



Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
info@coevorden.nl  
www.coevorden.nl

Aan de raad van de gemeente Coevorden

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Uw brief	
Afdeling/Team	Leefomgeving/Economie & Leefbaarheid
Behandeld door	K. Klasen
Kenmerk	13903-2021:047104
Bijlage(n)	Diverse
Coevorden	16 februari 2021
Onderwerp	Terugkoppeling themabijeenkomst en vervolg actualisatie woonvisie

03 MRT 2021

Verzenddatum:

Geachte leden van de raad,

Om tot een actualisatie van de woonvisie te komen heeft u in de themabijeenkomst van 9 februari jongstleden onderwerpen benoemd die extra aandacht behoeven in het woonbeleid. Daarnaast heeft u tijdens deze avond gevraagd om een procesvoorstel voor de actualisatie van de woonvisie.

### **Doel van deze brief**

In deze brief geven we aan welke onderwerpen extra aandacht gaan krijgen, of aanvullende keuzes behoeven, om zo in te kunnen spelen op ontwikkelingen en een aantrekkelijke woongemeente te blijven in de toekomst. Daarnaast schetsen we het proces, dat we doorlopen om tot actualisatie van de woonvisie te komen.

### **Onderwerpen die extra aandacht behoeven**

#### *Ambitie*

Moeten we als gemeente niet zelf actiever zijn, desnoeds ook zelf risico nemen op de woningmarkt? Stralen we wel genoeg uit dat het hier prachtig wonen is? En hoe gaan we om met initiatieven? Is de gemeente helder genoeg in haar criteria en communicatie?

#### *Starters en jongeren*

Er is bij u zorg over de beschikbaarheid van woningen voor jongeren en starters. Het aanbod lijkt marginaal en de prijs vaak te hoog voor deze doelgroepen. Hoe kunnen we deze doelgroep beter bedienen?

#### *Betaalbaarheid*

De betaalbaarheid van wonen is voor een aantal raadsleden een punt van zorg. Hierbij gaat het zowel over huur- als koopwoningen. Zijn er ook mogelijkheden om eigen inwoners meer ruimte te geven? Bijvoorbeeld via een anti-speculatiebeding?

#### *Leefbaarheid en zorg*

Naast 'puur' te kijken naar woningen voor ouderen is er ook de behoefte om breder te kijken. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de sociale cohesie in na-oorlogse wijken en daarnaast de relatie tussen wonen en zorg.

#### *Alternatieve woonvormen*

Bieden we voldoende ruimte aan alternatieve woonvormen als tiny houses en knarrehoven? Zijn we hier als gemeente ook uitnodigend en faciliterend in?

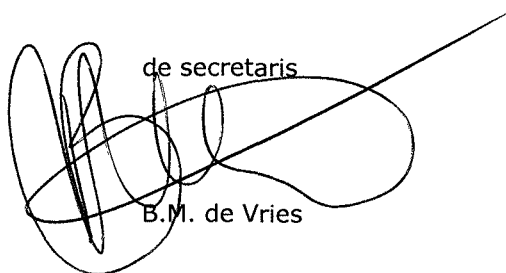
### Proces tot de actualisatie van de woonvisie

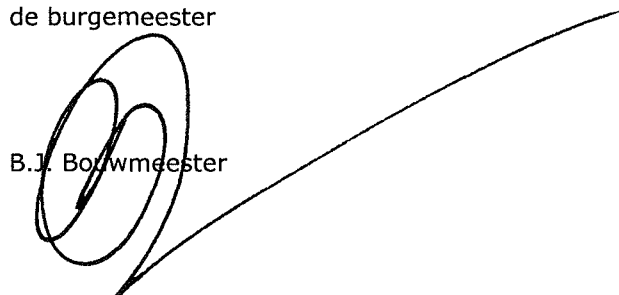
De uitwerking van deze onderwerpen en op welke wijze hierop extra inzet gepleegd kan worden, zal verschillen per onderwerp. Een woonzorgvisie is iets wat we samen met onze inwoners en partners willen opbouwen. Dit is een proces waar we zorgvuldig de tijd voor willen nemen. De inventarisatie voor het woonwagenebeleid gaat de komende periode al in uitvoering, voor de zomer hebben we hier al resultaten van. Andere onderwerpen, bijvoorbeeld financiële instrumenten om bepaalde ontwikkelingen of doelgroepen te ondersteunen, kunnen na een kort onderzoek wellicht sneller uitgevoerd worden.

Naast de diversiteit in complexiteit en tempo van de onderwerpen, dienen er ook een aantal heldere keuzes gemaakt te worden. Bijvoorbeeld over welke rol wij als gemeente op de woningmarkt willen hebben en aan welke knoppen we willen draaien. Op 13 april 2021 wordt een concept-notitie aan de raad voorgelegd waarin op de belangrijkste thema's de keuzemogelijkheden staan met de bijbehorende consequenties. Als college maken we een afweging en doen we een voorstel voor de verschillende onderwerpen. Daar kan de raad het debat over voeren en tot besluitvorming komen. De gemaakte keuzes worden vervolgens vertaald in de kaderbrief 2022 en vormen de eerste slag van de actualisatie van de woonvisie.

Wij gaan er van uit dat we op deze manier flexibel in kunnen springen op de woningmarkt om zo een nog aantrekkelijkere woongemeente te worden.

Hoogachtend het college van  
burgemeester en wethouders van Coevorden,

  
de secretaris  
B.M. de Vries

  
de burgemeester  
B.J. Bouwmeester

## **Bijlage 1: Verslag thema-avond 9 februari 2021**

### **Verslaglegging raadsavond actualisering woonbeleid 9-2-2021**

#### Aanwezigen:

Raadsleden (woordvoerders):	Erik Holties en Henk Mulder (BBC2014) Eddy Heeling en Sandra Katerberg (CDA) Erik Bonkes, Andre Oudeboon, Bernette Sieben (VVD) Joop Slomp en Gilbert Mulder (PvdA) Irene Driehuis en Jerry Stoker (PAC) Henk Bouwers (PPC) Lars Hoedemaker (D66)
Overige raadsleden:	Ferry Booij, Hans Kamps, Thieno Nijenbanning, Jenny Streur, Jan Tempels (BBC2014) Margriet Fissering, Irma Thalens, Bert Albring (VVD) Lidy Klein Gunnewiek, Ruud Wilting (CDA) Michel Blanken, Nina Jasperse (Pvda) Rianne van Leeuwen (PAC)
Jongerenraad:	Roy Derks en Fabian Schuurmans
Wethouders:	Steven Stegen en Joop Brink
Deskundigen:	Bert Moormann (Domesta), Bothilde Buma (Woonservice), Lily Daming (adviseur woningmarkt), Kirsten Klasen (gemeente Coevorden)
Ambtelijke organisatie:	Beatrijs de Vries, Errol van Veen, Liesbeth Mennink, Annouchka Ringers, Ger Ouderkerk, Rixt Wibiër, Eddy Schottert, Gert Dekker, Rieja Raven, Christian Hagedorn, Edwin ten Hove, Martin Frensel, Renske de Man Jan Angerman, Hans van Gellecom en Ientse vd Sluis, allen Huurdersvereniging, Michiel Hasslacher, Ramon Hoogeveen en Ellen Stevens (Beleidsmedewerkers beide corporaties)
Overige toehoorders:	
Gespreksleider:	Daniel Depenbrock (KAW)
Technische ondersteuning:	Vincent Mooi (Transvormer)

#### Aanleiding avond

Sinds het vaststellen van de Woonvisie "Hier wil je wonen" in december 2017 is de woningmarkt in beweging gekomen. Ook is er onzekerheid over de effecten van COVID-19 op de marktontwikkelingen. De gemeenteraad heeft aan het college gevraagd om de woonvisie te actualiseren, waarbij rekening wordt gehouden met marktontwikkelingen, woonbehoeftes en ambities. Tijdens deze bijeenkomst zullen we samen met u verkennen welke speerpunten er zijn ten aanzien van wonen en welke rol wij hier als gemeente in willen en kunnen spelen.

#### Introductie en presentatie

Wethouder Stegen heet de aanwezigen welkom en schetst een beeld van de aanleiding voor deze avond en nodigt de raad uit om actief aan te geven op welke punten en op welke wijze het woonbeleid een actualisatie behoeft.

Gespreksleider Daniel Depenbrock van KAW (architecten en adviesbureau) neemt de aanwezigen mee in de ontwikkelingen die er zijn op de woningmarkt en welke vraagstukken dit voor gemeenten opleveren. Zijn presentatie vindt u in de bijlage.

Een aantal onderwerpen worden bediscussieerd, deze zijn toegevoegd aan de alinea 'discussie'.

#### Mentimeter

Door middel van de 'mentimeter' kunnen de aanwezigen aangeven welk thema ze als eerste (verder) willen bespreken, deze inbreng levert de volgende 'woordwolk' op:



### Discussie

De aanwezige raadsleden discussiëren met elkaar, met de wethouders en met de deskundigen over ontwikkelingen in de woningmarkt en wat dit vraagt van de gemeente. De volgende onderwerpen komen aan bod:

#### *Betaalbaarheid*

De betaalbaarheid van wonen is voor een aantal raadsleden een punt van zorg. Hierbij gaat het zowel over huur- als koopwoningen. Zijn er ook mogelijkheden om eigen inwoners meer ruimte te geven? Bijvoorbeeld via een anti-speculatiebeding?

#### *Starters en jongeren*

Er is zorg over de beschikbaarheid van woningen voor jongeren en starters. Het aanbod lijkt marginaal en de prijs vaak te hoog voor deze doelgroepen. Hoe kunnen we deze doelgroep beter bedienen? Of moeten we accepteren dat ze (tijdelijk) vertrekken?

#### *Leefbaarheid en zorg*

Naast 'puur' te kijken naar woningen is er ook de behoefte om breder te kijken, zeker ook naar aanleiding van het interview met de beide directeuren van de woningcorporaties. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de sociale cohesie in na-oorlogse wijken en daarnaast de relatie tussen wonen en zorg. Wellicht is het nodig om een woonzorgvisie te maken?

#### *Ambitie*

Door aanwezig zijn wordt ambitie gemist vanuit de gemeentelijke organisatie. Moeten we niet zelf actiever zijn, desnoods ook zelf risico nemen op de woningmarkt? Stralen we wel genoeg uit dat het hier prachtig wonen is?

En hoe gaan we om met initiatieven? Initiatiefnemers melden zich bij raadsleden dat ze niet begrijpen waarom hun plannen zijn afgewezen. Is de gemeente helder genoeg in haar criteria? Of ontbreekt het wellicht aan duidelijke communicatie naar inwoners over hun plannen en welke mogelijkheden er zijn? Het aanbod wordt gedaan om de raad meer inzicht te geven in hoe de ambtelijke organisatie om gaat met initiatieven.

#### *Alternatieve woonvormen*

Voor een aantal raadsleden is het niet duidelijk hoe de gemeente omgaat met alternatieve woonvormen, zoals tiny houses en knarrenhofjes. Bieden we daar ruimte aan? Zijn we hier als gemeente ook uitnodigend en faciliterend in?

### Nog openstaande vragen

#### Chat:

Er wordt gevraagd naar verdunningscijfers. Antwoord: Deze cijfers worden meegenomen in de prognoses die zowel in de presentatie van KAW zijn opgenomen als ook in het woningmarktonderzoek.

Er wordt gevraagd of het klopt dat er tussen 2017 en 2020 ruim 300 plannen zijn gerealiseerd.

Antwoord: In het meegeleverde excel overzicht over de harde en zachte capaciteit, is te zien dat er 273 woningen zijn gerealiseerd in de afgelopen periode.

Er wordt gevraagd wanneer de geactualiseerde woonvisie kan worden verwacht. Antwoord: Op 13 april wordt een concept-notitie aan de raad voorgelegd waarin op de belangrijkste thema's de keuzemogelijkheden staan met de bijbehorende consequenties en een indicatie van het tijdspad.

*Mailronde voorafgaand aan de avond, die tijdens de avond niet echt zijn behandeld*

Wanneer komt het woonwagenbeleid? Voor de zomer van 2021 zal het college een notitie inzake de inventarisatie voorleggen aan de raad.

Balans tussen Coevorden en dorpen? In het meegeleverde excel overzicht over de harde en zachte capaciteit, is te zien dat er bouwplannen bestaan voor zowel de dorpen als de stad. Bij de uitwerking van de verschillende thema's in de concept woonvisie in april gaan we hier nader op in.

Afronding en vervolg

De beide wethouders danken de aanwezigen voor hun inbreng. De toezegging wordt gedaan dat de inbreng wordt verwerkt tot een procesvoorstel voor vervolgstappen dat aan de raad wordt gestuurd.

## **Bijlage 2: Cijfers plancapaciteit**

In bijgevoegd Excel bestand een overzicht van de woningbouwplannen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd en welke zijn gedeprogrammeerd, tevens is hier een visualisatie van opgenomen. Daarnaast tevens een overzicht van de nog te realiseren om in aanbouw zijnde woningbouwplannen. De te realiseren plannen zijn aangegeven in harde capaciteit, dus reeds bestemde woningbouwplannen en zachte plancapaciteit. Deze laatste capaciteit betreft plannen waarin wij in gesprek zijn met initiatiefnemers rondom al concrete plannen. In dit overzicht zijn zeker niet alle initiatieven rondom wonen meegenomen. In het kader van de AVG en ook het stadium waarin zich deze plannen bevinden, kunnen we dit overzicht niet delen met uw raad.

### **Bijlage 3: Beleidsontwikkelingen die reeds in gang gezet zijn**

Op een aantal onderwerpen zijn reeds beleidsontwikkelingen gestart, hieronder een toelichting.

#### Woonwagengebeleid

In het voorjaar van 2021 vindt een inventarisatie plaats onder huidige bewoners van woonwagens in Coevorden, inwonenden ouder dan 16 en belangstellenden. Op basis van deze inventarisatie kan vervolgens besloten worden welke bouwstenen er, naast onze wettelijke plichten, nodig zijn voor het woonwagengebeleid in Coevorden.

Voor de zomer van 2021 zal het college een notitie inzake de inventarisatie voorleggen aan de raad.

#### Woonzorgvisie

Vorig jaar is er landelijk een Taskforce Wonen en Zorg ontstaan. Deze Taskforce is een initiatief van de VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK. Zij gaan de komende jaren gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties stimuleren om met elkaar in gesprek te gaan over de omvang en de aanpak van de woonzorgopgaven.

Vanuit het woningmarktonderzoek dat we in BOCE verband hebben uitgevoerd, is er behoefte ontstaan om de brede vraag rondom wonen met zorg specifiek in beeld te krijgen. Daarnaast geven onze woningcorporaties en zorgpartijen ook aan een gezamenlijke visie op deze woonzorgopgaven te willen hebben. Daar deze partijen ook vooral regionaal werken, willen we onderzoeken of we in het BOCE-samenwerkingsverband gezamenlijk feiten en cijfers in beeld kunnen krijgen van de uitdagingen op het snijvlak van wonen en zorg.

Een woonzorgvisie is iets wat we samen met onze inwoners en partners willen opbouwen. Dit is een proces waar we zorgvuldig de tijd voor willen nemen. In de uitwerking van de verschillende thema's in de concept woonvisie in april gaan we hier nader op in.