



Zaaknummer: 1486402

Raadsvergadering d.d. 28 november 2023 agendapunt 12

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 10 oktober 2023

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	M. van der Gaag 635 m.vandergaag@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	4

Onderwerp

Vaststellen Woonvisie 2023 - 2027

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de reactienota.
2. De woonvisie 2023 -2027 vast te stellen met daarin onder andere opgenomen:
 - Basisprogramma voor nieuwbouw locaties;
 - Sociale kavelprijs voor sociale huurwoningen;
 - Verruiming mogelijkheden starterslening en toevoegen van Stimuleringslening;
 - Behoud van woonwagendstandplaatsen aan de Wam Zuidlaren.
3. De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' in te trekken en gelijktijdig en daarvoor in de plaats de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Tynaarlo 2023' vast te stellen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

De woonvisie is de basis voor het gemeentelijk woonbeleid. De woonvisie heeft meerdere functies:

- Beleidskader: de woonvisie met ambities, opgaven en oplossingsrichtingen geeft richting aan de gemeentelijke inzet op het gebied van wonen voor de komende jaren.
- Basis voor prestatieafspraken: de woonvisie vormt de basis voor het maken van de (meerjarige) prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. Deze werkwijze is vastgelegd in Woningwet.
- Toetsingskader woningbouwprogrammering, nieuwbouw en transformatie moet bijdragen aan de opgaven zoals benoemd in deze woonvisie. De woonvisie vormt dan ook een toetsingskader voor deze ontwikkelingen met betrekking tot het woningbouwprogramma.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Volgens de woningwet is een gemeentelijke woonvisie verplicht (sinds 1 januari 2022) en stelt dat een woonvisie maximaal over de komende 5 jaar mag gaan. Met het vaststellen door uw raad van de woonvisie voldoen we aan de wettelijke vereisten.

Wat ging er aan vooraf

Het huidige woonbeleid is vastgelegd in de structuurvisie wonen Tynaarlo en de notitie Sociale Volkshuisvesting. Dit beleid is niet meer actueel. Op 8 maart 2022 is de concept woonvisie ter inzage gelegd. De concept woonvisie is tot stand gekomen op basis van lokale en regionale woonbehoefteonderzoeken, gesprekken met woningcorporaties, huurdersverenigingen, marktpartijen en inwoners (vanuit participatieproces Omgevingsvisie). De concept woonvisie lag 6 weken voor inspraak ter inzage. In totaal ontvingen wij 6 inspraakreacties.



Naar aanleiding van de reacties zijn wij in gesprek gegaan met de woningcorporaties en huurdersverenigingen en de gemeenteraad op 15 november 2022. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de woonvisie. Op 7 juli 2023 is de concept woonvisie opnieuw ter inzage gelegd tot en met 31 augustus 2023 en hebben partijen de gelegenheid gekregen om hier opnieuw formeel te reageren. Op de concept woonvisie zijn 4 zienswijzen ingediend door Woonborg, SEW, Initiatiefgroep Hof van Paterswolde en Dorpsbelangen Yde- De Punt. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de reactienota. De zienswijzen hebben geleid tot een kleine tekstuele aanpassing van de woonvisie.

Recente ontwikkelingen

Nu de vaststelling van de Woonvisie bijna parallel loopt met de vaststelling van de Omgevingsvisie, zijn ook de aantallen en locaties overeenkomstig de Omgevingsvisie en opgenomen in de Woonvisie. Dit betreft de woningbouwplannen tot en met 2030. Daarnaast zijn een aantal actuele ontwikkelingen meegenomen, zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda en woondeal Regio Groningen – Assen. In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen sterk gestegen door de krapte op de woningmarkt en met de gestegen energieprijzen van afgelopen jaar staat de betaalbaarheid van het wonen nog meer onder druk.

Ambitie Woonvisie

In de woonvisie is de ambitie opgenomen dat wij een gemeente willen zijn die ruimte biedt aan iedereen. Een aantrekkelijke woongemeente waarin elke inwoner passende woonruimte kan vinden. We vinden het landschappelijk van groot belang dat we onze dorpen niet telkens uitbreiden met nieuwe woningbouwlocaties. We streven naar gedifferentieerde wijken en dorpen. Dat doen we door bij nieuwbouw ruimte te maken voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, naast woningen in het duurdere segment. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van wijken en dorpen. Daarnaast willen we als gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen en de dynamiek van de huidige markt.

We willen een compleet en divers woningaanbod in onze gemeente. Dat sluit ook aan bij de Nationale woon- en bouwagenda en woondeal Regio Groningen – Assen waarin het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staan. We nemen als gemeente de regie in handen en gaan nadrukkelijker sturen op ontwikkelingen. Het belangrijkste instrument vanuit de woonvisie is de woningbouwdifferentiatie. We zetten primair in op gemêleerde wijken en buurten. We geven hierbij prioriteit aan: betaalbare woningen voor gezinnen, starters en passende woningen voor ouderen. Deze differentiatie borgt dat alle groepen aan bod komen, ook lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen.

Basisprogramma

We hebben de doelstelling om 900 tot 1000 woningen toe voegen in de periode 2020- 2030. We gaan daarbij uit van, met uitzondering van de harde plancapaciteit Ter Borch, van het volgende basisprogramma (prijsspeil 2023):

- 30% sociale huur tot € 808,06 per maand;
- 20% betaalbare koopwoningen tot en met €355.000 en/of middenhuurwoningen tot € 1.000 per maand;
- 30% middendure koopwoningen van €355.000,- tot en met €525.000 en/of huurwoningen vanaf € 1.000 per maand;
- 20% dure koopwoningen boven €525.000.

Plannen van meer dan 10 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, waarbij een programma met alleen sociale huur ook mogelijk is. Jaarlijks worden de grenzen tussen de diverse categorieën huur- en koopwoningen door het Rijk herzien, daarop zullen wij het basisprogramma jaarlijks aanpassen.

Doelgroepen

De komende jaren willen we meer inzetten op het ontwikkelen van betaalbare woningen, met name voor de doelgroepen starters en jonge gezinnen. We denken hierbij bijvoorbeeld aan het bouwen van kleinere woningen of appartementen. Hierbij moeten we wel met elkaar zoeken naar de juiste balans in prijs-/ kwaliteitverhouding. Onder betaalbare woningen verstaan we sociale huur, middenhuur tot en met €1000 p/m en koop tot en met €355.000. Door het invoeren van een doelgroepenverordening willen we woningen betaalbaar en beschikbaar



houden voor deze doelgroep. We gaan daarom de starterslening aanpassen zodat ook voor bestaande koopwoningen tot en €355.000 de starterslening kan worden gebruikt.

De huidige woonvisie gaat uit van behoud van de sociale voorraad. In de huidige markt blijkt er een grote vraag naar sociale huurwoningen. Dit heeft verschillende oorzaken, zoals beperkte doorstroming op de woningmarkt, de toename van het aantal statushouders en woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen en uit de maatschappelijke opvang. Op basis van woningmarktonderzoeken, monitor Thuis Kompas en de gesprekken met de corporaties willen we inzetten op een netto toevoeging van tenminste 250 sociale huurwoning tot en met 2030.

Uit de woningmarktonderzoeken blijkt dat er een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor ouderen is. Dit vanwege de vergrijzing en de trend van langer zelfstandig thuis wonen. Dit vraagt om een beleid om te zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen en ook bewustwording bij inwoners. Voor het stimuleren van doorstroming gaan we daarom dat bij nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen, zoals supermarkten en zorgpunten, minimaal 30% levensgeschikt is, dit mag in alle prijssegmenten zijn. We gaan hierbij uit van een straal 500 meter. Door het toevoegen van passende woningen voor ouderen, zoals nultredenwoningen en geclusterde woonvormen, kunnen ouderen langer zelfstandig wonen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt waarbij er (eengezins)woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden.

In de vorige woonvisie is het beleid ingezet om bewustwording bij ouderen om langer zelfstandig te kunnen thuis wonen. Dit gaan we continueren en daarnaast willen we de doorstroming bevorderen, met bijvoorbeeld verhuiscoaches.

Eén van de belangrijke uitdagingen waar we de komende jaren voor staan is wonen in relatie tot de vraag naar zorg. Het aantal senioren groeit de komende jaren, de zorgvraag neemt verder toe, de ondersteuning neemt af en de woningvoorraad sluit niet in alle gevallen voldoende aan op de woonbehoefte. Momenteel wordt op provinciaal niveau een analyse gemaakt van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen. De analyse bestaat in ieder geval uit hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse voor de gemeente Tynaarlo wordt gekeken of een aanpassing van onze beleidskaders nodig is. Of dat er een aparte woonzorgvisie c.q. oplegger moet worden opgesteld voor de aandachtsgroepen die niet in de woonvisie zijn benoemd.

Doelgroepen verordening

Om te zorgen dat de juiste woningen ook bij de juist doelgroep terecht komen willen wij het instrument doelgroepenverordening inzetten, dit is met name bedoelt voor de wijk voor Laarhove.

Met een doelgroepenverordening kunnen nieuwbouw woningen voor een bepaalde termijn behouden worden voor in de verordening bepaalde doelgroepen, gerelateerd aan inkomensgrenzen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. De categorieën waarvoor dit mogelijk is zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Uw raad kan pas percentages van deze woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen opnemen nadat zij een 'doelgroepenverordening' heeft vastgesteld. In een doelgroepenverordening dient uw raad op te nemen wie de beoogde doelgroep voor de categorieën woningen is en wat de instandhoudingstermijn van de woningbouwcategorieën moet zijn. De doelgroepenverordening kan alleen worden ingezet bij nieuwbouw ontwikkelingen. De doelgroepenverordening blijft onder het overgangsrecht van de Omgevingswet van kracht en wordt uiteindelijk opgenomen in het Omgevingsplan.

Sociale kavelprijs

De bedrijfsvoering van onze corporaties staat onder druk. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de prijsstijgingen en investeringen in verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad. Hierdoor wordt het lastiger om uitvoering te geven aan de opgave om de voorraad sociale huurwoningen toe te laten nemen.



Om dit doel toch te kunnen bereiken hebben de corporaties ons gevraagd om een sociale(re) kavelprijs te hanteren op de gemeentelijke ontwikkellocaties.

Wij onderkennen de noodzaak van het hebben van voldoende investeringsmogelijkheden van onze corporaties om de sociale huurwoningvoorraad te vergroten maar tegelijkertijd ook de mogelijkheid te hebben om in te blijven zetten op kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad.

Om ook de komende jaren prijszekerheid en investeringsruimte te geven aan onze corporaties willen wij op de door de gemeente te ontwikkelen en uit te geven locaties een vaste lage grondprijs per sociale huurwoning hanteren van €20.500,- exclusief BTW. Deze zal jaarlijks (m.i.v. 2024) worden geïndexeerd met de Consumentenprijsindex, voor een periode van 5 jaar (conform looptijd woonvisie).

Hoe informeren we de inwoners?

Na vaststelling van de woonvisie en doelgroepenverordening wordt deze op gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

De woonvisie geeft de stip op de horizon. In de woonvisie hebben we de opgaven en ambities benoemd en hoe we dat willen bereiken. Dat kunnen we echter niet alleen, het is dan ook aan de woningcorporaties, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers om met ons de opgaven en ambities te realiseren.

Bij de uitvoering van de woonvisie zoeken we de balans tussen ambitie, beschikbare menskracht, middelen en kredieten. Niet alles hoeft en kan tegelijk. We stellen prioriteiten en zetten acties en projecten in de tijd. Uiteraard zijn we realistisch en beseffen ons dat we op basis van veranderende omstandigheden in de woningmarkt of binnen de financiële mogelijkheden soms wat zullen moeten bijstellen. Vanuit de provincie en het Rijk worden verschillende subsidiemogelijkheden geboden voor woningbouwontwikkelingen. Waar mogelijk zullen wij gebruik maken van deze subsidiemogelijkheden.

De woonvisie wordt voor een periode van 5 jaar vastgesteld, maar ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen aanleiding geven om het beleid bij te sturen. Het is daarom van belang van inzichten actueel te houden door middel van onderzoeken, zoals bevolkingsprognoses en andere (maatschappelijke) ontwikkelingen. Dat doen we cijfermatig, maar ook door bijvoorbeeld gesprekken met de corporaties en marktpartijen.

We monitoren en bewaken de voortgang van het woningbouwprogramma en de ambitie uit deze woonvisie. Monitoring is ook onderdeel van de afspraken uit de regionale Woondeal Regio Groningen - Assen. Indien nodig stellen we onze doelen, afspraken met samenwerkingspartners bij.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Het vaststellen van deze woonvisie heeft geen directe financiële consequenties. Uitvoering van onderdelen van de woonvisie kan leiden tot kosten en worden dan apart aan uw raad voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 12

Betreft: Vaststellen Woonvisie 2023 - 2027

De raad van de gemeente Tynaarlo;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de reactienota.
2. De woonvisie 2023 -2027 vast te stellen met daarin onder andere opgenomen:
 - Basisprogramma voor nieuwbouw locaties;
 - Sociale kavelprijs voor sociale huurwoningen;
 - Verruiming mogelijkheden starterslening en toevoegen van Stimuleringslening;
 - Behoud van woonwagenstandplaatsen aan de Wam Zuidlaren.
3. De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' in te trekken en gelijktijdig en daarvoor in de plaats de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Tynaarlo 2023' vast te stellen.

Vries, 28 november 2023

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

R.J. Puite, griffier