

Advies voor burgemeester en wethouders

Afdeling: Fysieke Leefomgeving	Behandelend ambtenaar: [J]	Telefoonnummer: (0522) Klik hier als u tekst wilt invoeren.	Paraaf manager: [J], [J]	Registratienummer:
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Datum:	Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder	Paraaf jur. consultant: N.v.t.	Paraaf fin. consultant: N.v.t.	Aantal bijlagen: 6
Onderwerp: Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW 2030)				
Te behandelen in college B&W: 01-04-25 Bestissing college B&W:				
Advies: 1. In te stemmen met het Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW 2030) met onderliggende ruimtescans als ruimtelijke kaders; 2. De raad voor te stellen het Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW 2030), met onderliggende ruimtescans als ruimtelijke kaders, vast te stellen. Bijlage(n): - Meerjaren Programma Woningbouw 2030 Ruimtescans De Slagen, Vechthorst Muldersweg, Rouveen Zuid en Schuthekkeweg Concept persbericht Meerjaren Programma Woningbouw 2030				
Besluit openbaar		Ja		

Commented [J] [J] handig als een financieel consultant nog meekijkt? Of is dat niet nodig?

Commented [J] Bespreken met Lucas d.d. 24/3

Commented [J] Deze nog opstellen

Toelichting

Inleiding

De woningnood onder meerdere doelgroepen raakt ook de gemeente Staphorst. De opgave is groot: realisatie van circa 1.000 woningen tot en met 2030 en nog eens circa 1.000 woningen in de periode van 2031-2040. Dit betekent dat de huidige woningvoorraad met circa 33% toeneemt. Een woningvoorraad die op dit moment onvoldoende aansluit op de groeiende vraag naar kleinere meer betaalbare en meer duurzame woningen.

Het in 2023 uitgevoerde woonbehoefte onderzoek en de stedenbouwkundige doorvertaling uit 2024 vormen de inhoudelijke basis en het vertrekpunt voor het proces om te komen tot een Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW 2030). Gezien de omvang van de woningbouwopgave wordt deze programmatisch opgepakt als onderdeel van het in 2023 vastgestelde Actieplan Wonen (actielijn 2: Woningbouw en gebiedsontwikkeling).

Argumenten

1.1. Het Meerjaren Programma Woningbouw 2030 is een uitwerking van actielijn 2 uit het Actieprogramma Wonen

In december 2023 is het Actieprogramma Wonen vastgesteld. Hierin zijn verschillende actielijnen opgenomen, waaronder actielijn 2: 'Woningbouw en gebiedsontwikkeling'. Met het woonbehoefteonderzoek en de stedenbouwkundige doorvertaling (die beiden door de raad zijn vastgesteld) zijn de eerste stappen gezet om tot een woningbouwprogramma tot en met 2030 te komen. Hierna zijn nadere studies gedaan naar de (on)mogelijkheden van de potentiële locaties die zijn vastgelegd in zogenoemde ruimtescans (zie bijlagen), zijn de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten bepaald, is een fasering vormgegeven, is een financiële doorvertaling gemaakt en is de rol van de gemeente / het type grondbeleid vastgesteld. Deze stappen hebben geleid tot het MPW 2030 dat nu ter vaststelling voorligt.

1.2. Met dit Meerjaren Programma Woningbouw 2030 kunnen de ambities en doelstellingen worden gerealiseerd

De basis van dit MPW 2030 zijn de gehanteerde uitgangspunten, waaronder de vastgestelde locaties, woonmilieus en een verdeling in betaalbaarheidsklassen (de 30/40/30-norm).. Op basis van een ambitieuze, maar haalbaar geachte planning, kan de doelstelling van circa 1.000 woningen worden gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 150 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad.

1.3. Met een programmatische aanpak kan gestuurd worden op de totale woonopgave

Een woningbouwprogramma voor de lange(re) termijn stelt de gemeente in staat om regie te voeren op de totale woonopgave. Daarnaast geeft het de gemeente met samenwerkingspartners de mogelijkheid om in te spelen op ontwikkelingen, omdat helder is aan welke knoppen gedraaid moet en kan worden om op koers te blijven om de uiteindelijke ambitie en doelstellingen te realiseren.

1.4. Hiermee brengt het college de raad in positie en stemt het in met de voorgenomen activiteiten

Door in te stemmen met het MPW 2030 brengt het college de raad in positie om het MPW 2030 vast te kunnen stellen. Het college stemt hiermee ook in met de programmatische aanpak, de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, de fasering van de projecten en de financiële consequenties.

2.1. De ruimtescans geven richting aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden binnen deze gebieden

De gemeente Staphorst heeft een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Hieruit zijn meerdere gebieden voortgekomen die geschikt zijn voor de realisatie van de omvangrijke woningbouwopgave. Om te kunnen bepalen welke ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen deze gebieden kennen, zijn ruimtescans uitgevoerd. Dit geldt voor de vier gebieden waar tot en met 2030 woningbouwontwikkeling plaatsvindt: De Slagen, Vechthorst Muldersweg, Rouveen Zuid en Schuthekkeweg. In deze scans is op verschillende niveaus het beleid getoetst en zijn de omgevingsaspecten in kaart gebracht, zoals geluid, geur, bodem, parkeren en kabels en leidingen. Dit resulteert in een overzichtskaart van alle omgevingsaspecten en een overzicht van de bouwmogelijkheden binnen het gebied. Deze ruimtescans vormen de input voor de programmatische en financiële doorvertaling van de woningbouwlocaties in een integraal model. Dit heeft de gemeente inzicht en overzicht gegeven op het totale woningbouwprogramma. Op basis hiervan kan de gemeente regie voeren op de woningbouwopgave en waar nodig tijdig bijsturen om de woningbouwdoelen te behalen.

Toelichting

3.1. Dit past bij de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de kaders vast. Het MPW 2030 is een kaderstellend document. Door deze kaders vast te stellen kan tot uitvoering van het MPW 2030 worden overgegaan en gericht gewerkt worden aan de omvangrijke woonopgave. Door periodieke rapportage (via de P&C cyclus) kan de gemeenteraad daarna de voortgang volgen en daarmee haar controlerende rol uitvoeren.

Kanttekeningen

1.1. Het betreft een woningbouwprogramma voor de langere termijn

In de komende jaren kunnen er verschillende ontwikkelingen optreden waar de gemeente en samenwerkingspartners geen invloed op hebben, maar die wel effect (kunnen) hebben op de uitvoerbaarheid van de woningbouwplannen uit het MPW 2030. Denk hierbij aan de stikstofproblematiek, netcongestie en (hypotheek)rente schommelingen met effect op de woningmarkt. Het is daarom van belang om periodiek (jaarlijks) het MPW 2030 te actualiseren, zodat tijdig bijgestuurd kan worden op gebiedsontwikkelingen om de totale woonopgave te realiseren.

1.2. De gekozen grondmethodiek wijkt af van de huidige methode

De gemeente Staphorst hanteerde altijd vaste m²-prijzen bij de verkoop van grond. De opgave is zo omvangrijk, dat het gerechtvaardigd is om bij (projectmatige) woningbouw de residuele grondwaarde methodiek toe te passen. Deze methodiek wordt ook door ontwikkelaars gehanteerd. Bij deze methode wordt uitgegaan van de verwachte marktwaarde minus de stichtingskosten van de woningen. Hierdoor kunnen de gebiedsontwikkelingen die de gemeente actief (zelf) oppakt eenvoudiger vergeleken worden met gebieden die door derden worden ontwikkeld en waar de gemeente grondeigenaren stimuleert en verbindt (proactief faciliterend grondbeleid).

Commented J Eventueel nog aanpassen als de raad een andere optie kiest

1.3. Er is nog geen vastgesteld Programma Grond(prijs)beleid en Kostenverhaal

Op dit moment zijn enkele onderdelen van het grond(prijs)beleid en kostenverhaal opgenomen in de huidige Omgevingsvisie. Die visie wordt momenteel geactualiseerd. Binnen een Programma Grond(prijs)beleid en Kostenverhaal (werktitel) kan de gemeente eenduidig en transparant de 'spelregels' op het gebied van grondbeleid, grondprijzen en kostenverhaal opnemen. De keuzes die gemaakt zijn in het MPW 2030, zoals gekozen grondbeleid per locatie en grondprijzenmethodiek, worden als input meegenomen voor dit programma. Het programma zal na vaststelling van de geactualiseerde Omgevingsvisie ter vaststelling worden aangeboden.

Commented J Verwijderen? Of wijzigen in: het Programma zal later ter vaststelling worden aangeboden.

1.4. De gemeente bouwt zelf geen woningen

Er is veel urgentie bij het thema wonen en woningbouwontwikkeling. De gemeente bouwt zelf geen woningen. Private partijen en particuliere initiatiefnemers zorgen voor de realisatie van de benodigde woningen. Woonstichting VechtHorst staat hierbij aan de lat voor sociale huurwoningen. Door zelf actief gronden aan te kopen en te ontwikkelen voor woningbouw, door proactief te verbinden en stimuleren en te monitoren voert de gemeente zo optimaal mogelijk de regie op de woningbouwontwikkeling. Toch kunnen slechte marktomstandigheden, zoals hoge prijzen en schaarse menskracht, zorgen voor stagnatie in de realisatie van woningbouw.

1.5. De ambtelijke capaciteit is beperkt

De ambities en de woningbouwopgave zijn groot. Om deze opgave te realiseren is er gemeentelijke capaciteit nodig. Hoewel de inzet inhoudelijk varieert, geldt dit zowel voor woningbouwontwikkelingen die de gemeente actief oppakt als de ontwikkelingen die de gemeente proactief stimuleert (faciliteert). We proberen de beschikbare ambtelijke capaciteit zo goed mogelijk te benutten door een goed gedoseerd meerjarenprogramma voor de woningbouwontwikkeling.

Risico's

1. Binnen het MPW 2030 vormt de gebiedsontwikkeling Schuthekkeweg het grootste risico voor zowel het behalen van de ambitie / doelstelling van circa 1.000 woningen als financieel. Binnen deze ontwikkeling is er onder andere op basis van de huidige grondposities, het maatschappelijk en financieel rendement en de benodigde inzet op de andere gebiedsontwikkelingen gekozen voor proactief faciliterend grondbeleid – organische gebiedsontwikkeling zonder

Commented J Nog veralgemeniseren conform raadsvoorstel?

Toelichting

tijdvak. Dit betekent dat de gemeente stimulerend en helpend handelt, maar de marktpartijen de ontwikkeling realiseren. De gemeente zal hiervoor een gebiedsvisie opstellen om woningbouw op deze plek te stimuleren, grondeigenaren te verbinden en de ontwikkeling richting te geven. Op basis van de huidige informatie lijkt het realistisch dat circa de helft van de circa 115 woningen op deze locatie in 2029 / 2030 worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is een samenwerkingsverband van grondeigenaren en het sluiten van een overeenkomst. De versnipperde eigendomssituatie vormt hierbij een risico. Dat geldt ook voor het verhalen van de (plan)kosten. Die kunnen alleen volledig verhaald worden wanneer alle percelen worden ontwikkeld.

Financiën (subsidies, belastingen)

Uitvoering

De ontwikkeling van dit woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden met collega's uit de verschillende beleidsterreinen in het fysiek domein en het sociaal domein (vanwege het brede maatschappelijke karakter van deze opgaven). Na vaststelling door de raad, dit is beoogd op XXX, wordt het Meerjaren Programma Woningbouw jaarlijks geactualiseerd, zodat gestuurd kan worden op het behalen van de woningbouwopgave tot en met 2030.

Communicatie

Er is veel maatschappelijke aandacht voor alles wat met woningbouw te maken heeft. Hoewel het MPW 2030 een organisatorisch instrument is, geeft het ook meer duidelijkheid over hoeveel woningen waar en wanneer gebouwd kunnen worden. Vanwege het belang hiervan voor inwoners geven we onder meer in een persbericht meer uitleg over het MPW 2030. Daarnaast verandert de leefomgeving door de gebiedsontwikkelingen. Goede communicatie en participatie is hierbij van groot belang en wordt voornamelijk binnen de projecten zelf vormgegeven en geborgd.

Raad

De raad wordt gevraagd om het Meerjaren Programma Woningbouw 2030 vast te stellen.

Commented J J wat wil je hier wel en niet opnemen?

Uitgangspunt 0 scenario?
Financiële resultaat?
Iets voor benodigde capaciteit (op projectmanagement, planeconomie en juridische zaken?) --> dan ook nog iets over zeggen bij uitvoering?

Commented J J Nav 24/3 overleg Lucas hier iets opnemen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen