

Advies aan B&W gemeente De Marne

Voorlopig classificatienummer
archief:

B&W d.d. **23 OKT. 2018**

Agendapunt: **A.06**

Relatie met eerdere registratienummers:

Registratienummer: **B&W-18-0836**

Onderwerp:
Aanpassing beleidsregels

Voorstel:

De gemeenteraad voor te stellen het beleid aan te passen, waardoor nieuwbouw mogelijk is onder de voorwaarde dat er getoetst wordt aan de voorwaarden wat betreft proces en inhoud zoals die in dit advies zijn omschreven.

Besluit:

Conform

	AKKOORD BESPREKEN	
Burgemeester		
Wethouder Berghuis		
Wethouder De Visser		
Wethouder Smits		
Secretaris		
A-lijst of B-lijst B&W	A:	B:

Datum advies: 19-10-2018
Steller advies: Tamara Wiersema

	PARAAF	DATUM
Afdelingshoofd		
J.C.H.G.M. Bottema		25-10-18
Gemeentesecretaris		
J.C.H.G.M. Bottema		25-10-18
Portefeuillehouder		
A.M. Smits		25-10-18

Gezien/akkoord: Financiën

Gezien/akkoord: Communicatie

Gezien/akkoord: P&O

Gezien/akkoord: Juridische Zaken

Gezien/akkoord: Concern-controller

Gezien/akkoord: Inkoop

Mede-advisering: n.v.t.

Mede-advisering: n.v.t.

Mede-advisering: n.v.t.

Behandeling in raad (voorstel bijvoegen): Ja ☒ Nee ☐

Datum raadsvergadering:

Akkoord raad: Ja ☐ Nee ☐

Begrotingswijziging: Ja ☐ Nee ☐

Naar de OR / GO: Ja ☐ Nee ☒

Datum vergadering:

Akkoord OR / GO: Ja ☐ Nee ☐

Persbericht naar pers (bijvoegen): Ja ☐ Nee ☒

Persbericht op website (bijvoegen): Ja ☐ Nee ☐

Op openbare besluitenlijst: Ja ☐ Nee ☐

Info aan dorpsvereniging: Ja ☐ Nee ☒

Ter goedkeuring aan G.S.: Ja ☒ Nee ☐

Toelichting op voorstel: zie volgbld

1. Onderwerp

a. inleiding / samenvatting

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 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.

Ook het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek bevestigt dat de gevolgen fors kunnen zijn als deze kwaliteitsslag niet gemaakt wordt.

Om de kwaliteitsslag te stimuleren is er meer vernieuwing en dynamiek nodig.

b. eerdere besluitvorming

B&W besluit d.d. 14-02-2017 Actualisering Woon- en Leefbaarheidsplan MEDAL

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

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

c. probleemstelling

De benodigde transformatie en kwaliteitsslag kan niet alleen binnen de bestaande voorraad behaald worden.

d. doelstelling

Transformatie van de woningvoorraad bevorderen in zowel de bestaande voorraad als door nieuwe producten toe te voegen.

e. overwegingen

Huidig beleid

Zoals gezegd werd de afgelopen 5 jaar al integraal beleid gevoerd om een kwaliteitsslag te maken en om de verwachte woningoverschotten voor te zijn c.q. op te vangen. Voor nieuwbouw initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen, geldt dat dit alleen kan als er ook woningen gesloopt worden (1 er bij = 1 er af).

Voor de bestaande voorraad richtte het beleid zich onder meer op het kwetsbare bezit; door voor goedkope koopwoningen subsidies te verstrekken voor woningaanpassing om ze zodoende levensloopbestendig te maken. Daarnaast ondersteunt de gemeente ook eigenaren bij de aanpak van leegstand.

Tot slot zijn er met de corporatie afspraken gemaakt over de afname van de sociale huursector en over vervangende nieuwbouw door levensloopbestendige woningen.

Door dit 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.

Knelpunt

Mede door de beleidsregels één er bij is één er af, zijn er de afgelopen jaren weinig nieuwe woningen toegevoegd. Vernieuwing van de voorraad is echter wel nodig om de volgende risico's te voorkomen.

- Toenemende kwaliteitstekorten die zich concentreren bij oudere mensen die graag levensloopbestendig willen gaan wonen maar dat niet kunnen;
- woningvoorraad veroudert relatief sterk;
- achterblijvende koopwoningenmarkt (qua dynamiek en prijs);

- achterblijvend onderhoud en verbetering;
- aantasting leefbaarheid.

Soms is het daarom nodig om eerst nieuwe woningen toe te voegen, voordat er gesloopt wordt.

Om bovenstaande redenen bestaat daarom de behoefte om in sommige gevallen (extra) nieuwbouw te kunnen toestaan. Om dit echter beheerst te kunnen doen worden er voorwaarden aan de toevoegingen gesteld. Wat betreft 'kwaliteit' worden nu ook al eisen gesteld. Bij deze toevoegingen gaat het om inspelen op marktvraag en niet om, als gemeente, actief woningbouwlocaties op de markt brengen.

Aanpassing Beleidsregels

Voor het meewerken aan nieuwe initiatieven om woningen zowel in de particuliere huur als particuliere koopsector toe te voegen, zitten wat de gemeente betreft een aantal voorwaarden.

➤ 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).

Hoe speel je in op de overschotten in de toekomst; welke ideeën zijn er te bedenken en wie/wat heb je daarvoor nodig. Bijvoorbeeld door een bijdrage leveren aan herstructureringsfonds of afspraken maken over sloop of opkoop met de woningcorporatie.

Wat de gemeente betreft heeft dorpsbelangen een centrale rol in het bijeenbrengen van de wensen van het dorp.

➤ 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 kernen sterker en leefbaarder maken. De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

1. De dorpskern staat centraal; (nieuwe) initiatieven moeten passen bij de historische structuren en de architectuur van het dorp;
2. Als eerste wordt gekeken naar het behoud van bestaand en waardevol vastgoed;
3. Nieuwe functies worden voor leegstaande panden gezocht;
4. Wanneer het niet lukt om bestaande gebouwen te vullen, dan kan de kern versterkt worden met een nieuw initiatief;
5. En bouwen gebeurt binnen de bebouwde kom.

Verder moet nieuwbouw;

6. 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.
7. 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 van de totale woningvoorraad mag niet meer zijn dan 3%.
8. daar plaatsvinden waar dit het meeste c.q. maximaal haalbare effect sorteert op de ruimtelijke kwaliteit (zie ook de "ladder" in bijlage 1).

Toelichting:

- Voor de definitie van centrumdorpen wordt aangesloten bij de omschrijving vanuit het Woon- en Leefbaarheidsplan 1, die Leens, Zoutkamp en Eenrum aanwijst als de kernen met voorzieningen (ook voor de toekomst).
- Het buitengebied valt buiten deze regeling
- Bij het bepalen van de maximum toename wordt ook gekeken welke plancapaciteit er nog in het bestemmingsplan zit.

- Het genoemde percentage voor de maximale toevoeging is een richtlijn, waarbij het uitgangspunt is dat er meer risico zitten aan te veel bouwen dan aan niet/te weinig bouwen.
- Aangezien het WLP een richtlijn geeft voor de verwachten afname van de voorraad tot 2026, sluit deze regeling bij deze looptijd aan.
- Bij het in beeld brengen van de behoefte en wensen in het dorp, dient er ook zicht te zijn op afname van de voorraad elders in het dorp. Per saldo mag de voorraad over de periode van 10 jaar niet toenemen. Hiertoe heeft de gemeente afspraken gemaakt met de woningcorporatie om het aantal huurwoningen te verminderen. Daarnaast zal het advies aan de nieuwe gemeente zijn om een actieve lijn van stimulatie voor vervangende nieuwbouw te ontwikkelen in het Hogeland (bv d.m.v. advies, begeleiding en/of subsidies).

Aandachtspunten:

- Omdat in alle woondorpen in theorie 1% toename is toegestaan, zou dit in totaal een behoorlijke toename betekenen. We verwachten echter dat dit in de praktijk niet gaat gebeuren.
- Er is bekeken of fondsvorming een optie is ten behoeve van toekomstige sloop? Dit lijkt gezien de beperkte aantallen niet een optie die veel oplevert. Dit zal eerder de haalbaarheid van de projecten in de weg zitten.

Toetsing marktvraag aan beleidsregels

Vanuit een tweetal dorpen zijn concrete verzoeken voor woningbouw gekomen, die op basis van het huidige beleid afgewezen zouden worden, te weten:

1. Toevoegen van 20-30 levensloopbestendige woningen op de zogenaamde Heiploeglocatie in Zoutkamp. Hier is afgesproken dat de vraag, wordt meegenomen in de te actualiseren dorpsvisie.
2. Toevoegen van woningen op de 'Ster-locatie' in Wehe-den Hoorn.

De vraag die door het dorp gesteld wordt is; indien wij een onderzoekstraject doorlopen, kunnen we dan rekenen op medewerking van de gemeente. Deze vraag kunnen we nu niet (goed) beantwoorden. Om voor alle partijen hier meer duidelijkheid in te scheppen, wordt in deze notitie een aanzet gegeven wat de verwachtingen en randvoorwaarden zijn.

Om te kunnen beoordelen wat het effect is van deze regels, heeft er een onderzoek in Zoutkamp plaatsgevonden en is gekeken hoe dit binnen de beleidsregels past. In bijlage 2 zijn de resultaten van deze toetsing te lezen.

Het rapport van Van Wijnen heeft hierbij input geleverd. Bij dit rapport zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen;

- P.3: Binnen het huidige beleid geldt dat voor alle nieuwe initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen er evenveel woningen gesloopt moeten worden. Dit is niet alleen het geval voor uitbreidingslocaties .
- De locatie Beatrixstraat ligt wel aan de rand van het dorp, maar is formeel geen uitbreidingslocatie. Verder zal voor de verkaveling aan het water kosten moeten worden gemaakt voor de aanleg van infrastructuur. Van Wijnen geeft zelf aan dat nieuwbouw bij de huidige marktprijzen in Zoutkamp al lastig, dus extra kosten zullen de haalbaar alleen maar meer onder druk zetten.
- Er wordt door Van Wijnen geen uitspraak gedaan of zij risicodragend één van de locaties zou willen ontwikkelen.

Door middel van deze toetsing heeft de gemeente haar prioritering van locaties bepaald. De daadwerkelijke invulling is aan de initiatiefnemer/ontwikkelaar.

f. voorstel

Mede op basis van de casus Zoutkamp is het voorstel om:

- De gemeenteraad voor te stellen het beleid aan te passen, waardoor nieuwbouw mogelijk is onder de voorwaarde dat er door het college getoetst wordt aan de voorwaarden wat betreft proces en inhoud zoals in dit advies is omschreven
- De leerpunten van de huidige initiatieven mee te nemen in het nieuw te ontwikkelen beleid van gemeente Het Hogeland.

2. effecten van het voorstel

a. financieel

n.v.t.

b. juridisch

n.v.t.

c. rechtmatigheid

n.v.t.

d. inkoop

n.v.t.

e. P&O

n.v.t.

f. communicatie

Het aangepaste beleid zal gecommuniceerd worden met de initiatiefnemers van de twee initiatieven.

g. ondernemingsraad (OR) / georganiseerd overleg (GO)

n.v.t.

3. overleg met portefeuillehouder

Anne Marie Smits

4. mede-advisering door

Hindry Schoonhoven (RO), Jannette Hofman en Arjan Dijkstra (grondzaken)

5. vervolg

Zie onderdelen communicatie en uitvoering.

6. verantwoordelijkheid 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.

7. bewaking van de voortgang

Tamara Wiersema

8. bijlagen

1. Ladder van Noord Groningen
2. Uitwerking casussen Zoutkamp en Wehe-den Hoorn.
3. Artikel; Verzin woonconcepten voor de ' stationaire senior'
4. Rapport Van Wijnen Woningmarkt Zoutkamp d.d. 18-10-2018