



Verslag gesprekstafel – Woningbouw en randvoorwaarden

Datum: 2 maart 2021

Aanwezig: Vertegenwoordigers van woningcorporaties, GGD en Eenigenburgstichting
Een aantal raadsleden luisteren mee.

De vragen die worden voorgelegd:

Woningbouw en voorwaarden: waar kiezen we voor?

- *De gemeente moet de ruimte krijgen om maatwerk te verlenen bij woningbouw. Woningbouw kan bij elke kern, voor allerlei doelgroepen en in allerlei vormen, of*
- *Er moet op voorhand duidelijk zijn waar mag worden gebouwd, voor welke doelgroepen en in welke vorm.*

Er wordt aangegeven dat de stellingen twee uitersten aanstippen en dat naar een middenweg gezocht moet worden. Het verdwijnen van een supermarkt of school uit een kleine kern moet tegengehouden worden. Dit staat nu ook in de Omgevingsvisie. Daarnaast moet er aandacht zijn voor een bepaald percentage sociale woningen, dat mist nu nog in de Omgevingsvisie. Van tevoren moet duidelijk gemaakt worden in welk gebied gebouwd kan worden en welke mix van goedkoop, middel, duur en huur en koop gewenst is. Aangegeven wordt dat er zo veel mogelijk gespreid moet worden.

Wanneer het sociale woningbouw betreft, dan is Wooncompagnie vaak de enige partij die in beeld komt. Met de aantallen die toegevoegd moeten worden, is het de vraag of Wooncompagnie die opgave volledig kan ontwikkelen. Het is niet ondenkbaar dat er een tweede speler bij komt voor de sociale woningbouwopgave. Wooncompagnie wil graag bouwen, het is alleen de vraag of Wooncompagnie niet overvraagd gaat worden. Hier moet het gesprek over gevoerd worden en sociale woningbouw moet daarom ook een plek krijgen in de Omgevingsvisie.

Een andere deelnemer aan de groep onderstreept het belang van maatwerk. De kleinere (terp)dorpen, hebben al geen supermarkt of school meer. De kleinere dorpen willen juist geen ruimte voor nieuwbouw, omdat de aantrekkingskracht van deze dorpen juist de kleinschaligheid, rust en ruimte is. De kwaliteit van het landschap is een aantrekkingskracht en moet gekoesterd worden, dit is nu nog niet genoeg beschreven in de Omgevingsvisie. Wanneer in deze kleinere dorpen agrarische bebouwing vrijkomt, zoek dan een nieuwe agrariër die het bedrijf wil runnen.

Er wordt aandacht gevraagd voor de hoeveelheid levensloopbestendige woningen. Van inwoners wordt verlangd dat zij langer zelfstandig thuis blijven wonen, daarnaast vergrijst de samenleving.

Er wordt aangegeven dat met betrekking tot wonen er een grote opgave ligt. Daarvoor zijn kaders nodig om de doelstellingen te behalen en vooruit te kunnen plannen. Maatwerk is anderzijds ook belangrijk, want in ieder dorp speelt weer iets anders. Er wordt gepleit voor een combinatie: enerzijds zijn kaders nodig als stip op de horizon, anderzijds is maatwerk nodig om in te kunnen spelen op wat er belangrijk is voor het dorp.

Voor woningcorporaties is het van belang om te weten hoeveel woningen de komende jaren gebouwd moeten worden en wat voor type woningen gewenst is. In de huidige versie van de Omgevingsvisie is dit nog te onduidelijk en ongrijpbaar. Er is behoefte aan een goed onderbouwd

verhaal over de behoefte. Zorg dat de Omgevingsvisie een slag concreter wordt en de vraag naar woningen zo goed mogelijk onderbouwd wordt, dan kunnen corporaties hier beter op inspelen. Woningbouwprojecten kunnen nu ook ontstaan doordat een dorpsraad aangeeft dat er aan een bepaald type woningen tekort is. Als er een onderbouwd verhaal ligt, dan kan zo'n project daarnaast gelegd worden. Er moet ook gekeken worden naar de vraag vanuit het dorp.

Aangegeven wordt dat er door de gemeente aan een woningbouwdashboard wordt gewerkt waarin de actuele behoefte aan woningen wordt gemonitord. Het streven is om de behoefte voor de komende jaren ook inzichtelijk te maken, zodat vooruit gepland kan worden. Het woningbouwdashboard wordt gebouwd op basis van datastromen en wordt voor de zomer verwacht.

Er wordt ook kort gesproken over andere woonvormen, waarbij toegewezen wordt op basis van motivatie in plaats van inschrijfduur. Meer van dit soort projecten en woonvormen dragen bij aan de leefbaarheid. Er is nu veel van hetzelfde. Dit gaat zowel om uiterlijk (bouwstijlen) als ook om woonconcepten waarbij motivatie de drijfveer is (bijv. een hofje).

Ook wordt aangegeven dat er aandacht moet zijn voor de manier waarop woningbouw gerealiseerd wordt. CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en zelfbouw blijken krachtige instrumenten te zijn voor sociale innovatie, omdat gezamenlijk succesvol een woningbouwproject ontwikkeld wordt.

Tot slot komt het onderwerp arbeidsmigranten aan bod. Gevraagd wordt hoe de 3000 arbeidsmigranten in de Kop een goede plek kunnen krijgen, waarbij aandacht wordt besteedt aan het welzijn van arbeidsmigranten en de omgeving. Aangegeven wordt dat arbeidsmigranten in permanente gebouwen opgevangen zouden moeten worden.

Eindconclusie:

- Gezamenlijk uitgangspunt is flink bouwen, richt je op kernen waar de scholen en voorzieningen in stand worden gehouden.
- Aandacht voor differentiatie.
- Sociale woningbouw meer een plek geven in de Omgevingsvisie.
- Mogelijk een extra speler toevoegen voor het realiseren van de sociale woningbouwopgave.
- Kleine dorpen, zoals Eenigenburg, waar al geen supermarkt en school meer is, daar is geen ruimte voor nieuwbouw. Aantrekkingskracht van sommige kleine dorpen is juist de kleinschaligheid, rust en ruimte. De kwaliteit van het landschap is belangrijk.
- Aandacht aan levensloopbestendigheid besteden.
- Omgevingsvisie concreter maken, zodat woningcorporaties daarop kunnen inspelen.
- Vraag naar woningen zo goed mogelijk bouwen, gebruik hiervoor het woningbouwdashboard dat in ontwikkeling is.
- Voeg meer verschillende woonvormen toe (CPO, hofjes, zelfbouw), nu is het veel van hetzelfde in de gebouwde omgeving.