Zaaknummer: 285382

Raadsvergadering d.d. 30 oktober 2018 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 2 oktober 2018

Portefeuillehouder:	P. Vemer
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	F.A. Rozema 812 f.rozema@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo 2017

Onderwerp

Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo 2017

Gevraagd besluit

1. Kennisnemen van de conclusies en aanbevelingen van het Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo, 17 augustus 2018.
2. Op basis van de uitkomsten van het onder 1. genoemde onderzoek concluderend dat er programmatisch ruimte is voor woningbouw in Vries Zuid:
    a. Het college van burgemeester en wethouders opdracht geven voor het opstellen van een startnotitie voor de ontwikkeling van de locatie Vries Zuid, hierbij gelet op de uitkomsten van het onderzoek uitgaan van gefaseerde ontwikkeling van 40 – 75 woningen.
    b. De voorbereidingskosten van onderzoek en ontwikkeling ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Vries Zuid te activeren als immateriële vaste activa.

Wat willen wij hiermee bereiken?

1.1 Als gemeente Tynaarlo willen wij komen tot een meer vraag gestuurd woningbouwprogramma. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de lokale woningmarkt en de kansen en opgaven die zich hier voordoen. Gezien de geleidelijke trek vanuit de kleinere dorpen naar de voorzieningenkernen, richt deze vraag zich in de eerste plaats op de grotere kernen Zuidlaren, Eelde/Paterswolde en Vries. Het gaat er daarbij om inzicht te krijgen in doelgroepen, benodigde en kansrijke woningtypologieën en prijscategorieën. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons een actueel beeld van de lokale woningmarkt. Hierdoor zijn wij beter in staat de verschillende plannen en initiatieven op dit vlak te beoordelen en hier al dan niet medewerking aan te verlenen. Het onderzoek kan tevens dienen als de volkshuisvestelijke onderbouwing van plannen en initiatieven op dit vlak en de beleidsmatige keuzes die hierbij worden gemaakt.

1.2 Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de aard en omvang van de vraag en/of behoefte naar diverse vormen van wonen met zorg. Het onderzoek kan daarom dienen als onderbouwing van plannen en initiatieven op dit vlak en de beleidsmatige keuzes die hierbij worden gemaakt.

Als gevolg van toegenomen levensverwachting en veranderende wet- en regelgeving vanuit het rijk is de markt rond wonen en zorg de afgelopen jaren sterk in beweging. Intramurale zorg neemt af en mensen moeten veelal langer zelfstandig blijven wonen. Door deze ontwikkeling zien wij als gemeente op het snijvlak van wonen en zorg diverse initiatieven en plannen ontstaan. Plannen waarbij zelfstandig wonen - al dan niet in hofjes of wooncomplex - wordt gecombineerd met een meer of mindere mate van zorg aan huis. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de opgave en behoefte naar wonen met zorg.

1.3 *De onderzoeksresultaten van dit woningmarktonderzoek geven duidelijke handvatten voor de beleidsafweging in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.*
De Ladder van Duurzame Verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder zal bij een uitbreiding van het dorp van toepassing zijn. In de motivering van het planologische besluit zal de woningbehoefte moeten worden aangetoond en zal gemotiveerd moeten worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 *Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van ruimte voor nieuwbouw in Vries. Qua aantallen kan worden aangesloten bij de uitgangspunten zoals benoemd in de dorpsvisie Vries, mits hierbij wordt uitgegaan van gefaseerde en voorwaardelijke realisatie en bestemming.*
Binnen de gemeente Tynaarlo leeft een beleidsmatige wens om uitbreiding van het dorp Vries (Vries-Zuid) te realiseren en hier ook nieuwbouw van sociale huurwoningen in op te nemen (zie motie raad 7 maart 2017). Dit om te komen tot een evenwichtige en gemêleerde wijkopbouw. Hierom hebben wij de mogelijkheden laten onderzoeken voor ontwikkeling van een uitbreidingslocatie voor woningbouw en in combinatie hiermee hoe hierin de beleidsmatige wens tot nieuwbouw van sociale huurwoningen in Vries kan worden gerealiseerd. Dit in samenhang met de totale kwalitatieve opgave in de sociale volkshuisvesting in Vries. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van ruimte voor nieuwbouw in Vries.

2.2 *Door het opstellen van een startnotitie wordt aan de vooravond van een gebiedsontwikkeling Vries Zuid inzicht gegeven in de aspecten tijd, geld, afbakening, aantallen en kwaliteiten.*
Via een startnotitie wordt de (ambtelijke en externe) inzet beschreven en wordt het project in de tijd gezet. In de startnotitie worden tevens verschillende (beleidsmatige) zaken besproken en de te hanteren uitgangspunten benoemd.

2.3 *Een gebiedsontwikkeling Vries Zuid in de voorgestelde omvang past binnen de Regio Groningen-Assen gemaakte woningbouwafspraken.*

2.4 *Voorbereidingskosten voor de gebiedsontwikkeling Vries Zuid kunnen worden toegerekend.*
Aangezien wij de voorbereidingskosten willen gaan toerekenen aan de ontwikkeling van de gronden waarvoor deze kosten worden gemaakt, stellen wij voor om de voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling te gaan activeren onder

de immateriële vaste activa. Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten jaarlijks meegenomen in de fiscale winstbepaling.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Eind 2017 hebben wij Companen opdracht verstrekt om onderzoek te doen naar de woningmarkt van Tynaarlo. Het onderzoek concentreert zich op een drietal onderwerpen:

1. De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk aangetrokken. Rondom de stad Groningen is feitelijk sprake is van een gespannen woningmarkt. Ook zien wij een toename van particuliere initiatieven en plannen voor ontwikkeling van woningbouw binnen onze gemeente. Als gemeente willen wij hierin daar waar mogelijk faciliterend optreden. Om de diverse initiatieven en plannen op een goede manier af te wegen en beleidsmatig te kunnen onderbouwen moeten wij inzicht hebben in de behoefte en actuele vraag (afzetbaarheid) voor de gemeente Tynaarlo.
2. Een andere zaak die in dit onderzoek naar voren komt betreft de politieke en beleidsmatige wens vanuit de gemeente om te komen tot de realisatie van sociale woningbouw in Vries(-Zuid). Hiertoe heeft de gemeenteraad middels een motie van 7 maart 2017 uw college gevraagd om te onderzoeken welke stappen nodig zijn voor het realiseren van woningbouw op de locatie Diepsloot III en aanpalende gebieden.
3. Tenslotte zien wij een toename aan plannen en initiatieven op het snijvlak van wonen en zorg. Om deze plannen op een goede manier te kunnen afwegen willen wij meer inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen, in combinatie met de diverse variaties aan zorg.

Wat ging er aan vooraf

Voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningvraag is gebruik gemaakt van diverse statistische bronnen over de woningmarkt. Tevens is rekening gehouden met feitelijke voorgedane ontwikkelingen, zoals demografische trends, verhuisstromen (CBS, gemeentelijke administratie, NVM-cijfers) alsmede de verwachte woonwensen op basis van enquête-onderzoek (WoON2015).

De kwaliteit van de bestaande huurvoorraad in Vries is in kaart gebracht met behulp van beschikbaar cijfermateriaal van Woonborg. Deze gegevens zijn in een aantal gesprekken en middels een gezamenlijk veldbezoek getoetst aan het beeld van individuele partijen.

Voor de behoefte aan wonen met zorg is gebruik gemaakt van statistisch cijfermateriaal over demografische trends (Provincie Drenthe, CBS) en de CIZ-registratiegegevens. Vervolgens hebben we de uitkomsten van het woningmarktonderzoek voorgelegd in diverse panelgesprekken met lokale marktkenners. Hierdoor hebben we onderzoeksresultaten aan kunnen scherpen en verder kwalitatief verdiepen. We hebben de volgende panelgesprekken gevoerd:

- Panelgesprek beleidsmedewerkers Gemeente Tynaarlo over de huidige woningbouwplannen.
- Panelgesprek met diverse lokale makelaars en ontwikkelaars waarin de resultaten van het woningmarktonderzoek zijn voorgelegd en aangescherpt (zie groene kaders).
- Panelgesprek met zorg- en welzijnsaanbieders om de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg nader te toetsen (zie oranje kaders).

Hoe informeren we de inwoners?

Wij zijn voornemens om omwonenden en gegadigden/belangstellenden nadrukkelijk te betrekken bij de ontwikkeling van een uitbreiding Vries Zuid. Een dergelijk interactief

(ontwerp)proces met de omgeving zal onderdeel zijn van de aanbesteding en opdrachtverlening van de ontwerpopgave aan een stedenbouwkundig adviesbureau.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Zodra uw raad heeft ingestemd met dit voorliggende voorstel zal er door ons college een aanvang worden gemaakt met het opstellen van een startnotitie, waarin wij nader zullen ingaan op aspecten als tijd, geld, afbakening, aantallen en kwaliteiten. Tevens zullen wij een aanvang maken met de selectie van een stedenbouwkundig adviesbureau.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

1. *De voorbereidingskosten voor de gebiedsontwikkeling Vries Zuid kunnen worden toegerekend.*
   Aangezien wij de voorbereidingskosten willen gaan toerekenen aan de ontwikkeling van de gronden waarvoor deze kosten worden gemaakt, stellen wij voor om de voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling te gaan activeren onder de immateriële vaste activa. Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten jaarlijks meegenomen in de fiscale winstbepaling.

2. *Conform BBV is het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder immateriële vaste activa toegestaan. Een voorwaarde hiervoor is wel dat de kosten maximaal 5 jaar geactiveerd mogen blijven staan onder immateriële vaste activa.*
   Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid toe een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

mr. J. Th. van Nieukerken, gemeentesecretaris

Raadsbesluit nr.10

Betreft:

Raadsvoorstel Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo 2017

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen, het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 oktober 2018.

Overwegende:

- dat wij als gemeente Tynaarlo willen komen tot een meer vraag gestuurd woningbouwprogramma;
- voorts dat het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek ons inzicht geeft in de lokale woningmarkt en de kansen en opgaven die zich hier voordoen;
- dat het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek blijk geeft van ruimte voor nieuwbouw in Vries.
- dat qua aantallen kan worden aangesloten bij de uitgangspunten zoals benoemd in de dorpsvisie Vries, mits hierbij wordt uitgegaan van gefaseerde en voorwaardelijke realisatie en bestemming.

B E S L U I T:

1. Kennisnemen van de conclusies en aanbevelingen van het Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo, 17 augustus 2018.
2.
    a. Het college van burgemeester en wethouders opdracht geven voor het opstellen van een startnotitie voor de ontwikkeling van de locatie Vries Zuid, hierbij gelet op de uitkomsten van het onderzoek uitgaan van gefaseerde ontwikkeling van 40 – 75 woningen.
    b. De voorbereidingskosten van onderzoek en ontwikkeling ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Vries Zuid te activeren als immateriële vaste activa.

Vries, 30 oktober 2018

De raad voornoemd,

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

P. Koekoek, griffier