

Mededeling aan raad

Van : Burgemeester en wethouders

Datum B&W : 9 december 2014

Onderwerp : Tussentijdse evaluatie Woonplan 2011-2020

Portefeuillehouder : Sierd de Boer

Commissie : Ruimte/Raad

Agendapunt :

1. Inleiding

Voor u ligt de tussentijdse evaluatie Woonplan 2011-2020. Bij de behandeling van het Woonplan in de raad van april 2011 is door de wethouder toegezegd, dat eind 2014 een tussentijdse evaluatie plaatsvindt. Aan de evaluatie zijn geen specifieke eisen gesteld.

De evaluatie geschiedt aan de hand van hoofdstuk 3 van het Woonplan: “doelstellingen en ontwikkelingsstrategie”. Dit hoofdstuk is als bijlage toegevoegd. In deze notitie wordt dezelfde indeling en redactie gebruikt.

2. Evaluatie aan de hand van de doelstellingen van het Woonplan 2011-2020

De doelstellingen zijn verdeeld in een hoofddoelstelling en acht overige doelstellingen.

2.1 Hoofddoelstelling

Hoofddoelstelling: Stabilisatie inwoneraantal tot 2020 en ruimte voor benodigde uitbreiding woningvoorraad.

Het streven is een stabilisatie van het aantal inwoners van plusminus 26.400 in 2020, door medewerking en ruimte te bieden aan een uitbreiding van de woningvoorraad met minimaal 530 en maximaal 770 woningen; gemiddeld per jaar betekent dat (afgerond) 50 – 75 woningen.

Deze hoofddoelstelling wordt niet gehaald.

Het blijkt dat op basis van de Prognose Fryslân 2013 van de provincie Friesland het inwoneraantal in Ooststellingwerf uitkomt op (afgerond) 25.500. Dat zijn 900 inwoners minder.

Volgens de bron “Fryslân yn sifers”, ook van de provincie Friesland bedroeg het aantal woningen op 1 januari 2012 11.137 en op 31 december 2013 11.158 woningen.

Dat is een stijging van 21 woningen in twee jaar, dat is gemiddeld (afgerond) 11 woningen per jaar. Daarmee is de minimale gemiddelde jaarlijkse stijging van 50 woningen niet gehaald.

De constatering, dat er sprake is van een stagnerende woningmarkt is al aan het begin van de beleidsperiode van het Woonplan gedaan. Daarbij is de conclusie getrokken, dat bouwen op voorraad in deze situatie niet effectief is in het kader van het voorkomen van bevolkingskrimp. Daarnaast brengt dat financieel grote risico's met zich mee voor de ontwikkelende partij, of dat nu een woningbouwcorporatie of een ontwikkelaar betreft. De gemeente is terughoudend geworden in het

bouwrijp maken van grond. De gemeente spant zich wel in om gronden beschikbaar te hebben met een woonbestemming, zodat snel ingespeeld kan worden op aangetoonde vraag.

De stagnerende woningmarkt is aanleiding geweest voor de provincie Friesland om begin 2014 een woon offensief te organiseren in samenwerking met de Friese gemeenten. De gemeente Ooststellingwerf heeft daaraan enthousiast meegewerkt. In samenwerking met ca. 30 lokale partijen (makelaars, ontwikkelaars, bouwers, banken, adviseurs) is een succesvolle woondag georganiseerd. Tevens werd bij deze gelegenheid bekend gemaakt dat de gemeente op bouwgrond in 2014 10% korting geeft. Het voornemen is om zowel het woonoffensief als de kortingsregeling in 2015 te continueren. De kortingsregeling is opgenomen in de Nota Prijzenbeleid, die in januari 2015 ter besluitvorming aan de Raad wordt voorgelegd.

2.2 Overige doelstellingen

Doelstelling A: Doorstroming door de bouw van seniorenwoningen

Het bouwen van seniorenwoningen, vooral in de (sociale) huursector, om hiermee ook de starters op de (sociale) huursector te bedienen stagneert. De sociale huursector is vrijwel het exclusieve domein van de woningbouwcorporaties, in de Gemeente Stellingwerf zijn dat Actium en Woonfriesland. In de periode 2011-2014 zijn door deze woningbouwcorporaties geen specifieke seniorenwoningen gerealiseerd.

Sinds 2013 is de ruimte om te investeren voor woningbouwcorporaties door de verhuurdersheffing van het Rijk drastisch ingeperkt.

Mede daardoor zijn de huurprijzen verhoogd, waardoor de woonlasten stijgen en de mobiliteit onder de huurders afneemt.

Doelstelling B: Betaalbare woningen; sociale huur- en koopwoningen, starterskoopwoningen

De behoefte aan betaalbare woningen blijft. Het voorzien in die behoefte door de bouw van sociale huurwoningen is een taak van de woningcorporaties. Het is voor de gemeente belangrijk om te weten hoe ze dat doen. De Prestatieafspraken Woningbouwcorporaties 2012 t/m 2015 (juni 2012 getekend) geven hier invulling aan. De Prestatieafspraken leggen geen kwantitatieve verplichting op aangaande het aanbod van sociale huurwoningen. In 2013 hebben de woningcorporaties autonoom het besluit genomen om hun gehele sociale woningvoorraad in een aantal kleine dorpen bij mutaties in de verkoop te doen. In Fochteloo, Haule, Langedijke en Nijeberkoop zijn nu al geen sociale huurwoningen beschikbaar voor nieuwe aanvragen. Uiteindelijk zullen alleen in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk nog sociale huurwoningen worden aangeboden.

De gemeente heeft thans geen wettelijke of contractuele bevoegdheden om dit besluit te beïnvloeden.

Ondanks de verhuurdersheffing, krimp, ontgroening en vergrijzing, de economische situatie en het besluit uit 2013 hebben de woningcorporaties in de periode 2011- 2014 in totaal 82 sociale huurwoningen gebouwd:

- In 2011 in Oosterwolde (Buttingasingel 21 woningen en de Luwte 34 woningen);
- In 2012 in Oosterwolde (Melkweg 20 woningen);
- In 2014 in Oldeberkoop (Grietmanstraat 7 woningen).

De woningcorporaties hebben geen sociale koopwoningen voor starters gerealiseerd. Na vragen in de Raad is in 2013 onderzoek verricht naar de kwantitatieve behoefte aan starterswoningen en het aanbod daarvan in de Gemeente Ooststellingwerf. De resultaten leiden tot de conclusie, dat er geen kwantitatief tekort aan woningen is voor starters (= zie memo van 12 maart 2013 voor de raadscommissie Ruimte van 9 april 2013).

Ondanks dat feit zijn er marktpartijen die initiatieven tonen voor het realiseren van betaalbare koopwoningen::

- VDM in Oosterwolde aan de Elsjeshof/Butjeskamp (bij gebrek aan belangstelling afgeblazen)
- Doornenbal in Appelscha aan de Anne Vondelingstraat (komt in 2015 in uitvoering)
- Hummel in Waskemeer aan de Kromten (status: planvorming)

- Veenstra in Makkinga (voormalige supermarkt) (status: planvorming)

De Gemeente Ooststellingwerf ondersteunt deze initiatieven waar mogelijk in grondbeleid, ruimtelijke ordening en vergunningverlening. Ook de verenigingen Dorpsbelang zetten zich in voor deze initiatieven. Toch moet worden geconstateerd, dat de realisatie zeer beperkt is door gebrek aan belangstelling uit de markt.

Doelstelling C: Bouwen voor strategische projecten en voor economische en recreatieve ontwikkelingen

De potentie is aanwezig om bijvoorbeeld toekomstige werknemers van het Ecommunitypark te Oosterwolde prettig te laten wonen. De gemeente verleent medewerking aan woningbouw die economische en recreatieve ontwikkelingen steunt zodra de behoefte concreet is.

Doelstelling D: Bouwen op inbreidingslocaties

Aan deze doelstelling wordt uitvoering gegeven.

Aan de Grietmanstraat in Oldeberkoop (= 8 woningen gesloopt en 7 nieuwe woningen gebouwd).

Op de melkweg zijn in 2012 20 woningen gerealiseerd. De eigenaar wil het overige deel van de locatie in ontwikkeling brengen. Voorbeelden van andere inbreidingslocaties in ontwikkeling zijn: Anne Vondelingstraat in Appelscha; locatie Elsjeshof en Boekhorsterweg in Oosterwolde.

De gemeente probeert inbreidingslocaties in eigen bezit in samenwerking met marktpartijen te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld locatie Harambe in Appelscha, locatie de Kromten in Waskemeer, en de locatie Blughut in Oldeberkoop.

Ook wordt actief ingespeeld op particuliere initiatieven, zoals locatie Duisterweg in Oosterwolde en de locatie van de voormalige supermarkt in Makkinga.

(Doelstelling E ontbreekt)

Doelstelling F: Maar ook op uitbreidingslocaties

In Langedijke en Elsloo zijn uitbreidingslocaties gerealiseerd voor respectievelijk 13 en 14 kavels waarop kan worden gebouwd. In Langedijke is op één kavel een woning gerealiseerd, in Elsloo is nog geen enkele woning gerealiseerd. In Donkerbroek-West is het bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van een uitbreidingslocatie voor 9 kavels. Het bouwrijp maken volgt binnenkort in relatie met de uitvoering van de N381.

Doelstelling G: Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

- Kwantitatieve woningbehoefte

De verwachting in het Woonplan 2011-2020 om de stabilisatie van het inwoneraantal op 26.400 te bereiken door middel van het realiseren van min. 530 tot max. 770 woningen is in de periode 2011-2014 onhaalbaar gebleken. Ondanks de inspanningen van woningbouwcorporaties, gemeente en particuliere ontwikkelaars is het aantal nieuwbouwwoningen tot nu toe sterk achtergebleven bij het voorgenomen gemiddelde van 50 – 75 woningen per jaar over de gehele periode. Gezien de demografische voorspellingen (actuele daling van het inwoneraantal, en daling van het aantal huishoudens vanaf 2020) is het vrijwel uitgesloten dat de hoofddoelstelling van het Woonplan 2011-2020 wordt gerealiseerd.

- Kwalitatieve woningbehoefte (= 75 plussers richten zich op de koopsector)

De verwachting dat ouderen (75-plussers) zich meer op de koopsector gaan richten en dat hiervoor nieuwe woningen (moeten) worden gebouwd heeft zich niet voorgedaan.

Het particuliere initiatief Ter Borgh Esch te Oosterwolde richt zich met een woon-zorg concept op deze doelgroep.

Doelstelling H: Duurzaam bouwen

In het Milieubeleidsplan wordt een aantal doelstellingen gekoppeld aan de bestaande en te ontwikkelen woningvoorraad:

- Prioriteit geven aan inbreidingslocaties

Aan deze doelstelling wordt uitvoering gegeven zoals omschreven onder doelstelling D van het Woonplan.

- Het terugdringen van het energieverbruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van energie door:
 1. Advisering duurzame nieuwbouw woningen
 2. Verbeteren energetische kwaliteit bestaande woningen

Bij de ontwikkeling van woningen door marktpartijen in elk geval gehouden aan de minimale duurzaamheidsvoorschriften in het bouwbesluit. De gemeente zet met behulp van de SLOK gelden in goed overleg in op het realiseren van woningen met een zo hoog mogelijk energie label (A) of zelfs energie neutrale woningen.

Voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van bestaande woningen wordt via verschillende regelingen en projecten en met behulp van de SLOK gelden ingezet op het plaatsen van zonnepanelen, isoleren van daken, muren en vloeren, het plaatsen van nieuwe energiemeters en het “slim” maken van energiemeters.

Hiermee wordt ook bijgedragen aan de doelstelling tot het terugbrengen van de CO₂ uitstoot in het Milieubeleidsplan.

De Prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties betreffen onder meer het verbeteren van het verhogen van het energielabel van huurwoningen. De woningcorporaties zetten in op omzetting van energielabel F of E naar energielabel B. De voortgang is conform de Prestatieafspraken.

Doelstelling I: De bestaande woningvoorraad; afspraken met corporaties

De afspraken met de Woningbouwcorporaties zijn vastgelegd in de Prestatieafspraken. De voortgang met betrekking tot de bestaande voorraad is conform de Prestatieafspraken. De

Woningbouwcorporaties hebben in het laatste bestuurlijk overleg toegezegd meer inzicht te geven in de actuele woningvoorraad per dorp en per segment. In 2016 zullen de Prestatieafspraken worden vernieuwd. Het kader daarvoor wordt geleverd door de vernieuwde woningwet, die in de loop van 2015 zal worden ingevoerd. Daarvoor dient de gemeente een woonvisie op te stellen.

3. Eindconclusie

Conclusie

De hoofddoelstelling van het Woonplan wordt niet gehaald. Het is vrijwel uitgesloten dat deze hoofddoelstelling in de looptijd van het Woonplan 2011-2020 gehaald zal worden, ook bij een tussentijdse bijsturing.

Een groot deel van de overige doelstellingen laat zien dat met name de vraag naar woningen stagneert. Wellicht dat specifieke doelgroepen (zorg, senioren) nog kansen bieden.

De doelstelling op het gebied van duurzaamheid wordt (mede in samenwerking met de Woningbouwcorporaties) grotendeels gerealiseerd.

Vervolg

Wij hebben het voornemen om in 2015 een nieuwe Woonvisie op te stellen. Deze is ook noodzakelijk in het kader van de vernieuwde woningwet en de nieuwe Prestatieafspraken met de Woningbouwcorporaties. Deze woonvisie zal uitgaan van de recente inzichten in de ontwikkeling van de woningmarkt en de specifieke demografische voorspellingen voor de gemeente Ooststellingwerf inzake krimp, ontgroening en vergrijzing.

Bijlagen:

- Kopie-exemplaar Hoofdstuk 3 “Doelstellingen en ontwikkelingsstrategie”, Woonplan 2011 – 2020
- Memo van 12 maart 2013 over de startersproblematiek op de woningmarkt.