

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: Klik hier als u een datum wilt invoeren.

Kenmerk:

Zaaknr:

Datum voorstel: Klik of tik om een datum in te voeren.

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Meerjarenprogramma Woningbouw 2030 (MPW 2030)

Voorstel

Het Meerjarenprogramma Woningbouw 2030 (MPW 2030), met onderliggende ruimtescans als ruimtelijke kaders, vast te stellen.

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 Meerjarenprogramma 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. Het Meerjarenprogramma Woningbouw 2030 is een uitwerking van 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. In het MPW 2030 zijn zowel de ontwikkellocaties waar woningbouw gerealiseerd wordt tot en met 2030 (deel I) als ook die voorbereid worden voor realisatie na 2030 (deel II) opgenomen.

Met dit Meerjarenprogramma Woningbouw 2030 kunnen de woningbouwdoelen 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 in de periode tot en met 2030 worden gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 150 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad. Hierbij is een nauwe samenwerking met marktpartijen en woningcorporatie VechtHorst nodig.

Op projectniveau kunnen de uitgangspunten iets van elkaar verschillen, omdat het op die locatie passender is. Denk hierbij onder andere aan het aantal woningen per hectare (als onderdeel van het betreffende woonmilieu) of een iets andere verhouding in de zogenoemde 30/40/30 norm. Dit is mogelijk zolang op programmaniveau de doelstellingen worden behaald en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Daarnaast is de woningbouwopgave zo omvangrijk, dat het gerechtvaardigd is om bij (projectmatige) woningbouw de residuele grondwaarde methodiek toe te passen in plaats van vaste m² prijzen te hanteren. In combinatie met verdichting zijn er mogelijkheden om dichterbij een zogenoemd financieel 0-scenario te komen.

2. 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 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. Binnen het programma is namelijk helder aan welke knoppen gedraaid moet en kan worden om op koers te blijven om de uiteindelijke ambitie en doelstellingen te realiseren.

De monitoring van de projecten uit het MPW wordt geborgd doormiddel van de gemeentelijke 'Woningbouwmonitor'. Aan de hand van de gegevens uit deze 'Woningbouwmonitor' kan, tijdens een halfjaarlijkse gemeentelijke 'Woningbouwtafel' de voortgang van de verschillende projecten gewaarborgd worden. Op deze manier worden knelpunten die de voortgang van de projecten belemmeren in een tijdig stadium gesignaleerd en kan er door de betrokken partijen gezamenlijk gewerkt worden aan oplossingen voor de betreffende knelpunten.

3. 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 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. 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, te 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.

2. 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.

Keuze en effect

Een woningbouwprogramma voor de lange(re) termijn stelt de gemeente in staat om regie te voeren op de totale woonopgave.

Beleid- en regelgeving

Niet van toepassing.

Risico's

Binnen het MPW 2030 kan de gemeente het minst sturen op het behalen van de ambitie en doelstelling alsook financieel bij woningbouwontwikkelingen waarbij de gemeente proactief faciliterend ontwikkelregels opstelt. Deze rol is gekozen op basis van de huidige grondposities, het maatschappelijk en financieel rendement en de benodigde inzet op de andere gebiedsontwikkelingen. Met het opstellen van ontwikkelregels wil de gemeente woningbouw op deze ontwikkellocaties stimuleren, grondeigenaren verbinden en de ontwikkeling richting geven. Het betekent dat de gemeente stimulerend en helpend handelt, maar de marktpartijen de ontwikkeling realiseren. De versnipperde eigendomssituatie vormt hierbij een risico. Dat geldt zowel voor het behalen van de doelstelling als het verhalen van (plan)kosten. Die kunnen alleen volledig verhaald worden wanneer alle percelen worden ontwikkeld. Om dit risico te beheersen stuurt de gemeente op een samenwerking van één collectief waarmee afspraken kunnen worden vastgelegd.

Financiën

Voor het Meerjarenprogramma Woningbouw 2030 (MPW 2030) is op dit moment geen budget nodig. Voor het benodigde budget voor het opstellen en monitoren van het MPW 2030 is in 2025 dekking. In het MPW 2030 zelf is per project aangegeven hoe omgegaan wordt met financiële resultaten en kostenverhaal. Dit wordt binnen de projecten zelf vorm en inhoud gegeven en op programmaniveau verwerkt in het MPW dat vanaf 2026 in de P&C cyclus een plek zal krijgen.

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 wordt het Meerjarenprogramma Woningbouw jaarlijks geactualiseerd, zodat gestuurd kan worden op het behalen van de woningbouwopgave tot en met 2030.

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. Dit programma zal later ter vaststelling worden aangeboden in afstemming met het proces voor de actualisatie van de Omgevingsvisie.

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 hebben we onder meer in een persbericht meer uitleg over het MPW 2030 gegeven. 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.

Digitaal bijgevoegd/ter inzage liggende stukken

1. Meerjarenprogramma Woningbouw 2030
2. Ruimtescans Schuthekkeweg, Rouveen Zuid, Slingenberg, IJhorst Oost, Punthorst en De Haan (Staphorst) / Vechthorst-Muldersweg

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate

, burgemeester.

M. Van de Wetering

, secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-04-25

Gelet op:

De vaststelling van het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' d.d. 31-10-2023;

De vaststelling van het 'Actieprogramma Wonen' d.d. 12-12-2023;

De vaststelling van de 'Stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefte onderzoek 2024 – 2030' d.d. 26-06-2024;

De ambities en doelen van de gemeente op het gebied van woningbouw.

B E S L U I T:

Het Meerjarenprogramma Woningbouw 2030, met onderliggende ruimtescans als ruimtelijke kaders, vast te stellen.

raad van

wilt invoeren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de

de gemeente Staphorst van Klik hier als u een datum

J. ten Kate
voorzitter

S.M.H. Voortman

,griffier