



College van B&W van de
gemeente Tynaarlo
Kornoeljeplein 1
9481 AW Vries

Onderwerp: Woonvisie
Datum 18-10-2023

Geacht college,

Binnenkort bespreekt de raad de woonvisie. Ter voorbereiding hebben we enkele vragen en opmerkingen.

Allereerst: welke megatrends (verwachte ontwikkelingen voor de komende 15-20 jaar) zijn aanleiding om te komen tot deze woonvisie en in hoeverre hebben megatrends een rol gespeeld in de totstandkoming van deze woonvisie?

Wat maakt dat het college zich wil richten op zogeheten inbreidingslocaties? Helemaal in het licht van het NIMBY effect. Zou het niet beter zijn om echt uit te breiden door woonwijken te bouwen?

De ruimte tussen de dorpen zo open mogelijk is een heel rekbaar begrip. Vanuit de woningnood geredeneerd is er dus speelruimte, ook voor bijvoorbeeld woonwijken?

Er staat: het is van groot landschappelijk belang dat we onze dorpen niet telkens uitbreiden met nieuwe woningbouwlocaties. Uit welke voorbeelden blijkt dat we dat de afgelopen jaren hebben gedaan? In Eelde is Groote Veen gebouwd, maar wat ons betreft valt dat onder inbreiding. In Zuidlaren is het inwonertal al 10 jaar stabiel en heeft dus ook geen echte uitbreiding plaatsgevonden. Kortom: behalve de ontwikkeling in Vries en de uitbreiding van Eelderwolde met Ter Borch is er de laatste decennia geen enkele woonwijk gebouwd. Waarom eigenlijk niet?

Gemeenten mogen straks de helft van alle woningen die vrijkomen reserveren voor hun eigen inwoners. Ook krijgen ze meer vrijheid om huizen toe te wijzen aan leraren of verpleegkundigen. Het kabinet verandert daarvoor de wet. De wetswijziging geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Op welke manier gaat dit college uitvoering geven aan deze wet? Mogen we de toezegging dat het college deze wet gaat uitvoeren en maximaliseren ten gunste van onze inwoners?

Op pag.14 staat: Anno 2023 zien we dat de verhitte woningmarkt enigszins afkoelt en de prijzen van bestaande koopwoningen dalen. Op welke manier heeft dit invloed op uw visie? Ten opzichte van 2022 vielen de prijzen in 2023 3,5% lager uit. In 2024 gaat de markt uit van een gemiddelde prijsstijging van 2,4% ten opzichte van 2023. Op welke manier hebben dit soort kleine verschillen invloed op uw woonvisie? We hebben het over een gemiddelde en deze daling wordt het meest veroorzaakt door woningen in het zeer hoge segment. Kortom: het enorme woningtekort trekt zich niets aan van deze fluctuaties. Bent u dat met ons eens?

Op pagina 16 heeft u het over bevolkingsgroei. Er is een prognose van de groei van het aantal huishoudens. Hoe verhoudt deze groei zich tot de simpele boodschap van vraag en aanbod? Anders gezegd: is de prognose van groei gebaseerd op het aantal woningen dat dit college wenst te bouwen? Of nog anders gezegd: Wanneer de Gemeente Tynaarlo 2000 woningen zou bouwen, blijven die dan allemaal leeg staan volgens deze berekening?

In hoofdstuk 5 spreekt u over bijzondere woonvormen: hier mist wederom de doelgroep die graag Tiny House zou willen wonen en senioren die graag met anderen willen wonen. Van die laatste doelgroep is meer dan helder dat er veel vraag is. De ontwikkeling van De Hof van Paterswolde lijkt op dit moment stil te staan en in die zin missen wij echt visie voor deze doelgroep. Voor wat betreft de Tiny Houses: is er gevraagd aan onze inwoners in hoeverre er behoefte is aan Tiny Houses? Op pagina 15 duidt u deze doelgroep als klein. Op basis waarvan denkt u dat? Juist vanuit uw eigen - en in onze beleving terechte - aannahme dat er meer behoefte is aan sociale huur, midden huur en goedkopere koopwoningen is er momentum om Tiny Houses en hofjes waar senioren en jongeren samen leven letterlijk op de kaart te zetten omdat het behalve de meest snelle aanpak van woningnood o.a. ook de onderlinge verbinding in de samenleving versterkt. Bent u dat met ons eens? En zo ja, wat betekent dat voor deze woonvisie? Kort gezegd: wij vinden de aandacht voor senioren, alternatieve woonvormen als hofjes en Tiny Houses te summier, terwijl dit een enorme hefboom is om het woningtekort aan te pakken.

Graag ontvangen we antwoorden op onze vragen. Tevens horen we graag op welke punten we uw woonvisie kunnen versterken door middel van bijvoorbeeld amendementen.

Namens de fractie Tynaarlo NU,
Richard Aeilkema