

**Zaaknummer:****Z/24/204816/D-581712**

Toezegging

Aan:	Raadsleden	
CC:	Leden van het college	
Van:	College van burgemeester en wethouders	
Opsteller:	R. Verwer	
Datum:	9 december 2024	
Betreft:	T2024-32; Woonvisie 2025-2029	
Portefeuillehouder:	Harm Jan Kuper	Afstemming: ja
Vraagsteller:	Commissieleden	
Vragen:	De wethouder heeft toegezegd dat: 1. de door de PvdA ingediende technische vragen schriftelijk beantwoord worden; 2. er onderzocht gaat worden of er een waarborgsom voor het maken van bezwaar ingesteld kan worden; 3. er een nadere duiding komt van het onderwerp maptionnaire; 4. de commissie zicht krijgt in het proces voor de huisvestingsverordening; 5. er een nadere toelichting wordt gegeven op het aspect van "betaalbaarheid" in het woningbouwprogramma; 6. de genoemde lasten bij beslipunt 4 nader geduid zullen worden.	

Toezegging 1: Schriftelijk beantwoording van technische vragen PvdA

1. In de woonvisie wordt meerdere keren gesproken over het begrip 'buurtschappen'. Ons is uit voorgaande discussies gebleken dat het definiëren van dergelijke begrippen erg nauwgezet moet gebeuren om verschillende interpretaties en misvattingen te voorkomen. De definitie of het definiëren van het begrip buurtschappen is in onze ogen onvoldoende. Wij zouden graag zien dat dit begrip of beter gedefinieerd wordt, of een lijst met buurtschappen aan de visie wordt toegevoegd.

Antwoord: wij leggen buurtschap uit in navolging van de provinciale omgevingsverordening (POV). In de POV is de begrenzing van het stedelijk gebied en het buitengebied opgenomen. Een buurtschap is een afzonderlijk stuk stedelijk gebied niet zijnde genoemd als centrum-, woon- of kleine kern in de woonvisie. Wij hebben deze uitleg opgenomen in de woonvisie. Wij merken overigens op dat wij het niet altijd eens zijn met wat de provincie in de POV als stedelijk gebied en buitengebied aanmerkt. Wij willen daar met de provincie over in gesprek.

Op basis van de POV is het in principe alleen mogelijk om in stedelijk gebied woningen toe te voegen. Wel zijn er volgens de POV een aantal uitzonderingen. Het gaat om het toevoegen van woningen in het buitengebied middels de Ruimte-voor-ruimte regeling; aansluitend aan het stedelijk gebied; in bestaande bebouwingslinten en bebouwingsclusters; middels woningsplitsing. Dit is ook beschreven op p. 27 en 68 van de woonvisie.

2. In de woonvisie staat voorts: 'De huizen in Westerwolde zijn divers, net als Westerwolders zelf. Een thuis voor onze inwoners'. Wij zouden vanuit alle inclusiviteit graag willen toevoegen: '(...) en toekomstige inwoners'.

Antwoord: wij nemen uw voorstel over. Onze insteek hierover kunt u ook zeker al lezen in de woonvisie. In het hoofdstuk 'Visie in het kort' staat bijvoorbeeld op p. 11: *"Ook zetten we ons in om onze huidige en toekomstige inwoners voldoende kans te geven om te starten en door te stromen."* In de inleiding van hoofdstuk 1 'Woningen toevoegen' staat op p. 16 als eerste zin: *"Voor inwoners die in onze gemeente willen blijven wonen, moeten wij voldoende woningen hebben. We willen daarnaast ook dat er voldoende plek is voor mensen die naar de gemeente toe willen komen, we zijn blij met nieuwe inwoners!"*

3. Er wordt gesproken over het gegeven dat inwoners graag in eigen dorp willen blijven wonen. De bouwmogelijkheden in de dorpen, en dan met name op gronden van Acantus, wordt niet overal goed benut. Wij zien graag tekstueel toegevoegd worden, dat het onacceptabel is dat er op onbebouwde percelen in de dorpen, die eigendom van Acantus zijn, niet wordt gebouwd. De fractie blijft even bij deze thematiek: er is bij het tot stand komen van de visie ook gebruik gemaakt van de inhoud uit het rapport *Naar sterk woon- en voorraadbeleid voor Oost-Groningen* van STEC-Groep uit 2022 en de *Meerjarenprestatieafspraken-2024-2028-Westerwolde-Acantus-BOW*. Hieruit komt naar voren dat er in bijvoorbeeld Blijham meer bouwlocaties beschikbaar zijn dan in de visie wordt gesuggereerd. De meeste locaties zijn eigendom van Acantus.

Antwoord: net als u vinden wij het onacceptabel dat er bouwmogelijkheden liggen die onbenut blijven, zeker in tijden van een krappe woningmarkt. Dat Acantus extra sociale huurwoningen wil bouwen op een aantal van deze locaties, is onderdeel van de meerjaren prestatieafspraken 2024-2028. Er is ook al gesproken over het aantal woningen en type woningen op die locaties. Acantus zet op dit moment de volgende stap in het proces. Dat is het opstellen van een initiatiefbesluit en het opstellen van schetsontwerpen voor de betreffende woningbouwlocaties.

Bestuurlijk en ambtelijk is er bij Acantus op aangedrongen dat zij haar 'slapende, onnodige capaciteit' te koop aanbiedt. Dit gaat om kavels met woonbestemming waar Acantus geen nieuwbouw zal realiseren. Er is op aangedrongen omdat Acantus ook met de verkoop een bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgave in Westerwolde – het voorziet in kavels voor nieuwbouw koopwoningen. Voor alle duidelijkheid: Acantus kan de in meerjaren prestatieafspraken 2024-2028 afgesproken aantallen extra nieuw te bouwen sociale huurwoningen realiseren op andere kavels die zij in bezit heeft, en op gronden die gemeente Acantus wil gaan aanbieden.

Acantus heeft toegezegd om nog in 2024 kavels in de verkoop te zetten in Blijham en Bellingwolde. Volgens het omgevingsplan is hier een toevoeging van in totaal 9 woningen mogelijk. Er is recent gesproken over het actualiseren van de meerjaren prestatieafspraken. De nieuwe, aanvullende

prestatieafsprake is voorbereid dat Acantus in het 1^e kwartaal van 2025 1 kavel in Vlagtwedde en 2 kavels in Bellingwolde te koop aanbiedt. Gemeente en Acantus zijn nog in gesprek over de verkoop van andere kavels waar Acantus geen nieuwbouw zal realiseren.

Wegens deze mooie ontwikkelingen achten wij het onnodig hier verder aandacht aan te besteden in de nieuwe woonvisie.

4. Onder het kopje 'Zuinig op ons buitengebied', zou de fractie opmerken dat wij de ruimte-voor-ruimte-regeling alleen toegepast wil zien worden als de toevoeging niet in landschappelijk unieke gebieden plaatsvindt. Wij zien het behoud en de bescherming van een aantal landschappelijk onderscheidende gebiedsdelen van onze gemeente als onderdeel van het begrip 'zuinigheid'.

Antwoord: binnen de omgevingsverordening wordt dit geborgd. Zo moet de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en moet de nieuwe bebouwing passen bij de schaal en maat van de in het voor het betrokken gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld. Ook is er nog een absoluut verbod op het toevoegen van woningen in gebieden die aangewezen zijn als NNN, verbindingzones en bos- en natuurgebieden buiten NNN. Daarnaast zijn in het gemeentelijke omgevingsplan belangrijke landschappelijk structuren beschermd middels dubbelbestemmingen, waaronder essen, houtwallen etc.

5. Voorzitter, op het stuk 'Een uitnodigende gemeente, die ook los durft te laten', heeft de fractie de volgende opmerkingen. Wij zien graag dat de gemeente grondeigenaren aanspoort om bouwactiviteiten in de bebouwde kom mogelijk maakt door deze zelf te ontwikkelen of gronden te verkopen aan potentiële bouwers.

Antwoord: op p. 14 van de woonvisie staat dat de gemeente eigenaren van grond of panden actief wil uitnodigen om te komen met een plan. Dit hebben wij al eerder gedaan door eigenaren van kavels die geschikt zijn voor woningbouw een brief te sturen, met als doel hen aan te sporen om tot ontwikkeling over te gaan. Het gaat bijvoorbeeld om plekken waar we graag iets zien gebeuren, maar waar dit niet vanzelf ontstaat. Op p. 27 staat vervolgens dat het toevoegen van woningen bij voorkeur gebeurt binnen de dorpen. Plekken waar we graag iets zien gebeuren, zullen zich dus vooral in de dorpen bevinden. Het kan echter ook gaan om een pand of locatie buiten de dorpen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een ontwikkeling ten behoeve van de instandhouding van een karakteristiek of monumentaal pand of ter voorkoming van het ontstaan van een rotte kies. Dit is ook beschreven op p. 30 onder 'Uitnodigingsplanologie'.

6. Onder het kopje 'Woningbouw en buurtschappen in het buitengebied', willen we benadrukken dat de fractie graag ziet dat de gemeente zich in het overleg met de provincie over de provinciale verordening terughoudend opstelt in het wijzigen van de ruimtelijke contouren van het buitengebied.

Antwoord: het college is van mening dat de gemeente actief mee moet praten over waar en waarom de grens tussen stedelijk gebied en buitengebied wordt getrokken. Ons doel is het realiseren van logische, uitlegbare ruimtelijke contouren. Ons doel is uiteraard niet het verkleinen van het buitengebied.

Zoals op p. 27 van de woonvisie is te lezen, worden de huidige contouren door ons in toenemende mate als knellend en streng ervaren. Uit gesprekken die wij met initiatiefnemers en inwoners voeren, blijkt dat de huidige contouren niet uitlegbaar zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval in Wollinguizen en Jipsinghuizen. In het algemeen: wij merken dat initiatiefnemers en inwoners de contouren als willekeur ervaren. Dit helpt niet in het gesprek met initiatiefnemers van bouwprojecten waar wij geen medewerking aan kunnen verlenen. Bovendien werkt dit geregeld juist tegen tijdens het participatietraject bij bouwprojecten waar wij wel medewerking aan kunnen verlenen.

Op p. 27 is te lezen dat Westerwolde zuinig is op haar landschap en dat woningen bij voorkeur binnen de dorpen (binnendorps) worden toegevoegd. Dat blijft ons uitgangspunt in het gesprek met de provincie. Wij willen ons voornamelijk inspannen voor een uitlegbare begrenzing. Een begrenzing die het mogelijk maakt om ruimte te geven aan ontwikkelingen in de gemeente, op een maat en schaal passend bij de omgeving.

Toezegging 2: Onderzoek instellen waarborgsom voor het maken van bezwaar

Antwoord: tijdens de raadscommissie werd gevraagd naar de mogelijkheid een waarborgsom in te stellen bij het maken van bezwaar tegen een omgevingsvergunning.

Een waarborgsom voor het maken van bezwaar tegen een omgevingsvergunning zou in strijd zijn met het Europees Verdrag voor de Rechten van de mens (EVRM). Recht op een eerlijk proces, Artikel 6 van het EVRM, garandeert eenieder het recht op een eerlijk proces bij de vaststelling van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen of bij het bepalen van de gegrondheid van een ingestelde vervolging. Dit omvat onder andere het recht op een onafhankelijke en onpartijdige rechter, een openbare behandeling en een redelijke termijn. Dit betekent ook dat er geen 'bijzondere voorwaarden' gesteld mogen worden aan het aanvangen van een bezwaar of beroep, omdat dit in strijd is met artikel 6 EVRM.

Toezegging 3: Nadere duiding van het onderwerp maptionnaire

Antwoord: als onderdeel van het participatietraject is een 'maptionnaire' uitgezet, een digitale enquête die gekoppeld is aan een kaart. Zo konden inwoners gericht aangeven wat belangrijk is in de woonomgeving. De maptionnaire is als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel. Zo is de informatie (ook) beschikbaar voor allen en bruikbaar voor dorpsraden die dorps- en wijkplannen maken.

De enquêtevragen zijn opgedeeld in twee categorieën: vragen over de eigen woonwensen én vragen die gericht zijn op het verbeteren van de woonsituatie in het dorp waar men woont. Naar aanleiding van deze toezegging is per vraag toegevoegd hoe vaak de desbetreffende vraag is beantwoord en indien mogelijk / van toepassing is toegevoegd hoe vaak een bepaald antwoord is gegeven (bijvoorbeeld middels percentages). De cijfers in de maptionnaire geven een beeld van wat er speelt in onze gemeente en hoe de respondenten over hun woonomgeving denken. Hun input is gebruikt voor deze woonvisie bij het afwegen van keuzes.

De maptionnaire is 1281 keer ingevuld waarvan bijna 700 keer volledig. De opbrengst van de enquête is niet volledig representatief voor al onze inwoners. Op gemeenteniveau en nog meer op dorpsniveau is de respons te laag om specifieke uitspraken te doen. De maptionnaire kan daarom niet worden gezien als een woningmarktonderzoek. Deze 'disclaimer' is ook toegevoegd aan de bijlage 'Uitkomsten maptionnaire'.

Toezegging 4: Het proces voor de huisvestingsverordening

Antwoord: in de voorliggende woonvisie spreekt de raad de intentie uit dat gemeente invloed wil kunnen uitoefenen op de 'woonruimteverdeling', waaronder ook de toewijzing van sociale huurwoningen. Met als doel woningzoekenden met lokale binding meer kans te geven op de Westerwoldse woningmarkt.

De Woningwet is het wettelijk kader voor de voorliggende woonvisie. De gemeente kan en mag dit onderwerp van woonruimteverdeling echter niet regelen met de woonvisie. De Huisvestingswet is het wettelijk kader voor woonruimteverdeling. Volgens de Huisvestingswet mag een gemeente uitsluitend sturing geven aan de woonruimteverdeling via een huisvestingsverordening. In die verordening gaat het bij voorrang geven aan woningzoekenden met lokale binding dan specifiek om een urgentieregeling. In de uitvoering gaat het om het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Volgordelijkheid

In het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie staat het invoeren van een huisvestingsverordening wel vermeld. Hier wordt ambtelijk ook al voorbereiding voor getroffen, samen met andere Groninger gemeenten en woningcorporaties. Het wetsvoorstel *Versterking regie op de Volkshuisvesting* (Wvrv) verplicht gemeenten namelijk om 1) een regionaal afgestemde woonzorgvisie vast te stellen, en 2) een huisvestingsverordening met urgentieregeling vast te stellen. Het college werkte hier eerst aan samen door onze deelname aan de Koploperregio Groningen sinds (eind 2022 – medio 2024). We werken hier nu aan samen door het laten opstellen van een regionaal afgestemde woonzorgvisie (juni 2024 – heden).

Die woonzorgvisie gaat inhoudelijk (tenminste deels) vooraf aan de huisvestingsverordening. Omdat uit die woonzorgvisie blijkt over welke aandachtsgroepen en urgente groepen de urgentieregeling verplicht moet gaan. Naast de wettelijk verplichte aandachtsgroepen en urgente groepen hebben de gemeenten beperkte beleidsvrijheid. Zij mogen op basis van eigen beleid aangeven voor welke woningen urgente groepen in aanmerking komen, hoe urgenties worden gegeven en welke aanvullende urgente groepen voor urgentie in aanmerking komen.

Er is voorgesteld om de woonzorgvisie in juni 2025 ter vaststelling aan de raad voor te leggen. De verwachting is dat de huisvestingsverordening met urgentieregeling in het 4^e kwartaal van 2025 aan de raad wordt voorgelegd.

Toezegging 5: Nadere toelichting 'betaalbaarheid' in het woningbouwprogramma

Antwoord: de woonvisie zet in op een gemengd woningbouwprogramma: een mix van nieuwbouw huur- en koopwoningen, in verschillende prijsklassen en woningtypen. De focus ligt op betaalbaarheid. Het streven is dat ook mensen met een kleine beurs een woning kunnen vinden in de kernen, nabij voorzieningen.

Daarbij merkt het college op dat de woonvisie rekening houdt – zowel proactief als kritisch - met verplichtingen die waarschijnlijk van rijkswege zullen volgen. Zo is op p. 7 te lezen dat het wetsvoorstel *Versterking regie op de Volkshuisvesting (Wvrv)* in maart 2024 bij de Tweede Kamer is ingediend. Het wetsvoorstel beoogt Rijk, provincies en gemeenten meer grip te geven op hoeveel woningen, waar en voor wie worden gebouwd. De verplichting is opgenomen dat 2/3 van de nieuwbouwwoningen (huur en koop) in het segment 'betaalbaar' moet vallen.

De woonvisie stelt dat wat 'betaalbaar' is moet passen bij de lokale en regionale behoefte. De landelijke grens voor 'betaalbare koop' is in 2024 op € 390.000 gezet. Koopwoningen in dit segment zijn voor onze inwoners niet altijd betaalbaar. We gebruiken daarom naast het segment 'betaalbare koop' (€ 250.000 - € 390.000) en extra segment: 'goedkope koop' (tot € 250.000).

Het woningbouwprogramma op p. 22 gaat bij 'betaalbaar' uit van: 30% goedkope en betaalbare koop (waarbij onderverdeling wordt gemaakt tussen 10% tot 20% goedkope koop en 10% tot 20% betaalbare koop); 30% sociale huur; 10% facultatief middenhuur. Het college ziet de 30% goedkope en betaalbare koop als een minimum binnen woningbouwprojecten. Al ziet het college liefst een hoger percentage gerealiseerd, moet wel rekening worden gehouden met de financiële haalbaarheid van een project. Om een project financieel haalbaar te maken hebben marktpartijen ook ruimte nodig om woningen te kunnen opnemen in de segmenten 'middeldure koop' en 'dure koop'. Het college meent dat een hogere minimumeis het risico met zich mee brengt dat onze gemeente zich uit de markt prijst binnen de woningmarktregio.

Het woningbouwprogramma gaat zoals gezegd ook uit van 30% sociale huur. Ten eerste omdat het college een grotere nieuwbouwpoging ziet dan waarover wij tot op heden prestatieafspraken konden maken, met de 2 woningcorporaties die actief zijn in onze gemeente. De 30% sociale huur stelt daarom een beleidsdoel voor marktpartijen in het algemeen, niet alleen woningcorporaties. Wij zien woningcorporaties als 'hofleverancier' van sociale huurwoningen (p. 8 en p. 20) maar sluiten andere marktpartijen niet uit.

Ten tweede sorteert de woonvisie voor op het wetsvoorstel Wvrv, met de keuze voor het percentage 30% sociale huur. Daarin staat opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om 30% van hun nieuwbouw (netto toevoeging) sociale huur te laten zijn, als het percentage sociale huurwoningen in de woningvoorraad onder het landelijk gemiddelde van 27% ligt. In het Westervolde gaat het momenteel om 22%.

Toezegging 6: Nadere duiding genoemde lasten bij beslispunt 4

Antwoord: het voorstel bij beslispunt 4 is dat de lasten die voortkomen uit het uitvoeren van de Woonvisie Westervolde 2025-2029 worden onttrokken aan de bestemmingsreserve Woonvisie. Die reserve is primair bestemd voor uitvoering van de woonvisie. Dit wordt jaarlijks verantwoord in de tussentijdse financiële rapportages.

De woonvisie bevat een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen. Er is veel te doen en niet alles kan op hetzelfde moment. Een aantal onderdelen en acties hebben alvast prioriteit gekregen. Het voorstel bij beslispunt 2 is dat uw college het uitvoeringsprogramma in 2025 verder uitwerkt. Op dit moment is daarom geen onderbouwde indicatie te geven van het benodigde bedrag voor uitvoering van de woonvisie.

Uw college zal bij uitwerking van het uitvoeringsprogramma in 2025 de raad voorstellen tot een financiële bijstelling / het bijvullen van de bestemmingsreserve Woonvisie. Daarnaast blijft het college zich inzetten voor de aanvraag van incidentele externe, middelen t.b.v. het realiseren van het uitvoeringsprogramma.

Ook voor die zaken waarin het uitvoeringsprogramma overlapt met onze huidige en toekomstige regionale samenwerking aan 'goed wonen'.