

Stadskanaal, 31 augustus 2020

Geacht college, raadsleden en andere aanwezigen,

Als bestuurder van de VVBK vraag ik uw aandacht voor het volgende:

Veel leden van onze vereniging maken zich zorgen over het welzijn en de welvaart van onze lokale gemeenschap. Deze zorgen worden versterkt door het recente besluit om een streep te zetten door nog 400 te bouwen woningen.

Het gehouden jongerencongres was met name bedoeld om inzicht te krijgen in de oorzaak van het wegtrekken van jongeren, hetzij door hun eigen keuze hetzij gedwongen. Uit de enquête bleek dat 39% wil blijven, echter 36% zit nog in dubio. Het verdwijnen van deze potentiële beroepsbevolking zou een ramp voor het ondernemersklimaat in ons gebied zijn.

Het hoeft geen betoog dat gegeven de demografische ontwikkeling het vasthouden dan wel aantrekken van nieuwe bewoners en jonge gezinnen topprioriteit moet zijn.

De woonvisie 2020-2025 zoals die ons voorligt:

De Gemeente wil zoals het in het bestuursakkoord staat en valt te lezen in de woonvisie *“Kwaliteit in wonen en leven, waar iedereen, van jong en oud, zich op zijn plek voelt”*.

Dit biedt perspectief, aan de slag zouden we zeggen. Maar dan komt het. Het spook krimp (wat veelvuldig benoemd) zit deze ambitie verschrikkelijk in de weg.

Het streven wordt door invloed van krimp teniet gedaan en tussen de regels door is er volgens ons sprake van een ernstige vorm van verkramping.

Hoe kan dit nu: Ik zal het u zeggen: de gehele woonvisie is opgehangen aan het woningmarkt onderzoek van Companen. (wordt 27x benoemd)

Wat is dit voor onderzoek geweest? Een ongetwijfeld ter zake kundig bureau, maar het document doorlezend komen wij tot de grote schrik dat dit een productie is uit Juni 2017 veelvuldig verwezen naar verouderde tabellen uit 2015 en 2016 van het CBS.

Ook het regionaal Woon en Leefbaarheidsplan, uit 2018 van Oost Groningse partijen. (Stec Groep) verwijzen ook naar hetzelfde Companen onderzoek uit 2017.

Dat er in de beschreven Product Markt Combinaties de portefeuillestrategie van in totaal 24 PMC's er maar 5 op groen staan (beperkte groei) snappen we nu wel.

Maar dat kan toch niet waar zijn, gebruik maken van niet actuele tabellen en achterhaalde cijfermatigheden die vervolgens een verwachting moeten schetsen van bevolkingsprognose en huishoudensprognose in Stadskanaal voor de komende 30 jaar.

En wordt er wel geluisterd naar de inwoners en ondernemers in het gebied? Want daar stoort in ieder geval Companen zich niet aan, tuurlijk de corporaties zijn gekend, maar verder zijn de inwoners en ondernemers in het gebied niets gevraagd en is dit rapport volgens ook dan ook niets anders dan puur een desk research rapport.

De VVBK stelt zich op het standpunt: terug naar de tekentafel. Recent cijfermateriaal is een must, maar ook de actualiteit betrekken in het visiedocument.

We hebbe te maken met een jarenlang sterk opgaande economie, verstoord in 2020 door COVID. En is COVID geen kans? Klinkt gek misschien, ik kom daar later op terug.

Wat is daadwerkelijk de stand van zaken:

Er is een actueel landelijk gezien een ernstig tekort aan betaalbare woningen, ruim 300.000 stuks.

Regionaal: Er is een actuele trek van de steden naar het platteland, de Rabobank maakt hier in 2018 al melding van. Reden: de explosieve stijging van de huizenprijzen in de grote steden. Dit geldt zeker ook voor de stad Groningen.

<https://www.pzc.nl/zeeuws-nieuws/rabobank-regio-buiten-randstad-bloeit-op~abdd9aec/?referrer=https://www.google.com/>

Het prijsniveau hier is significant lager dan in veel andere delen van Nederland, het geld om te lenen is goedkoop, de verwachting van de ABN-AMRO, (augustus 2020) is dat de rente ook op de langere termijn stabiel blijft.

<https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actuele-hypotheekrente/voorspelling-ontwikkeling-hypotheekrente.html>

De door de Rijksoverheid in 2015 aangewezen krimpgebieden zijn volgens het CBS januari gedaald van 9 naar 7 gebieden. Een positieve ontwikkeling dus.

<https://www.kennisvoorkrimp.nl/nieuws-over-krimp/daling-inwonertal-in-7-van-de-9-in-2015-aangewezen-krimpgebiede>

Het inwoneraantal in Oost Groningen is tussen 2015 en 2019 gedaald met ca 1% krimp Is dit erg? Hoe pragmatisch kunnen we hier invulling aan geven door toch al de sterk verouderde woningen uit met name de sociale sector te reduceren. Op pagina 12, wordt met een verouderde tabel uit 2016, een daling van 195 huishoudens verwacht tot 2027. Dat zijn 29 wooneenheden per jaar. Alleen al het opruimen van de Renneflat haalt 89 eenheden uit de markt. Overigens niet omdat de flat leegstond, maar omdat het niet loonde de flat te verduurzamen.

Die 195 zijn ons inziens snel ingevuld. Of die daling van huishoudens er overigens komt is maar de vraag: in de vorige woonvisie van 2015-2025 zou er een daling van 138 wooneenheden in 2020 te verwachten zijn. Deze prognose is ook niet uitgekomen lezen wij nu in de nieuwe woonvisie.

https://www.dvhn.nl/groningen/Verouderde-Renneflat-Stadskanaal-gaat-in-2020-tegen-de-vlakte-23718837.html?harvest_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

Er was toch ambitie in “kwaliteit in wonen en leven”? Concreet betekent dat dus ook verdere revitalisering van de grote sociale woningvoorraad. Zorg voor een goede mix in de wijken en zoek naar een integrale oplossing van huur en koop met sloop/nieuwbouw.

En wat te doen met de wachttijden van meer dan 2 jaar om in aanmerking te komen voor een huurwoning in deze sector? Onacceptabel.

Maar dan de grote middengroep, waar kunnen die terecht? Wat biedt de Gemeente voor hun? De woonvisie zet in opdat ontgroening plaatsvindt na 2027, als er inderdaad niets geboden wordt dan wordt dit een zichzelf vervullende voorspelling. Zijn er nieuwbouwplannen, voor 2 onder 1 kap en/of rijtjes voor jongeren van 3 of 4 wooneenheden die prijsgunstig en circulair zijn?

Per slot van rekening moeten we die 36% van de jongeren die nog in dubio zit over de streep trekken!

Deze groep is van groot belang, vaak toekomstige gezinnen met kinderen, op 30 autominuten van de Stad, we trekken ze zo naar binnen, maar dan moet er

wel aanbod zijn. En wat zeiden de jongeren op het congres: we willen betaalbare maar vooral duurzame woningen als voorwaarde om te blijven!

En wat te denken van de ouderengroep. Er is al jarenlang weinig aanbod in de vrije sector huur. Ook zij trekken dus naar omliggende gebieden met voorzieningen.

De vraag om woon- en leefruimte is juist nu, na de intelligente lockdown voor veel mensen een groot issue. Dit gebied heeft meer dan voldoende leefruimte. Dat blijkt ook wel uit de bij ons bekende verhalen van randstedelijken die juist nu wel naar dit gebied trekken. Ook zijn er voorbeelden van jonge bewoners die geen betaalbare woonruimte vonden in de Stad Groningen maar wel hier. Kansen genoeg.

Jl. zaterdag stond er nog een artikel in DvhN over: "Thuiswerken wordt een blijvertje, met verrassende gevolgen. Zo kun je gaan wonen waar je wilt" aldus onderzoekjournalist Simon Kuper.

We moeten daarom juist nu tegen de stroom in, alleen dode vissen zwemmen met de stroom mee.

Geachte Raad en College, namens de Vereniging van Bedrijven Kanaalstreek roep ik u op om niet langer te acteren vanuit een neerwaartse spiraal en vooral niet te doemdenken. Wij vragen u allen dan ook om initiatieven van bedrijven en particulieren te omarmen en in het verlengde daarvan in onze regio juist woonmogelijkheden te scheppen in plaats van te schrappen.

Wij roepen u daarom op om initiatieven te benaderen vanuit de ambitie dat we met de woonvisie willen groeien naar een beter perspectief.

Alleen dan is er 'genoeg om voor te blijven', nota bene het werkthema van het jongerencongres.

Ik hoop namens onze achterban en in het belang van onze gemeente deze oproep in uw beleid terug te zien.

Ik dank u voor uw aandacht.

Namens de Vereniging van Bedrijven Kanaalstreek. Martin van der leest

Bestuurslid