



Memo

Raad

Aan: Raad
Van: College
PFH: M. de Visser

Datum: 11 februari 2020
Onderwerp: Afwegingskader woningbouwinitiatieven
Zaaknummer: Z.HHL.016881

Inleiding

In het collegeprogramma staat aangegeven dat het wenselijk is dat voor gemeente Het Hogeland een (nieuwe) woonvisie wordt opgesteld. De planning is echter dat deze pas medio 2020 klaar is. Op dit moment krijgt de gemeente al diverse vragen binnen van initiatiefnemers die woningen willen toevoegen. Maar ook diverse dorpen hebben de wens om woningbouw in de dorpen toe te voegen.

Het college wil graag dat de dorpen niet op slot worden gezet en dat er ruimte is voor maatwerk en voor nieuwe woonconcepten. In het licht van de regionale afspraken en de huishoudensontwikkeling weten we dat we niet alle initiatieven kunnen en willen toestaan. Ook de provincie toetst of initiatieven passen binnen woonbeleid en is er alert op dat de woningvoorraad in pas blijft met de huishoudensontwikkelingen.

Omdat het gebied en daarbinnen de dorpen gedifferentieerd zijn, is er ook een gedifferentieerde kijk nodig. In deze memo informeren we u welke uitgangspunten we hanteren voor het beoordelen voor nieuwe initiatieven.

Uitgangspunten en wegingskader

Er is een samenhangend maar gedifferentieerd beleid nodig dat recht doet aan de verschillende gebieden. De tot nu toe gehanteerde indeling van regionale centra, voorzieningenkernen en woondorpen, is niet genuanceerd genoeg om goed te kunnen afwegen aan welke initiatieven we wel of niet willen meewerken;

Om en goede afweging voor nieuwe initiatieven te kunnen maken, is inzicht nodig in:

- I. wat het (markt)perspectief en de koers voor het dorp is; hierbij wordt gekeken naar marktgegevens en naar de samenstelling van de bevolking,
- II. de behoefte en aanbod per doelgroep,
- III. de plannen in omliggende dorpen.

Om de koers van een dorp te kunnen bepalen, is het van belang om te weten wat het ontwikkelperspectief is van een dorp en hoe het dorp hier tegenaan kijkt. Hierbij kijken we naar wat er staat in de dorpsvisie en gebiedsagenda, indien deze voorhanden is.

Wegingskader

Het wegingskader moet een handvat bieden voor de afweging of de gemeente mee wil werken aan de verschillende initiatieven. Het betreft geen blauwdruk, maar biedt een leidraad om te bepalen of het toevoegen van woningen past bij (de vraag van) het dorp.

We maken onderscheid naar verschillende soorten initiatieven:

A. Grotere projecten; Dit betreft grotere (>20 woningen) uit- of inbreidingsprojecten van ontwikkelaars en/of beleggers.

B. Kleinschalige initiatieven; hier gaat het om initiatieven tot 20 woningen. Dit kunnen ontwikkelaars zijn, maar ook bijvoorbeeld inwonerscollectieven voor nieuwe woonvormen en tot slot

C. Particuliere initiatieven; dit betreft enkelvoudige toevoegingen van inwoners (voor eigen gebruik).

Ad A: Voor de eerste categorie maakt de gemeente zelf plannen waar we zouden willen in- of uitbreiden. Deze initiatieven vallen buiten dit kader

Ad B: Voor de tweede categorie worden de volgende zaken meegenomen in de overweging:

1. Initiatieven moeten passen binnen het (markt)perspectief en de schaal van het dorp.
2. het structurele leegstandspercentage van de totale woningvoorraad mag niet te hoog zijn (percentage en tijdsspanne wordt uitgewerkt in woonvisie).
3. Initiatieven moeten de bestaande structuren van het dorp versterken.
4. Als eerste wordt gekeken naar het behoud van bestaand en waardevol vastgoed.
5. Nieuwe functies worden voor leegstaande panden gezocht.
6. Wanneer het niet lukt om bestaande gebouwen te vullen, dan kan de kern versterkt worden met een nieuw initiatief.
7. Bouwen gebeurt binnen de bebouwde kom en/of daar plaatsvinden waar dit het meeste c.q. maximaal haalbare effect sorteert op de ruimtelijke kwaliteit.
8. Nieuwbouw moet kwalitatief iets toevoegen aan de voorraad;
 - er is qua woningtypes vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor kleine huishoudens. 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.
9. Woningbouw moet passen binnen regionale afspraken; daar waar het niet past, wordt gekeken of het te combineren valt met bestaande locaties.

Ad C: Voor de enkelvoudige toevoegingen is de houding van de gemeente is "ja, tenzij" in het geval van particuliere initiatieven die:

- passen binnen het (markt)perspectief van het dorp en
- passen bij wat er nodig is voor de lokale bevolking.(Bv behoud van familiebanden /mantelzorg/ kangoeroewoningen/ etc) en/of
- de bestaande structuren van het dorp versterken,
- een lokaal probleem oplossen,
- leegstand en verloedering voorkomen en/of
- een karakteristiek pand behouden.

Nog te formuleren flankerend beleid

afname koopsector

Tegenover extra toevoegingen zal in delen van de gemeente moet ook extra sloop staan.

Na ongeveer 2030 wordt een sterfteoverschot verwacht dat er voor gaat zorgen dat er een

overaanbod aan woningen gaat ontstaan. De overschotten worden vooral verwacht in de (goedkope) koopsector, met name in de minder energiezuinige woningen.

Hier zal een stimuleringsbeleid voor geformuleerd moeten worden, waarbij onttrekking of samenvoeging, maar ook het onderhoud van woningen wordt gefaciliteerd. Dit kan door middel van advies, leningen en/of subsidies.

Dit vergt enerzijds een inzicht in wat de waardevolle panden in de gemeente zijn, die we willen behouden en anderzijds inzicht in de rotte appels in de gemeente, die we graag zouden willen slopen. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt in de woonvisie.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

P.P.M. van Vilsteren,
Gemeentesecretaris

H.J. Bolding,
Burgemeester