

Riedsútstel

Ried	: Datum raadsvergadering
Agindapunt	: Vult de griffie in
Status	: OPINIÉREND
Program	: 8
Portefúljehâlder	: mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Ted Rijpkema
Taheakke	: Bijlage 1 – Regionale woningmarkt afspraken 2020 Bijlage 2 - Monitor Woningmarkt november 2020 Bijlage 3 – Woningbouwprogrammering 2021
Presintaasje Iepen Poadium	: Ja / Nee
Saaknûmer	: Z2021-00492 / S2021-01170

Underwerp

Woningbouwprogrammering

Koarte ynhâld

De in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie kenmerkt zich door vijf opgaves. Naast investeren in de bestaande voorraad, inzet op voldoende huurwoningen, aandacht voor wonen en zorg en het streven naar leefbare dorpen, is zorgvuldige inzet op nieuwbouw een opgave die de gemeenteraad in deze visie heeft vastgelegd.

In nauwe samenwerking met regiopartners en provincie zijn in 2020 woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030 gemaakt. In deze afspraken is veel ruimte voor en vertrouwen voor de regio. De afspraken bieden gemeenten, in de vorm van een 5-jarig experiment, regie en verantwoordelijkheid voor de *balans* op de woningmarkt. Bij het nemen van verantwoordelijkheid, hoort een meerjarige visie op balans en kwaliteit. Die visie ligt vast in de woonvisie en vertaalt zich door in het woningbouwprogramma dat het college vaststelt.

Het college heeft op 26 januari een concept programmering vastgesteld. Het college wil een voor de raad herkenbaar programma vaststellen en legt het daarom opiniërend voor aan de raad. Het college is voornemens het programma vervolgens in maart definitief vast te stellen.

Foech fan de ried / kolleezje

Voor de opgave rond woningbouw stelt de raad in de woonvisie de kaders. Het college stelt binnen deze kaders en haar bevoegdheid een woningbouwprogramma vast om uitvoer aan de Woonvisie te geven.

De gemeenteraad controleert de uitvoer van het programma bij de vaststelling van bestemmingsplannen. Het college informeert de raad daarnaast jaarlijks, tijdens de P&C cyclus waar dit onderwerp bij de jaarrekening terug kan komen, over voortgang en ontwikkeling op basis van de woningmarktmonitor en de effecten daarvan op de programmering.

Taljochting

In het coalitieakkoord staat dat Tytsjerksteradiel wil inspelen op ontwikkelingen en uitgaat van eigen kracht en mogelijkheden. Dat het aantal nog te bouwen woningen begrensd is, maar wordt ingezet op voor meer woningen en nieuwe woonvormen in alle dorpen, passend bij de vraag ter plaatse. Het voornemen Burgum als centrumdorp te versterken wordt benoemd en verder is er aandacht voor doorstroming op de woningmarkt is en daarmee meer kansen voor iedereen: starters, jongeren, gezinnen met kinderen, ouderen (inclusief wonen met zorg).

Het coalitieakkoord vertaalt zich in de Woonvisie van de gemeente die in 2019 is vastgesteld. De opgave "zorgvuldige inzet op nieuwbouw" is in de Woonvisie verder uitgewerkt in onderdelen.

- *Kwantitatief: uitgangspunt is bouwen naar behoefte, afstemming met de regio*
- *Kwalitatief: plannen toetsen aan het afwegingskader*
- *Inspelen op huidige marktdruk, versterken van voorzieningenkern Burgum*
- *Nieuwe woningen zijn van goede energetische kwaliteit en zijn voldoende levensloopgeschikt*
- *Voldoende kansen voor starters*

Uit op de programmering voorbereidende gesprekken met dorpen, college en raad blijkt dat het pakket maatregelen dat in de woonvisie is vastgelegd, grotendeels nog steeds herkenbaar is. Op onderdelen heeft het College daarnaast de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- *Alle dorpen kansen bieden*
- *Verhoudingsgewijs toevoegen*
- *Voorzieningendorpen Burgum, Hurdegaryp en de Trynwalden, extra versterken*
- *Centrumpositie Burgum verder versterken*

- *Oog voor natuur en de groene en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente*
- *Primaire inzet binnenstedelijk*
- *Kracht van de gemeente is wonen met ruimte, verder uitbouwen*
- *Inzet op doorstroming*
- *Ruimte reserveren voor functiewijziging en toekomstige vrijkomende locaties ten bate van behoud van leefbaarheid en uitstraling van onze dorpen, voorkom rotte kiezen*

- *Toevoegen naar behoefte, faseren*
- *Marktvraag bedienen en kansen benutten*
- *Inzet op realisatie van plannen, beperk bestemmingsplanruimte die niet wordt gebruikt*
- *Ruimte bieden voor tijdelijke en flexibele woonvormen*
- *Flexibel bouwen en bestemmen*
- *Woningmarkt analyse als basis, ook als dat betekent dat niet alles meer overal kan*
- *Gemeentelijke over-programmering kan, los van de woningen uit het Centrale As contingent, tot 100% boven de geraamde behoefte (180 woningen), wanneer er een goed plan voor de toekomst onder ligt*
- *Provinciale afspraken respecteren en regio vasthouden,*
- *Gebruik maken van het regionale afwegingskader*

- *Centrale As woningen buiten stedelijk inzetten*
- *Centrale As woningen inzetten voor alle dorpen, naar behoefte zoals die blijkt uit de woningmarktanalyse*

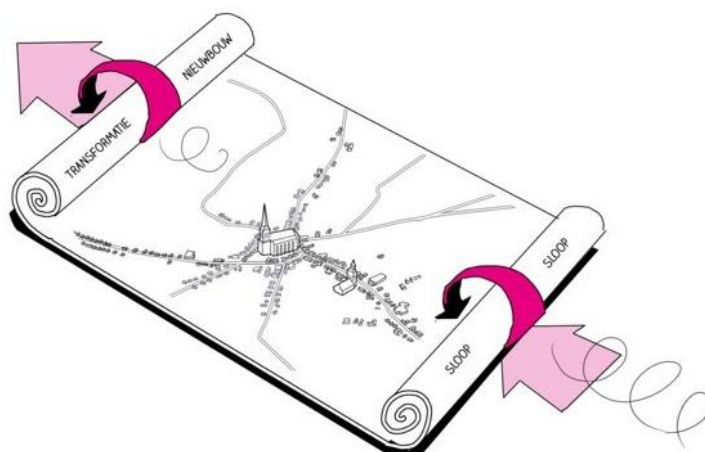
Het college vraagt de raad in een opiniërend gesprek aan te geven of ze zich voldoende herkent in deze aandachtspunten.

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn grillig. Momenteel toont de markt een ongekend hoge vraagdruk en breken woningprijzen landelijk nieuwe records. Ook in de woningmarkt analyse is de huidige vraagpiek herkenbaar, tegelijkertijd voorspelt de woningmarkt analyse dat binnen de periode 2020-2030 demografische ontwikkeling zal leiden tot een afnemende kwantitatieve behoefte. Analyses voorspellen de toekomst niet met zekerheid, de analyses die het college gebruik, zijn de best beschikbare analyses. Invloed van bijvoorbeeld Corona en de discussie of zelfs de aanleg van de Lelylijn zijn en blijven onzeker. In de afspraken met de provincie is daarom flexibiliteit vastgelegd, de woningmarkt wordt jaarlijks gemonitord zodat verwachtingen in de analyses kunnen worden bijgesteld. Ook het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd en kan op basis van de monitoring worden bijgesteld.

Op basis van kwalitatieve argumenten blijkt, zelfs in markten waar meer woningen beschikbaar zijn dan dat er behoefte is, een blijvende vraag naar nieuwbouwwoningen. Deze vraag wordt verklaard door het feit nieuwbouwwoningen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Ter verbetering van de kwaliteit van de voorraad adviseert KAW (het bureau dat de woningmarkt analyses heeft opgesteld) daarom *“verbind vraag naar nieuwbouw niet met overschotten op termijn”*. Het Rijk erkent bovendien dat niet alle ruimte die bestemmingsplannen bieden ook daadwerkelijk wordt gebruikt. In de gemaakte afspraken met de provincie is daarom vastgelegd dat gemeenten over de periode 2020-2030 tot 30% ten opzichte van de geraamde behoefte mogen over-programmeren.

Gemeenten voeren tijdens de experimentele periode tot 2025 zelf de regie en hebben de vrijheid om te kiezen voor een hogere mate van over-programmering, onder de voorwaarde dat ook verantwoordelijkheid voor de toekomst wordt genomen.

Gemeenten kunnen die verantwoordelijkheid nemen door een plan te maken voor deprogrammering of sloop van in de toekomst overtallige woningen. Concreet gaat het in deze programmering om het aantal woningen in de programmering dat; de som van de geraamde behoefte vermeerderd met de toegestane over-programmering van 30% en de woningen uit de afspraken van de centrale as, overschrijd. In eerdere presentaties aan college en raad door KAW beschreven als *“het oprollen van het tapijt”*.



Het oprollen van het tapijt vraagt om een inzet in de bestaande voorraad die in de gemeente voor meer dan 70% uit particulier bezit bestaat. Planklare oplossingen zijn daarvoor nog niet beschikbaar, in het landelijk krimp-netwerk wordt hiervoor naar oplossingen gezocht. Op basis van voorbeelden uit regio-deals in andere delen van het land kan worden gedacht aan maatregelen zoals:

- Landelijke subsidies

- Gemeentelijke fondsvorming voor opkopen en sloop
- Opkopen en sloop overlaten aan corporaties en ontwikkelaars
- Samenvoegen van woningen stimuleren en subsidiëren
- Gebruik van woningen voor zorg (van ouderen) stimuleren en subsidiëren

Het college vraagt de raad in een opiniërend gesprek aan te geven hoe zij staat tegenover plannen voor het oprollen van het tapijt en welke plannen zij verder uitgewerkt wil zien.

Op basis van de bovengenoemde door het college gehanteerde aandachtspunten komt het college tot de bijgaande programmering. Het college is voornemens dit concept in maart definitief vast te stellen. Het programma wordt de raad vertrouwelijk aangeboden. In het met de raad gedeelde programma zijn locaties en plannen opgenomen waarover nog geen openbare besluitvorming heeft plaats gevonden. Openbare publicatie van plannen waarover slechts ambtelijk overleg is gevoerd of locaties die door dorpsbelangen als potentiële locaties zijn aangemerkt is in verband met bedrijfsbelangen, privacy, verwachtingsmanagement naar mening van het college onmogelijk.

Het voorliggende conceptprogramma kenmerkt de intenties van het college. Het college ziet daarin een aantal oudere bestemmingen en verwacht hiervan in de periode van de woningbouwafspraken zo'n 50 woningen te kunnen deprogrammeren.

Het college merkt daarbij verder op dat, het programma regionaal en provinciaal zal worden afgestemd. En dat in de verder planontwikkeling, uitwerking en bestemmingsplanprocedures verdergaand onderzoek naar realisatiemogelijkheden van locatieontwikkeling noodzakelijk zal zijn. Dit kan in voorkomende gevallen leiden tot bijstelling van het programma.

Het college vraagt de raad in een opiniërend gesprek aan te geven of ze de door het college gehanteerde aandachtspunten voldoende in de conceptprogrammering herkent.

Burgum, (datum collegebesluit)

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel
secretaris burgemeester

mw. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben