

1 Herzien uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 - 2026

De gemeente De Fryske Marren voert al meerdere jaren actief regie op de gewenste ontwikkeling van de woningmarkt in de verschillende delen van de gemeente. Op 28 maart 2019 stelde de gemeente haar nieuwe woonvisie voor de periode 2019 tot 2023 vast. In deze woonvisie is ook toegezegd het huidige Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026 te herijken aan de hand van de nieuwe visie¹. Op basis van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2016 zijn met de gemeente Súdwest-Fryslân en de provincie Fryslân in februari 2018 de zogenaamde regionale Woningbouwafspraken Regio Zuidwest Friesland 2016 tot 2026 gemaakt. Hierin is de woningbouwruimte afgesproken die beschikbaar is voor de beide gemeenten.

Werkwijze

De gemeente gaat uit van principes van adaptief programmeren. Dit betekent dat plannen gerealiseerd moeten worden als de vraag actueel is. Daarom gaan we als gemeente uit van kleine afgeronde plannen met een korte doorlooptijd, indien nodig faseren we grotere plannen. In het algemeen gaan we uit van realisatie van deze plannen binnen drie jaar. Na drie jaar heroverweegt de gemeente het plan. Het afwegingskader wat wij in deze notitie presenteren passen we toe op plannen van meer dan vijf woningen.

2 Herijking Uitvoeringsprogramma Woningbouw

De herijking van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw is primair gebaseerd op de uitgangspunten en accenten die zijn gelegd in de woonvisie De Fryske Marren 2019 tot 2023. Naar methodiek sluiten we zo veel mogelijk aan bij het bestaande afwegingskader. De nieuwe woonvisie zorgt ervoor dat deze methodiek op een aantal punten is aangescherpt.

Uitgangspunten vanuit woonvisie

De basis voor de programmeringsmethodiek komt voort uit de nieuwe Woonvisie De Fryske Marren. Daarin zijn rond verschillende thema's ambities opgenomen. Vanuit de woonvisie vertalen we de volgende ambities in het afwegingskader.

1. Iedereen verdient een goed thuis.

- In Balk, Joure en Lemmer voor iedere doelgroep woonruimte: in deze kernen sociale huur toevoegen tot € 597
- Versterken positie starters op de woningmarkt: middenhuur (€ 710- € 800) en betaalbare koop (€ 175.00 - €225.000).
- Gemengd aanbod voor verschillende groepen en verschillende prijsklassen.

¹ Dit Uitvoeringsprogramma vloeide voort uit de Woonvisie De Friese Meren 2014 – 2018, die circa twee jaar gelden werd vastgesteld (1 maart 2017). Tezamen met die woonvisie stelde de gemeenteraad ook het Strategische Afwegingskader Woningbouw De Friese Meren 2016 – 2026 vast.

2. **Duurzaam wonen voor onze inwoners.**
3. **Samenleven in dorpen of stad.**
 - Woonvormen tussen beschermd en regulier wonen

Verdeling woningaantallen over de gebieden

De gemeente functioneert niet als één woningmarkt, maar bestaat uit drie min of meer afzonderlijk woningmarktgebieden: een gebied rond Joure, rond Lemmer en rond Balk. In de vorige woonvisie is dit namelijk als uitgangspunt gekozen en wordt dit nog altijd herkend. In de praktijk zien we ook dat er betrekkelijk weinig tussen de ‘oude gemeenten’ wordt verhuisd. Vanuit een nadere analyse van de woningbehoefte (zie bijlage) zien we globaal de volgende verdeling van de woningbehoefte over de deelgebieden:

- minimaal 45% in het gebied Joure en omgeving;
- minimaal 45% in gebied Lemmer en omgeving;
- maximaal 10% in het gebied Balk en omgeving;

Deze verdeling geldt globaal voor de circa 1.000 woningen die de gemeente tussen 2016 en 2026 bouwt. Daarnaast zien we ook mogelijkheden om met excellente woonmilieus een (boven)regionale vraag aan te boren, die niet elders opgevangen kan worden. Deze excellente woonmilieus komen bovenop de geraamde behoefte omdat dit een nieuwe (boven)regionale vraag betreft.

Tabel 1 - Planologisch en/of juridisch harde plancapaciteit naar inbreiding / uitbreiding

	Joure e.o.	Lemmer e.o.	Balk e.o.	totaal
Bouwmogelijkheden 2016 tot 2026	>450	>450	<100	1.000
Gerealiseerd 2016 t/m 2018	100	104	12	(-/-) 216

Op basis van de woningbehoefte en gerealiseerde plannen in de afgelopen jaren, trekken we de volgende conclusie over de woningbehoefte in de verschillende delen van de gemeente:

- In Balk e.o. zijn ruim 200 woningen in de planning opgenomen voor de komende jaren. Dit aantal ligt boven de behoefte voor dit deelgebied. Hier is prioritering van plannen noodzakelijk.
- In Joure e.o. zijn van de ruim 450 te bouwen woningen inmiddels 100 gebouwd. Hier is voorlopig sprake van een tekort aan plannen, zeker als we ook nog rekening zouden houden met planuitval.
- Eenzelfde conclusie als bij Joure e.o. zien we bij Lemmer e.o. Ook hier zijn er nog de nodige mogelijkheden om woningen toe te voegen.

Bovenop deze aantallen zijn er in afspraken met de provincie extra mogelijkheden voor 200 woningen gecreëerd om inbreiding te stimuleren. Deze verdeling vormt het kwantitatieve kader voor woningbouwontwikkelingen in de toekomst.

3 Inhoud van het afwegingskader

Het afwegingskader geeft de initiatiefnemer duidelijkheid. Zij kan op basis van dit kader inschatten of een plan haalbaar is of niet. Ook kan er met een afwegingskader een objectieve toetsing plaatsvinden van nieuwe plannen die in de loop van de tijd de revue passeren.

3.1 Ontwikkelrichtingen waarin het afwegingskader voorziet

Vanuit de opgaven in de woonvisie, de evaluatie van de werking van het afwegingskader en de analyse van de plancapaciteit (zie bijlagen), hebben we het afwegingskader verder uitgewerkt. Daarbij hanteren we enkele sturende richtingen bij de invulling hiervan:

Richting 1: tempoversnelling

We geven de komende jaren prioriteit aan planrealisatie. Voor de korte termijn vraagt dit medewerking aan meer plannen om in de behoefte te kunnen voorzien. De huidige realisatie van nieuwbouwprojecten blijft namelijk achter bij de behoefte aan woningen. Wij nemen daarvoor de volgende acties:

1. We maken een prioriteitenlijst van plannen die de komende drie jaar concreet in ontwikkeling kunnen worden genomen. Op deze plannen richten we onze ambtelijke inzet.
2. We bouwen meer flexibiliteit in binnen de planningslijsten. We stappen met de focus op korte termijn plannen af van traditionele lineaire planningslijsten voor de lange termijn, die vooral garanderen dat er niet te veel wordt gebouwd. Dergelijke vaste planningslijsten staan de ontwikkeling van nieuwe plannen in de weg die aansluiten bij de behoefte en de ambities.

Richting 2: voldoende sociale huur per gebied

De opgave voor sociale huur is per deelgebied taakstellend, waarbij de te realiseren sociale huur voor een periode van minimaal 30 jaar binnen dit segment behouden blijft. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze afspraak ligt primair op lokaal niveau en past in de prestatieafspraken die de gemeente met de corporaties en huurdersverenigingen maakt. De wijze waarop er in de deelgebieden invulling wordt gegeven aan sociale huur (in afspraken en / of bestemmingsplannen) is flexibel.

Richting 3: passend kwalitatief programma

De gemeente geeft bij het in behandeling nemen van nieuwe plannen prioriteit aan plannen die voorzien in de kwalitatieve ambities uit de woonvisie: middenhuur en sociale huur voor starters en ouderen, wonen met zorg, duurzaamheid en het flexwonen. De prioriteitstelling is in het afwegingskader nader uitgewerkt.

Richting 4: ruimtelijke prioriteiten

De gemeente De Fryske Marren geeft bij het in behandeling nemen van nieuwe plannen prioriteit aan inbreidingsplannen, transformatie van bestaand vastgoed en locaties die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en autosnelweg. De prioriteitstelling is in het afwegingskader nader uitgewerkt.

Richting 5: ruimte creëren voor adaptief programmeren

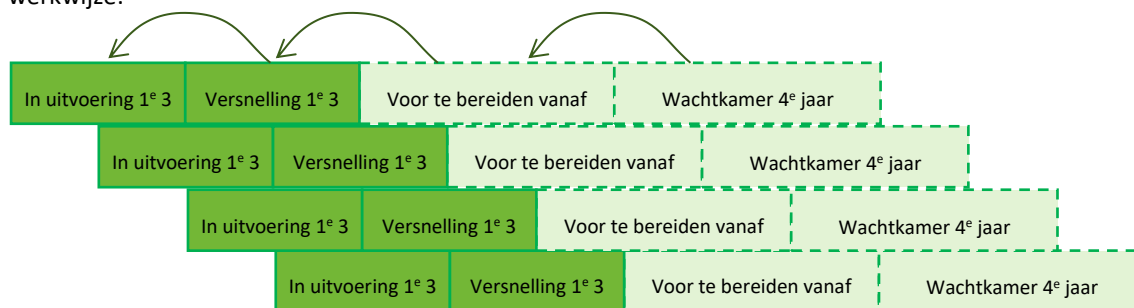
De gemeente werkt aan een adaptieve programmering op de woningmarkt. Dat gebeurt door het toevoegen van kwalitatief gewenste plannen en het wegnemen van gedateerde plannen. Gedateerde plannen houden de pijplijn bezet, en belemmeren kwalitatief gewenste plannen. Daarom heeft de gemeente niet alleen oog voor de toevoeging van kwalitatief goede plannen, maar ook voor het wegnemen van plannen die niet meer voldoen. Het eerder ingezette traject van deprogrammering wordt voortgezet indien daartoe kan bestaan.

3.2 Werkwijze afwegingskader

Ten behoeve van de noodzakelijke en gewenste tempoversnelling delen we de plannen in naar plannen voor de korte en voor de lange termijn:

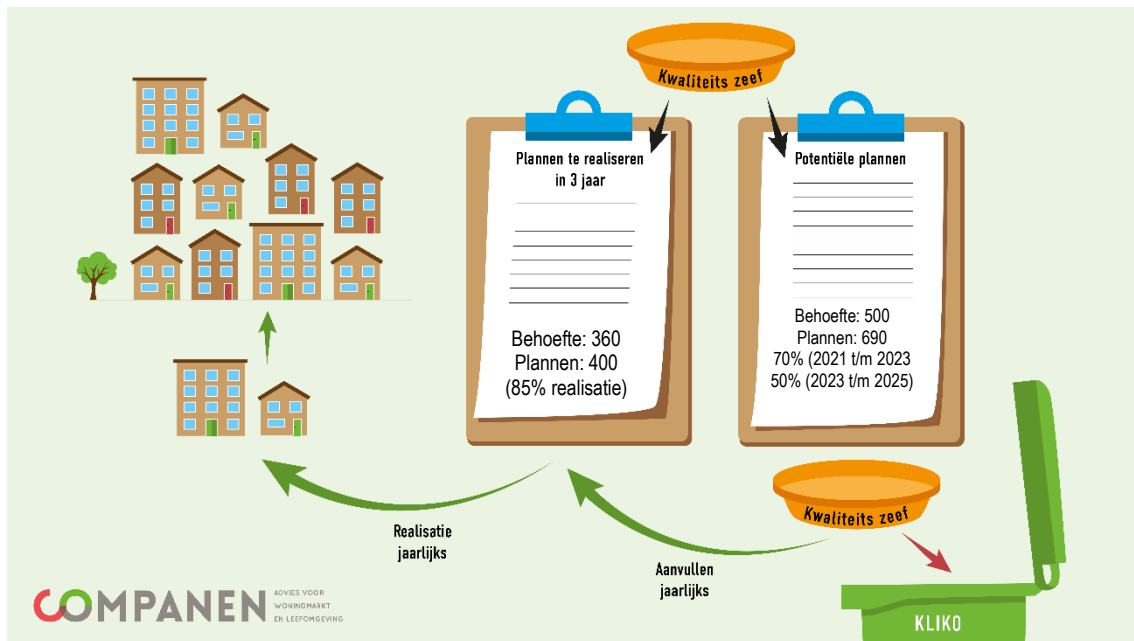
- plannen die voor de komende drie jaar op de rol staan: het accent ligt op concrete realisatie en versnelling in uitvoering. Voor plannen die een herbestemming of transformatie betreft, ligt deze termijn bij uitzondering op vijf jaar vanwege de langlopende ruimtelijke procedures die hierbij horen;
- plannen die op langere termijn aan de orde zijn: Deze plannen willen we in beeld hebben, vanwege de noodzakelijke continuïteit in ontwikkeling.

Jaarlijks schuiven plannen door van de lange-termijnlijst naar de korte-termijnlijst volgens de volgende werkwijze:

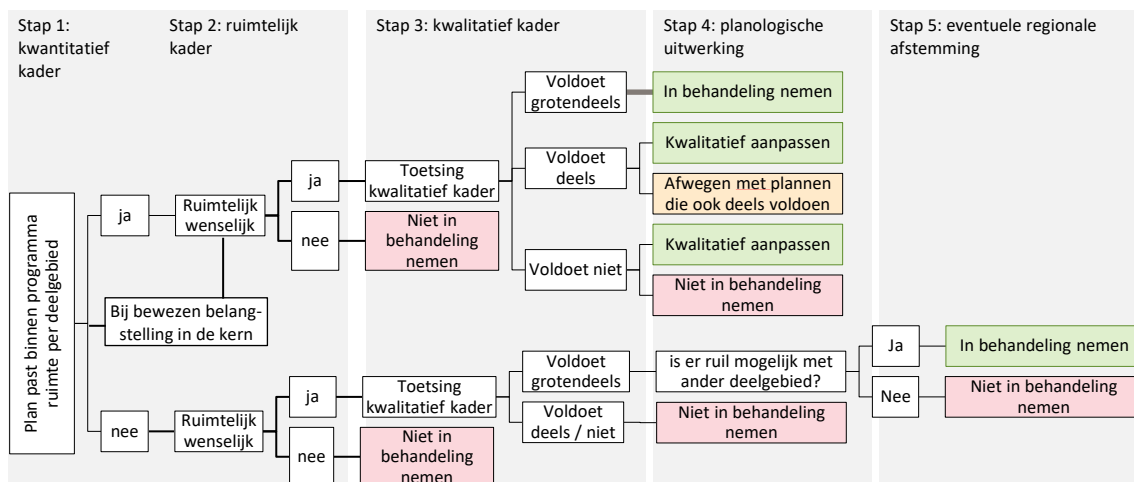


De behoefte in onze gemeente aan nieuwe woningen in de periode 2018 tot 2026 op basis van de meest actuele Primosprognose bevinden zich in een bandbreedte van minimaal 645 woningen tot 2026 en maximaal 860 woningen. Door periodieke monitoring moet blijken waarbinnen de bandbreedte van de realisatie ligt.

De gemeente geeft bij de inzet van menskracht prioriteit aan plannen die voor de 1^e drie jaar op de rit staan. Jaarlijks wordt daartoe door de gemeente (in samenwerking met de ontwikkelende partijen) gekeken welke plannen kunnen worden toegevoegd aan dit overzicht.



Binnen deze methodiek beoordeelt de gemeente de plannen op basis van een *kwantitatief*, *ruimtelijk* en *kwalitatief* kader. In het vervolg lichten we toe hoe we hiermee omgaan.



Per plan worden bij de beoordeling om het plan met prioriteit in procedure te brengen de volgende punten in beeld gebracht:

- **Kwantitatief kader (actualisatie huidig afwegingskader):**
 - Past het plan binnen de 'eigen woningbehoefte' van de gemeente, rekening houdend met de staffeling? Zo ja, dan toetsen op kwalitatief afwegingskader.
 - Zo niet, welke product-marktcombinatie betreft het? En met welke gemeenten is er ten aanzien van deze product-marktcombinatie een significante verhuisrelatie? Zijn deze gemeenten het eens met de realisatie van het beoogde plan? Zo ja, dan toetsen op kwalitatief afwegingskader.

Kleine kernen en het afwegingskader

Op het niveau van kleine kernen is het lastig om de behoefte op basis van prognoses aan te tonen. De gemeente wil in die kernen toch ruimte bieden aan kleinschalige plannen. Voor deze plannen stelt de gemeente dat de initiatiefnemers de belangstelling moeten bewijzen met concrete en gedegen onderbouwde belangstelling. De gemeente wil dit vorm gaan geven via het zogenaamde built-to-order (BTO) principe. Concreet betekent dit dat de gemeente inzet in tijd en geld gaat doen op het moment dat er ook zicht is op afname van de kavels / woningen. Dit zal in de praktijk betekenen dat de gemeente vooraf vraagt de klantvraag goed in kaart te brengen, uitgangspunt is dat 'klanten' zich kenbaar maken en dat risico's vooraf helder zijn. De gemeente geeft invulling aan haar adviesfunctie door via een eenduidige en gestandaardiseerde manier verzoeken te beoordelen en informatie te verstrekken. Het BTO-principe wordt nog dit jaar nader uitgewerkt. De route van de initiatieven in kleinere kernen is ook ingebouwd in het hiervoor weergegeven schema (bij stap 1).

- **Ruimtelijk afwegingskader:**

Een eerste zeef betreft de ruimtelijke wenselijkheid van een plan. Dan gaat het om de inpasbaarheid in de ruimtelijke visie van de gemeente op een (deel)gebied. Voor plannen in kleine kernen geldt hierbij een aanvullend criterium dat er sprake moet zijn van een gegarandeerde afname van plannen, kavels of woningen. Hiervoor ligt de bewijslast bij de initiatiefnemer. Dit wordt nader uitgewerkt in het BTO-principe (zie kader).

- **Kwalitatief afwegingskader:**

Het kwalitatief afwegingskader voorziet in een methodiek die aan elk plan een kwalitatieve prioriteitstelling meegeeft. Daarbij gaat het om te komen tot een evenwichtige afweging van verschillende kwalitatieve aspecten van het plan. We willen meewerken aan de plannen die het best scoren op een combinatie van kwaliteiten. Afhankelijk hiervan kan een plan in behandeling worden genomen. Drie resultaten zijn mogelijk:

- a. een plan voldoet in zeer grote mate en kan direct in behandeling worden genomen;
- b. een plan voldoet in enige mate en zal ten opzichte van andere plannen geprioriteerd moeten worden, wat jaarlijks door de gemeente gebeurt op een nader te bepalen moment. De gemeente bouwt gedurende een jaar een 'voorraad' op om te kunnen rangordenen;
- c. een plan voldoet onvoldoende en wordt daardoor niet verder in behandeling genomen.

3.3 Inhoud kwalitatief afwegingskader

Bij de kwalitatieve afweging zijn de volgende kwaliteitsscores te behalen:

<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	Score / beoordeling
1. Ligging	Joure, Lemmer, Balk → +1 Oudehaske, Sint-Ni → 0 Elders → -1
2. Inbreiding	Binnen BSG → +1 Deels binnen BSG → 0 Buiten BSG → -1
3. Belevingswaarde, gebruikswaarde, gezondheid (ihkv de Omgevingswet), toekomstwaarde	Hoog alle aspecten → +1 Enkele aspecten → 0 Niet of nauwelijks → -1
<i>Transformatie</i>	Score / beoordeling
4. Rotte kies, wat betekent dat op een gezichtsbepalende locatie bij niets doen binnen 2 à 3 jaar het gevaar van verloedering optreedt	Ja → +1
5. Direct benutten bestaand vastgoed (binnen huidige casco functiewijziging naar wonen)	Ja → +1
6. Sloop – nieuwbouw	Ja → +1
<i>Woonzorg</i>	Score / beoordeling
7. Concept voor verzorgd wonen, conform de definitie van de woonzorgatlas gaat het dan om een geclusterde (minimaal 2) woning die extern en intern toegankelijk is voor mensen met een fysieke beperking en gelegen is in de directe nabijheid van 24-uurszorg en diensten. Mensen wonen hier zelfstandig, de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven. Een voorbeeld hiervan is de aanleunwoning.	Ja → +1
8. Voorziet het plan in de realisatie van woonvormen waar wonen en zorg aan elkaar gekoppeld zijn ten behoeve van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld tbv uitstroom uit GGZ, uit Jeugdzorg, kleinschalige PG-woningen (beschut wonen voor mensen met dementie)	Ja → +1
9. Voorziet het plan in de realisatie van vormen van tijdelijke flexibele woonvormen en huisvesting voor spoedzoekers?	Ja → +1
<i>Kwalitatieve behoefte</i>	Score / beoordeling
10. Is sprake van sociale huur bij Joure, Lemmer, Balk (minimaal 15%)	Ja → +1
11. Is sprake van middenhuur € 710 – 800 (minimaal 15%, prijspeil 2018)	Ja → +1
12. Is sprake van betaalbare koop € 175-225.000 (minimaal 15%, prijspeil 2018)	Ja → +1

Op basis van dit afwegingskader kan een plan tot maximaal 12 punten krijgen.

- Plannen met 5 of meer punten worden meteen in behandeling genomen. Deze plannen voldoen in zeer grote mate.
- Plannen met 3 of 4 punten krijgen als advies het plan kwalitatief passender te maken om alsnog voor medewerking in aanmerking te komen. Voorziet de partij hier niet in dan wordt het plan op voorraad gehouden ten behoeve van de jaarlijkse prioritering. De jaarlijkse prioritering kan enkel voorzien in de resterende planruimte voor de komende drie jaar, zodat deze plannen bijdragen aan het gewenste bouwtempo maar niet de lange termijn pijplijn verstoppert.
- Plannen met minder dan drie punten voldoen onvoldoende en worden niet in behandeling genomen.

3.4 Toepassing afwegingskader en instrumentarium

Planbeoordeling

Het afwegingskader past de gemeente toe bij het in behandeling nemen van ruimtelijke procedures voor **nieuwe plannen**. Het biedt bovendien initiatiefnemers transparantie om vooraf een plan te toetsen of indienen kansrijk is, en daarmee te beoordelen of aanpassing van het plan mogelijk is om tot een kwalitatief wenselijk plan te komen.

Daarnaast past de gemeente het afwegingskader toe bij **reeds bij de gemeente bekende plannen**, mede om de prioriteit voor de korte termijn te bepalen. Bij plannen die daarin als onvoldoende scoren werkt de gemeente niet actief mee aan de realisatie en informeren wij de ontwikkelende partij hierover. Daarmee ontstaat een noodzakelijke basis voor voorzienbaarheid van aanpassing van bestemming in de toekomst. Tot slot past de gemeente het afwegingskader toe bij een **wijziging of herziening van het bestemmingsplan** nodig is en als die wijziging of herziening leidt tot een aanpassing van het aantal woningen of tot een ander woonmilieu.

Het gaat dus om zowel plannen uit de (actuele) gemeentelijke projectenlijst met urgente woningbouwplannen als om reserveplannen en nieuwe initiatieven die niet op die lijst staan. Het uitgangspunt is dat de gemeente zelf het afwegingskader toepast.

Daarnaast geldt dit voor plannen met een netto-toevoeging van minimaal drie woningen. Deze kleine plannen worden centraal geregistreerd, besproken in het interdisciplinaire intake team wonen, en getoetst aan de beschikbare planningsruimte.

Accountmanagement woningbouwinitiatieven

Nieuwe plannen komen voortaan binnen via het “accountmanagement nieuwe woningbouw-initiatieven”. In de praktijk bleek dat initiatieven gefragmenteerd en via diverse lijnen de organisatie binnen kwamen. Dit proces gaan we optimaliseren. Zo gaan we gaan werken met een digitale intake met geüniformeerde basisinformatie over nieuwe woningplannen en/of initiatieven. In deze intake omschrijft de initiatiefnemers zijn of haar plan en kan zo aansluiten bij het afwegingskader. Dit betekent in de nieuwe situatie dat een nieuw initiatief voor woningbouw aan minimale vereisten moeten voldoen, voordat zij beoordeeld kunnen worden. Via het accountmanagement woningbouwinitiatieven wordt een plan voorgelegd aan een interdisciplinaire intake team wonen van de gemeente (zie hoofdstuk 5). Alle plannen zullen via het interdisciplinaire intake team getoetst worden aan het Strategische afwegingskader alvorens een advies aan het college kan worden gegeven over al dan niet meewerken en er sprake kan zijn van opname in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw.

Aanvullend instrumentarium

Om te komen tot een goed werkend afwegingskader koppelen we aan dit kader een aantal instrumenten. Deze instrumenten ondersteunen en versterken het afwegingskader. Dan gaat het enerzijds over het werken met een realistische benadering van beschikbare planruimte, rekening houdend met planuitval en vertraging (aangeduid als ‘staffeling’). Anderzijds gaat het om het creëren van voorzienbaarheid bij plannen die niet tijdig in ontwikkeling komen.

Realisatiestaffel: rekening houden met daadwerkelijke realisatie van de planlijst

De praktijk laat zien dat veel plannen niet volledig binnen de gestelde termijnen worden gerealiseerd. Soms is dat omdat een plan gedateerd is en niet aansluit bij de actuele behoefte, vaker is het omdat in de ontwikkeling een fasering zit en ook de marktopnamecapaciteit voor het betreffende plan zich gefaseerd ontwikkelt. Hier willen we bij de toets op woningaantallen rekening mee houden. Dat kan door uit te gaan van de volgende realisatie van plannen in de pijplijn

Tabel 2: realisatiestaffel planvoorraad, stand van zaken april 2019

	In uitvoering 2019-2021	Uitvoering 2021 t/m 2023	Voor te bereiden (realisatie 2023-2025)
Aantal woningen gepland	403	312	380
Planvoorraad	85%	70%	50%
Verwachte realisatie	343	218	190

Dit houdt in dat bijvoorbeeld een woningbouwplan dat voor de eerste drie jaar is voorzien bij de kwantitatieve toets voor 85% meetelt, en voor de vervolgjaren voor 70% respectievelijke 50% vanuit de gedachte dat dit aandeel ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Hieronder is een onderverdeling naar de clusters Joure, Balk, Lemmer en de overige kernen weergegeven.

	Joure	Lemmer	Balk	Overige kernen
In uitvoering 2019-2021	181	71	33	118
Uitvoering 2021 t/m 2023	91	94	45	82
Voor te bereiden (realisatie 2023-2025)	146	108	28	98
Totaal	418	273	106	298

Voorzienbaarheid om tijdige realisatie te stimuleren en plannen actueel te houden

De gemeente zal bij oude en gedateerde plannen inzetten op reductie van dergelijke plannen.

- Indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat plannen niet meer voorzien in de behoefte (ouderdom van het plan is daarbij een belangrijke indicator) kan het risico op (plan)schade worden beperkt bij herbestemming. De gemeente zal in die situaties actief communiceren met betrokken partijen om voorzienbaarheid te creëren.
- Overwogen kan worden om te werken met een continue voorzienbaarheid, zodat plannen die nu passend lijken te zijn wel worden gerealiseerd op het moment dat die aansluiten bij de behoefte en niet straks een gedateerd plan blijken te zijn.

4 Concrete uitvoering vormgeven

Voor de toepassing van het afwegingskader voert de gemeente de volgende werkzaamheden uit:

Inrichting interdisciplinaire intake team wonen

Binnenkomende woningbouwinitiatieven, worden voortaan op een eenduidige wijze en op basis van een volledige informatie in het werkproces gebracht. Dit voorkomt dat niet-complete woningbouwinitiatieven veel interne en externe afstemming vragen. Via een accountmanagement-functie woningbouw initiatieven worden de initiatieven geïnventariseerd. In principe zijn er tien momenten per jaar waarop interdisciplinaire intake team wonen bijeenkomt. Bij de eerste beoordeling volgt er aan de hand van het strategisch afwegingskader een eerste beoordeling, welke uitmondt in een pre-advies: afwijzing van het plan, verzoek om aanvullende informatie, dan wel een oordeel of en op welke wijze een plan inpassing zou kunnen krijgen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw en op welke termijn.

Digitaal dashboard woningbouw

De nettotoevoeging van woningen bestaat uit sloop-nieuwbouw. Via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden deze gegevens maandelijks aangeleverd en verwerkt in een digitaal dashboard. Kwalitatieve gegevens worden zowel gehaald uit beschikbare databases als de projectadministratie. Hiertoe zullen wij eenduidig de wijze van notatie van gegevens voorschrijven die in projecten gehanteerd wordt. Het digitaal dashboard gebruiken we om de voortgang van de woningbouwprojecten te meten. De raad wordt geïnformeerd via de planning en control cyclus.

Woningmarkttafel (extern)

De afstemming tussen vraag en aanbod willen wij versterken. Daartoe is beleidsinformatie van belang, maar ook ervaringen uit de praktijk, cijfers en data die beschikbaar zijn bij marktpartijen. We gaan twee keer per jaar een woningmarkttafel organiseren, waar marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars, intermediairs) kennis delen. De regie ligt hier voor bij de gemeente.

Regionale en provinciale afstemming

De gemeente vormt met de gemeente Súdwest-Fryslân de woonregio Zuidwest Friesland. Binnen deze woonregio worden regionale woningbouwafspraken gemaakt over de woningbouwruimte met de provincie. Ook hebben wij een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt. Daartoe stemmen wij regelmatig met elkaar af. Met de buurgemeenten Noordoostpolder en Heerenveen, kijken we naar gemeente overschrijdende vraagstukken. In F5-verband is er provinciale afstemming inzake meer algemene beleidsvraagstukken.

Beleidsinformatie en prognoses

Er is voortdurend sprake van landelijk beleid wat effecten kan hebben op de woningmarkt. Een goede monitoring vraagt om het analyseren van de impact op de woningmarkt. Waar nodig zullen wij bijsturen aan de hand van nieuwe ontwikkelingen. De provincie Fryslân maakt periodiek huishoudens- en bevolkingsprognoses. De volgende prognose wordt eind 2019 opgesteld. Wij hebben in het kader van de regionale woningbouwafspraken reeds afgesproken dat de gemeenten vooraf worden betrokken bij de indicatoren die ten grondslag liggen aan de nieuwe prognose.

Bijlage evaluatie ten bate van de herijking

Terugblik op Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026

Een terugblik op het vorige Uitvoeringsprogramma Woningbouw levert het volgende beeld op. Dit Uitvoeringsprogramma kwam tot stand kort na de crisis op de woningmarkt. Het credo was bestaande plannen zoveel mogelijk afronden en inzetten op een passende programmering aan de hand van de woningbehoefte.

Dit resulteerde in een koers van het voorkomen van te veel aanbod (overprogrammering). De gemeenteraad heeft daartoe op 1 maart 2018 een bouwprogramma vastgesteld van 917 woningen. Dit omvatte projecten op een zogenaamde A-lijst: plannen die we naar verwachting voor de planhorizon tot 2026 gingen uitvoeren. Daarnaast bestond het programma uit een zogenaamde tussencategorie B-lijst en een C-lijst. Op de B-lijst stonden projecten waar de gemeente voorlopig niet de verwachting had dat deze tot realisatie zouden komen. Tevens is een aantal projecten benoemd dat niet meer zou worden uitgevoerd. Met dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026 wilde de gemeente uitwerking geven aan de beleidsuitgangspunten uit de vastgestelde woonvisie van 2017:

- de hoofdpoging van de woningbouw ligt in de grotere kernen;
- de gemeente legt het accent op inbreiding voor uitbreiding;
- in de kleinere kernen ontwikkelt de gemeente niet zelf, uitgezonderd in de situatie dat de gemeente hier nog grondposities heeft.

De woningen die destijds waren gepland betroffen voornamelijk lopende plannen, veelal van voor de woningbouwcrisis van 2008. Deze plannen bestonden vooral uit vrijstaande woningen, vrije kavels en twee-onder-een-kapwoningen. De plannen kenden alleen projecten voor sociale huurwoningen die corporaties al hadden gepland.

Hoe hebben we het gedaan qua woningproductie?

In totaal zijn er in de afgelopen drie jaar – 2016 t/m 2018 circa 300 nieuwbouwwoningen gebouwd. En er zijn 80 woningen gesloopt. Nieuwbouw betrof merendeels koopwoningen en dan voornamelijk in de grotere kernen. In de kleinere kernen is ondanks de ruime beschikbaarheid van bouwruimte het realisatietempo lager gebleken dan in de grotere kernen. De corporaties hebben voor een groot gedeelte van de woningbouwproductie gezorgd. Omdat het adagium gold: we maken eerst de bestaande wijken af voordat we met nieuwe projecten beginnen, is er programmatisch weinig bijsturing mogelijk geweest op type en prijs van de woningen. Immers veel van de plannen waren spreekwoordelijk al in ‘kalk en cement’

Ook hebben we gemerkt dat door de snel veranderende woningmarkt in de periode 2015 – 2019, stijgende woningbouwprijzen, toename van de vraag en afname van het bestaand woningaanbod, de positie van starters onder druk kwam te staan en de doorstroming afnam.

Analyse verdeling woningaantallen over de gebieden

De gemeente functioneert niet als één woningmarkt, maar bestaat uit drie min of meer afzonderlijk woningmarktgebiedjes: een gebied rond Joure, rond Lemmer en rond Balk. In de vorige woonvisie is dit namelijk als uitgangspunt gekozen en wordt dit nog altijd herkend. Ook is voor de vorige woonvisie op basis van prognoses en een analyse van het landelijke WoON-onderzoek uit 2012 een verdeling gemaakt van de woningbehoefte over de verschillende kernen. Volgens dat onderzoek zou in tien jaar tijd een behoefte zijn van 900 woningen, ongeveer de helft van de woningbehoefte landen in het gebied rond

Joure en de andere helft in het gebied rond Lemmer. In het gebied rond Balk zou er – op langere termijn nauwelijks behoefte zijn aan uitbreiding van de woningvoorraad - volgens dat onderzoek. In de praktijk blijkt die laatste conclusie niet stand te houden. Op basis van de nieuwe prognoses hanteren we een bandbreedte 645 – 850 woningen voor de komende periode tot 2026.

Ervaringen met het uitvoeringprogramma

De dagelijkse praktijk

Terugkijkend op de uitvoering zien we een beeld dat de woningmarkt vanaf medio 2015 een grote omslag maakte. Daar het aantrekken van de economie, meer zekerheid bij consumenten zagen we dat de uitgestelde vraag naar woningen zich zeer snel liet gelden. Plannen die toen startklaar waren maakten ook een vliegende start.

In De Fryske Marren zagen we dat de voorraad bestaande koopwoningen in alle kernen slonk en de vraag naar nieuwbouw vooral in de grotere kernen snel werd ingevuld. We zijn content dat de bestaande plannen veelal zijn afgerond en dat we een aanzienlijk deel van de opgave in de sociale huur hebben kunnen invullen.

De afronding van de projecten De Werf, Wyldehoarne fase II, Herstructurering U. Boonstralaan en de plannen in en rond de wijk Lemstervaart in Lemmer hebben veel woonkwaliteit opgeleverd. In de dorpen beschouwen wij de bouwactiviteiten in Vegelinsoord en Rottum als positief.

We constateren anderzijds dat in Balk posities van derden, ondanks veel overleg, niet zijn ingevuld. Dit laat zien dat waar de gemeente niet volledig de regie heeft de sturingsmacht veel beperkter is. Ten aanzien van de planvoorbereiding geldt dat binnenstedelijke ontwikkelingen vragen om een lange adem. Herstructurering projecten zoals in Sint-Nicolaasga en Lemmer vragen veel inzet en afstemming. Dit vraagt om een realistischer planhorizon, ook voor de toekomstige binnenstedelijke opgaves.

De inzet op de deprogrammering is eind 2017 ingezet. De inspanningen van de gemeente om te deprogrammeren leveren niet snel direct winst op. Enkele projecten van derden zijn door de acties van de gemeente, verkleind qua aantallen, maar nog een behoorlijk deel van de beoogde projecten, zit ik de fase van onderhandeling. De verwachting is dat de komende jaren blijkt of plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden of dat derden afzien van de ontwikkeling in de huidige vorm.

Vooruitblik op de woningmarkt

De verwachting is dat vraag naar woningen de komende jaren zal aanhouden in De Fryske Marren. Met name in de grotere kernen zien wij een grote vraag. De onevenwichtige vraag naar woningen is niet 'eventjes' in te lopen. Het is ook goed om daarin (politieke) verwachtingen te managen. Het voorbereiden van projecten vraagt tijd (planologisch) en het bouwen vraagt mankracht en capaciteit. Met name die laatste twee zijn spannend. Bouwbedrijven hebben volle orderportefeuilles. Ook schatten we in dat de effecten van de aangescherpte regels voor financiering en de hogere investeringskosten voor verduurzaming, een effect zullen hebben op de doorstroming in de woningmarkt. Een koper moet steeds meer eigen middelen inzetten om een stap te maken op de woningmarkt. Tevens verwachten we door de toenemende vergrijzing dat het doorstroming perspectief op hogere leeftijd ook afneemt. Ouderen zijn minder verhuis geneigd dan personen in de leeftijd 25 – 45 jaar.

Verbeterslagen voor de toekomst

De gemeente De Fryske Marren heeft de zaken goed op orde. In vergelijking met andere gemeenten horen wij regelmatig dat de gemeente 'in control is'. Zo liggen er goede beleidsuitgangspunten, zijn de cijfers inzichtelijk en toont de gemeente durf bij de ruimtelijk invulling van projecten. Ook én dat is belangrijk te melden, voeren we uit wat we ons voornemen. Zijn er dan geen verbeterpunten? Ja, en die liggen voornamelijk in het verbeteren van de aansluiting van de programmering op de markt. De afstemming van het aanbod op de vraag: tijdig, het juiste product en het inspelen op veranderende marktomstandigheden, vragen om meer inspelen op het hier en nu. Meer speelruimte in plannen en planning met meer flexibiliteit.

In lijn met de woonvisie willen we projecten meer met de markt vorm gaan geven en product-markt-combinaties eerder laten toetsen. Wat wil de klant en wat kan de locatie aan? Door het meer gedifferentieerd aanbieden van typen woningen, kunnen we ook meer doelgroepen bedienen. Tevens zijn we van mening dat we in het planproces meer anticyclisch moeten acteren. Dit betekent dat voor de grotere kernen, plannen proactief worden voorbereid. Projecten die over 3-5 jaar moeten starten, moeten nu in de 'grondverf' worden gezet. Zo ontstaat er een meer dynamische planontwikkeling.

Door de verwachte toename van binnenstedelijke ontwikkelingen, zullen we ook opgavegericht en integrale, herstructureringssteams nodig hebben. Dit vraagt om ook een gemeente bredere visie en kijk op locatie- en gebiedsontwikkeling: hoe gaan we om met vrijkomende scholen, maatschappelijk vastgoed en hoe zetten we dat actief in voor onze eigen woonambities.

Onze beïnvloeding ligt als gemeente met name in het vaststellen van bestemmingsplannen en het voeren van een goede grondpolitiek. En bij het faciliteren van onze inwoners het geven van de juiste kaders. Om de focus te versterken op plannen die er liggen en die te kunnen versnellen, zijn keuzes nodig. Die keus omvat in ieder geval dat nieuwe initiatieven op een systematische manier worden beoordeeld. Daartoe presenteren wij ook een nieuw strategische afwegingskader. Het maken van afwegingen of plannen wordt daarmee meer gefundeerd en draagt ook bij aan de doelstellingen die de raad heeft vastgesteld in haar woonbeleid.

Ten aanzien van nieuwe initiatieven zal de gemeente focussen op uitvoerbare plannen. Dit betekent dat de haalbaarheid en onderbouwing naar een hoger niveau moet worden gebracht.