

Raadsvoorstel

Addendum Omgevingsvisie en Beleidsprogramma Wonen in de stad
Zaaknummer: 2025-113316

Aan de gemeenteraad.

Inleiding: Waarom een Addendum Omgevingsvisie en Beleidsprogramma wonen in de stad?

Het woonbeleid voor de stad Leeuwarden, het Afwegingskader Woningbouw uit 2016, is op een aantal onderdelen niet meer actueel. Zo hebben we door de Nationale woon- en bouwagenda vanuit het rijk met nieuwe opgaven te maken. Daarnaast groeit de bevolking harder dan was voorzien, waardoor sommige doelstellingen in het huidige beleid inmiddels zijn achterhaald. En tot slot vragen de gemeentelijke omgevingsvisie (2021) en afspraken in de Regionale Woondeal (2023) om aanpassing van het woonprogramma en ambities qua woonkwaliteit. Denk aan meer betaalbare woningen en inzet op verduurzaming.

In het Addendum Omgevingsvisie en het Beleidsprogramma 'Wonen in de stad' beschrijven we de koers voor woningbouw voor de komende jaren in Leeuwarden-stad. We richten ons hierbij op de korte termijn (2030) en de middellange termijn (2040). En bieden hiermee een duidelijk kader van onze ambities op wonen richting ontwikkelaars en woningcorporaties.

Het Addendum en Beleidsprogramma wordt tegelijk met een informerende brief over het Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen' aan u voorgelegd. De drie documenten hebben een sterke samenhang. De raad stelt het Addendum en het Beleidsprogramma vast, het college beslist over het Uitvoeringsprogramma. Zie ook informerende brief van college aan raad d.d. 16 juli 2024 over de nieuwe werkwijze Omgevingswet.

Proces totstandkoming

Bij de totstandkoming van het Addendum en het Beleidsprogramma is eerst een analyse gemaakt van hoe de stad en wijken zich, qua demografie en woningmarkt, de afgelopen jaren hebben ontwikkeld. En er is een inschatting gemaakt wat we qua bevolkingsgroei en trends kunnen verwachten.

Daarna heeft een breed spectrum aan partijen met ons meegedacht: van woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, architecten tot en met wijk-belangenverenigingen.

Met de uitkomsten van de analyse en gesprekken met betrokken partijen is het Beleidsprogramma opgesteld. Dit programma vormt de schakel tussen omgevingsvisie en omgevingsplan. In het Beleidsprogramma wordt een algemene koers voor de stad beschreven (deel A) en hebben we vuistregels en ambities per woonmilieu opgesteld (deel B).

Het Addendum Omgevingsvisie zijn de strategische hoofdlijnen van het Beleidsprogramma 'Wonen in de stad' beschreven. Dit is tegelijk met het Beleidsprogramma opgesteld.

In het najaar 2024 hebben het Addendum en het Beleidsprogramma ter inzage gelegen en is er een informatiebijeenkomst voor alle inwoners van de gemeente georganiseerd. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet tot inhoudelijke aanpassingen geleid. Wel zijn teksten in het document omwille van de leesbaarheid iets vereenvoudigd.

Relatie met ander beleid

Het Beleidsprogramma 'Wonen in de stad' vormt samen met de 'Volkshuisvestingsvisie' (2021), het beleidskader 'Wonen in de dorpen' (2022), en het beleidskader 'Wonen met zorg' (2024) de koers voor het wonen in de gemeente Leeuwarden voor de komende jaren. De gestelde ambities in het Beleidsprogramma werken we uit in diverse uitvoeringsprogramma's en verordeningen, waaronder het uitvoeringsprogramma Betaalbaar wonen. Op termijn wordt het Beleidsprogramma opgenomen in het wettelijk verplichte Volkshuisvestingsprogramma, samen met de volkshuisvestingsvisie en de twee andere beleidsprogramma's en uitvoeringsprogramma's.

Bij het opstellen van het Beleidsprogramma is rekening gehouden met beleidskaders en -programma's die nauw verwant zijn met de ontwikkeling van de stad, zoals mobiliteit en economie.

Beoogd effect

Met het Beleidsprogramma 'Wonen in de stad' geven we aan waarom, voor wie, hoeveel, waar en op welke wijze we de komende jaren woningen in de stad willen bouwen. Hiermee bieden we handvatten voor ontwikkelaars, corporaties en onszelf om de beschikbaarheid, veelzijdigheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen en woonomgevingen de komende jaren te verbeteren.

Met onder andere de inzet van vuistregels willen we, naast het bieden van een passende woning aan nieuwe huishoudens, de forse woningbouwopgave aangrijpen om de stad in brede zin een kwaliteitsimpuls te geven.

Het strategische beleid uit het Beleidsprogramma wordt via het Addendum opgenomen in de Omgevingsvisie Gemeente Leeuwarden (2021). De nieuwe visie op wonen wordt zo stevig verankerd in de omgevingsvisie.

Argumenten

Met de woningbouw staan we in Leeuwarden de komende jaren voor veel uitdagingen. Er is een forse huishoudensgroei en een woningtekort, de vraagdruk voor betaalbare woningen neemt toe, er is een dubbele vergrijzing en vraag naar meer zorggeschikte woningen en de leefbaarheid staat in bepaalde buurten onder druk. Ook is er naast woningbouw ruimte nodig voor andere opgaven, zoals duurzame energieopwekking en stimuleren van de biodiversiteit.

Verder is qua woningbouwopgave aansluiting nodig ten aanzien van een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie met het Fries Stedelijk Netwerk.

Door een stapeling van opgaven is er meer regie nodig op de woningmarkt. Met het beleidsprogramma 'Wonen in de stad' zetten we uiteen hoe we dat in

Leeuwarden-stad willen inrichten. Aangezien woningbouwplannen een lange voorbereidingstijd hebben, kijken we daarbij tenminste 15 jaar vooruit.

Kantttekeningen

De beschreven ambities brengen ook kanttekeningen met zich mee. De belangrijkste op een rij:

De huishoudensgroei wordt nu voornamelijk bepaald door buitenlandse migratie én - ten aanzien van studentengroei - het onderwijsbeleid. Deze twee zijn wisselend, en lastig te voorspellen. Dit bemoeilijkt het inschatten van de woningbehoefte en langetermijnplanning voor ontwikkelende partijen. Het vraagt om continue monitoring en flexibiliteit in de programmering, zodat we kunnen opschalen of juist temporiseren wanneer nodig.

We vragen ontwikkelende partijen méér betaalbare woningen te bouwen, en bij voorkeur sneller. Het risico is dat de kwantiteit ten koste gaat van de kwaliteit. Met de introductie van concrete vuistregels geven we ontwikkelende partijen bij aanvang van een proces aan wat we als gemeente belangrijk vinden en breder te kijken dan alleen woningbouwopgave, om zo de kwaliteit te borgen.

De voortgang van woningbouwprojecten wordt beïnvloed door externe (f)actoren, zoals netcongestie, personeelstekorten en onvoorziene prijsstijgingen door economische schommelingen. Door afspraken te maken met netbeheerders over fasering, stimuleren om te bouwen met minder arbeidsintensieve (prefab-) systemen en risicospreiding ten aanzien van locaties en ontwikkelende partijen, proberen we de risico's zoveel mogelijk in te perken.

Tot slot vergen de beschreven ambities een stevige coördinerende rol van de gemeente. Daarom is direct aansluitend een Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen' opgesteld, en wordt extra capaciteit vrijgemaakt om woningbouwplannen te coördineren.

Financiën

Voor het vaststellen van het beleid zijn er geen financiële gevolgen.

Vervolgacties op hoofdlijnen

De ambities in het Addendum en het Beleidsprogramma landen in verschillende verordeningen en uitvoeringsprogramma's, waaronder dus het eerdergenoemde uitvoeringsprogramma Betaalbaar wonen.

Daarnaast borgen we de koers en woningbouwopgave voor sociale huur in lokale prestatieafspraken. Hiervoor gaan we met de woningcorporaties in gesprek.

En zoals hierboven beschreven, wordt op termijn het beleidsprogramma 'Wonen in de stad' net als de andere beleidskaders en visies van wonen onderdeel van het volkshuisvestelijke programma, dat verplicht wordt onder de Wet versterking regie volkshuisvesting (verwachte inwerkingtreding 2026).

Blad 4

Namens burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Burgemeester.

Secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*