



AMENDEMENT

(artikel 147b Gemeentewet en artikel 35 Reglement van Orde)

Datum raadsvergadering: 28 januari 2021

Agendapunt: 11. Update Woningmarktanalyse 2020 (356251)

Onderwerp:

Amendement

Aan de beslispunten worden nieuwe beslispunten 4 en 5 toegevoegd, die als volgt luiden:

4. *prioriteit te geven aan het realiseren van levensloopbestendige / nulredenwoningen en nieuwe (geclusterde) woonvormen om doorstroming te realiseren in alle kernen, zowel bij het beoordelen van nieuwe woningbouwplannen als bij het bepalen van de regels voor het Transitiefonds in de nieuwe Structuurvisie Wonen.*
5. *om tegemoet te komen aan de gewenste kwalitatieve én kwantitatieve uitbreiding van o.a.(zorg)wooneenheden voor (kwetsbare) senioren moet bij het opstellen van de nieuwe Regionale Woningmarktafspraken met de provincie Zeeland extra restruimte (aantallen) bovenop de WMA cijfers 2020 worden gecreëerd om deze kwalitatieve transformatieslag mogelijk te maken.*

Toelichting

Feiten

Burgemeester en wethouders stellen voor:

1. de update 'Actueel zicht woningmarkt Schouwen-Duiveland 2020' (inclusief de hoofdconclusies en aanbevelingen voor het vervolg) te onderschrijven en vast te stellen;
2. de update van de woningmarktanalyse 2020 te gebruiken als basis voor het opstellen van de Structuurvisie Wonen en hierdoor de maximale uitbreidingsbehoefte voor de periode 2020-2030 vast te stellen op 460 woningen, opgebouwd uit 405 woningen voor de behoefte in de (groei)kernen en 55 woningen voor extra bovenregionale behoefte.
3. kennis te nemen van de kwalitatieve en kwantitatieve confrontatie op hoofdlijnen met de plancapaciteit op basis van de totale maximale uitbreidingsbehoefte van 460 woningen, waaruit volgt dat er sprake is van een overcapaciteit en mismatch aan harde en zachte plannen.

Mening

Volgens de Woonvisie 2018 – 2027, die gebaseerd is op de woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland 2017 – 2027, beoordeelt de gemeente haar plannen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. geen kwantitatieve uitbreiding in balans/transitiekernen nodig;
2. plannen moeten voorzien in kwalitatieve woningbehoefte op middellange termijn;
3. ontwikkelingen op structuurversterkende plekken (inbreiding, beeldbepalend plek, lost probleem op, kwaliteit plan sluit aan bij kwaliteit locatie);

Kwalitatief kan het volgende in een vraag voorzien:

- Flexibel bouwen het liefst zo dat ze geschikt (te maken) zijn voor diverse doelgroepen;
- Opgave ligt overwegend bij woningen voor ouderen en doorstromers, soms (beperkt) starters;
- Dan gaat het om kleinere woningen (maar wel groot genoeg om doorstroming te genereren), levensloopbestendig, middenhuur (600-900€);
- Dicht bij voorzieningen (past bij wensen ouderen, starters).

De initiatiefnemers SGP, VVD, LSD en CDA zijn van mening dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren en woongroepen. Levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor senioren, ook als ze een zorgbehoefte krijgen, maar zijn daarnaast ook geschikt voor andere doelgroepen. Volgens de Rijksoverheid is er een dringende behoefte om het klimaat voor het realiseren van nieuwe woonvormen te verbeteren. De vraag naar zorg zal in de toekomst enorm groeien. De zorginstellingen en de zorghuisvesting zijn hier niet op voorbereid.

Levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen zullen moeten worden ontwikkeld om in deze vraag te voorzien. Het is belangrijk deze woningen zó te bouwen dat ze een maximale doorstroming genereren. Dat betekent dat deze woningen een volledig woonprogramma met bij voorkeur twee slaapkamers op de begane grond hebben. Zo zorgt het bouwen voor deze doelgroepen voor een maximale doorstroming in de bestaande woningvoorraad waardoor de hoogst noodzakelijke woningen voor starters en gezinnen vrijkomen. De noodzakelijkheid om bij nieuwe (geclusterde) woonvormen te voldoen aan het toetsingskader en structuurversterkende plekken legt een zware claim op het ontwikkelen van woningen voor senioren en zorgbehoevenden.

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een Structuurvisie Wonen waarin de kwalitatieve aspecten van de Woonvisie ruimtelijk worden vertaald. In deze Structuurvisie Wonen moet bij het opstellen van de regels voor het Transitiefonds nadrukkelijker aandacht worden besteed aan de kwalitatieve opgave bij de (uitzonderings-) regels voor een bijdrage aan het Transitiefonds of juist middelen te ontvangen uit het fonds om deze categorieën te bevorderen. Door ook bij nieuwe woningbouwinitiatieven prioriteit te geven aan de realisatie van levensloopbestendige / nultredenwoningen en nieuwe (geclusterde) woonvormen wordt de doorstroming eerder gerealiseerd.

Dit geldt dan ook op huurwoningen in de sociale sector voor deze doelgroep. Het is dan ook goed dat de gemeente dit heeft opgenomen in de prestatieafspraken met de corporatie en de uitvoering van deze prestatieafspraken ook goed monitort.

Daarnaast constateren de vier initiatiefnemers dat bestaande woningbouwplannen van de harde en zachte plancapaciteit (gebaseerd op de actualisatie van de WMA per peildatum 1 januari 2020) nu over onvoldoende mogelijkheden en ruimte beschikken om aan deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte volledig te kunnen voldoen in alle kernen. Er is sprake van overcapaciteit én een mismatch. Om nu tegemoet te komen aan de vraag en evenwicht in de markt te brengen willen we dat er extra nieuwe kwalitatief gewenste wooneenheden worden gerealiseerd en later het overschot aan incurante wooneenheden uit de markt worden gehaald met behulp van middelen uit het Transitiefonds. Om deze manoeuvreerruimte te creëren is het noodzakelijk om tijdelijk een extra restruimte bovenop de WMA cijfers 2020 af te spreken om deze kwalitatieve transformatieslag wel mogelijk te maken.

Wij zijn van mening dat hierover aanvullende afspraken moeten worden gemaakt met de provincie Zeeland bij het opstellen van de nieuwe Regionale woningmarktafspraken. De exacte vaststelling van deze extra minimale – maximale bandbreedte kan meegenomen bij de totstandkoming de Structuurvisie Wonen. Hierin wordt invulling gegeven aan een kader voor de structuurversterkende locaties voor alle (groei)kernen op het eiland en de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan (zorg)woningen. Dit mag in het belang van het ook in de toekomst in stand houden van een kwalitatief goed voorzieningenniveau niet ten koste gaan van het beleid ten aanzien van groeikernen/balanskernen en transitiekernen.

Voorstel

Met dit amendement wordt voorgesteld prioriteit te geven aan het realiseren van levensloopbestendige / nultredenwoningen en nieuwe (geclusterde) woonvormen om doorstroming te realiseren zowel bij het beoordelen van nieuwe woningbouwplannen als bij het bepalen van de regels voor het Transitiefonds in de nieuwe Structuurvisie Wonen.

Daarnaast moet bij het opstellen van de nieuwe Regionale Woningmarktafspraken met de provincie Zeeland extra restruimte (aantallen) bovenop de WMA cijfers 2020 worden gecreëerd om deze kwalitatieve slag (tijdelijk) mogelijk te maken en hierdoor tegemoet te komen aan de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve uitbreiding van levensloopbestendige (zorg)wooneenheden voor (kwetsbare) senioren in alle kernen.

Ingediend namens de fracties van de SGP, VVD, CDA en Leefbaar Schouwen-Duiveland door Florus van der Paauw, mede ingediend door de fracties van de PvdA en GL.

Besluit gemeenteraad op 28 januari 2021:

Met ... stemmen voor en ... stemmen tegen aangenomen / verworpen.

Voor stemmen de fracties / leden:

Tegen stemmen de fracties / leden:

griffier

voorzitter