaren beschikbaar komt, doordat doorstromers weer een woning op de markt brengen. We werpen eerst een blik op de huursector:

² Het WoON2018 onderzoek wordt periodiek uitgevoerd onder huishoudens in alle Nederlandse gemeenten. De respons op het niveau van de gemeente Steenwijkerland is echter te beperkt om betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Daarom is een referentieprofiel opgesteld van gemeenten met een vergelijkbare woningmarkt (qua woningvoorraadsamenstelling, huishoudenssamenstelling, huur/koop-oriëntatie).

Figuur 2.2: Kern Steenwijk. Verwachte vraag- en aanbod in de huursector (links) naar woningtype en prijsklasse, inclusief fricties (rechts) 2019-2029



Bron: WoON2018, Primos2019

Woningcorporaties dienen 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot €39.055³. Bovendien moeten vrijwel alle woningen (95%) passend worden toegewezen. Daardoor gaat de vraag sterk uit naar nultredenwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens (€619). Gelet op de verwachte groei van kleine huishoudens (1+2 persoonshuishoudens) zal er vooral een vraag zijn voor nultredenwoningen. Bij jonge 1+2 persoonshuishoudens gaat het met name om appartementen, vooral uit het oogpunt van betaalbaarheid. Het gaat bij deze doelgroep om jonge huishoudens met een bescheiden inkomen. Voor hen is een lage huurprijs belangrijker dan het woningtype. Bij ouderen deels om appartementen (met name als men een locatie bij het centrum wenst), deels om grondgebonden nultredenwoningen.

Er is ook behoefte aan uitbreiding van het aantal huurwoningen in het goedkoopste prijssegment, met name vanuit jonge, alleenstaande huishoudens. De vraag richt zich op nultredenwoningen (de al eerder genoemde samengestelde categorie). In dit prijssegment, behorend bij deze doelgroep gaat het daarbij om kleine appartementen. Dit is exclusief de behoefte van mensen met een zorgvraag (mensen die vanuit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Jeugdzorg uitstromen en behoefte hebben aan een zeer goedkope sociale huurwoning; zie kader). Qua kwaliteit heeft deze doelgroep meestal geen behoefte aan fysieke aanpassingen in de woning, maar wel aan een kleine woning, waardoor de woning relatief onderhoudsarm is en vooral betaalbaar.

Op basis van de verwachte vraag en het potentieel beschikbare aanbod lijkt er een overschot te ontstaan aan eengezinswoningen. In de praktijk zal dit echter altijd een gewilde woonvorm in de sociale huur blijven, maar gelet op de groei van kleinere huishoudens en nadruk op betaalbaarheid lijkt uitbreiding van het huidige aanbod eengezinswoningen niet noodzakelijk.

³ Prijspeil 2020

Aanvullende opgave goedkope huurwoningen < €432; op basis van behoefte mensen met een zorgvraag

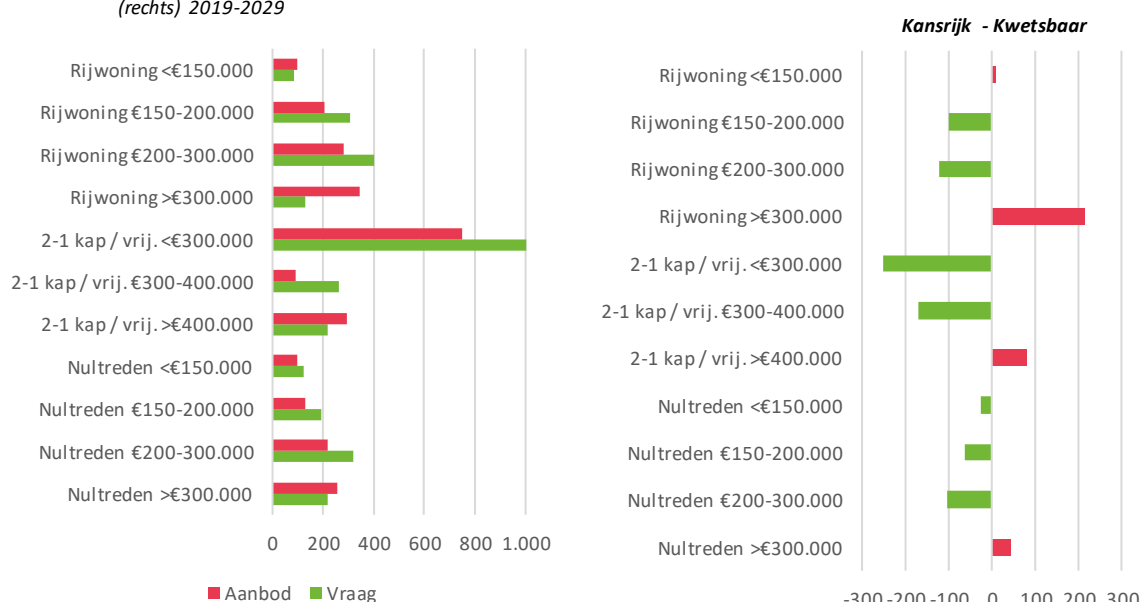
Begin 2019 is de behoefte aan verschillende woonzorgvormen geïnventariseerd. Hierin zijn de belangrijkste trends benoemd die vanuit wonen met zorg invloed hebben op de behoefte aan zeer goedkope huurwoningen.

- Jaarlijks verlaten enkele cliënten met psychiatrische problematiek een Beschermd Wonen locatie. Zij hebben behoefte aan zelfstandige woonruimte
- Kwetsbare jongeren die een Jeugdzorginstelling verlaten hebben behoefte aan goedkope, zelfstandige woonruimte.

Op basis van deze trends gaan we uit van een extra opgave van +10 sociale huurwoningen tot €432 in de komende tien jaar

Fricties tussen vraag en aanbod in de koopsector

Figuur 2.3: Kern Steenwijk. Verwachte vraag- en aanbod in de koopsector (links) naar woningtype en prijsklasse, inclusief fricties (rechts) 2019-2029



Bron: WoON2018, Primos2019

Een groot deel van de vraag in de koopsector richt zich op de grondgebonden woningen (tweekappers en vrijstaande woningen). Maar ten opzichte van enkele jaren geleden is de vraag naar rij- en hoekwoningen (met name een vraag van starters) en nultredenwoningen (een vraag van senioren) in opkomst. Starters hebben behoefte aan een betaalbare woning. Door de stijgende woningprijzen is een ruime grondgebonden woning voor hen financieel niet haalbaar en zoekt men naar een iets kleiner alternatief. Bij senioren lijkt de verhuisgeneigdheid de afgelopen jaren te zijn toegenomen, met name omdat hun mogelijkheden op de woningmarkt zijn toegenomen (de verkoopwaarde van hun huidige woning is gestegen, in den lande zijn kleinschalige wooninitiatieven in opkomst die inspelen op de woonwensen van ouderen).

Bij rij- en hoekwoningen en nultredenwoningen boven de €300.000 lijkt het vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad voldoende om in de vraag te kunnen voorzien. Dat geldt ook voor 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen vanaf €400.000. Er is juist uitbreiding gewenst in het goedkope en middeldure segment (tot €300.000). Kanttekening is dat ruime grondgebonden woningen in dit segment in de nieuwbouw lastig te realiseren zijn, gelet op de gestegen bouwkosten en kwaliteitseisen (van woningzoekenden, maar ook regelgeving met betrekking tot duurzaamheid). In de huidige markt is het vooral van belang om in de juiste prijsklasse te bouwen en daar de kwaliteit op aan te passen. Dat

betekent dat de nadruk in de woningbouwopgave moet liggen op het toevoegen van grondgebonden woningen in de prijsklasse tot €300.000.

Verder lijkt het aanbod aan zeer goedkope koopwoningen (< €150.000) voldoende om in de vraag te voorzien. In de praktijk is het echter goed mogelijk dat er op kleine schaal toch ruimte is voor nieuwbouw, met name als het gaat om kleine- en/of tijdelijke woonconcepten die nu nog niet of nauwelijks in Steenwijk aanwezig zijn. Ontwikkeling hiervan zal wel op beperkte schaal moeten plaatsvinden, bijvoorbeeld in pilot-vorm.

2.4 Confrontatie met bestaande plannen

Op dit moment bestaan er al vele woningbouwinitiatieven voor de kern Steenwijk; samen goed voor een bruto plancapaciteit van ongeveer 730 woningen⁴. Maar slechts een deel hiervan betreft harde plancapaciteit. Bovendien zijn er ook diverse plannen waarbij het gaat om sloop/nieuwbouw.

Tabel 2.3: Kern Steenwijk. Huidige plancapaciteit naar bestemmingsplanstatus (2019-2029)

	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging
Harde plannen	407	174	233
Principebesluiten (zacht)	242	105	137
Principeverzoeken (zacht)	82	68	14
Totaal	731	347	384

Bron: Gemeente Steenwijkerland (Peildatum: 1 november 2019)

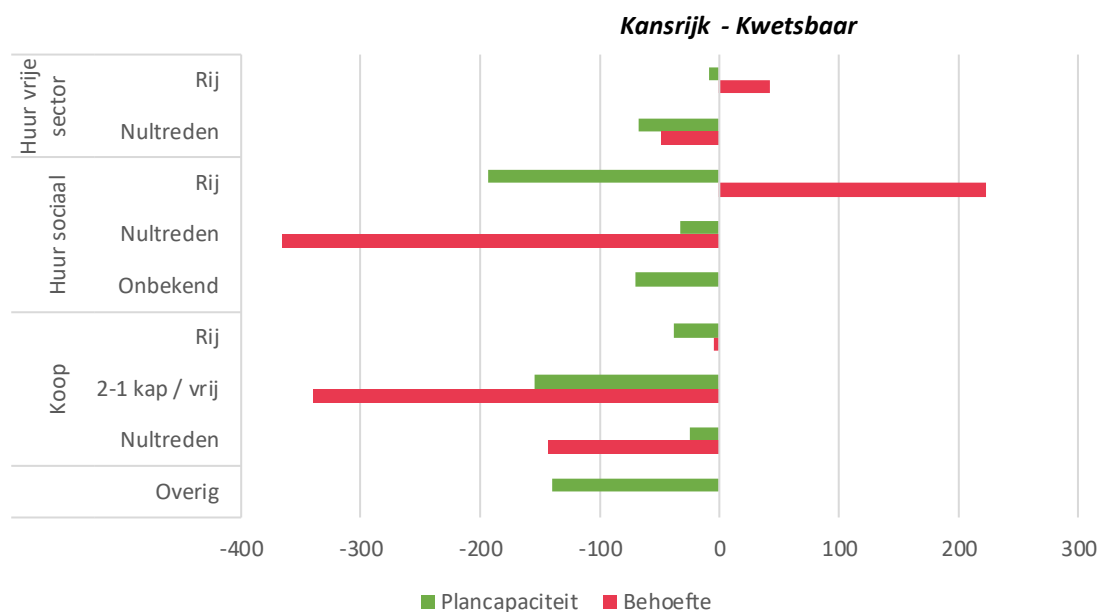
De netto plancapaciteit (inclusief zachte plannen) betreft 384 woningen. Dit ligt nog ruim onder de kwantitatieve woningbehoefte voor Steenwijk (560 tot 700 woningen voor de komende tien jaar). Deze plancapaciteit is overigens exclusief panden met een dubbele bestemmingsplanfunctie in Steenwijk. Dit geldt vooral voor winkelpanden in de binnenstad die in het bestemmingsplan zowel een bedrijfs- als woonfunctie hebben.

Behoefte versus plancapaciteit

In figuur 2.4 is het kwalitatieve programma van de plancapaciteit vergeleken met de woningbehoefte. Bij een deel van de bestaande plannen (met name bij zachte plannen) is echter nog niet duidelijk hoe het kwalitatieve programma eruit gaat zien.

⁴ Dit is exclusief het plan Eeserwold. Dit plan is gericht op een bovenlokale vraag in het luxe segment

Figuur 2.4: Kern Steenwijk. Kwalitatieve woningbehoefte (naar eigendom en woningtype) vergeleken met beoogd kwalitatieve programma van bestaande plannen (harde en zachte plannen) 2019-2029.



Bron: WoON2018, Primos2019, Gemeente Steenwijkerland (2019).

Wat opvalt is dat de grote vraag naar nultredenwoningen slechts in beperkte mate wordt bediend in de huidige plannen. In de vrije sector huur lijkt de huidige plancapaciteit voldoende om te voorzien in deze kwalitatieve vraag, maar in de koop en vooral in de sociale huursector niet. Daar staat tegenover dat in de sociale huur een groot deel van de bestaande plannen gericht is op eengezinswoningen. Een segment dat weliswaar voor veel doelgroepen aantrekkelijk is, maar niet (of slechts in beperkte mate) inspeelt op de trend van kleinere huishoudens en meer oudere huishoudens.

In de koopsector is er (naast de eerdergenoemde behoefte aan nultredenwoningen) ook ruimte voor toevoeging van 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. De plannen voor rij- en hoekwoningen lijken voldoende om in de vraag te voorzien.

Ruimte voor niches op de Steenwijker woningmarkt

Figuur 2.4 geeft aan hoe de woningbouwopgave eruit ziet, uitgaande van de dominante woonwensen van woningzoekenden in Steenwijk. Dat is gestoeld op persoonlijke voorkeuren, maar vaak ook een weergave van welk type woningen er op dit moment vooral voor komen op de Steenwijker woningmarkt. Een zeer specifieke woonwens (bijvoorbeeld door de stedenbouwkundige uitstraling, gedeelde voorzieningen of woonoppervlak) komt uit dergelijke onderzoeken minder snel naar voren. Dat laat onverlet dat er vanuit de markt steeds meer signalen van woningzoekenden die op zoek zijn naar iets anders; een woonvorm die nu niet of nauwelijks aanwezig is in de bestaande woningvoorraad. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld tiny houses of andere vormen van kleine woningen, gericht op starters met beperkte financiële mogelijkheden en/of mensen die een kleinere ecologische voetafdruk nastreven. Een ander voorbeeld zijn hofjeswoningen, meergeneratiewoningen of andere concepten waarbij verschillende doelgroepen (jong en oud, met en zonder zorgvraag) bij elkaar wonen en soms ook voorzieningen delen (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke binnentuin, soms ook andere voorzieningen).

3 Inhoud van de afwegingsstrategie

De afwegingsstrategie is een procesinstrument dat wordt toegepast voor de volkshuisvestelijke beoordeling of invulling van woningbouwplannen. De afwegingsstrategie is vertaald naar een afwegingskader, bestaande uit meerdere criteria. Dit geeft initiatiefnemers van woningbouwplannen duidelijkheid. Zij kunnen op basis van dit kader inschatten of een plan haalbaar is of niet. Ook kan er met een afwegingskader een objectieve toetsing plaatsvinden van nieuwe plannen die in de loop van de tijd de revue passeren.

3.1 Criteria voor toetsing plannen en invulling locaties

Vanuit de geïnventariseerde woningbehoefte voor Steenwijk (hoofdstuk 2), kaders vanuit bestaand beleid en input uit het overleg met beleidsmedewerkers en projectleiders is het afwegingskader verder uitgewerkt. Het toetsen van nieuwe plannen en invullen van locaties gebeurt aan de hand van vier criteria en een bonuscriterium:

1. *Het plan speelt in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van woningzoekenden in Steenwijk.*
2. *Het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau.*
3. *Het plan biedt een kwalitatief programma dat past bij de stedenbouwkundige opzet van de woonomgeving.*
4. *Het plan speelt in op de lokale woningbehoefte van mensen met een (lichte) zorgvraag.*

**Daarnaast kan een initiatief bonuspunten scoren als er een hoog duurzaamheidsniveau (meer dan landelijke vereisten) wordt nagestreefd bij de beoogde woningen en/of woonomgeving*

We lichten de verschillende criteria nader toe.

1. Het plan speelt in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van woningzoekenden in Steenwijk

Een woningbouwinitiatief dient invulling te geven aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in Steenwijk. Uitgangspunt daarbij zijn de kansrijke segmenten die zijn benoemd in figuren 2.2 en 2.3 van deze rapportage minus de harde plancapaciteit waarbij het kwalitatieve programma reeds is ingevuld. Hieruit vloeit de volgende restopgave voort, uitgedrukt in drie scenario's; laag (+570 woningen), midden (+630 woningen) en hoog (+710 woningen). Voor de komende jaren kiezen we het middenscenario als uitgangspunt. Dit scenario sluit aan bij de prestatieafspraken die de gemeente Steenwijkerland heeft gemaakt met de Provincie Overijssel. Indien de marktomstandigheden in de komende jaren veranderen, vormen het hoge en lage scenario de kwantitatieve richting om af te wijken van het middenscenario.

Tabel 3.1: Kern Steenwijk. Woningbouwopgave 2019-2029, uitgesplitst in drie scenario's

		Laag scenario (=560 w.)	Middenscenario (=630 w.)	Hoog scenario (=700 w.)
Huur	Nultreden < €432	15 (+10)*	15 (+10)*	15(+10)*
	Nultreden €432-€619	135	135	135
	Nultreden €619-737	20	20	20
	Totaal	180	180	180
Koop	Rij- / hoekwoning < €200.000	25	35	50
	Rij- / hoekwoning €200.000-€300.000	15	20	30
	2^1 kap / vrijstaand < €300.000	65	90	125
	2^1 kap / vrijstaand €300.000-€400.000	5	5	5
	Nultreden < € 150.000	5	5	10
	Nultreden €150.000-€200.000	15	25	30
	Nultreden €200.000-€300.000	30	40	50
	Totaal	160	220	300
Totaal	Restopgave	340	400	480
	Harde plannen	230	230	230
	Woningbehoefte	570	630	710

*Inclusief 10 woningen vanwege uitstroom Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang / Jeugdzorg

Huursector

De kwantitatieve opgave richt zich in de huursector vrijwel geheel op het sociale huursegment. Er is vooral behoefte aan uitbreiding van het woningaanbod tussen de kwaliteitskortingsgrens (€432) en de 1^e aftoppingsgrens (€619). De behoefte ligt uitsluitend op het toevoegen van nultredenwoningen voor starters en ouderen. Deels gaat het daarbij om gestapelde nultredenwoningen (met name in het centrum en rondom zorgvoorzieningen) en deels om grondgebonden nultredenwoningen (in de wijken die verder van het centrum af liggen).

Er is een kleine opgave om het aanbod aan nultredenwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens uit te breiden (+25 woningen). Deze opgave komt deels door de woningbehoefte van mensen met een zorgvraag die (weer) zelfstandig moeten wonen (10 woningen), deels betreft het een reguliere vraag van mensen met een laag inkomen (15 woningen).

De huidige voorraad vrije sector huur, aangevuld met bestaande (harde) plancapaciteit voor dit segment, volstaat om de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve vraag te bedienen.

Koopsector

In de koopsector is de restopgave zeer divers. Het merendeel van de opgave ligt bij grondgebonden koopwoningen tot €300.000. Daarbij gaat het vooral om 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen, gericht op gezinnen met kinderen. Zoals eerder geconstateerd, is het in de praktijk lastig om met de huidige bouwkosten en kwaliteitseisen een ruime woning in dit prijssegment te realiseren. De nadruk moet daarom liggen op het toevoegen van grondgebonden woningen tot €300.000, waarbij het woonoppervlak en het woningtype in verhouding staat tot de gewenste prijs. Daarbij zijn tweekappers of vrijstaande woningen zeker mogelijk, maar dan met een kleiner woonoppervlak dan de traditionele ruime tweekapper of vrijstaande woning.

Daarnaast ligt er ook een opgave om grondgebonden woningen tot €200.000 toe te voegen, gericht op starters en andere 1+2 persoonshuishoudens. Daarbij gaat het met name om kleinere rij- en hoekwoningen.

Ook ligt er nog een opgave om het aantal nultredenwoningen uit te breiden. De opgave richt zich hier iets meer op grondgebonden woningen dan gestapelde woningen.

Aandacht voor woningsplitsing

Op dit moment is het mogelijk om zowel binnen- als buiten bestaand stedelijk gebied van Steenwijk woningen te splitsen. Als het aantal woningsplitsingen de komende jaren tijd verder toeneemt, kan dit een rem zetten op woningbouw op andere plekken in Steenwijk. Immers, ook splitsing leidt tot uitbreiding van de woningvoorraad. De komende jaren is het zaak om het aantal omzettingen te blijven monitoren.

2. Het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau

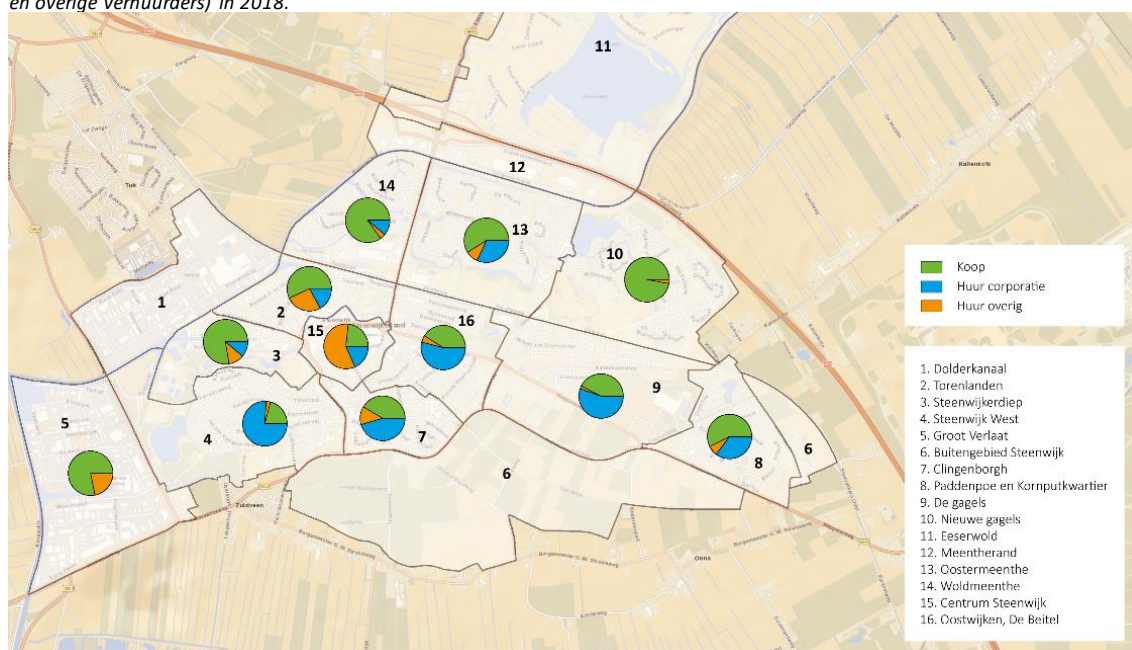
We streven naar een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau (huur en koop, in verschillende woningtypen en prijsklassen) om tot een goede balans in de bevolkingssamenstelling te komen (verschillende leeftijdsklassen, achtergronden, inkomensklassen, etc.), de zelfredzaamheid te vergroten en de doorstroombmogelijkheden op wijkniveau te vergroten. Een te eenzijdige woningvoorraad op wijk- of buurtniveau is wat ons betreft niet wenselijk.

Uiteraard is een optimale variatie aan woningtypen, eigendom en prijsklassen niet altijd mogelijk. Bijvoorbeeld omdat de fysieke ruimte of ligging van een locatie een zeer gedifferentieerd programma niet toelaat. Daarom hebben we onze minimale randvoorwaarden met betrekking tot het aandeel goedkope woningen en de spreiding daarvan hieronder weergegeven. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven van tenminste 20 woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 30% van het programma bestaat uit sociale huur tot de 1^e aftoppingsgrens (< €619)
- Minimaal 10% van het programma bestaat uit goedkope koopwoningen (< €200.000)
- Minimaal 20% van het programma bestaat uit betaalbare koopwoningen (€200.000-€300.000)
- De overige 40% van het programma is vrij in te vullen door de ontwikkelende partij

Deze minimale opgave per initiatief geldt totdat de restopgave van sociale huurwoningen en goedkope / betaalbare koopwoningen volledig is ingevuld. De randvoorwaarde van 30% sociale huur geldt niet voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de wijken Steenwijk West en De Gagels (exclusief de locatie Betap-Crilux), gelet op het grote aandeel sociale huur in de huidige woningvoorraad in deze wijken.

Figuur 3.1: Kern Steenwijk. Samenstelling huidige woningvoorraad naar wijk (uitgesplitst naar koop, huurwoningen van corporaties en overige verhuurders) in 2018.



Bron: CBS (2019)

Overigens zijn er nog enkele andere wijken met een relatief hoog percentage sociale huur (zoals Clingenborgh, Oostwijken, De Beitel). In de basis is de randvoorwaarde van 30% sociale huur hier wel van toepassing, maar zullen we bij nieuwe woningbouwinitiatieven in deze wijken extra aandacht hebben voor de haalbaarheid en wenselijkheid van toevoegingen in de sociale huur.

Aandachtspunt voor woningbouwlocaties met omvangrijk sociaal programma

Op basis van de geïnventariseerde behoefte is er geen noodzaak tot uitbreiding van eengezinswoningen in de sociale huur. De volledige vraag zou met nultredenwoningen (grondgebonden, danwel gestapeld) ingevuld kunnen worden. Ondanks de toename van het aantal kleinere huishoudens blijft een eengezinswoning een populair woonproduct. Bovendien kan het (beperkt) toevoegen van eengezinswoningen een bijdrage leveren aan het creëren van een gevarieerd programma. Op locaties met een omvangrijk sociaal programma (lees: 15 sociale huurwoningen of meer) is er daarom ruimte om een deel hiervan als eengezinswoning te ontwikkelen. Belangrijk is daarbij wel dat het gaat om kleine eengezinswoningen (beperkt woonoppervlak, twee bouwlagen en twee slaapkamers), die zowel voor kleine gezinnen als 1+2 persoonshuishoudens geschikt zijn.

Echter, de nadruk blijft liggen op ontwikkeling van nultredenwoningen. Daarom dient in ieder geval tweederde van het sociale huurprogramma op deze locaties uit nultredenwoningen te bestaan.

Compensatiefonds sociale huur

Er kunnen verschillende redenen zijn waardoor het voor een ontwikkelende partijen niet mogelijk is om 30% van het programma van sociale huurwoningen te voorzien. Voor deze gevallen onderzoeken we als gemeente de mogelijkheid voor het opzetten van een compensatiefonds. Hierbij storten ontwikkelaars een nader te benoemen bedrag per niet ontwikkelde sociale huurwoning op hun locatie in een gemeentefonds. Dit fonds kan vervolgens aangewend worden om op andere locaties extra sociale huurwoningen te bouwen, zodat eventuele achterstand van onze sociale opgave op andere plekken gecompenseerd kan worden.

Aandachtspunten voor woningbouwlocaties met particuliere koop- en huurwoningen

Op basis van de geïnventariseerde behoefte is er met betrekking tot de particuliere sector een grote vraag naar koopwoningen tot €300.000. Het gaat daarbij met name om iets ruimere grondgebonden woningen (tweekapper / vrijstaand), gevolgd door rijwoningen en nultredenwoningen. De woningbouwopgave voor koopwoningen boven de €300.000 is (mede door toekomstig aanbod van bestaande plannen) zeer beperkt. Primair zal het programma voor woningbouwlocaties met particuliere koop- en huurwoningen dus vooral bestaan uit koopwoningen tot €300.000.

In zeer beperkte mate kunnen daarnaast grondgebonden koopwoningen boven de €300.000 ontwikkeld worden. Daarbij gaat het vooral om 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. De beperkte opgave in dit duurdere segment zal vooral ingezet moeten worden op locaties waar dat nodig is om (1) tot een betere variatie in het woningaanbod te komen (qua eigendom en prijsstelling) en/of (2) om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van goedkope huur- en koopwoningen mogelijk te maken. Dit tweede argument speelt met name op inbreidingslocaties waarbij veel omgevingsfactoren (omwonenden, eventuele sloop van vastgoed, bodemsanering, mobiliteit, etc.) spelen die de exploitatie onder druk zetten.

3. Het plan biedt een kwalitatief programma dat past bij de stedenbouwkundige opzet van de woonomgeving.

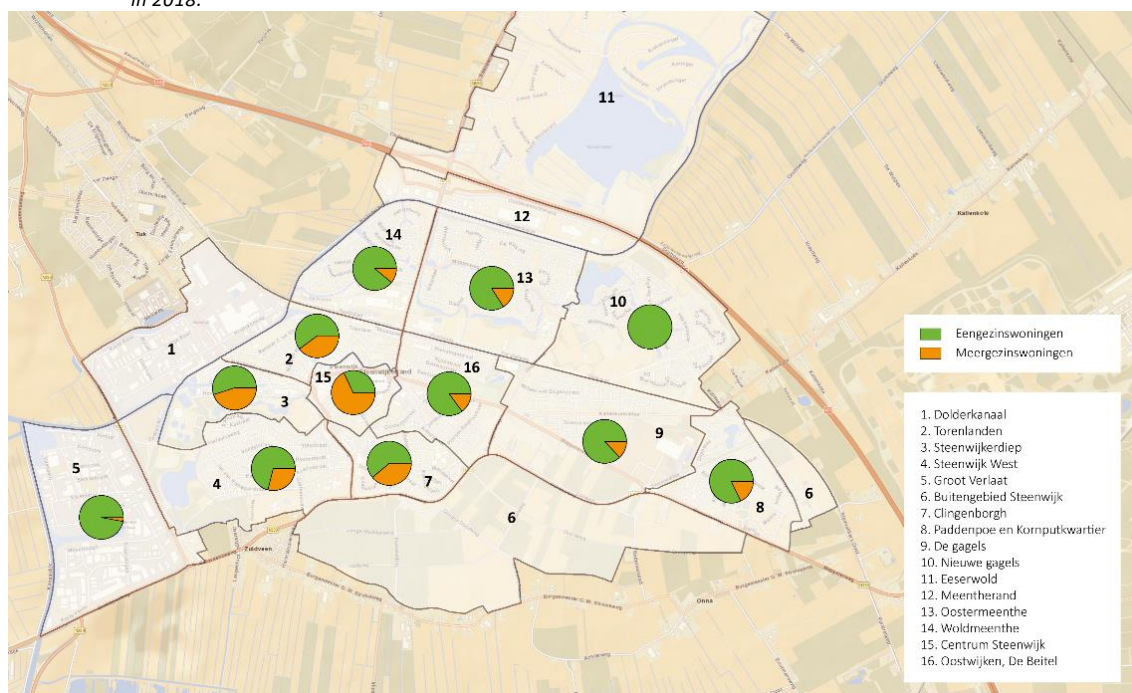
Het is van belang dat het woningbouwplan past binnen de stedenbouwkundige opzet van Steenwijk. Het plan dient aanvullend en van toegevoegde waarde te zijn aan de huidige samenstelling van de woningvoorraad op wijkniveau (figuur 3.2). Het gaat hierbij met name om de stedenbouwkundige

uitstraling van het plan (verhouding grondgebonden / gestapelde woningen, architectonische kwaliteit, kwaliteit van de woonomgeving).

Aandachtspunten voor de binnenstad

Voor locaties in de binnenstad van Steenwijk geldt het kwalitatieve programma een mix moet zijn van gestapelde nultredenwoningen (appartementen) en grondgebonden woningen. Naast appartementen is het wenselijk om grondgebonden woningen in de binnenstad toe te voegen om een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau te creëren. Bijkomend effect daarbij is dat het toevoegen van grondgebonden woningen ervoor zorgt dat de parkeerdruk in de binnenstad niet nog verder toeneemt. Hoewel de grote lijnen van de woonopgave voor de binnenstad daarmee helder zijn, verschilt de opgave mogelijk sterk per straat of locatie in de binnenstad. De uitgangspunten van dit afwegingskader zijn leidend voor de beoordeling van woningbouwplannen in de binnenstad.

Figuur 3.2: Kern Steenwijk. Samenstelling huidige woningvoorraad naar wijk (uitgesplitst naar eengezins- en meergezinswoningen) in 2018.



Bron: CBS (2019)

Hoe verder een locatie van het centrum af ligt, hoe eenvoudiger de behoefte aan nultredenwoningen in de grondgebonden sfeer opgelost kan worden.

4. Het plan speelt in op de lokale woningbehoefte van mensen met een lichte zorgvraag.

Naast de vraag naar reguliere nultredenwoningen, is er ook behoefte aan woonvormen gericht op mensen met een (middel)zware zorgvraag. De opgave richt zich op de volgende woonvormen:

- De grootste vraag richt zich op intramurale woonvormen voor ouderen met een zware zorgvraag. Voor ouderen met dementie is er een tekort van 55 plaatsen in 2028. Voor ouderen met somatische zorgvraag ligt het tekort op 85 plaatsen in 2028. Mogelijk kan een deel van het tekort worden weggewerkt door het aanpassen van bestaande wooncomplexen voor ouderen (zoals verzorgingshuizen, aanleunwoningen) naar intramurale huisvesting. Deze vraag naar intramurale capaciteit dient niet verdisconteerd te worden in de restopgave voor zelfstandige woningen.

- Een deel van de ouderen heeft geen- of slechts een lichte zorgvraag, maar wel behoefte aan een geclusterde woonvorm. Voor deze groep volstaat het huidige aanbod de eerstkomende tien jaar. Maar in de periode vanaf 2028 neemt het aantal ouderen zodanig toe dat er een tekort van ongeveer 200 woningen ontstaat. Hier zou nu alvast op ingespeeld moeten worden door het ontwikkelen van vernieuwende, kleinschalige woonvormen voor ouderen zonder- of met een lichte zorgvraag (in combinatie met andere doelgroepen), hofjeswoningen, etc. Bij voorkeur wordt (een deel van) deze opgave in de buurt van bestaande (zorg)voorzieningen gerealiseerd.
- Bij de andere zorgdoelgroepen (verstandelijke beperking, psychiatrische problematiek en kwetsbare jongeren) is de kwantitatieve opgave beperkt. Wel geldt voor al deze doelgroepen dat er een ontwikkeling is naar meer zelfstandige woonvormen, vaak met enige vorm van begeleiding / ondersteuning. Hierbij is het van belang dat er voldoende aanbod aan goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens; < €432) aanwezig is.

Plannen die invulling geven aan de behoefte aan woonzorgconcepten worden aan de hand van een grondige check op de woningbehoefte beoordeeld (voorziet het beoogde plan in de woonzorgbehoefte van mensen uit Steenwijk en/of andere kernen in de gemeente Steenwijkerland?).

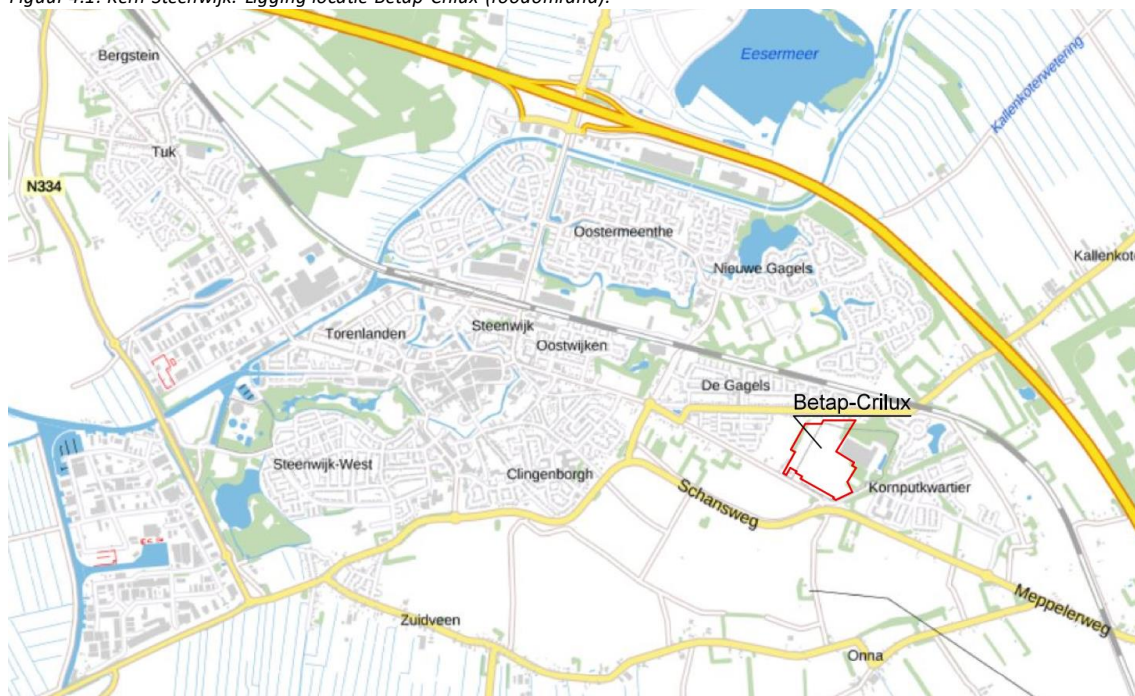
Bonus criterium: Het plan streeft een bovengemiddeld hoog duurzaamheidsniveau na

Een initiatief kan bonuspunten scoren als er een hoog duurzaamheidsniveau (meer dan landelijke vereisten) wordt nagestreefd bij de beoogde woningen en/of woonomgeving.

4 Ontwikkelrichting Betap-Crilux

De afwegingsstrategie is bedoeld om nieuwe woningbouwinitiatieven te toetsen op hun bijdrage aan het behalen van onze ambities op het wonen, maar ook als onderbouwing voor de planontwikkeling op locaties. Een van de grootste en daarmee ook belangrijkste woningbouwlocaties in Steenwijk is Betap-Crilux. Een grote locatie, gelegen in de wijk De Gagels, met de mogelijkheid om 400 tot 500 woningen te ontwikkelen.

Figuur 4.1: Kern Steenwijk. Ligging locatie Betap-Crilux (roodomrand).



4.1 Kwantitatieve opgave

Door de gemeenteraad is een krediet beschikbaar gesteld voor het geschikt maken van potentiële woningbouwlocaties om de behoefte aan sociale huur in Steenwijk (+190 woningen) de komende jaren in te gaan vullen. Er wordt op dit moment gedacht aan zo'n 70 sociale huurwoningen voor deze locatie. Daarmee kan ruim eenderde van de totale sociale huuropgave (+190) reeds worden ingevuld. Concrete plannen voor andere woningen (bijvoorbeeld koop of particuliere huur) zijn er voor deze locatie op dit moment niet.

Voor het bepalen van de kwantitatieve opgave voor Betap-Crilux zijn een aantal ambities van belang:

1. We willen de locatie Betap-Crilux benutten om een substantieel deel van de sociale huuropgave te benutten; in ieder geval 70 woningen, maar mogelijk ook meer, gezien het beperkte aantal grotere locaties elders in Steenwijk.
2. We vinden het belangrijk dat op de locatie Betap-Crilux een goede mix van koop- en huurwoningen wordt gebouwd. Dit betekent naast de beoogde 70 sociale huurwoningen ook een substantieel deel woningen voor de particuliere sector. In een verhouding 30/70 betekent dit een totaalopgave van 215 woningen. Dit aantal woningen betreft een eerste ontwikkelrichting. Mede afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen binnen zowel de locatie zelf als de woningmarkt, zijn er ruimtelijk gezien mogelijkheden om in een later stadium nog meer woningen te realiseren.

Advies: Het middenscenario sluit aan op de prestatieafspraken met de Provincie over de woningbouwopgave. Uitgaande van dit middenscenario (630 woningen) is er ruimte om 215 woningen op de locatie Betap-Crilux te ontwikkelen, met de flexibiliteit om (bij aanhoudende woningvraag en vrijkomende locaties) meer woningen te kunnen realiseren.

4.2 Kwalitatieve opgave

Hiervoor is de kwantitatieve invulling voor Betap Crilux beschreven. Voor de kwalitatieve invulling werken we hieronder de vier criteria van de afwegingsstrategie verder uit:

1. *Het plan speelt in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van woningzoekenden in Steenwijk.*

Dit is conform de woningbehoefte zoals benoemd in paragraaf 3.1.

2. *Het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau.*

De gewenste verhouding tussen huur- en koopwoning is reeds in paragraaf 4.1 benoemd. Het streven is om tot een verhouding 30% huur en 70% koop te komen. Omdat Betap-Crilux een locatie betreft met een omvangrijk sociaal programma (namelijk 70 sociale huurwoningen) vormt dit bij uitstek een locatie om naast ontwikkeling van nultredenwoningen, ook eengezinswoningen te realiseren. Het gaat daarbij wel om kleine eengezinswoningen (beperkt woonoppervlak, twee bouwlagen en twee slaapkamers). Daarmee zetten we ook in op een gevarieerde bevolkingssamenstelling; zowel starters, gezinnen als senioren.

Het grootste deel van het programma richt zich op koopwoningen. Conform onze uitgangspunten zal een groot deel hiervan in het betaalbare koopsegment gerealiseerd moeten worden (zie paragraaf 3.1). Het is daarnaast ook belangrijk dat er ruimte is voor middeldure en dure koopwoningen op deze locatie, om voldoende variatie in de wijk te creëren en om de financiële haalbaarheid te garanderen (gelet op de grote sociale opgave). Omdat de restopgave voor dure koop in heel Steenwijk beperkt is, zal de bouw van een beperkt deel dure koop op de locatie Betap-Crilux mogelijk leiden tot aanpassing van het restprogramma op andere locaties waar relatief veel dure koopwoningen gepland staan (bijvoorbeeld het restprogramma voor het Kornputkwartier).

3. *Het plan biedt een kwalitatief programma dat past bij de stedenbouwkundige opzet van de woonomgeving.*

Betap-Crilux ligt direct naast het Kornputkwartier; de meest recente nieuwbouwwijk van Steenwijk met de nadruk op ruime grondgebonden woningen. Gezien de ligging van Betap grenzend aan dit woonmilieu (en wat verder van de binnenstad gelegen) en de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie, zal de nadruk bij het woningprogramma wat meer op het toevoegen van grondgebonden woningen (zowel in de huur als koop) komen te liggen. Niettemin biedt Betap-Crilux ook de mogelijkheid om op beperkte schaal en passend in de directe woonomgeving, appartementen te ontwikkelen.

4. *Het plan speelt in op de lokale woningbehoefte van mensen met een (lichte) zorgvraag.*

Betap-Crilux ligt niet in de directe omgeving van het centrum of zorgcomplexen. Daarmee ligt ontwikkeling van intramurale woonvormen gericht op mensen met een zware zorgvraag niet voor de hand. Wel biedt de locatie goede mogelijkheden om kleinschalige, zelfstandige woonvormen van mensen met een lichte zorgvraag te ontwikkelen. Hierbij valt te denken aan een klein appartementencomplex of een hofje met kleine, grondgebonden woningen. Dergelijke concepten zijn bij uitstek ook geschikt voor het mixen van verschillende doelgroepen (jong en oud, met- en zonder zorgvraag).

Op basis van de uitgewerkte criteria hierboven stellen we het volgende kwalitatieve programma voor:

		Laag scenario (=560 w.)	Middenscenario (=630 w.)	Hoog scenario (=700 w.)
Huur	Eengezinswoning €432-€619	10	15	20
	Eengezinswoning €619-€737	10	10	10
	Nultreden < €432	5	5	10
	Nultreden €432-€619	45	55	60
	Totaal	70	85	100
Koop	Rij- / hoekwoning < €200.000	25	35	40
	Rij- / hoekwoning €200.000-€300.000	15	20	25
	2^1 kap < €300.000	35	45	55
	2^1 kap / vrijstaand €300.000-€400.000	5	5	10
	Nultreden < € 150.000	0	0	0
	Nultreden €150.000-€200.000	10	15	15
	Nultreden €200.000-€300.000	10	10	15
	Totaal	100	130	160
Totaal		170	215	260

Voor de komende jaren vormt het middenscenario het uitgangspunt voor Betap-Crilux, net als bij de totale woningbouwopgave voor Steenwijk. De kwalitatieve focus in de drie scenario's ligt op het ontwikkelen van sociale huurwoningen tot €619, met name als nultredenwoning (grondgebonden, beperkt gestapeld). Het aandeel nultredenwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€432; prijspeil 2020) ligt wat lager dan uit het totale nieuwbouwprogramma voor Steenwijk naar voren kwam. Het toevoegen van deze woningen zal namelijk voor een groot deel via het aanpassen van de bestaande woningvoorraad moeten plaatsvinden vanuit kostenoverwegingen.

Zoals gezegd is er ruimte om een deel van de sociale huuropgave als eengezinswoning te realiseren, om tot een gevarieerde woningvoorraad (en bevolkingssamenstelling) te komen. Belangrijk is wel dat deze woningen flexibel genoeg zijn om voor meerdere leeftijdsgroepen bewoonbaar te zijn.

In de koopsector ligt het accent op grondgebonden woningen. Het aandeel nultredenwoningen ligt wat lager dan gemiddeld in het woningbouwprogramma. Vooral omdat deze locatie iets minder gunstig ligt ten opzichte van het centrum en zorgvoorzieningen. Woningen voor starters en jonge gezinnen liggen daarom meer voor de hand. Wel ligt de nadruk sterk op koopwoningen in het betaalbare segment (< €300.000). De primaire behoefte is daarbij vaak een 2-onder-1 kap of vrijstaande woning, maar betaalbaarheid is hierin belangrijker dan oppervlak of woningtype.

Fasering

Ondanks grote druk op de woningmarkt, is het zaak Betap-Crilux gefaseerd te ontwikkelen. Er zijn immers ook nog andere locaties binnen Steenwijk in ontwikkeling/voorbereiding. Op basis van een globale planning wordt start bouw Betap-Crilux in de 1e helft 2023 verwacht. Met een fasering van ca. 40 á 50 woningen per jaar ligt de eindoplevering rond 2028-2029.

5 Toepassing afwegingskader en instrumentarium

5.1 Planbeoordeling

Het afwegingskader past de gemeente toe bij het in behandeling nemen van ruimtelijke procedures voor **nieuwe initiatieven voor nieuwbouw- en transformatieplannen**. Het biedt bovendien initiatiefnemers transparantie om vooraf een plan te toetsen of indienen kansrijk is, en daarmee te beoordelen of aanpassing van het plan mogelijk is om tot een kwalitatief wenselijk plan te komen. Nieuwe bouw- en transformatieplannen worden getoetst in de fase voorafgaand aan het principeverzoek (als de globale contouren van het plan bekend zijn).

Daarnaast past de gemeente het afwegingskader toe bij **reeds bij de gemeente bekende plannen**, mede om de prioriteit voor de korte termijn te bepalen. Bij plannen die daarin als onvoldoende scoren werkt de gemeente niet actief mee aan de realisatie en informeren wij de ontwikkelende partij hierover. Daarmee ontstaat een noodzakelijke basis voor voorzienbaarheid van aanpassing van bestemming in de toekomst. Tot slot past de gemeente het afwegingskader toe als een **wijziging of herziening van het bestemmingsplan** nodig is en als die wijziging of herziening leidt tot een aanpassing van het aantal woningen of tot een ander woonmilieu.

Het gaat dus om zowel plannen uit de (actuele) gemeentelijke projectenlijst met urgente woningbouwplannen als om reserveplannen en nieuwe initiatieven die niet op die lijst staan. Het uitgangspunt is dat de gemeente zelf het afwegingskader toepast.

Accountmanagement woningbouwinitiatieven

Nieuwe plannen komen voortaan binnen op een nader te benoemen centrale plek binnen de gemeente. In de praktijk komen initiatieven gefragmenteerd en via diverse lijnen binnen. Opzet is om dit proces te optimaliseren. Zo willen we werken met een digitale intake met geüniformeerde basisinformatie over nieuwe woningplannen en/of initiatieven. In deze intake omschrijft de initiatiefnemer zijn of haar plan en kan zo aansluiten bij het afwegingskader. Dit betekent in de nieuwe situatie dat een nieuw initiatief voor woningbouw aan minimale vereisten (conform de criteria uit de afwegingsstrategie) moet voldoen, voordat zij beoordeeld kunnen worden. Na binnenkomst wordt een plan voorgelegd aan een integraal omgevingsteam van de gemeente (zie hieronder). Alle plannen zullen via het integraal omgevingsteam getoetst worden aan het afwegingskader alvorens een advies aan het college kan worden gegeven over al dan niet meewerken en er sprake kan zijn van opname in de planningslijst van de gemeente.

Inrichting integraal omgevingsteam

Binnenkomende woningbouwinitiatieven worden voortaan op een eenduidige wijze en op basis van een volledige informatie in het werkproces gebracht. Dit voorkomt dat niet-complete woningbouwinitiatieven veel interne en externe afstemming vragen. Via een accountmanagement-functie woningbouw initiatieven worden de initiatieven geïnventariseerd. Het integraal omgevingsteam komt periodiek bijeen (afhankelijk van het aantal ingediende initiatieven). Bij de eerste beoordeling volgt er aan de hand van het afwegingskader een eerste beoordeling, welke uitmondt in een pre-advies: afwijzing van het plan, verzoek om aanvullende informatie, dan wel een oordeel of en op welke wijze een plan inpassing zou kunnen krijgen in de planningslijst en op welke termijn.

Binnen deze methodiek beoordeelt de gemeente de plannen op basis van een *kwantitatief*, kwalitatief en *ruimtelijk* kader. In het vervolg lichten we toe hoe we hiermee omgaan.

1. Kwantitatief kader:

Past het plan binnen de geïnventariseerde kwantitatieve opgave voor Steenwijk (560-700 woningen in de komende tien jaar)?

- Zo ja, dan toetsen op kwalitatief afwegingkader.
- Zo niet, dan verlenen we als gemeente geen medewerking aan het beoogde plan.

Verder is het belangrijk dat we de woningmarkt niet in korte tijd overvoeren met teveel nieuwbouw. De geïnventariseerde behoefte heeft betrekking op de komende tien jaar. Een gefaseerde realisatie is gewenst. We gaan daarom uit van een ontwikkeling van ongeveer 55 tot 70 woningen per jaar

2. Kwalitatief afwegingskader:

De deelnemers aan het integraal omgevingsteam scoren afzonderlijk van elkaar elk binnengekomen woningbouwinitiatief (zoals gezegd op volgorde van binnenkomst). Per criterium beoordeelt de medewerker of het betreffende initiatief:...

- Sterk
- Gemiddeld
- Zwak

...beantwoordt aan het betreffende criterium. Per criterium volgt er een score naar aanleiding van de beoordeling.

	Sterk	Gemiddeld	Zwak
1. Het plan speelt in op de kwalitatieve woningbehoefte van woningzoekenden in Steenwijk.	+3	+1	0
2. Het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod op wijkniveau.	+3	+1	0
3. Het plan biedt een kwalitatief programma dat past bij de stedenbouwkundige opzet van de woonomgeving.	+3	+1	0
4. Het plan speelt in op de woningbehoefte van mensen met een zorgvraag.	+3	+1	0

Op basis van dit afwegingskader kan een plan tot maximaal 12 punten krijgen.

- Plannen met 9 of meer punten worden meteen in behandeling genomen. Deze plannen voldoen in zeer grote mate.
- Plannen met 6 t/m 8 punten krijgen als advies het plan kwalitatief passender te maken om alsnog voor medewerking in aanmerking te komen. Voorziet de partij hier niet in dan wordt het plan op voorraad gehouden ten behoeve van de jaarlijkse prioritering. De jaarlijkse prioritering kan enkel voorzien in de resterende planruimte voor de komende drie jaar, zodat deze plannen bijdragen aan het gewenste bouwtempo maar niet de lange termijn pijplijn verstoppert.
- Plannen met minder dan 6 punten voldoen onvoldoende en worden niet in behandeling genomen.

Bonuspunten bij realisatie hoger duurzaamheidsniveau dan wettelijk vereist

Indien een plan woningen en/of woonomgeving realiseert van een hoger duurzaamheidsniveau dan de wettelijke vereisten dan scoort het plan +2 extra bonuspunten. Scoort een plan op dit vlak gemiddeld of zwak, dan worden hiervoor geen score gerekend.

Finetuning scores in aanloopfase

De scores per criterium moeten gezien worden als een eerste voorstel om criteria (en de score) daarop een weegfactor mee te geven. De praktijk moet echter uitwijzen of deze scores de beoordeling van binnengekomen initiatieven op de juiste manier weergeven. In de aanloopfase zal het integraal omgevingsteam meerdere bestaande projecten als proef toetsen via onze afwegingsstrategie en de daarbij behorende scores. Op basis van deze uitkomsten kan gekeken worden of de toetsing via de afwegingsstrategie voldoende aansluit bij de beoogde ambities (is de uitkomst logisch? Sluit de uitkomst aan bij de perceptie van de leden van het omgevingsteam?). Op basis daarvan wordt de afwegingsstrategie nader aangescherpt, zodat we over een passend afwegingsstrategie beschikken als de eerste nieuwe initiatieven getoetst moeten worden.

3. Ruimtelijk afwegingskader:

Een volgende zeef betreft de ruimtelijke wenselijkheid van een plan. Dan gaat het om de inpasbaarheid in de ruimtelijke visie van de gemeente op een gebied / wijk / locatie binnen Steenwijk. Meerdere aspecten spelen hierbij een rol: is verdichting op de beoogde locatie mogelijk / wenselijk? Leidt ontwikkeling tot achteruitgang of versterking van bestaande (openbaar) groen / speelvoorzieningen? Leidt ontwikkeling tot een verbetering van de stedenbouwkundige uitstraling van het gebied? Leidt ontwikkeling tot een ongewenst zware parkeerdruk / bereikbaarheidsproblemen in de directe omgeving?

5.2 Fasering van plannen

Als we onze medewerking verlenen aan kwalitatief goede plannen, worden deze initiatieven toegevoegd aan de totale planningslijst. De volgende stap is dat er goede fasering plaatsvindt. We streven naar een continue bouwstroom, waarbij de markt niet het ene jaar overvoerd wordt met nieuwe woningen, gevolgd door jaren waarin relatief weinig woningen worden opgeleverd.

Ten behoeve van een goede fasering van de woningbouwontwikkeling delen we de plannen in naar plannen voor de korte en voor de lange termijn:

- plannen die voor de eerstkomende jaren op de rol staan: het accent ligt op concrete realisatie en versnelling in uitvoering. Voor plannen die een herbestemming of transformatie betreft, zal een ruimere termijn gehanteerd worden vanwege de langlopende ruimtelijke procedures die hierbij horen;
- plannen die op langere termijn aan de orde zijn: Deze plannen willen we in beeld hebben, vanwege de noodzakelijke continuïteit in ontwikkeling.

De behoefte in Steenwijk aan nieuwe woningen in de periode 2019 tot 2029 bevindt zich in een bandbreedte van minimaal 560 woningen en maximaal 700 woningen. Door periodieke monitoring moet blijken waarbinnen de bandbreedte van de realisatie ligt.

5.3 Voorzienbaarheid

In het verleden hebben we gezien dat sommige plannen ondanks het bezit van een bouwtitel niet tot realisatie zijn overgegaan. We willen voorkomen dat aantrekkelijke woningbouwlocaties lange tijd onbenut blijven omdat het geplande aanbod niet (meer) aansluit bij de woningbehoefte.

Op het moment dat we als gemeente medewerking verlenen aan een initiatief en het plan onherroepelijk planologisch mogelijk hebben gemaakt, krijgen initiatiefnemers twee jaar de tijd om het beoogde plan te realiseren. Om ongewenste financiële en/of juridische consequenties te voorkomen, is het gewenst om de initiatiefnemers een bepaalde realisatietermijn te geven en tijdig te informeren. Hiermee wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd en hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om de plannen tot

uitvoering te brengen. Het creëren van voorzienbaarheid door de gemeente is van belang om planschade te voorkomen als gevolg van het intrekken van woonbestemmingen.

Toetsing realisatie na twee jaar

Twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan toetsen we in hoeverre het plan gerealiseerd is. Indien het plan na deze periode niet is gerealiseerd, voeren we hierover het gesprek met de initiatiefnemer en wordt de geldige bouwtitel (volgens het bestemmingsplan) ingetrokken. De initiatiefnemer krijgt (aansluitend op de termijn van drie jaar) nog één jaar tijd om het plan te realiseren. Hierover zal tijdig gecommuniceerd worden met de initiatiefnemer en andere belanghebbenden, zoals omwonenden.

Uitzonderingsgevallen

Er kunnen omstandigheden zijn die maken dat er meer tijd nodig is om het plan te kunnen realiseren. In de volgende gevallen is het mogelijk na de bovengenoemde drie jaar opnieuw een termijn van drie jaar tot realisatie vast te stellen:

- Herbestemming van leegstaand vastgoed. Bijvoorbeeld als het gaat om het creëren van woonruimte in historisch / cultureel erfgoed.
- Woningbouwplannen die de afronding vormen van een langer lopend (ruimtelijk) project.
- Woningbouwinitiatief waarbij tegelijkertijd een ruimtelijk- en/of milieuknelpunt wordt opgelost.

5.4 Monitoring en herijking

Voor de praktische uitvoerbaarheid van de afwegingsstrategie is het belangrijk dat de nu vastgestelde volkshuisvestelijk criteria (zowel kwalitatief als kwantitatief) een zekere mate van continuïteit kennen. Er moet een goede balans zijn tussen aan de ene kant duidelijkheid richting initiatiefnemers (wanneer voldoet men wel / niet aan criteria?) en aan de andere kant criteria die aansluiten bij de actuele woonwensen en ambities van de gemeente Steenwijkerland op het vlak van wonen.

Blijvend monitoren

De gemeente registreert alle bekende woningbouwplannen. Hierbij zijn zeer veel gradaties aan te merken. Van plannen met een harde bestemmingsplanstatus tot zeer globale mondelinge verzoeken. Het is daarom zaak om de monitoring van plannen en de realisatie daarvan de komende jaren verder te optimaliseren, bijvoorbeeld via gegevens uit de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Woningmarkttafel (extern)

De afstemming tussen vraag en aanbod willen wij versterken. Daartoe is beleidsinformatie van belang, maar ook ervaringen uit de praktijk, cijfers en data die beschikbaar zijn bij marktpartijen. De gemeente Steenwijkerland gaat de komende tijd onderzoeken hoe we de samenwerking en informatie-uitwisseling kunnen verbeteren. Een mogelijkheid is om een keer per jaar een woningmarkttafel organiseren, waar marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars, intermediairs) kennis delen.

Beleidsinformatie en prognoses

Beleidswijzigingen op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau kunnen effect hebben op de Steenwijkse woningmarkt. Waar nodig zullen wij bijsturen aan de hand van nieuwe ontwikkelingen.