

Advies voor burgemeester en wethouders

Afdeling: Fysieke Leefomgeving	Behandelend ambtenaar: [REDACTED]	Telefoonnummer: (0522) [REDACTED]	Paraaf manager: [REDACTED]	Registratienummer: ADV/24 - 18153
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: Z49626
Datum: 21 mei 2024	Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder	Paraaf jur. consultant: Juridisch consultant	Paraaf fin. consultant: N.v.t.	Aantal bijlagen: 12
Onderwerp: Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek periode 2024-2030				
Te behandelen in college B&W: 28-05-24 Beslissing college B&W: 1. Op basis van hoofdstuk Va van de Gemeentewet de verplichting tot geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van het raadsvoorstel (bijlage 5 bij dit advies) en de bijlagen 3 en 4 zoals opgenomen bij dit voorstel, op grond van de economische of financiële belangen van de Nederlandse staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, genoemd in artikel 5.1, lid 2, sub b, van de Wet open overheid (Woo) en de raad informatie/documenten te verstrekken waarop geheimhouding rust; 2. De raad voor te stellen de stedenbouwkundige doorvertaling en de beoogde locaties voor woningbouw in de periode 2024-2030 vast te stellen. .				
Advies: 1. Op basis van hoofdstuk Va van de Gemeentewet de verplichting tot geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van het raadsvoorstel (bijlage 5 bij dit advies) en de bijlagen 3 en 4 zoals opgenomen bij dit voorstel, op grond van de economische of financiële belangen van de Nederlandse staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, genoemd in artikel 5.1, lid 2, sub b, van de Wet open overheid (Woo) en de raad informatie/documenten te verstrekken waarop geheimhouding rust; De raad voorstellen: 1. De stedenbouwkundige doorvertaling en de beoogde locaties voor woningbouw in de periode 2024-2030 vast te stellen. Bijlagen: 1. Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek 2024-2030, d.d. 21-5-2024 (o); 2. Kaart locaties 2024-2030, d.d. 21-5-2024 (o); 3. Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek 2024-2030 geheime locaties, d.d. 21-5-2024 (GEHEIM); 4. Kaart locaties 2024-2030 inclusief geheime locaties, d.d. 21-5-2024 (GEHEIM); 5. Raadsvoorstel en (concept) raadsbesluit, d.d. 21-5-2024 (GEHEIM); 6. Persbericht.				
Besluit openbaar		Ja		

Toelichting

Inleiding

Op 31 oktober 2023 is het [Woonbehoefteonderzoek](#), rond de zomer 2023 uitgevoerd door ABF Research, door het college van B&W vastgesteld als cijfermatige herijking van de huidige Woonvisie. Deze is destijds ook gepresenteerd en toegestuurd aan de gemeenteraad.

Het woonbehoefteonderzoek, met de Primos prognose 2023¹ als demografische onderlegger, laat een forse verwachte groei van het aantal huishoudens zien tot 2040 en daarmee de benodigde toename van het aantal woningen met 1.000 tot 2030 en nog eens 1.000 tot 2040.

De totale woningvoorraad zou, als al deze woningen gerealiseerd worden, met 33% toenemen van 6.000 woningen nu tot 8.000 woningen in 2040.

Omdat deze opgave groter is dan de (capaciteit van de) huidige bekende woningbouwlocaties is besloten om een stedenbouwkundige doorvertaling te laten maken van het woonbehoefteonderzoek. Dit is uitgevoerd door Stedenbouwkundig bureau SVP uit Amersfoort. Dit onderzoek is integraal gedaan met relevante betrokken stakeholders (politiek, bestuurlijk, ambtelijk, makelaars, marktpartijen, woningcorporatie, jongerenraad en dorpsraden) in een drietal fases:

1. Inventariseren en analyseren, opgedeeld in:
 - a. Inventarisatie van beleid en ontwikkelingen;
 - b. Analyse van de omgeving;
 - c. Formuleren van de opgaven en benoemen van de kernwaarden van Staphorst en aan de hand hiervan een eerste inventarisatie van mogelijke locaties;
2. Opstellen van groeiscenario's voor de korte en langere termijn;
3. Opstellen van een einddocument.

Het eindproduct van de stedenbouwkundige doorvertaling, dat nu ter vaststelling voorligt, is een op ruimtelijke aspecten gezien integraal afgewogen document dat gebruikt kan worden als bouwsteen voor de herijking van de omgevingsvisie en als input dient voor het aanstaande volkshuisvestingsprogramma dat, als verplicht programma onder de omgevingsvisie, de opvolger wordt van de huidige woonvisie.

Naast inzicht in de (beoogde) locaties voor woningbouw geeft dit document ook inzicht in het aantal en soort woningen (zowel qua woningtype als ook -sociale- huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen) dat per locatie beoogd is. Hierbij is in de basis uitgegaan van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek en de landelijke norm in betaalbaarheidsklassen '30-40-30'². In het toekomstige volkshuisvestingsprogramma zal ook de zorggeschiktheid en toegankelijkheid van de benodigde woningen nader worden uitgewerkt.

De verdere uitwerking na vaststelling vindt plaats in het actieprogramma Wonen en krijgt vorm in een woningbouwprogramma 2024-2030. Daarom wordt in dit voorstel nu vaststelling gevraagd van de beoogde locaties voor woningbouw tot en met 2030. Dit zijn grotendeels bekende locaties (lopende woningbouwontwikkelingen en locaties die benoemd zijn in de huidige omgevingsvisie) die in de eerstkomende jaren tot (verdere) ontwikkeling zullen komen. Nieuwe beoogde locaties worden bij deze vaststelling als geheime bijlage naar de raad gestuurd om grondspeculatie te voorkomen. Deze locaties zullen openbaar worden gemaakt bij de herijking van de omgevingsvisie die voor 2025 is voorzien, waarbij de integrale afwegingen gemeentebreed hun beslag krijgen.

¹ De Primosprognose (ook van ABF Research) geeft op laag schaalniveau inzicht in de verwachte ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningvoorraad naar diverse kenmerken. Deze prognose wordt door vele overheden, woningcorporaties en marktpartijen gezien als meest accurate demografische prognose en gebruikt als basis voor eigen visies.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/07/05/primos-prognose-2023-prognose-van-bevolking-huishoudens-en-woningbehoefte>

² 30% sociale huur, 40% middenhuur (tot 1.000 euro per maand) of betaalbare koop (tot 355.000 euro) en 30% vrije sector.

Toelichting

De gemeenteraad heeft eerder aangegeven benieuwd te zijn naar hun kaderstellende rol op het gebied van woningbouw. Tot 2030 is dit beperkt doordat de locaties al grotendeels bekend zijn en er (dus) politiek geen fundamentele keuzes gemaakt hoeven worden. Voor de periode na 2030 tot 2040 is dit wel nadrukkelijk het geval, maar deze maken geen deel uit van dit collegevoorstel.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt het risico op grondspeculatie verkleind

De meeste locaties voor (beoogde) woningbouw voor de periode tot en met 2030 zijn al bekend en staan ook in de huidige omgevingsvisie. De nog niet bekende locaties waar de gemeente geen grondpositie heeft, worden als geheime bijlagen bij het raadsvoorstel gevoegd. Door deze nog niet bekende locaties alleen politiek, bestuurlijk en ambtelijk (waar strikt noodzakelijk) te delen, wordt het risico op grondspeculatie verkleind. Het college kan op grond van artikel 88 Gemeentewet informatie waarop het college geheimhouding heeft opgelegd verstrekken aan de raad.

2.1 Hiermee wordt de gemeenteraad betrokken vanuit haar kaderstellende rol

De gemeenteraad is betrokken geweest bij het proces van totstandkoming van deze stedenbouwkundige doorvertaling, maar heeft formeel geen kaders gesteld tijdens het proces. Bij de vaststelling van de stedenbouwkundige doorvertaling tot 2030 bevestigt de gemeenteraad dat dit de kaders worden voor het op te stellen woningbouwprogramma tot 2030.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Risico's

Door nog niet bekende (beoogde) locaties voor woningbouw alleen politiek, bestuurlijk en ambtelijk (waar strikt noodzakelijk) te delen, wordt het risico op grondspeculatie verkleind.

Financiën (subsidies, belastingen)

Niet van toepassing.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek nader uitgewerkt in een woningbouwprogramma binnen het actieprogramma Wonen. Hierbij worden onder andere ruimtelijke kaders per locatie opgesteld en het grondbeleid geactualiseerd. Dit woningbouwprogramma moet aan het eind van 2024 klaar zijn en zal daarna als input dienen voor het volkshuisvestingsprogramma als opvolger van de Woonvisie onder de omgevingswet. In dit proces worden ook verouderde beleidskaders als het open-plekken-beleid, rood-voor-rood-beleid en woningsplitsingen geactualiseerd. De woningbouw die nu al in ontwikkeling is, wordt hierdoor dus niet geremd.

Communicatie

Na het collegebesluit over de stedenbouwkundige doorvertaling 2024-2030 gaat, na het doorzetten van de stukken naar de raadsleden, een persbericht uit.

Raad

De gemeenteraad is, zoals benoemd vanuit haar kaderstellende rol, betrokken en zal ook bij de uitvoering en het vervolg nauw betrokken blijven.

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