Riedsútstel

Lijst Ingekomen Stukken (LIS)	:	1 april 2021
Agindapunt	:	N.v.t.
Status	:	Informerend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefúljehâlder	:	Dhr. J. Spoelstra
Amtner	:	Dhr. T. Rijpkema/mevr. J. de Boer
Taheakke	:	Bijlage 1 - Regionale woningbouwafspraken Bijlage 2 - Woningmarktmonitor november 2020 Bijlage 3 - Woningbouwprogramma 2021 compact Bijlage 4 - Woningbouwprogramma 2021 detailprogramma
Saak- en stiknûmer	:	Z2021-01313 / S2021-08603

Underwerp
Concept woningbouwprogrammering 2021

Wy stelle jo foar kennis te nimmen fan:
De concept woningbouwprogrammering 2021

Koarte gearfetting
In 2040 is de gemeente Achtkarspelen als onderdeel van de regio Noordoost Friesland de topregio in Noord Nederland waar ruimtezoekers uit druk Nederland graag willen wonen, werken en recreëren. Daarvoor moet de woningvoorraad uitstekend op orde zijn en klaar zijn voor de toekomst. In lijn met het coalitieakkoord, de woonvisie heeft het college een concept woningbouwprogramma vastgesteld, het college is voornemens in mei een definitief besluit te nemen over deze flexibele programmering die jaarlijks zal worden bijgesteld.

Ynlieding
De in 2020 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 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 in het woningbouwprogramma dat het college vaststelt.

Histoarje
In het coalitieakkoord staat dat Achtkarspelen in elk dorp voldoende mogelijkheden voor woningbouw wil bieden. Uitgangspunt is en blijft volgens het coalitieakkoord dat er voor iedereen passende huisvesting moet zijn (zorgbehoevenden, senioren, starters, lagere en middeninkomens). Daarnaast staat in het coalitieakkoord dat Achtkarspelen ondernemersgezind is en bedrijvigheid wil stimuleren.

Het coalitieakkoord vertaalt zich in de Woonvisie die in 2020 is vastgesteld. De opgave "zorgvuldige inzet op nieuwbouw" is in de Woonvisie verder uitgewerkt in onderdelen.

- *Kansen om vestigers aan te trekken en*
- *Behoefte aan levensloopgeschikte woningen en eengezins-koopwoningen*

Daarnaast zijn tijdens de huidige coalitieperiode een aantal moties ingediend waarop het college met deze programmering een antwoord geeft of die het college in haar onderbouwing voor het conceptwoningbouwprogramma heeft meengenomen.

Kearnboadskip
Het woningbouwprogramma moet ruimte bieden voor een, in lijn met de woonvisie, zorgvuldige inzet van nieuwbouw en het op een offensieve wijze bedienen en volgen van marktontwikkelingen. De koers is daarbij gericht op het bieden en benutten van kansen, inzet op brede welvaart voor de inwoners van Achtkarspelen en ontwikkeling van krimpregio naar kansenregio.

Het college formuleert daarbij de volgende uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering:

- *Programmering mag en moet ambitie tonen*
- *In elk dorp bouwen om "Fraach en Ferlet" te bedienen.*
- *Het college wil in alle dorpen ruimte bieden en heeft speciale aandacht voor de jeugd en ouderen*
- *Het college wil voorzieningen in alle dorpen in stand houden*
- *Ter ondersteuning van boven gemeentelijke voorzieningen onderwijs, sport, wil het college de voorzieningen kernen extra versterken*
- *Primair inzet op binnenstedelijke ontwikkeling, wanneer binnenstedelijk niet kan dan buitenstedelijk altijd aansluitend op bestaand stedelijk gebied*
- *Flexibiliteit, jaarlijks bekijken hoe de markt en de behoefte zich ontwikkelt op basis van de woningmarktmonitor*
- *Ambities uit onder andere de ANNO3, het Deltaplan en de Regiodeal meenemen in de programmering*
- *Aandacht voor onbenutte plancapaciteit en realisatietermijn, daar waar nodig en daar waar mogelijk deprogrammeren om capaciteit vrij te maken voor nieuwe en passende plannen.*

De ligging tussen Leeuwarden, Groningen en Drachten maakt dat ruimtezoekers graag in Achtkarspelen wonen, werken en recreëren. Sterke punten zoals het goede woonklimaat, het goede voorzieningenniveau, de ruimte, de goede bereikbaarheid met de Skieding en de treinverbindingen en digitale ontsluiting, wil het college verder uitbouwen. Stedelijke oververhitting en ontwikkelingen rond thuiswerken en healthy living, maar ook het Deltaplan Noord Nederland, de Lelylijn en het Provinciaal economisch beleidsplan bieden nieuwe kansen. Voorwaarde is dat de woningvoorraad uitstekend op orde is en klaar staat voor de toekomst. Daarvoor is, naast een gerichte aanpak van de bestaande voorraad, gerichte en kwalitatief hoogwaardige toevoeging van nieuwe woningen noodzakelijk.

Gemeenten voeren binnen de woningbouwafspraken met de provincie, tijdens een experimentele periode tot en met 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.

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

In de loop van 2021 en 2022 wordt een verdere uitwerking van de mogelijkheden voor het op termijn eventueel noodzakelijke deprogrammering of verdunning van de voorraad uitgewerkt. Waarbij in eerste instantie aandacht uit zal gaan naar het concreet in beeld brengen van wijken of straten aan de onderkant van de markt die in de toekomst in de gevarenzone kunnen komen. Waarna in tweede instantie mogelijkheden voor kwaliteitsimpulsen en herontwikkeling in beeld worden gebracht.
Daarnaast ziet het college veel ruimte voor deprogrammering van harde plancapaciteit die ongebruikt blijft. Het college geeft opdracht deze in 2021/2022 in beeld te brengen en daar waar mogelijk en daar waar nodig te deprogrammeren om capaciteit vrij te maken voor nieuwe en passende plannen. Deprogrammering kan, daar waar het gaat om gemeentelijke locaties vlot en snel. Daar waar het gaat om privaat eigendom wil het college bestaande rechten niet onevenredig aantasten en of schade berokkenen, maar in afstemming met betrokkenen komen tot een plan.

Afhandeling moties
Met deze programmering handelt het college een aantal door de raad aangenomen moties af. Het gaat dan specifiek om de moties:
08.1924 "Wentebou",
De programmering maakt duidelijk in welke dorpen inbreiding mogelijk is. Daar waar geen, of onvoldoende inbreidingsmogelijkheden zijn heeft het college buitenstedelijke locaties in de programmering opgenomen.
08.2017 "Actiever woningbouwbeleid"
Met de voorliggende programmering biedt het college de ruimte voor actiever woningbouwbeleid, op basis van dit programma kan en zal het college actief komen met woningbouwplannen.
08.2032 "Extra mogelijkheden voor buitenstedelijk bouwen van woningen"
Het college dringt met de voorliggende programmering nadrukkelijk bij de provincie aan op het op korte termijn mogelijk maken van buitenstedelijke locaties in de dorpen waar geen of onvoldoende ruimte is om aan de behoefte te voldoen.

Konsekwinsjes
Het college wil sturen vanuit de marktvraag, goed kijken naar de markt en nieuwe plannen via het afwegingskader toetsen en daar waar het gaat om geschikte locaties en het toevoegen van kwaliteit, zoveel mogelijke plannen honoreren.

Provincie en Rijk erkennen dat een zekere mate van overprogrammering nodig is om de markt goed te bedienen, dit is nodig omdat niet alle plannen die worden ingezet daadwerkelijk worden gerealiseerd en er een blijvende vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen is en blijft. In de met de provincie gemaakte afspraken is opgenomen dat de regio tot 30% meer woningen mag bestemmen dan dat er volgens de analyses behoefte is. Deze overproductie wordt over-programmering genoemd. Op basis van de door het college gekozen uitgangspunten komt het college tot een over-programmering van 318%.

De gemeentelijke woningbouwprogrammering maakt onderdeel uit van de door de regio gemaakte afspraken met de provincie. In de afspraken wordt het totale regionale woningbouwprogramma gespiegeld aan de totale regionale woningmarktanalyse. Zowel bestuurlijk als ambtelijk is hierover intensief contact, toch is niet uit te sluiten dat onderlinge afstemming van programmeringen mogelijk tot argumenten of noodzaak voor bijstelling van het gemeentelijk programma leidt. Een te hoge over-programmering kan de afspraken met de provincie en de regio onder druk zetten. Deze kans neemt toe naarmate wordt gekozen voor een hogere mate van over-programmering. Een te hoge programmering kan leiden tot zienswijzen in verband met strijdigheid met het provinciaal belangen, het onthouden van goedkeuring op de woningbouwprogrammering en vervolgens reactieve aanwijzingen en bezwaren tijdens bestemmingsplanprocedures op grond van het ontbreken van een goede ruimtelijke ordening.

Kommunikaasje
Het college heeft dorpsbelangen gevraagd om input voor de programmering, deze input is meegenomen in het concept dat het college via de LIS openbaar ter bespreking voorlegt. Bij de jaarlijkse herziening zal het college ook dorpsbelangen blijven betrekken.

Ferfolchtrajekt
Het conceptprogramma wordt via de LIS naar de raad gestuurd. In de regio zal afstemming zo veel als mogelijk in april plaats vinden. Het college verwacht in mei tot een definitief besluit te komen dat aan de provincie ter goedkeuring kan worden voorgelegd.

Nieuwe plannen die bij de gemeente binnen komen kunnen gedurende het jaar, nadat ze zijn beoordeeld volgens het afwegingskader, in overleg met het college in de programmering worden gevoegd.

Jaarlijks worden ontwikkelingen op de markt door middel van monitoring bijgehouden en zullen deze leiden tot een bijstelling van de programmering, communicatie hierover met de raad krijgt een plaats in de P&C cyclus.

Buitenpost, 1 april 2021

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,	burgemeester,
dhr. mr. M.P. de Jong	dhr. mr. O.F. Brouwer