

Vragen over de Woonvisie en ambitie (VVD)

Algemeen:

De Woonvisie streeft naar de realisatie van betaalbare, duurzame en energieneutrale woningen, terwijl we tegelijkertijd erkennen dat woningbouw stagneert door stijgende bouwkosten, een instabiel investeringsklimaat en belemmerende klimaateisen.

- **Neemt het college deze onzekerheden mee in de financiële en beleidsmatige planning?**
- **Zo ja, kunt u dit toelichten?**
- **Zo nee, is het college bereid om een model te ontwikkelen of te hanteren waarmee de impact van deze factoren inzichtelijk wordt gemaakt en waarmee flexibel kan worden bijgestuurd op basis van scenario's?**
(Bijvoorbeeld een haalbaarheidsmodel waarin verschillende kostenontwikkelingen worden doorgerekend, een gevoeligheidsanalyse voor bouwkostenstijgingen, of een model waarbij de impact van strengere regelgeving op de woningproductie wordt meegenomen.)
- **Zijn er bestaande regionale of provinciale initiatieven waar wij bij aan kunnen sluiten om kosten en kennis efficiënt in te zetten?**

Inbreilocaties en transformatie van bestaand vastgoed:

De Woonvisie legt een sterke nadruk op nieuwbouw, terwijl dit in onze gemeente door beperkingen zoals BPL-, Natura 2000- en NNN-gebieden nauwelijks mogelijk is. Daarnaast bestaat er vaak weerstand onder inwoners bij bouwprojecten in het buitengebied.

- **Zou de Woonvisie niet nadrukkelijker moeten inzetten op inbreilocaties en de transformatie van bestaand vastgoed?**
- **Is het college bereid om explicieter te benoemen wat de mogelijkheden en impact van inbreilocaties en transformatie zijn voor het woonvraagstuk in de gemeente?**
- **Kan renovatie van bestaand vastgoed als voorkeursoptie boven sloop worden opgenomen in de Woonvisie?**

Samenhang van de Woonvisie met andere beleidsdocumenten:

Voor effectief woonbeleid is het essentieel dat de looptijd en inhoud van de Woonvisie goed aansluiten op andere beleidsdocumenten, zoals de Woonzorgvisie en de Prestatieafspraken met woningcorporaties.

- **Hoe wordt de integratie van de Woonzorgvisie en de Woonvisie gewaarborgd?**
- **De Analyse Woonzorg is afgerond voor ouderen, maar nog niet voor andere aandachtsgroepen. Hoe zorgt het college ervoor dat deze analyse alsnog wordt meegenomen?**
- **Waarom lopen de termijnen van de Woonvisie (tot 2030) en de Prestatieafspraken met KW (tot 2027) door elkaar? Kunnen deze beter op elkaar worden afgestemd?**
- **Kunnen de onderliggende onderzoeken naar schaarste (zoals STEC en SVNK) worden toegevoegd?**

Alternatieve woonvormen:

De raad heeft herhaaldelijk aangegeven het belang te zien van alternatieve woonvormen zoals knarrenhofjes, tiny houses en (luxere) seniorenwoningen, omdat deze beter aansluiten bij specifieke doelgroepen en bijdragen aan betaalbare woonoplossingen. Toch komt hier in de praktijk weinig van terecht.

- **Waarom wordt in de Woonvisie niet sterker ingezet op alternatieve woonvormen?**
- **Welke concrete stappen worden ondernomen om deze woonvormen daadwerkelijk te realiseren?**
- **Zijn er belemmeringen in beleid, regelgeving of anders die dit in de weg staan?**

Betaalbare en middeldure huur:

De gemeente kan bij nieuwbouw en transformaties op gemeentegrond voorwaarden stellen aan de woningbouwprogrammering om voldoende sociale en middeldure huurwoningen te garanderen.

- **Wordt er een harde eis gesteld voor sociale en middeldure huur bij nieuwbouw en transformaties op gemeentegrond?**
- **En zo ja, hoe wordt dit gehandhaafd?**

Sociale koop wordt in de Woonvisie als alternatief genoemd, maar is geen structurele oplossing, omdat deze woningen bij doorverkoop alsnog in het dure segment terechtkomen.

- **Waarom wordt sociale koop als alternatief toegestaan, terwijl dit geen duurzame oplossing is?**
- **Kan de optie voor sociale koop worden geschrapt om de focus te behouden op betaalbare huur?**

In veel gemeenten wordt middenhuur vergunningsplichtig gemaakt om de beschikbaarheid voor de beoogde doelgroep te waarborgen.

- **Waarom worden middenhuurwoningen niet vergunningsplichtig gemaakt en opgenomen in de HVV?**

Voor buitenplanse initiatieven zijn ontwikkelaars afhankelijk van gemeentelijke medewerking voor bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen.

- **Waarom wordt bij buitenplanse initiatieven geen harde eis gesteld voor sociale huur en middensegment huur?**
- **Moet sociale en middeldure huur niet als voorwaarde worden gekoppeld aan bestemmingsplanwijzigingen?**

Doorstroming van ouderen:

Ouderen verhuizen vaak niet gemakkelijk vanwege emotionele binding, moeite met verandering, zorgen over hogere woonlasten of een gebrek aan geschikte alternatieven. Toch kan doorstroming onder ouderen een groot effect hebben op de woningmarkt, doordat hierdoor sociale huur- en gezinswoningen vrijkomen.

- **Hoe wordt doorstroming van ouderen gestimuleerd?**
- **Worden er maatregelen genomen om ouderen te helpen verhuizen naar een geschiktere woning, zodat er meer doorstroom ontstaat?**
- **Wordt er gewerkt aan een verhuiskostenvergoeding en het gelijk houden van huurprijzen bij doorstroming?**
- **Kan er een verhuiscoach worden aangesteld die actief oudere huurders in grote woningen benadert en ondersteunt?**

Proactief handelen gemeente bij woningverdeling:

Het Rijk bepaalt de taakstelling voor de huisvesting van statushouders terwijl gemeenten en woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de verdere verdeling van woningen. Het moeilijk te plannen is hoeveel statushouders er komen, mede vanwege bijvoorbeeld gezinsherenigingen. We er rekening mee houden dat de asielinstroom doorgaat en daarom

er enerzijds statushouders worden opgenomen en anderzijds er rekening wordt gehouden met de woningnood. Draagvlak door proactiviteit en vooruitkijken, de sleutelwoorden zijn.

- **Kan in de Woonvisie worden opgenomen dat inwoners en belanghebbenden kunnen participeren in de wijze waarop de gemeentelijke toedeling tot stand komt?**
- **Kunnen we in de Woonvisie stellen dat we waar mogelijk een balans willen met de taakstelling voor statushouders en de bredere woningnood?**

Leefbaarheid en verdichting:

Leefbaarheid is essentieel voor een functionerende woonomgeving, waarin niet alleen voldoende woningen beschikbaar zijn, maar ook sociale samenhang, veiligheid en een prettige leefomgeving worden gewaarborgd.

- **Kan er in de Woonvisie een paragraaf worden opgenomen over leefbaarheid?** *(Dit wordt straks een vereiste in het Volkshuisvestingsprogramma.)*
- **Hoe wordt verdichting in kwetsbare wijken gematigd om leefbaarheid te waarborgen?**
- **Hoe wordt voorkomen dat concentratie van kwetsbare groepen de leefbaarheid aantast?**

Transformatie en efficiënt ruimtegebruik:

Gezien de schaarste aan bouwlocaties kan hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed een belangrijke oplossing zijn om betaalbare woningen te realiseren zonder extra ruimte in te nemen.

- **Waarom wordt gemeentelijk vastgoed niet vaker getransformeerd naar betaalbare woningen?** *(Dit zou een oplossing zijn voor woningtekorten zonder nieuwbouw.)*
- **Kan bij plannen voor minder dan 6 woningen alleen medewerking worden verleend als het project bijdraagt aan betaalbaarheid en volkshuisvestelijke doelstellingen?** *(Dit voorkomt dat ontwikkelaars de grens van 6 woningen omzeilen en schaarse ruimte wordt opgeofferd.)*

Middeninkomens en definities:

Om effectief woonbeleid te voeren, is het belangrijk om helder te definiëren voor welke doelgroep middenhuurwoningen bedoeld zijn en hoe groot de behoefte daadwerkelijk is.

- Hoe groot is de groep middeninkomens waarvoor woningen nodig zijn?
- Kan de begrippenlijst uit de Analyse Woonzorg worden toegevoegd voor een eenduidige definitie van middenhuur?

Innovatieve bouwmethoden:

Prefab-bouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan het versnellen van de woningbouw en het verlagen van bouwkosten.

- **Waarom wordt prefab-bouw niet gestimuleerd in reguliere woningbouwprogramma's?**

Voorzieningenniveau:

In de Woonvisie 2025-2030 staat dat het voorzieningenniveau vergelijkbaar is met andere dorpen van gelijke omvang, maar uit berekeningen blijkt dat Groet een tekort heeft van 100 m² aan buurthuisruimte.

- **Is het college het ermee eens dat Groet een tekort heeft aan voorzieningen?**
- **Op welke data is de conclusie gebaseerd dat het voorzieningenniveau vergelijkbaar is met andere dorpen?**
- **Is het college bereid deze aannames te herzien en eventuele tekorten in kaart te brengen?**

Campings:

Het college heeft in opdracht van de raad 2021/2022 besloten om het omzetten van campings naar luxe recreatiewoningen niet langer toe te staan. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling en het gebruik van deze locaties.

- **Wat is de juridische status van dit besluit?**
- **Als het omzetten niet meer mogelijk is, kan de gemeente dan actief campings benaderen die braak liggen of al jaren geen activiteit vertonen om te bespreken of deze potentieel geschikt zijn als bv. bouwlocaties?**
- **Kan hierover iets worden opgenomen in de Woonvisie of in de aansluitende uitvoeringsdocumenten?**

Handhaving bij tweede woningen:

Het college heeft in opdracht van de raad in 2020/2021 besloten om strikter te handhaven op het niet bewonen van tweede woningen. Dit handhavingsbeleid heeft zowel juridische als financiële consequenties en roept vragen op over de uitvoering en effectiviteit ervan.

- **Wat is de huidige status van de handhaving op het niet bewonen van tweede woningen?**
- **Welke kosten waren hiermee gemoeid in het desbetreffende collegebesluit?**
- **Zijn deze middelen daadwerkelijk gebruikt voor handhaving of anders teruggestort in de algemene reserve of elders ingezet?**
- **Als deze zijn gebruikt, wat was het effect?**