

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 1 maart 2017
Commissievergadering	: 15 februari 2017
Agendapunt	: 6
Nummer	: 2017/011
Datum voorstel	: 16 januari 2017
Onderwerp	: Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026 en Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 - 2026
Behandeld door	: G. Born
Telefoon en email	: 9105/ g.born@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: D. Durksz
Zaaknummer	: 194010738

Voorstel:

Het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026, inclusief het daarvan deel uitmakende Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026 De Fryske Marren vast te stellen.

Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders van De Fryske Marren heeft in augustus 2015 opdracht gegeven voor de evaluatie van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013 - 2020. Het nu geldende Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013 - 2020 is vastgesteld in juni 2014, tegelijkertijd met de Woonvisie De Friese Meren 2014 - 2018. Verandering in wetgeving noodzaakt ons om het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013 - 2020 te actualiseren en opnieuw te laten vaststellen. Het is inmiddels verplicht op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking om aan te geven hoe nieuwbouw past in het duurzaam vraaggericht ontwikkelen van de gemeente De Fryske Marren. Tenslotte vereist de provincie Fryslân een actueel overzicht van onze nieuwbouwplannen.

De Fryske Marren is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente. Het aantal huishoudens blijft de komende jaren stijgen en daarmee blijft er een bouwopgave in de gemeente De Fryske Marren. Tot 2026 hanteren wij een ontwikkelperspectief voor 917 woningen. Dit zijn de woningbouwprojecten waaraan wij concreet uitvoering zullen geven. De 713 woningen in de zogenaamde 'tussencategorie' zullen in principe niet meer worden ontwikkeld. Wel kan op basis van planuitval, of bij nieuwe projecten, uitwisseling van plannen plaatsvinden tussen de 'tussencategorie' en het Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 tot 2016. Concreet zullen wij de komende jaren 42 woningen definitief niet meer ontwikkelen. Hoe wij met nieuwe plannen omgaan hebben wij omschreven in het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026.

Beoogd resultaat

Het Strategisch Afwegingskader Woningbouw, biedt tezamen met het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026 het kader voor de uitvoering van woningbouw in De Fryske Marren. Het Strategisch Afwegingskader Woningbouw maakt duidelijk op welke wijze wij de groei van de woningvoorraad in relatie tot de behoefte voor ons zien voor de komende 10 jaar.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Het Strategisch afwegingkader geeft duidelijkheid naar derden en is intern sturingsinstrument

Het Strategisch Afwegingskader woningbouw heeft voor de gemeente een tweeledig doel. Enerzijds het bieden van duidelijkheid naar inwoners, marktpartijen en partijen die onze natuurlijke samenwerkingspartners zijn zoals de corporaties. Anderzijds als intern sturingsinstrument, waar keuzes worden gemaakt waar wel én niet nieuwe initiatieven worden geïnitieerd of ondersteund. Na vaststelling van het Strategisch Afwegingkader Woningbouw 2016 door de gemeenteraad, vormt dit stuk een integraal onderdeel van het gemeentelijk woon- en volkshuisvestingsbeleid.

1.2 Het Strategisch Afwegingskader speelt in op de toekomstige prognoses

We hebben in het kader van het Strategisch Afwegingskader Woningbouw een nadere studie laten doen, naar de recentelijk uitgebrachte provinciale huishoudensprognose door ABF Research B.V. De prognoses zijn altijd met een bepaalde onzekerheid omkleed. De provincie hanteert de Primos-IPB-prognose en landelijk wordt de Primos-Prognose gehanteerd. Wat in elk geval helder is én volgt uit beide prognoses, is dat de gemeente De Fryske Marren op (middel)lange termijn staat voor een demografische kanteling. De huishoudensgroei en daarmee de totale netto woningbehoefte vlakkt af en krimpt zelfs.

1.3 Een gemeente moet beschikken over een actueel woningbouwprogramma

Overheden moeten op grond van het Bro *elke* nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) opgenomen. Met het Strategisch Afwegingkader kunnen wij voldoen aan de verplichting die geldt op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, hoe nieuwbouw past in het duurzaam vraaggericht ontwikkelen van de gemeente De Fryske Marren.

1.4 Het voorliggende Uitvoeringsprogramma faciliteert bouwmogelijkheden tot 2026

De potentiële bouwopgave tot 2026 bedraagt op basis van huishoudensprognose van de provincie circa circa 2440 huishoudens voor de regio Zuidwest Friesland (De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân tezamen). Daarvan is de huishoudensgroei in De Fryske Marren 935. Het Uitvoeringsprogramma Wonen zorgt dat deze huishoudens gehuisvest kunnen worden.

1.5 Met het voorliggende Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 - 2026 programmeren wij realistisch

Bijsturen op basis van de verwachte vraagontwikkeling is op de langere termijn is noodzakelijk. Hoewel wij de laatste jaren een inhaaleffect hebben gezien van de woningbouw is de verwachting dat de woningbehoefte afvlakt. Het is noodzakelijk hier nu op in te spelen. Ook het Besluit Begroten en Verantwoorden (Bbv) vereist dat wij een realistisch perspectief schetsen van de woningbouwplannen die in ontwikkeling worden gebracht. In de projectenlijst is een onderscheid gemaakt in projecten die wij tot 2026 nog in ontwikkeling brengen, projecten in de 'tussencategorie' en projecten die niet meer worden ontwikkeld.

In de tussencategorie zijn ook initiatieven van derden weergegeven. Op dit moment is het nog maar de vraag of deze initiatieven daadwerkelijk tot planvorming leiden of, voor het geval er al bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, in uitvoering worden gebracht. In het geval dat het bestemmingsplan reeds is vastgesteld en de ontwikkelaar tot uitvoering over wil gaan, zullen we deze ruimte aan contingenten moeten vinden in het totaal aantal contingenten dat we beschikbaar hebben. Hiervoor zullen we dan mogelijk andere plannen moeten faseren of (deels) schrappen. Dit zullen we jaarlijks monitoren. Concreet zullen wij de komende jaren 42 woningen definitief niet meer ontwikkelen (bijlage 2c) en circa 720 woningen in de tussencategorie conform het bovenstaande regime behandelen. (bijlage 2b).

1.6 Het Strategisch Afwegingskader zoekt een balans tussen koersvastheid en bijsturen

Wij hebben een marktanalyse laten uitvoeren door de STEC groep die uitgaat van primair markttechnische en ladder-argumenten en daarvan afgeleid de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Dit kader heeft een enigszins theoretisch karakter en is zoals veel zaken geen exacte wetenschap. Daarom hebben wij ook uitgebreid gekeken naar de situatie in de praktijk en een aantal ontwikkelingen die wij op basis van lokaal inzicht in de woningmarkt reël vinden. De STEC groep heeft in haar rapportage gewezen op het belang van realistisch programmeren en de urgente noodzaak tot deprogrammering over langere termijn, maar onderkent daarnaast het belang van het hanteren van een zekere bandbreedte bij prognoses. We beginnen immers niet met een nul-situatie.

1.7 Het Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 – 2026 is afgestemd met de gemeente Súdwest-Fryslân

Op 11 januari jl. heeft er afstemming met de gemeente Súdwest-Fryslân over het uitvoeringsprogramma. Het past binnen het totale kwantitatieve ontwikkelperspectief voor de regio Zuidwest tot 2026. De voor de regio vertaalde woningbehoefte tot 2026 op basis van de huishoudensontwikkeling bedraagt 2440 woningen. Het Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026 met een aantal van 931 woningen valt binnen de voor de gemeente verwachte woningbehoefte (935). De gemeente Súdwest-Fryslân heeft op dit moment plannen voor 1700 woningen, waarbij een aantal van 200 woningen nog met onzekerheid zijn omkleed. Dit leidt tot een voorlopig raming van 1500 woningen in de periode 2016 tot 2026. Dit past binnen de verwachte woningbehoefte van 1500 woningen. De buurgemeente werkt op dit moment aan een nieuwe woonvisie en uitvoeringsprogramma, maar zit op basis van de huidige cijfers binnen de marges van de huidige prognose.

1.8 Het Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 – 2026 is afgestemd met de provincie.

Het Uitvoeringsprogramma is ambtelijk afgestemd met de provincie Fryslân op 26 november 2016. Toen is ambtelijk ingestemd met het ontwikkelperspectief van 931 woningen tot 2026. Wij hebben per brief op 15 december 2016 hier een voorlopig bestuurlijk standpunt gevraagd van Gedeputeerde Staten. Bestuurlijk heeft de provincie in principe ingestemd met het voorliggende programma. Na vaststelling door de gemeenteraad van het Uitvoeringsprogramma stellen Gedeputeerde Staten het Uitvoeringsprogramma ook formeel vast.

Risico's ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op dit moment is de rekensom voor de trede 1 van Ladder voor Duurzame Verstedelijking als volgt: Prognose Fryslân november 2016 concept: 935 woningen - 737 woningen vastgelegd in harde plancapaciteit (onherroepelijk) = 198 woningen. Hiernaast zijn er op dit moment 168 woningen in een vastgesteld plan opgenomen en 253 woningen in voorbereiding.

De toepassing van de Ladder is een zeer concreet risico voor planontwikkeling. Bestemmingsplannen kunnen door toepassing van de Ladder de eindstreep niet halen bij de Raad van State. Een deel van de plannen is gebaseerd op een ander toekomstbeeld, waarbij rekening werd gehouden met een forse groei van de huishoudens. Om hier actief op in te spelen is een Plan van Aanpak Deprogrammering urgent, waarbij we deels zullen moeten kijken naar onze eigen plannen en die van derden. Dit plan zullen we in 2017 opstellen.

Naast het publiekrechtelijk spoor, zijn er in de toekomst mogelijk ook nu nog niet voorzienbare privaatrechtelijke financiële verplichtingen, die voortvloeien uit deze deprogrammering. In het Plan van Aanpak Deprogrammering zullen wij hier nader op ingaan. Om de toekomstige initiatieven vanuit dorpen voor woningbouw beter ambtelijk en bestuurlijk te hanteren, zullen wij tegelijkertijd een handleiding initiatieven woningbouw opstellen.

Beleid- en regelgeving

Woonvisie De Friese Meren 2014 - 2018

Besluit Begroten en Verantwoorden Herziening 2016

Nota Grondbeleid 2015 - 2019

Besluit ruimtelijke ordening

Financiën

Het nieuwe woningbouwprogramma 2016 - 2026 omvat minder te bouwen woningen dan tot op heden was geprognostiseerd. Dit heeft nadelige financiële gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties. Zo zullen er complexen voorraden grond afgewaardeerd dienen te worden tot agrarische waarde en zal er bouwcapaciteit geschrapt worden in enkele lopende grondexploitaties. Indicatief zal er sprake zijn van een nadelig effect van circa €2,7 miljoen. In overleg met de accountant zal worden bepaald in welke boekjaren (of welk boekjaar) dit zal worden verwerkt.

Communicatie

Op 2 februari jl. hebben wij als regio samen met de provincie Fryslân en de gemeente Súdwest-Fryslân een woonconferentie georganiseerd, waar we de markt ook hebben laten reflecteren op het ontwikkelperspectief voor De Fryske Marren. Partijen herkenden zich in dit beeld. Met de dorpsbelangen is in het kader van de omgevingsvisie de ontwikkeling van de dorpen en kernen ook aan de orde geweest. Met de belangrijkste stakeholders, zoals de corporaties en zorgpartijen hebben wij het Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 tot 2016 besproken.

Vervolg en evaluatie

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie De Friese Meren 2014 - 2018 en het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013 - 2020. Het Strategisch Afwegingskader en het daarvan deel uitmakende Uitvoeringsprogramma, vormt een actualisatie van het laatstgenoemde en het beleidskader in dit rapport een aanvulling op het in de Woonvisie De Fryske Marren 2014 - 2018 beschreven beleid. De raad wordt één keer paar jaar geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026
2. Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026
3. Afwegingskader Woningbouwplannen 2016, STEC Groep, 26 oktober 2016
4. Second Opinion Bevolkings- huishoudensprognoses Gemeente De Fryske Marren, ABF Research B.V, 21 juli 2016
5. Brief 15 december 2016, Concept-Uitvoeringsprogramma woningbouw, Provincie Fryslân

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra