

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders			Nummer:		
			Datum vergadering:		23-02-2016
			Hamer-/besprekstuk		Besprekstuk
Onderwerp:	Prognose gereed te melden woningen en kavelverkoop 2016				
Conceptbesluit: (het college besluit:)	Kennis te nemen van het overzicht van de in 2015 gereed gemelde woningen in Steenwijkerland en de prognose van de in 2016 gereed te melden woningen en verwachte kavelverkoop.				
Financiële consequenties	Kosten:	n.v.t.			
	Dekking	n.v.t.			
Samenvatting:	Jaarlijks wordt in februari een overzicht opgesteld van de gereed gemelde woningen uit het voorgaande jaar en een prognose van gereed te melden woningen in het nieuwe jaar. De overzichten zijn gebaseerd op de gemeentelijke woningstatistieklijst die wordt bijgehouden voor de BAG. Ook wordt kort ingegaan op de gemeentelijke kavelverkoop. In dit advies wordt kort teruggeblikt op 2015 en vooruit gekeken naar 2016.				
Bijlagen:	Bijgevoegd: geen.				
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum	
	College	23-02-2016			
	Raadscommissie	15-03-2016	t.k.n.		
	Raad				
Vorbereid met:	Jenny Botter, Henk Kloosterman, Nicolette van den Poll, René Binnenmars, Jan Mulder, René Glerum				
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja	
	[2] Ja, naar de pers: [2a] perscontact				
Programma:	Niet van toepassing				
Parafen:	Medewerker	Judith Kolk	paraaf		
	Afdeling	REO			
	Afdelingsmanager		paraaf		
	Secretaris	S. Weistra	paraaf		
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf		
Besluit B&W:	Conform Kennis te nemen van het overzicht van de in 2015 gereed gemelde woningen in Steenwijkerland en de prognose van de in 2016 gereed te melden woningen en verwachte kavelverkoop.				

Collegeadvies:

In dit advies wordt een overzicht gegeven van de gereed gemelde woningen in 2015 en een prognose van gereed te melden woningen in 2016. Dit overzicht is gebaseerd op de lijst met openstaande omgevingsvergunningen in Steenwijkerland. Hiervoor zijn de vergunningen geanalyseerd, waarbij is nagegaan wat de verwachte voortgang is. Het gaat in dit overzicht om woningen die nieuw zijn toegevoegd aan de woningvoorraad, dus niet om woningen die in de plaats komen van gesloopte woningen. Daarnaast wordt ingegaan op de kavelverkoop.

Gereed gemelde woningen 2015

In de gemeentelijke visie op Wonen en Leefbaarheid (2012) wordt een ambitie aangehouden van ca. 125 nieuw toegevoegde woningen per jaar, waarvan 50% op inbreidingslocaties. In de prognose voor 2015, die in februari van het vorig jaar is opgesteld, werden er 63 gereed te melden woningen verwacht. Tabel 1 geeft aan dat er 64 nieuwe woningen zijn gereed gemeld in 2015, waarvan 38 op inbreidingslocaties. Het inbreidingspercentage ligt op 59%. De inbreidingsdoelstelling van 50% wordt daarmee ruimschoots gehaald. Het totaal van de gereed gemelde woningen ligt iets boven prognose.

Tabel 1: Gereedgemelde nieuwe woningen Steenwijkerland 2015

Woonplaats	Straat	Soort woning	Aantal	Huur	Inbreiding
Giethoorn	Vosjacht	Woning	1	0	0
Giethoorn	Hazelaar	Woning	1	0	0
Giethoorn	Vlier	Rijwoningen	6	6	0
Steenwijk	Sergeant, v.d. Kornput	Woning	8	0	8
Steenwijk	Buitensingel	Woning	1	0	0
Steenwijk	Brigade	Woning	1	0	1
Steenwijk	Gasthuislaan	Appartementen	5	5	5
Steenwijk	Hooilandenallee	Woning	1	0	0
Steenwijk	Wethouder Visscherstraat	Woning	1	0	0
Steenwijk	Rembrandtstraat	Woning	15	0	15
Tuk	Wethouder Slootstraat	Woning	1	0	0
Tuk	Weldadigheid	Woning	4	0	0
Vollenhove	Moespot	Woning	1	0	1
Vollenhove	Reling	Woning	6	0	0
Vollenhove	Doelenstraat 11&13	2 onder 1 kap woning	2	2	2
Vollenhove	Moespot	Woning	1	0	1
Vollenhove	Schuit	3 onder 1 kapwoning	3	0	0
Vollenhove	Bons	Woning	1	0	0
Vollenhove	Haven	Appartementen	5	0	5
			64	13	38

Gesplitste woningen 2015

Er komen regelmatig aanvragen binnen voor het splitsen van woningen. Hieronder een overzicht van de in 2015 gesplitste woningen. Het gaat hier om het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Als we het aantal woningen uit tabel 1 en 2 bij elkaar optellen komen we op 69 woningen uit. Hiermee wordt de prognose van 63 woningen voor 2015 gehaald. Echter wijkt het aantal wel af van de ambitie uit de gemeentelijke Visie op Wonen en Leefbaarheid om 125 woningen per jaar te realiseren.

Tabel 2: Gesplitste woningen 2015

Woonplaats	Straat	Soort woning	Aantal
De Pol	Generaal v.d. Boschweg 2	Schuur wordt woning	1
Steenwijk	Tukseweg 20	Winkel wordt woning	1
Steenwijk	Goem. Borgesius 34 F	Winkel wordt woning	1
Steenwijk	Doelenstraat 5	Bovenwoning	1
Wanneperveen	Veneweg 9/9a	Woning	1
			5

Prognose gereed te melden nieuwe woningen 2016

Per 1 februari 2016 staan er in totaal 38 verleende vergunningen open voor de bouw van 236 nieuw toe te voegen woningen in 2016 of later (zie tabel 3). Daarvan worden er in totaal 125 woningen op inbreidingslocaties gepland. Voor 2016 is de prognose dat er voor het einde van het jaar circa 89 woningen gereed gemeld kunnen worden.

Tabel 3: Prognose gereed te melden nieuwe woningen 2016						
Woonplaats	Locatie	Aantal	Inbreiding	Eigen	Huur	Prognose 2016
Baars	Baarsweg	1	0	1	0	1
Belt Schutsloot	Noorderweg 27a	1	1	1	0	1
Belt Schutsloot	Belterweg 22a	1	1	1	0	1
Blokszijl	Kanaalweg 14a	1	1	1	0	1
Giethoorn	Van der Gootplantsoen	8	0	8	0	3
Giethoorn	Rietkragge	1	0	1	0	0
Giethoorn	Vosjacht	4	0	4	0	4
Kuinre	Het Anker 2	1	0	1	0	0
Kuinre	Het Anker 4	1	0	1	0	0
Kuinre	Het Anker 8	1	0	1	0	0
Kuinre	Het Anker 1, 3, 5, 7, 9	5	0	5	0	0
Kuinre	Het Anker	3	0	3	0	0
Oldemarkt	Hoofdstraat	3	3	0	3	3
Oldemarkt	Windsingel	3	0	3	0	3
Ossenzijl	Hoofdstraat	1	1	1	0	1
Steenwijk	Sergeant	4	0	4	0	4
Steenwijk	Oostercluft (Vijverhof)	70	70	0	70	0
Steenwijk	Dolderweg	2	2	2	0	2
Steenwijk	Burg. Goeman Borgesiusstraat	2	2	0	2	2
Steenwijk	Tukseweg, Capelleschool	6	6	6	0	0
Steenwijk	Major en Minor	13	13	13	0	0
Steenwijk	Jan van Riebeeckstraat	12	12	0	12	12
Steenwijk	Buitensingel	1	0	1	0	0
Steenwijk	Compagnie	33	0	33	0	16
Steenwijkerwold	Marienwold	4	4	4	0	1
Tuk	Weldadigheid, Bergstein	3	0	3	0	0
Tuk	Wethouder Sloopstraat 13	1	0	1	0	1
Tuk	Wethouder Sloopstraat 1	1	0	1	0	1
Tuk	Wethouder Sloopstraat 3, 5, 7	3	0	3	0	0
Tuk	Wethouder Sloopstraat 15	1	0	1	0	0
Tuk	Burgemeester Boldinglaan	8	0	8	0	0
Tuk	Weldadigheid 33,35	2	0	2	0	2
Vollenhove	Bisschopstraat	1	1	1	0	0
Vollenhove	Kade	11	0	11	0	11
Vollenhove	Schuit	8	0	8	0	8
Vollenhove	Zwaard	5	0	5	0	3
Vollenhove	Haven	6	6	6	0	6
Vollenhove	Schouw	2	0	2	0	2
Wanneperveen	Veneweg	2	2	2	0	0
	Totaal	236	125	145	87	89

Beknopt overzicht toekomstige ontwikkelingen per kern/locatie 2016

Oldemarkt:

- Woonservicegebied de Landerijen: in Oldemarkt wordt hard gewerkt aan het project De Landerijen. Het doel is om een goed woonservicegebied te ontwikkelen. Woonconcept heeft de renovatie van de aanleunwoningen afgerond en er is een nieuw plan voor een andere invulling van de Kerspelhof ontwikkeld. Er zijn 14 woningen (appartementen) gerealiseerd. Daarvan worden er 13 verhuurd door Woonconcept en één woning wordt een zogenaamde logeer- en herstelwoning waarvan de Stichting De Landerijen de exploitant gaat worden. De verbouwing is in augustus 2015 begonnen en als alles volgens plan verloopt worden de nieuwe woningen in maart 2016 opgeleverd;
- Oosterbroek: dit dorpsuitbreidingsplan grenst aan de noordkant van de kern Oldemarkt. Het bestemmingsplan dat uiteindelijk is vastgesteld omvat nog maar 43 woningen en bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen. De bouwrijpfase is in 2015 afgerond en in september 2015 is de kaveluitgifte van start gegaan. De eerste drie woningen aan de Windsingel worden in 2016 opgeleverd;
- Panden Hoofdstraat 6-8: de raad heeft besloten krediet beschikbaar te stellen om de locatie aan de kopen. Er wordt getracht om, nadat de locatie is gesaneerd, een passende invulling op deze locatie te realiseren. Hiervoor lopen de eerste contacten met geïnteresseerden;
- Voormalig gemeentehuis: de sloop van het voormalige gemeentehuis is afgerond. Als tweede stap zal bij (een) geïnteresseerde partij(en) worden gesondeerd in hoeverre er sprake is van een realistische toekomstige invulling met woningbouw;
- Voormalige drukkerij: de plannen voor het ontwikkelen van appartementen in de voormalige drukkerij worden meegenomen in de gesprekken over woningbouw in Oldemarkt in het kader van het plan van aanpak dorpsvernieuwing in Oldemarkt;
- Mallegat: de plannen wat betreft het realiseren van de resterende geplande woningen (12 tweekappers) door een particulier ontwikkelaar lopen moeizaam. Het gesprek met de initiatiefnemer zal opnieuw worden opgepakt in het kader van het plan van aanpak dorpsvernieuwing Oldemarkt.

Steenwijk:

- Meenthehof e.o.: de eerste fase, met 42 sociale huurappartementen, 18 verpleeghuisplaatsen, zorgruimten en een recreatieruimte zijn al in 2013 gerealiseerd. De tweede fase is in 2015 gerealiseerd met 54 appartementen (26 sociale- en 28 vrije sector huurappartementen). De woningen zijn inmiddels opgeleverd en aan de huurders ter beschikking gesteld;
- Vijverhof: het gaat bij de Vijverhof enerzijds om renovatie van de hoogbouw, waarbij ruimere woon/zorg appartementen worden gecreëerd. Voor 70 nieuw te bouwen huurwoningen (55+) is een omgevingsvergunning aangevraagd. De afgelopen jaren is er wisseling geweest van initiatiefnemers, waardoor het project vertraging heeft opgelopen. Naar verwachting is er nu de goede combinatie van samenwerkende partijen gevonden. Vooralsnog is de start van de bouwwerkzaamheden voor 2017 voorzien;
- Voormalige Capelleschool: voor de bouw van zes woningen in de school is een vergunning verleend. Voor de 13 te realiseren woningen in de gebouwen achter de Capelleschool moet nog een vergunning worden verleend, gelegen aan de Major en Minor.
- Ontwikkeling Locatie voormalige bibliotheek: n.a.v. gesprek met de eigenaren, wordt met hun adviseur overlegd over een nieuw stedenbouwkundige invulling van de locatie (met woningbouw). De adviseur werkt aan een voorlopig ontwerp;
- Steenwijk-West: 15 sociale koopwoningen aan de Rembrandstraat zijn gereed gekomen in 2015. Met de bouw van het appartementencomplex aan de Jan van Riebeeckstraat (12 sociale huurappartementen, waarvan 4 voor RIBW, 4 voor jongeren, en 4 'gewoon') is in 2015 gestart, deze appartementen zijn in 2016 gereed;
- Onnastraat 32-40: er is op de locatie door de eigenaren een bouwplan ontwikkeld in lijn met de voormalige invulling van de locatie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en op de braakliggende locatie zal nieuwbouw plaatsvinden, dit zal in 2016 nog niet gebeuren. Er is door de raad besloten om (onder voorwaarden) een eenmalige bijdrage uit de reserve volkshuisvesting beschikbaar te stellen;

- Prins Bernhardstraat: door Woonconcept worden 15 sociale huurwoningen gebouwd. Het gaat hier om sloop/nieuwbouw;
- De Schans: voorlopig geen woningbouw, er is afgeboekt naar agrarische waarde;
- Betap Crilux: woningbouw is voorlopig niet aan de orde tot 2020;
- Kornputkwartier: de plannen zijn gewijzigd, de bouw van 8 twee-onder-een-kapwoningen is ingetrokken, er is inmiddels gestart met de bouw van 16 rijwoningen (oplevering mei 2016) en 6 twee-onder-een-kapwoningen;
- Tuk, Bergstein: de plannen zijn gewijzigd, door de tegenvallende verkoop van de woningen in fase 2 heeft WVG ontwikkeling moeten besluiten een gedeelte van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen te schrappen en daarvoor rijwoningen in de plaats te realiseren. De twee geprojecteerde vrijstaande woningen en vier geprojecteerde tweekappers worden vervangen door totaal 11 ééngezinswoningen (blok van zes en vijf). Begin 2016 zullen deze woningen in verkoop gaan (de definitieve vergunning moet nog aangevraagd worden). Voor de 13 rijwoningen (fase 3) moet de definitieve vergunningaanvraag nog worden ingediend. Daarnaast loopt de kavelverkoop voorspoedig, een groot deel van de kavels is verkocht en enkele woningen zijn al klaar. Er zijn nog 16 kavels te koop;
- Stationsomgeving: er wordt met een ontwikkelaar gesproken over zijn plan betreffende de realisatie van woonappartementen in de (goedkope) huursfeer in een van de kantoorgebouwen nabij het station;
- Voormalige Gereformeerde Kerk: de kerk is onder voorbehoud verkocht aan een ontwikkelende partij die de realisatie van een woningbouwplan (ca. 20 woon/zorgappartementen) onderzoekt.

Vollenhove:

- Doelenstraat/Clarenberglaan en Canneveltstraat/Doeveslag/Wheene e.o: Wetland Wonen Groep doet nader onderzoek naar de planning van diverse projecten en de wijze van invulling. Vooralsnog zijn er 6 woningen gesloopt aan de Doelenstraat, zodat het Voorpoortgebied verder afgerond kan worden;
- Locatie ‘Meermarkt’, hoek Kerkstraat/Gasthuisstraat: het oorspronkelijke bouwplan voor 11 appartementen is op deze locatie vervangen door een bouwplan met 4 grondgebonden woningen. Er wordt een eenmalige bijdrage uit de reserve volkshuisvesting beschikbaar gesteld aan de ontwikkelaar om invulling van deze locatie te stimuleren (2015);
- Noordwal, fase IV: de afgelopen jaren zijn met succes koopwoningen gerealiseerd op locaties waar huurwoningen waren voorzien. Op dit moment zijn er 3 woningen in aanbouw. In april 2015 is gestart met de bouw van een rij van 3 woningen aan de Kade (fase III Noordwal). In 2015 is gestart met een rij van 6 woningen aan de Kade, deze woningen zijn begin 2016 opgeleverd. In 2015 is ook gestart met de bouw van 3 levensloopbestendige woningen, als onderdeel van een ontwikkeling van 8 geschakelde woningen aan de Zwaard (fase III Noordwal). In 2016 zullen de resterende woningen worden gebouwd. Daarnaast is in 2015 gestart met de bouw van een tweekapper aan de Kade en een blok van 4 rijwoningen aan de Schuit. In 2016 zal een volgend blok van 4 rijwoningen starten. Er is een kavel verkocht voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Bons, deze woning is gereed gemeld in 2015. In 2015 is gestart met de bouw van een vrijstaande woning aan de Schouw en in 2016 zal eveneens worden gestart met de bouw van een vrijstaande woning gecombineerd met een levensloopbestendige woonunit.

Overige kernen:

- Blokzijl, Nieuwe Buurt: in fase 2 zijn er 16 woningen gesloopt, waarvoor in principe 20 woningen gebouwd kunnen worden. Vooralsnog is echter besloten dat het terrein braak te laten liggen en in te zaaien en te maaien. De werkzaamheden hiertoe worden afgestemd met de afdeling OW van de gemeente;
- Giethoorn Noord: er is een partij die onderzoekt of er 4 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden;
- Heetveld: 3 kavels, geen ontwikkelingen verwacht;

- Blokzijl Noordermaten: er is een partij die onderzoekt of er rijwoningen gebouwd kunnen worden;
- Kuinre, de Schans: de bouw van de bedrijfswoningen aan het Anker verloopt mondjesmaat;
- Scheerwolde: van de 12 uitgeefbare kavels in Scheerwolde zijn twee kavels in optie gegeven. Verwachting is dat de eerste kavel medio 2016 wordt verkocht;
- Sint Jansklooster: Wetland Wonen Groep heeft een eerste stedenbouwkundige schets voor de 3^e fase op laten stellen. Het betreft een invulling met circa 14 sociale huurwoningen en circa 20 rijwoningen in de starters koopsfeer. Deze woningen worden gerealiseerd nadat de 3^e fase is gerealiseerd en de bestaande huurwoningen zijn gesloopt. Drie bestaande huurwoningen worden gerenoveerd. De kavels voor starters koopwoningen worden verkocht aan/door een marktpartij.

Kavelverkoop

Momenteel worden de verschillende grondexploitaties herzien in het kader van de jaarrekening 2015. De wijzigingen zullen ambtelijk en bestuurlijk worden afgestemd. De fasering van de woningbouwprojecten zal wederom worden bekeken en waar nodig worden aangepast. Vooralsnog zal dit in de lijn liggen met de verwachtingen die zijn uitgesproken in de Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2016-2019. In 2014 zijn in totaal 35 kavels verkocht. Er was bij de Meerjarenbegroting Grondexploitaties voor 2015 rekening gehouden met de verkoop van 31 kavels. Op dit moment wordt er voor 2016 (op basis van de Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2016-2019) rekening gehouden met de verkoop van 35 kavels. Zoals eerder genoemd zal dit nog ambtelijk en bestuurlijk moeten worden afgestemd voor de jaarrekening 2015. Over de definitieve herzieningen van de grondexploitaties met de daarbij behoren prognose van kavelverkoop zal bij de jaarrekening van 2015 worden gerapporteerd.