

# Reactienota Woonvisie

## **Aanleiding**

Voor u ligt de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen op de concept Woonvisie. Op 7 juli 2023 is de concept woonvisie ter inzage gelegd tot en met 31 augustus 2023. Op de concept woonvisie zijn 4 zienswijzen ingediend door Woonborg, SEW, Initiatiefgroep Hof van Paterswolde en Dorpsbelangen Yde -De Punt.

## **Leeswijzer**

In deze nota zijn de zienswijzen beantwoord door het college van burgemeester en wethouders. In deze nota wordt tevens aangegeven van wie en van welke stakeholders de zienswijzen afkomstig zijn.

Reactie 1      Stichting Eelder Woningbouw

In deze woonvisie zien we, als grote verbetering ten opzichte van de vorige versie, een duidelijke visie en ambities terug. Net als de gemeente Tynaarlo vinden wij een aantrekkelijke woongemeente belangrijk, waarbij er voor elke inwoner passende woonruimte te vinden is.

De samenhang tussen de verschillende hoofdstukken mist in sommige gevallen. Het programma uit de Nationale Bouw- en Woonagenda niet aan met het basis nieuwbouwprogramma en de toevoeging van sociale huurwoningen matcht niet met het woningmarktonderzoek. Een onderbouwing van de afwijkende keuzes die zijn gemaakt, had wat ons betreft verder mogen worden uitgewerkt.

We zijn blij dat de gemeente ernaar streeft de sociale huurvoorraad uit te breiden met tenminste 250 woningen in de periode tot en met 2030. Het huidige percentage sociale huurwoningen is namelijk laag en de druk op de sociale woningmarkt is ongekend hoog. Wij dragen er graag aan bij om deze ambitie te realiseren.

### **Beantwoording:**

Om het woningtekort in Nederland terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met de Nationale Bouw- en Woonagenda nationaal door het Rijk ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven van Rijk dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Onder betaalbaar wordt verstaan sociale huur, middenhuur en koop tot en met €355.000,-.

De provincies Groningen en Drenthe hebben met het Rijk in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgave, waarbij in de provincie Drenthe tenminste 13.000 woningen worden toevoegt. Hierbij is rekening gehouden met de Drentse opgave, waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke, financiële, praktische en bestuurlijke haalbaarheid in afstemming met de Drentse gemeenten en woningcorporaties.

De Woondeal regio Groningen-Assen is een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken. Het basis nieuwbouwprogramma is overeenkomstig de afspraken uit de Woondeal Regio Groningen Assen waarin wordt gestreefd naar een evenwichtige woning voorraad in de regio. Voor Noord - Drenthe streven partijen naar 30% betaalbare woningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau.

In het woningmarktonderzoek 2021 van Companen wordt uitgegaan dat bij het basisscenario (0,4% jaarlijkse koopkrachtontwikkeling) de doelgroep met 370 huishoudens groeit. Dit betekent volgens Companen dat er 130 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. Echter wordt hier ook een kanttekening bijgeplaatst door Companen: bij een economisch laag scenario neemt het aantal huishoudens in de sociale doelgroep met 470 huishoudens toe. Door de hoge inflatie (met name door de oorlog in Oekraïne) staat de koopkracht onder druk wat met name de lage en middeninkomens raakt. Dit leidt tot grotere vraag naar sociale huur, wat ook omlopende wachttijden inmiddels bevestigen.

Volgens Companen en ook KAW (Trendanalyse) is sprake van een veranderde vraag voor sociale huur, het aantal één- en twee- persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren toe. Tegelijkertijd zal het aantal één-oudergezinnen iets toenemen. De huidige sociale voorraad is onvoldoende afgestemd op deze vraag. In de toekomst is de behoefte dus meer gericht op kleinere, vooral levensloopgeschikte woningen. Deze behoefte wordt geschat op circa 270 sociale huurwoningen. We zijn daarom van mening dat het toevoegen van 250 woningen in lijn is met de meest recente woningmarktonderzoeken.

We zijn verheugd dat Stichting Eelder Woningbouw de ambitie zoals opgenomen in de Woonvisie steunt.

**Voorstel gemeenteraad:**

We stellen de raad voor in de woonvisie de volgende tekst toe te voegen bij paragraaf 7.1 achter de zinsnede: Met ons woningbouwprogramma zorgen we voor de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

*Het basis nieuwbouwprogramma sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal Regio Groningen Assen en de ambities van het Rijk uit de Nationale Woon- en bouwagenda. Waarbij in de woondeal rekening is gehouden met de (noord) Drentse woningbouwopgave. Voor Noord – Drenthe streven partijen naar 30% betaalbare woningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau.*

## Reactie 2 Stichting Woonborg

Met veel plezier lezen we het definitieve concept Woonvisie 2023-2027 van de gemeente Tynaarlo. We zien dat onze gezamenlijke doelstelling, het toevoegen van betaalbare woningen, hoog op de agenda staat.

Ook zien we dat u onze opmerkingen ter harte hebt genomen en deze heeft vertaald naar de Woonvisie.

We kunnen ons vinden in de basis zoals deze er nu ligt. We kijken ernaar uit om, samen met u, meer woningen te bouwen en de bestaande voorraad verder te verbeteren. Dat is immers ontzettend hard nodig.

**Beantwoording:**

We zijn verheugd dat Stichting Woonborg de ambitie zoals opgenomen in de Woonvisie steunt.

**Voorstel gemeenteraad:**

Geen aanpassingen Woonvisie

## Reactie 3 Initiatiefgroep Hof van Paterswolde

De Initiatiefgroep Hof van Paterswolde had graag ouderenhuisvesting ontwikkeld op de locatie van de Bladergroenschool, maar nu dat niet lukt zoekt de Initiatiefgroep actief naar (particuliere) bouwlocaties in Eelde - Paterswolde. De Initiatiefgroep verwacht van de gemeente een positieve grondhouding bij deze mogelijke (particuliere) bouwlocatie.

De Initiatiefgroep constateert naar tevredenheid dat in de Woonvisie aandacht besteed is aan het belang van ouderenhuisvesting en doorstroming op de woningmarkt. De Initiatiefgroep vindt het teleurstellend dat het woord “Knarrenhof” niet in de Woonvisie voorkomt en ziet deze graag worden toegevoegd.

**Beantwoording:**

De suggestie van de Initiatiefgroep Hof van Paterswolde om de naam van een particuliere ontwikkelaar toe te voegen nemen wij niet over. Het voorgenomen concept van ouderenhuisvesting past binnen de definitie van een 'geclusterde woonvorm' zoals opgenomen in de voorliggende woonvisie. In de woonvisie is aangesloten bij de definitie zoals opgenomen in de Woondeal Regio Groningen – Assen.

**Voorstel gemeenteraad:**

Geen aanpassingen Woonvisie

## Reactie 4 Dorpsbelangen Yde -De Punt

Dorpsbelangen heeft een belevingsonderzoek uitgevoerd, uit het onderzoek komt volgens Dorpsbelangen dat er behoefte is aan doorstroming. Vooral jongeren willen in Yde - De Punt blijven wonen. Voor de leefbaarheid van Yde-De Punt zijn volgens Dorpsbelangen starterswoningen nodig. Dorpsbelangen dringt aan op het verkennen van de mogelijkheden voor woningbouw in Yde - De Punt, zoals herbesteding van bestaande panden en het stimuleren van nieuwe woonprojecten.

**Beantwoording:**

Wij delen de conclusie van Dorpsbelangen dat er een brede vraag is naar betaalbare woningen ook in de kleinere kernen zoals Yde – de Punt. Zoals opgenomen in de woonvisie, vinden wij het belangrijk dat elke hoofdkern beschikt over verschillende woonmilieus, maar ook in de kleinere kernen is het uitgangspunt dat wij sturen op gemêleerde dorpen. Voor de kernen Zeijen en Tynaarlo worden sowieso mogelijkheden gezien voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen, passend in de ruimtelijke structuur van het dorp. In de overige kleine kernen, zoals Yde – de Punt, zijn de mogelijkheden om woningen toe te voegen veel beperkter. Nieuwbouw zal hier vooral plaatsvinden ter vervanging van bestaande woningen, op locaties passend in de bebouwde kom en via de ruimte voor ruimte regeling. Ook kan het splitsen van grote woningen of boerderijen een optie zijn om woonruimte toe te voegen.

Het beperkt toevoegen van woningen in de kleiner kernen zoals Yde-de Punt past binnen de beleidsinzet van de Woonvisie én concept Omgevingsvisie. In de concept Omgevingsvisie is opgenomen voor Yde – de Punt dat beperkte ruimte is voor nieuwe, betaalbare woningen voor kleine huishoudens op inbreidings- of transformatielocaties. Bevorderen doorstroming zodat bestaande woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Toevoeging van woningen mits passend in de ruimtelijke en landschappelijke structuur en binnen de geluidscontouren van de luchthaven.

**Voorstel gemeenteraad:**

Geen aanpassingen Woonvisie