

## Strategie woningbouw 2020-2030

Van : S.K. Brandsma  
Datum : 19 april 2021  
Voor : college  
Betreft : Strategie woningbouwopgave  
Corsa : O21.000846



Geacht(e) college,

### Inleiding

Nadat uw college in december 2020 heeft ingestemd met de “Woningbouwafspraken 2020-2030” heeft op 2 maart 2021 het college van GS van de provincie Fryslân deze afspraken vastgesteld. Op 18 maart jongstleden zijn de woningbouwafspraken ondertekend en zijn ze in werking getreden.

Met de nieuwe woningbouwafspraken is er ruimte ontstaan om plannen aan het woningbouwprogramma toe te voegen. Dit komt doordat er in de kernen Sneek, Bolsward, Workum en Makkum binnenstedelijk vrij geprogrammeerd mag worden en omdat er voor een percentage van 30% overgeprogrammeerd mag worden. In deze memo stellen wij een strategie voor waarmee invulling gegeven kan worden aan de toevoegingsopgave.

### Waarom is een woningbouwstrategie nodig?

Voor onze inwoners en de gemeenteraad is wonen een belangrijk vraagstuk. Ondanks dat de woningbouwopgaven in onze gemeente niet te vergelijken zijn met de meer stedelijke regio's, worden ook bij ons knelpunten op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen ondervonden. Dit heeft er toe geleid dat we reeds (door het college omarmde moties, toezeggingen aan de raad en bestuurlijke partners en vastgesteld beleid) de volgende (basis-) uitgangspunten kennen:

- Er wordt een actieve houding van het college verwacht aangaande sturing op de woningbouwopgaven. Hierbij wordt expliciet het ontwikkelen van woningbouw op gemeentelijk grondcomplexen genoemd omdat de gemeente hiermee op prijs en segment kan sturen (motie);
- Er moet een evenredige verhouding tussen gemeentelijk en marktaanbod in de deelgebieden te zijn (nota grondbeleid);
- De gemeente wil dat er in/bij elke kern gebouwd kan worden/ geen kern gaat op slot;
- Er is behoefte aan nieuwe woonconcepten. De markt moet hiertoe gestimuleerd worden(motie);
- De vraagdruk in de sociale huursector wordt niet evenredig met die in de koopsector aangepakt. Hier liggen opgaven. In de stad Sneek is er sprake van oplopende vraagdruk (prestatieafspraken);
- Middels het afwegingskader woningbouw wordt er gestuurd of voldoende kwalitatieve meerwaarde van de plantoevoegingen (beleid);
- De gemeente wil jaarlijks 70 kavels zelf uitgeven (nota grondbeleid).

### Woningbouwprogramma

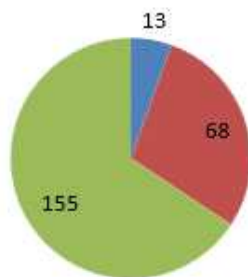
Het (nieuwe) woningbouwprogramma 2020-2030 kent een totale plancapaciteit van 1968 wooneenheden. Daartegenover staat een opgave conform de huishoudensprognose van 1500 woningen. Als we de binnenstedelijke vrije capaciteit conform de woningbouwafspraken buiten beschouwing laten en rekening houden met 30% overprogramming in verband met voorzienbare planuitval, dan kunnen en in de periode 2020-2030 circa 1000 wooneenheden aan het woningbouwprogramma worden toegevoegd. De woonregio Zuidwest en de provincie onderkennen

dat de vraagdruk in Sneek niet verklaard kan worden door de huishoudensprognose en dat daarom de binnenstedelijke plancapaciteit in Sneek (maar ook in Bolsward, Workum en Makkum) buiten beschouwing wordt gelaten. Hierdoor ontstaat er een grotere bandbreedte waarbinnen woningbouwplannen geprogrammeerd kunnen worden. Marktindicatoren geven ook aan dat er ook in de deelgebieden buiten de deelgebieden waarin de groeikernen Sneek en Bolsward liggen sprake is van oplopende vraagdruk (afnemende beschikbaarheid, stijgende prijzen).

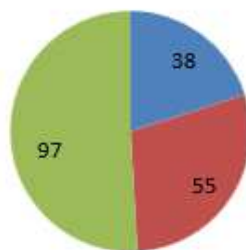
### Ruimte per deelgebied

Onderstaande cirkeldiagrammen laten zien hoe de aantallen woningen zijn verdeeld over de verschillende deelgebieden in de gemeente ten opzichte van de woningbouwruimte in de deelgebieden.

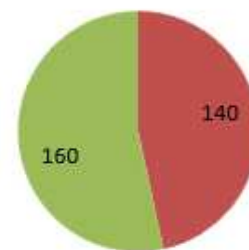
Deelgebied 1 (Noordwest)



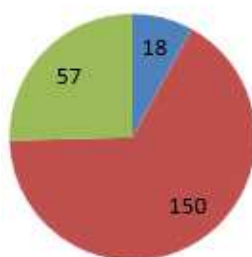
Deelgebied 2 (Noordoost)



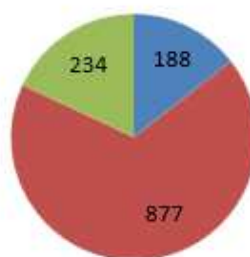
Deelgebied 3 (Zuidwest)



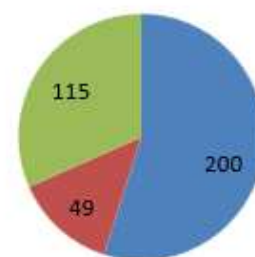
Deelgebied 4 (Zuidoost)



Deelgebied 5 (Sneek+)



Deelgebied 6 (Bolsward)



### Legenda:

- Aanbod 'hard' + 'zacht' Gemeente
- Aanbod 'hard' + 'zacht' Privaat
- Aanbod 'hard' + 'zacht' Ruimte nieuwe plannen

Het is duidelijk waarneembaar (kleur groen) dat er ten opzichte van de woningbouwruimte (totaal cirkeldiagram) er in de deelgebieden Noordwest, Noordoost, Zuidwest een kwantitatieve opgave is. Ook duidelijk zichtbaar is dat in de deelgebieden Zuidoost en Sneek + buitengebied de markt oververtegenwoordigd is en dat in de deelgebieden Noordwest, Zuidwest en Zuidoost het gemeentelijke planaanbod sterk ondervertegenwoordigd is.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is het wenselijk om:

- Ervoor te zorgen dat er voorzien wordt in de behoefte;

- Er hierbij gestreefd wordt naar een betere balans van het planaanbod over de deelgebieden. Met name in de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest blijft het planaanbod sterk achter op de behoefte.
- Te streven naar een betere balans tussen het aanbod van gemeente en marktpartijen. In de deelgebieden Noordwest, Zuidwest en Zuidoost is de gemeente (sterk) ondervertegenwoordigd. Het is wenselijk om hier meer gemeentelijk planaanbod te genereren. Met gemeentelijk planaanbod kan beter gestuurd worden op de woningbouwvraagstukken.

### **Strategie/aanpak woningbouwopgave**

Om kwalitatief en kwantitatief invulling te geven aan de hiervoor weergegeven ruimte per deelgebied wordt de Strategie Woningbouw 2020-2030 vastgesteld met daarin opgenomen:

#### **1. De volgende aanvullende uitgangspunten te hanteren voor invullen van de ruimte in het programma:**

- Als gemeente actief te sturen op de woningbouwopgaven,
- Marktpartijen uit nodigen/ uit te dagen om tot innovatie te komen en hierin nadrukkelijk samenwerking na te streven,
- Gemeentelijke ambitie voor uitgifte van 70 kavels per jaar\*,
- Streven naar een evenredige verdeling van gemeentelijk en marktaanbod met het oog op de ambitie om 70 kavels per jaar uit te geven en de mogelijkheden die deze ambitie geeft om op programma en productie te sturen,
- Met woningbouwcorporaties te zoeken naar bouwlocaties om te vraagdruk in de sociale huursector te verminderen.
- De woningbouwruimte op korte termijn niet volledig te programmeren om flexibel in te kunnen spelen op ontwikkelingen en daarom te streven naar 30% vrij programmeerbare ruimte in het woningbouwprogramma op dit moment. Deze ruimte de komende jaren in te vullen met nieuwe woningbouwplannen.
- Kwalitatief blijven toevoegen middels het afwegingskader woningbouw.

\*Een significant aandeel gemeentelijke gronduitgifte binnen de gehele woningbouwopgave zien wij al hét instrument om sturing te geven aan de woningbouwopgaven.

#### **2. Een aantal gronden/locaties die reeds zijn aangekocht voor woningbouw in ontwikkeling te nemen**

De gemeentelijke grondexploitaties: Woudsend -'t Skar, Easthem - Âld Rien, Scharnegoutum - Noord, Boazum, Sneek - Harinxmaland fase II per direct in ontwikkeling te nemen. Het betreft hier gemeentelijke grondcomplexen bij kernen waar reeds lange tijd geen significante gemeentelijke toevoegingen zijn gepleegd dan wel mogelijkheden zijn op alternatieve (markt-) locaties woningbouw te ontwikkelen en die gezien de huidige vraagdruk kansrijk zijn.