

Actieplan Súdwest-Fryslân Bouwt

Prioritering op het thema wonen



Gemeente Súdwest-Fryslân

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Súdwest-Fryslân op 21 maart 2023

Opgesteld door:
Keten Ontwikkelen en Keten Omgeving:

Voorwoord

Prioritering op het thema wonen

Wonen waar én hoe je wilt. Dat is waar we voor gaan. Het is een hoog streven, maar met de urgente woonbehoefte die onder verschillende doelgroepen aanwezig is, kunnen we niet anders dan de lat hoog leggen. En of iemand haar pijlen nu richt op het gezellig drukke Sneek of juist de rust en ruimte rond de Aldegeaster Brekken wil opzoeken, voor ieder moet het mogelijk zijn om een fijne woon- en leefomgeving te vinden. Met zo'n mooie en grote gemeente als Súdwest-Fryslân moet dat mogelijk zijn.

We zijn dus ambitieus. Maar wel realistisch. Wonen is een complex vraagstuk. We willen regie nemen, innovatief denken en een ondernemende houding aannemen. Durf en lef tonen.

En natuurlijk zijn we afhankelijk van andere overheden en partijen zoals de Rijksoverheid, de provincie Fryslân, marktpartijen en woningbouwcorporaties. Daar werken we goed en nauw mee samen. Maar we willen meer. Wij zoeken naar mogelijkheden om te sturen op sneller bouwen voor de juiste doelgroepen. Sturing via een taskforce, een verordening of een nog onontdekte vorm. Als het helpt om in de behoefte te voorzien, dan bekijken we de mogelijkheden.

Voor u ligt het Actieplan Súdwest-Fryslân Bouwt. Daarmee brengen we focus aan voor de komende twee jaar zodat we onze tijd, geld en capaciteit inzetten daar waar de behoefte het grootst is. Dit keer geen uitgebreid meerjarenplan, maar een overzichtelijk, helder plan met prioriteiten, zodat we snel met de juiste dingen aan de slag kunnen.

Op naar een Súdwest-Fryslân met kernen waar het fijn en gezond wonen, werken, leven en recreëren is.

Michel Rietman

Wethouder Wonen

Actieplan Súdwest-Fryslân Bouwt

Prioritering op het thema wonen

Het college heeft heldere uitgangspunten en acties benoemd ten aanzien van het thema wonen. Om sneller tot aanvullende acties over te kunnen gaan, die gericht uitvoering geven aan het coalitieakkoord, is dit actieplan opgesteld. Het actieplan prioriteert bestaande beleidsuitgangspunten, vult deze aan en geeft richting aan nieuwe beleidsontwikkelingen. Het college kiest hiermee voor een pragmatische insteek tot versnelling van de woningbouwopgave waarmee bovendien tegemoet gekomen wordt aan de afspraken die de woonregio Zuidwest maakt in de regionale woondeal met het Rijk en de provincie over het vergroten van de betaalbaarheid van woningen en het versnellen van de woningbouw. Een pragmatische aanpak leidt volgens het college sneller tot realisatie van de ambities, in plaats van om nu eerst te starten met een nieuwe (woon-)beleidscyclus. De uitgangspunten van het college bieden voldoende richting aan concrete acties.

Op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening is er op dit moment veel dynamiek. Het Rijk vraagt ten aanzien van de woningbouwopgave een andere rol van lagere overheden. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Wetten ten aanzien van regie en sturing op de volkshuisvesting zijn in de maak. Dit maakt dat er constant moet worden gezocht naar de juiste afstemming tussen en prioritering van de verschillende thema's op het gebied van wonen. Ook betekent dit dat we constant zoeken naar een balans tussen het maken van beleid en het stellen van kaders aan de ene kant en het pragmatisch begeleiden van initiatieven en plannen aan de andere kant.

Coalitieakkoord

Coalitieakkoord

- Voldoende beschikbaarheid starters en ouderen.
- Vestigingsmogelijkheden in gemeente vergroten (aantrekkelijkheid gemeente om te gaan wonen)
- Leefbaarheid kleine kernen verstevigen

Speerpunten

- Voldoende woningen, beschikbaarheid (minimaal 1000)
- Betaalbaar - koop en (sociaal)huur
- Wonen en zorg (tussenvorm)
- Ook bouwen in kleinere kernen (waar je hart ligt)
- Innovatieve woonvormen

De afgelopen twee jaar is een groot aantal locaties van de gemeente in ontwikkeling genomen ten behoeve van woningbouw en hebben we medewerking verleend aan een groot aantal plannen van ontwikkelde partijen. Er zitten daarom veel plannen in de woningbouwprogrammering. Het geheel van alle aanwezige plannen gaat naar verwachting in de aankomende vier jaar ruim aan de kwantitatieve doelstellingen voldoen. We zien echter dat er de deelgebieden Zuidwest, Noordoost en Noordwest minder woningen worden gebouwd dan waar behoefte aan is. Daarnaast zien we concrete kwalitatieve woningbouwopgaven voor onder andere de doelgroepen: starters, in de sociale huursector en voor aandachtsgroepen zoals ouderen, mensen met specifieke zorgvragen en statushouders.

Het college deelt begin 2023 een factsheet met de gemeenteraad waarin woningbouwplannen, gerealiseerde opleveringen en te verwachten opleveringen van woningen worden opgenomen. Dit doen we naast de jaarlijkse vaststelling van het woningbouwprogramma.

Aanscherping focus

Het college wil, gezien de opgaven, de focus aanscherpen en voor de komende twee jaar inzetten op:

- Snelle beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters (binnen twee jaar)
- Betere geografische spreiding van woningbouw over de deelgebieden met behulp van het programmeren van nieuwe plannen en deze vanuit de gemeente te begeleiden,
- Prioriteit voor woonplannen voor aandachtsgroepen: mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg-)instelling, dak- en thuisloze mensen, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen. Deze doelgroepen ondervinden de grootste knelpunten bij het vinden van de juiste huisvesting. Het college stelt een omgevingsprogramma wonen en zorg vast waarin de woonzorgvisie van de gemeente voor de komende jaren is vastgelegd.

Het is nodig om te verkennen hoe we processen kunnen versnellen en regelgeving kunnen versoepelen. Ook willen we de beschikbare ambtelijke capaciteit vooral inzetten ten behoeve van acties die concreet bijdragen aan deze focus. Dit geldt zowel voor de programmatische aansturing van de beleidsopgaven en de begeleiding van woningbouwprojecten als de vakdisciplines die ruimtelijke procedures faciliteren. De druk op de personele capaciteit is namelijk erg hoog. Het wordt steeds lastiger om vacatures te vervullen terwijl de werkdruk in brede zin op alle bij wonen betrokken afdelingen en expertises is toegenomen. Dit betekent dat keuzes moeten worden gemaakt. Er moet een optimum gevonden worden tussen het maken van nieuw beleid, het begeleiden en faciliteren van bestaande plannen en het toevoegen van nieuwe plannen aan de planvoorraad. Het college kiest nadrukkelijk voor een pragmatische vertaling van de focus naar uitvoeringen middels een viertal speerpunten.



Woningbouwontwikkeling Oosthem

Aanpak 2023 - 2024

De aanpak voor de komende jaren heeft een viertal speerpunten waar de nadruk op komt te liggen:

1. Locatieontwikkeling

Het afgelopen jaar (2022) is een aantal gemeentelijke buitenstedelijke locaties in ontwikkeling genomen (Sneek, Bolsward, Woudsend en Oosthem). In 2023 wordt daar nog een aantal kleinere kernen aan toegevoegd (Boazum, Folsgare en Heeg). Door dit actieve grondbeleid kan het college actief sturen op de toevoeging van woningen voor onze inwoners. Door aanvullende grondaankopen wil het college op meer locaties de regie in handen nemen en actief sturen op de woonopgaven verspreid over de hele gemeente.

Marktpartijen zijn in staat om tot snelle ontwikkeling van locaties over te gaan. Het college omarmt de meerwaarde van de slagkracht van marktpartijen op de locaties die zij in handen hebben en verwerven ten aanzien van de versnelling van de woningbouw. Het college werkt daarom mee aan plannen die voldoen aan de kwaliteitseisen die gemeente stelt ten aanzien van woningtoevoegingen. Tegelijkertijd ziet het college dat er een inhaalslag gemaakt moet worden ten aanzien van de realisatie van woningen voor de hiervoor beschreven aandachtsgroepen. Het college stelt heldere kaders vast om te sturen op de realisatie van woningen voor de huisvesting van de genoemde aandachtsgroepen. Dit doet ze onder andere door het vaststellen van een urgentie- en een doelgroepenverordening.

Om een bijdrage te leveren aan de duurzaamheids- en klimaatdoelen (SDG) wil het college meer prioriteit geven aan circulair bouwen. Daarom wordt dit thema meegenomen in de uitvraag aan bouwers en ontwikkelaars.

Naast sturing op de juiste kwaliteit constateert het college dat er met name in de stad Sneek meer sturing nodig is op de ruimtelijke inpassing van woonfuncties in de stad. Het college wil dat er ruimtelijke samenhang ontstaat tussen de verschillende woonplannen waarmee de behoefte wordt ingevuld. Het college wijst daarom in 2023 focusgebieden aan waarbinnen in Sneek nieuwe woningbouw wordt zich gaat concentreren. Voor deze gebieden worden vervolgens gebiedsvisies gemaakt die richting geven aan de invulling.

2. Taskforce Wonen

Het college wil woningen sneller beschikbaar krijgen, verspreid over de gehele gemeente door vooral te kijken naar eigen procedures en regelgeving. Daarom wordt een taskforce wonen opgericht.

De taskforce wonen krijgt een tweeledige opdracht:

1. Het college wordt geadviseerd over de manier waarop woningbouwprocedures kunnen worden versneld, zodat er eerder gebouwd kan worden op een gemeentelijke locatie of locaties van derden.
2. De taskforce wonen doet voorstellen om regelgeving te verruimen of er gemotiveerd van af te kunnen wijken om (meer) woningen te kunnen realiseren op particuliere erven, boerenerven en op het water. De taskforce krijgt daarbij de opdracht om voorstellen voor aanpassingen van regelgeving, procesvoorstellen met aanpakken en concrete pilots voor te leggen aan het college.



3. Tijdelijke woningen

Om snel meer betaalbare woningen beschikbaar te krijgen voor specifieke doelgroepen zoals starters en spoedzoekers, maar ook vluchtelingen en statushouders, zet het college in op een concreet woonproject met tijdelijke wooneenheden. In eerste instantie minimaal 100 woningen op een nader te bepalen locatie in onze gemeente. We maken hiervoor gebruik van de subsidiemogelijkheden en de inzet van de Taskforce versnelling huisvesting van het Rijk.

4. Aanpak kleine kernen

Momenteel wordt doormiddel van de zogenaamde ‘kernenaanpak’ de woonvraag gefaciliteerd in Blauwhuis, Hindeloopen en Oudega . Binnen deze aanpak wordt gezamenlijk gezocht naar een geschikte bouwlocatie. De gemeente heeft hierin geen toetsende of een ontwikkelende rol. Er is in dit stadium dus geen sprake van een concreet bouwplan, maar er leeft wel een wens binnen de kern voor meer woningen. Deze aanpak wordt in 2023 voortgezet en de eerste resultaten worden geëvalueerd. Er wordt in de tweede helft van 2023 advies uitgebracht aan het college over het vervolg van de aanpak. Waarbij de mogelijkheden en voorwaarden voor een meer zelfstandige rol van de kern in mee wordt genomen. Hierna wil het college een toolkit ontwikkelen voor de kernen waar een woonvraagstuk leeft.

5. Aanvullende acties

Om nog meer te kunnen sturen op de betaalbaarheid van woningen, de realisatie van woningen voor onze aandachtsgroepen en het beschikbaar houden van woningen die gerealiseerd worden voor doelgroepen;

- gaat het college de mogelijkheden onderzoeken om lagere grondprijzen te hanteren om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren;
- wordt in het tweede kwartaal van 2023 een doelgroepenverordening opgesteld om te kunnen sturen op het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen;
- gaat het college de komende jaren actief kavels voor sociale huurwoningen beschikbaar stellen;
- worden er op basis van het Omgevingsprogramma Wonen en Zorg prestatieafspraken met corporaties, zorgpartijen en vastgoedontwikkelaars gemaakt in 2023;
- vindt het college het van belang om na het sluiten van de regionale woondeal in gesprek te blijven met het Rijk en de provincie over de uitvoering en de voorwaarden van de regionale woondeal. Het college zet, daar waar nodig, in op periodieke herijking van de afspraken.
- Geeft het college middels een “Factsheet Woningbouw” inzicht in het bouwvolume, bouwtempo en bouwperspectief van woningen in onze gemeente voor de komende jaren.

Het woonbeleid

In 2021 is door de gemeenteraad de omgevingsvisie vastgesteld. Daarin is de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ordening voor de lange termijn vastgelegd. Daar staat ook de hoofdlijn voor het woonbeleid in. De omgevingswet biedt de mogelijkheid om de omgevingsvisie uit te werken in omgevingsprogramma. Het opstellen van een Omgevingsprogramma Wonen en Bouwen is daarom opgenomen in het Coalitieakkoord. Het verder uitwerken van het beleid uit de omgevingsvisie is op dit moment nog niet noodzakelijk om de urgente opgaven op de woningmarkt aan te kunnen pakken.

De bestaande beleidsdocumenten: Woonvisie, strategie wonen, ambitiedocument en kader sociale huur geven samen met de in 2021 vastgestelde omgevingsvisie voldoende richting aan de ontwikkeling van de nieuwe beoogde instrumenten en de aanpak van de urgente opgaven. Ook is er nog veel onzekerheid over rollen en verantwoordelijkheden van verschillende overheden in het licht van aanstaande wetgeving. Het college stelt daarom voorlopig geen Omgevingsprogramma Wonen vast.

Op het thema van wonen en zorg is reeds in 2022 besloten een nieuwe visie op te stellen. Hiervoor stelt de gemeente een omgevingsplan Wonen en Zorg op dat in 2023 wordt vastgesteld.