

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	: 6 november 2018
Agendapunt	: 7
Portefeuillehouder	: mw. A.M. Smits
Onderwerp	: Aanpassing beleidsregels woningbouw
B&W besluit d.d.	: 23 oktober 2018



Leens, 23 oktober 2018

Aan de raad.

Inleiding

Begin 2017 is het Woon- en Leefbaarheidsplan; Noord Groningen Leeft! (WLP2) vastgesteld. Daarin wordt net als in het eerste Woon- en Leefbaarheidsplan geconstateerd dat de transitie van de woningvoorraad van groot belang is, gezien de veranderende bevolkingssamenstelling in combinatie met de bevolkingsafname die over een aantal jaar versterkt gaat worden door een sterfteoverschot.

We hebben de afgelopen jaren succesvol aan de uitvoering van het Woon- en Leefbaarheidsplan gewerkt. Maar nog steeds staat de woningmarkt de komende jaren een grote opgave te wachten. Niet alleen wordt er een overschot aan (koop)woningen verwacht, ook sluit de voorraad kwalitatief niet meer aan op de wensen van de ouder wordende bevolking. De benodigde kwaliteitsverbetering kan gerealiseerd worden door aanpassing van de bestaande voorraad, maar zal deels toch ook uit nieuwbouw moeten komen. We zien echter dat zowel investeringen in de bestaande bouw als in nieuwbouw maar beperkt gerealiseerd worden.

Af en toe worden bij de gemeente wel verzoeken ingediend om mee te werken aan een nieuwbouwinitiatief, die op basis van het huidige beleid afgewezen worden. Zo ook vanuit Zoutkamp

Bewonersinitiatief

Al enige jaren is het initiatief van dhr. Tuma om nieuwbouw te plegen in Zoutkamp onderwerp van gesprek. Vorig jaar is met de gemeenteraad besproken dat een dergelijk initiatief onderdeel hoort te zijn van een bredere dorpsvisie, zodat inzichtelijk kan worden gemaakt waar het dorp behoefte aan heeft en wat de gevolgen en risico's zijn voor de bestaande woningvoorraad.

Om het initiatief in te bedden in de dorpsvisie is het overleg met dorpsbelangen opgestart. Dorpsbelangen was in de zomer van 2017 net zelf gestart met de actualisatie van de dorpsvisie. Dit was een mooi moment om een dergelijke vraag hierin mee te nemen. De gemeente heeft toen aangeboden dat dorpsbelangen ondersteuning kon krijgen bij het opstellen van de woonvisie. De aangewezen partij leek Van Wijnen aangezien zij ook namens dhr. Tuma de presentatie in de raadsvergadering van februari 2017 hadden verzorgd.

Het contact tussen Van Wijnen en dorpsbelangen verliep echter niet soepel en er kwam weinig resultaat. Er is daarom begin 2018 met dorpsbelangen afgesproken dat de gemeente het onderdeel van de onderbouwing van de woningbehoefte zou trekken en hiervoor rechtstreeks opdracht zou geven aan

Van Wijnen. Het rapport van Van Wijnen moest inzicht geven aan de behoefte van het dorp, de mogelijkheden, maar ook de consequenties van nieuwbouw voor de rest van het dorp.

In juli 2018 is er een tussenrapportage opgeleverd waarin de verschillende woningbouwmogelijkheden naast elkaar zijn gelegd. Voor de gemeente gaf dit echter nog te weinig houvast om te beoordelen welke consequenties de nieuwbouw mogelijkheden hebben en welke locaties het beste zijn. Inmiddels is er een aangepaste versie, die input heeft geleverd op de vraag hoe de gemeente om kan en wil gaan met dit soort (woningbouw)initiatieven.

Centrale Vraag

Hoe kan de gemeente de vernieuwing van de woningvoorraad stimuleren, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande woningvoorraad.

Eerdere besluitvorming

Raadsbesluit d.d. 28-02-2017 Woon- en Leefbaarheidsplan MEDAL

B&W besluit d.d. 10-04-2018 Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord Groningen

Voorstel

Aanpassen woningbouwbeleid waardoor nieuwbouw mogelijk is onder de voorwaarde dat initiatieven door het college beoordeeld worden aan de hand van de voorwaarden wat betreft proces en inhoud zoals die in dit advies zijn omschreven.

Beoogd effect

Voor een goede woningvoorraad is een transformatie en kwaliteitsslag nodig in zowel de bestaande voorraad als door nieuwe producten toe te voegen.

Argumenten

Noodzaak voor vernieuwing

Zoals hiervoor staat beschreven is het van belang om de kwaliteit van de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de veranderende wensen van de inwoners. De benodigde kwaliteitsverbetering kan gerealiseerd worden door aanpassing van de bestaande voorraad, maar zal deels toch ook uit nieuwbouw moeten komen. We zien echter dat zowel investeringen in de bestaande bouw als in nieuwbouw maar beperkt gerealiseerd worden.

Ook het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek bevestigt dat de gevolgen fors kunnen zijn als deze kwaliteitsslag niet gemaakt wordt. De benodigde transformatie en kwaliteitsslag kan niet alleen binnen de bestaande voorraad behaald worden.

Zicht op afname in de toekomst

Door het huidige beleid is het aantal levensloopbestendige woningen in de gemeente toegenomen. En is de totale woningvoorraad de afgelopen vijf jaar per saldo met 75 woningen afgenomen. Binnen het WLP2 wordt er vanuit gegaan dat er een afname van ca 95 woningen tot 2026 nodig is. Tot 2022 zijn al afspraken met de corporatie gemaakt om de voorraad met 20 huurwoningen af te laten nemen. Voor de periode daarna is de corporatie voornemens om nog eens ca 20 woningen te slopen.

Beoordelingskader bij initiatieven

Om de kwaliteitsslag te stimuleren is er meer vernieuwing en dynamiek nodig. Voor de beoordeling van nieuwe initiatieven is een toetsingskader opgesteld, dat enerzijds kijkt naar het proces, maar ook naar de inhoud.

Proces

Elk proces begint bij de vraag; Wat heeft het dorp nodig c.q. wat hebben de bewoners nodig om daar goed te kunnen wonen. Hierbij moet nagedacht zijn over wat nieuwbouw toevoegt c.q. welk probleem het oplost. Welk effect heeft het op het dorp (en de bestaande voorraad).

Inhoud

Verder dient bij het nadenken over nieuwbouw de “ladder van Noord-Groningen” te worden gehanteerd (zie bijlage). Deze ladder is afgeleid van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en gaat er vanuit dat nieuwe initiatieven de bestaande kern sterker en leefbaarder maken. Naast deze ladder wordt het initiatief getoetst aan een aantal voorwaarden.

Nieuwbouw dient;

1. kwalitatief iets toevoegen aan de voorraad;
 - er is qua woningtypes vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen. Vooral aan rijwoningen zal een overschot ontstaan;
 - maar er valt ook te denken aan nieuwe concepten als tiny houses, nul-op- de meter of concepten als een Knarrenhof.
2. qua aantal passen binnen de schaal van het dorp;
 - In de centrumdorpen kan maximum van 2 % van de huidige woningvoorraad per 10 jaar worden toegevoegd;
 - in woondorpen is een maximale toename van 1% van de voorraad per 10 jaar toegestaan;
 - het structurele leegstandspercentage mag niet meer zijn dan 3% van de totale voorraad zijn.
3. daar plaatsvinden waar dit het meeste c.q. maximaal haalbare effect sorteert op de ruimtelijke kwaliteit (zie ook de “ladder”).

Door het aanpassen van het beleid komt naast de gebruikelijke check op kwaliteit er nu ook ruimte om woningen toe te voegen voordat er woningen gesloopt worden.

Uitvoering

Het implementeren van het beleid ligt bij de gemeente. Het uitwerken en eventueel uitvoeren van de woningbouwinitiatieven ligt bij de initiatiefnemers. Zij moeten met een plan komen, dat de gemeente aan het nieuwe beleid kan toetsen.

Communicatie

Met de initiatiefnemers in Zoutkamp en Wehe-den Hoorn zal gecommuniceerd worden over dit beleid.

Evaluatie

Bij het opstellen van nieuw beleid voor Het Hogeland, zullen de ervaringen van deze projecten worden meegenomen.

**Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente De Marne,**

de gemeentesecretaris,

mevr. drs. J.C.H.G.M. Bottema

de burgemeester,

dhr. F.H. Wiersma