

Aan de leden van de
Gemeenteraad

Datum: 11 februari 2025
Onderwerp: Programmering woningbouw en minimumoppervlak woningen
Ons kenmerk:

Geachte mevrouw, heer,

Op 4 februari 2025 hebben we als college het "Afwegingskader voor afwijking van het minimumoppervlak wonen" vastgesteld. Daarnaast constateren wij een afwijking van het aandeel appartementen in de bouwplannen ten opzichte van de Woon(zorg)visie 2023-2026. In deze brief informeren wij u over het afwegingskader en de afwijking in de woningbouwprogrammering.

Aanleiding

De woonvisie van de gemeente Hoogeveen is uitgewerkt in een aantal ambities en opgaven ten aanzien van wonen (en zorg) aan de hand van de volgende thema's:

- Thema 1: Voldoende woningen in Hoogeveen
- Thema 2: Een passende woning voor iedereen

In de woningbouwprogrammering zien wij op dit moment dat de aantallen woningen in de plannen redelijk op peil liggen, maar is er voldoende ruimte voor extra plannen. Er zijn op dit moment veel particuliere initiatieven en ook gemeentelijke ontwikkelingen waar we in principe positief tegenover staan. We zien echter wel dat veel plannen niet passen in de kaders uit de woonvisie.

Knelpunt 1: minimum oppervlak

In de Woon(zorg)visie 2023-2026 streven we naar de realisatie van woningen met een minimumoppervlak van 75 m² en tenminste 2 slaapkamers. Echter, bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten kunnen er situaties ontstaan waarbij afwijking van deze norm noodzakelijk of wenselijk is. Ook in relatie tot betaalbaarheid is het minimum oppervlak steeds vaker een knelpunt. Daarnaast is het in sommige monumentale en bijzondere gebouwen fysiek of economisch niet realistisch grote appartementen te realiseren.

In de woonvisie is het minimumoppervlak als ambitie neergezet; hier kunnen we onderbouwd van afwijken. Om initiatiefnemers meer duidelijkheid te geven, hebben wij een afwegingskader vastgesteld. Zo wordt duidelijk in welke gevallen afwijken mogelijk is.

Het toetsingskader in de Woon(zorg)visie 2023-2026 is opgesteld voor het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven. Hierin is een minimum oppervlak wonen van 75 m² als ambitie neergezet en hier kan onderbouwd van worden afgeweken. Afwijken kan als:

1. er op een goede manier 2 slaapkamers kunnen worden gerealiseerd, in dat geval bedraagt het minimum oppervlak wonen 60 m² in plaats van 75 m².
2. er binnen een complex/project van (meer dan 10 appartementen/woningen) een goede mix van appartementen/woningen wordt gerealiseerd; in dat geval mogen er maximaal 25% appartementen/woningen met een kleiner woonoppervlak en met 1 slaapkamer worden gerealiseerd. Echter is 50 m² is het absolute minimumoppervlak.

- er bij transformatie van bestaande panden bouwkundige beperkingen zijn waardoor niet aan de bovenstaande punten kan worden voldaan; in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken, waarbij 50 m² het absolute minimumoppervlak is.

Door 50 m² als absoluut minimumoppervlak te stellen is conform het Besluit bouwwerken leefomgeving een privé-berging en een buitenruimte verplicht. Hiermee is de woonkwaliteit voldoende geborgd.

Knelpunt 2: Te veel appartementen in programmering

Op basis van het woningmarktonderzoek is geconcludeerd dat het bouwprogramma in Hoogeveen (kern) uit circa 40% appartementen zou moeten bestaan. Dit is vastgelegd in de door u vastgestelde Woon(zorg)visie 2023-2026. Nu zijn dit streefpercentages. Op dit moment zien we dat 68% van alle plannen tot 2030 bestaat uit appartementen.

Het aandeel appartementen in de totale woningbouwprogrammering is daarmee niet in verhouding met de vraag naar en de maatschappelijke behoefte voor appartementen kijkende naar het woningmarktonderzoek voor de woonvisie.

Het woningmarktonderzoek heeft echter ook alleen betrekking op de woningopgave op basis van de lokale behoefte. Daarnaast bestaat een groot deel van onze woningbouwopgave uit de verstedelijkingsopgave van de regio Zwolle. In de woonvisie is ook opgenomen dat we willen bouwen om nieuwe huishoudens aan Hoogeveen te binden. Hiervoor willen we andere woonmilieus toevoegen en meer variatie in het woningaanbod. Van de totale woningbouwprogrammering (1.880-2.200 woningen) zijn circa 700 bedoeld om nieuwe huishoudens aan Hoogeveen te binden. Juist voor deze doelgroep willen wij andere woonmilieus realiseren dan nu aanwezig zijn in Hoogeveen. Deels door stadse woonmilieus bij inbreiding, maar ook woonmilieus met groen en water bij uitbreiding. Vestigers van buiten de regio kiezen vaak voor een grondgebonden woning en beperkt voor een appartement.

Vooralsnog zijn we dan ook terughoudend met nieuwe plannen voor appartementen. In het eerste kwartaal van 2025 wordt het nieuwe woningmarktonderzoek afgerond. Als de uitkomst hiervan bekend is, maken we opnieuw de afweging maken hoe hiermee om te gaan. Wij zullen u in het tweede kwartaal informeren over de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en gaan dan ook het gesprek met u aan hoe om te gaan met de woningbouwprogrammering.

Op 30 januari is de motie "Bouwen, bouwen, bouwen, dan ook vergunningverlening versnellen en stroomlijnen!" aangenomen. Hiervoor wordt binnenkort het Plan van aanpak Versnelling proces complexe initiatieven en vergunningverlening vastgesteld. Met dit nieuwe afwegingskader dragen we alvast bij aan het verbeteren van het proces voor complexe initiatieven.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Karin M. Cornelissen
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman
burgemeester