

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 10 februari 2022

Datum agendering 3 maart 2022

Onderwerp Uitvoering motie extra impuls woningmarkt

Portefeuillehouder N. Haarsma

Behandelend ambtenaar R Snuif

E-mailadres r.snuif@waadhoeke.nl

Telefoonnummer

Samenvatting

Tijdens de raadsvergadering van 8 juli 2021 heeft de raad de motie Extra impuls woningmarkt aangenomen. De raad geeft in deze motie aan zorgen te hebben over de starters op de woningmarkt in Waadhoeke en vraagt het college middels vier vragen antwoord te geven op het startersvraagstuk en de druk op de woningmarkt in Waadhoeke.

Om een aantal vragen te kunnen beantwoorden is het onderzoeksbureau KAW ingeschakeld. Dit heeft geleid tot de notitie “Kansen voor starters in Waadhoeke; instrumenten voor de woningmarkt”. De notitie is tijdens de raadsbrede interactieve voorlichting op dinsdag 14 december 2021 gepresenteerd en besproken. Daarbij waren ook een lokaal/regionaal acterende makelaar en een vertegenwoordiger van de in onze gemeente actieve woningcorporaties aanwezig.

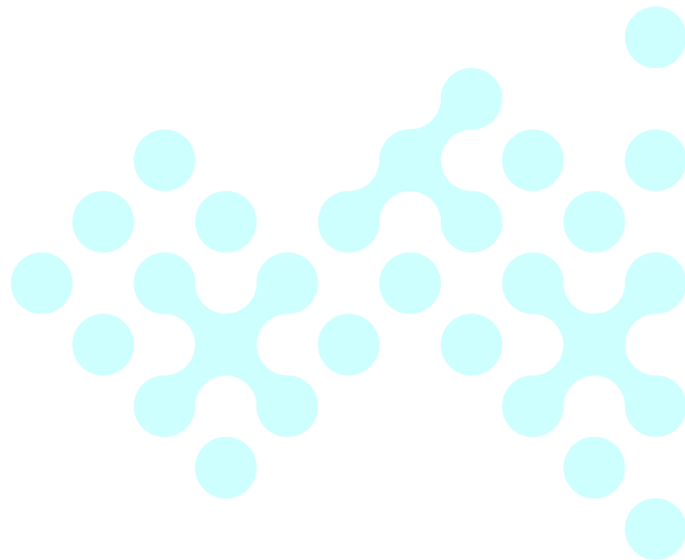
Vanuit de motie, de memo van ons college van 30 november 2021, de rapportage van KAW en de bijeenkomst van 14 december 2021 kunnen ruwweg twee sporen worden onderscheiden:

- het ontwikkelen van instrumenten waarmee de positie van starters op de woningmarkt wordt verbeterd;
- een versnelling van de woningbouw waarbij voor alle doelgroepen (en via doorstroming dus ook voor starters) meer ontspanning op de woningmarkt ontstaat.

In dit advies worden een aantal relatief eenvoudige en bij de woningmarkt van Waadhoeke passende voorstellen gedaan. Ook wordt een voorstel gedaan voor de gevraagde extra financiële ondersteuning voor tijdelijke externe projectleiding die kan ondersteunen met het realiseren van woonplannen.

Voorstel

- 1. Het vaststellen van de definitie van een starter op de woningmarkt in Waadhoeke.**
- 2. Het nader uitwerken van de navolgende instrumenten:**
 - a) starterslening**
 - b) op basis van maatwerkbenadering bij nieuwbouwprojecten mogelijkheden voor starters inbrengen.**
 - c) (incidenteel) verkoop van corporatiebezit aan starters**
- 3. Het doen van onderzoek naar het geschikt maken van leegstaand/vrijkomend gemeentelijk vastgoed op huurbasis ten behoeve van diverse aandachtsgroepen in combinatie met starters.**
- 4. Een extra krediet van € 510.000 beschikbaar te stellen voor tijdelijke formatie op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening.**
- 5. Dit extra krediet ten laste van de Algemene Reserve te brengen.**
- 6. Dit bedrag te reserveren in een nieuw in te stellen bestemmingsreserve Impuls woningmarkt.**



Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 8 juli 2021 heeft de raad de motie Extra impuls woningmarkt aangenomen. De raad geeft in deze motie aan zorgen te hebben over de starters op de woningmarkt in Waadhoeke en vraagt het college middels vier vragen antwoord te geven op het startersvraagstuk en de druk op de woningmarkt in Waadhoeke (zie bijlage 1).

Om een aantal vragen te kunnen beantwoorden is het onderzoeksbureau KAW ingeschakeld. Dit heeft geleid tot de notitie “Kansen voor starters in Waadhoeke; instrumenten voor de woningmarkt” (zie bijlagen 2 en 3). De notitie is tijdens de raadsbrede interactieve voorlichting op dinsdag 14 december 2021 gepresenteerd en besproken. Daarbij waren ook een lokaal/regionaal acterende makelaar en een vertegenwoordiger van de in onze gemeente actieve woningcorporaties aanwezig.

Vanuit de motie, de memo van ons college van 30 november 2021, de rapportage van KAW en de bijeenkomst van 14 december 2021 kunnen ruwweg twee sporen worden onderscheiden:

- het ontwikkelen van instrumenten waarmee de positie van starters op de woningmarkt wordt verbeterd;
- een versnelling van de woningbouw waarbij voor alle doelgroepen (en via doorstroming dus ook voor starters) meer ontspanning op de woningmarkt ontstaat.

In dit advies worden een aantal relatief eenvoudige en bij de woningmarkt van Waadhoeke passende voorstellen gedaan. Ook wordt een voorstel gedaan voor de gevraagde extra financiële ondersteuning voor tijdelijke externe projectleiding die kan ondersteunen met het realiseren van woonplannen.

Beoogd (meetbaar) effect

Met de voorliggende voorstellen wordt invulling gegeven aan de door de raad aangenomen motie om voor jongeren in Waadhoeke meer mogelijkheden te bieden voor huisvesting in onze gemeente alsmede een versnelling van de woningbouw voor alle doelgroepen (ouderen, starters en gezinnen).

Motivering

1.1 Het is noodzakelijk om te bepalen wie tot deze doelgroep behoort (en wie niet).

Om starters op de woningmarkt te kunnen helpen, moet wel worden vastgesteld wie tot deze doelgroep behoort en wie niet. In de notitie van KAW is een definitie van een starter opgenomen, die landelijk gangbaar is. Die definitie luidt:

Een starter wordt gezien als iemand die voor het eerst een eigen woning gaat kopen of huren, van maximaal 35 jaar oud en met een inkomen tot modaal (€ 37.000 per jaar in 2021).

Hierbij is het van belang dat de starter (van origine) een inwoner van de gemeente Waadhoeke is, die vanuit een sterke sociale betrokkenheid en lokale binding met zijn huidige verblijfplaats huisvesting zoekt in (de directe omgeving van) zijn eigen dorp of wijk binnen de gemeente Waadhoeke.

Met het vaststellen van bovenstaande definitie wordt ook duidelijk wie eventueel in aanmerking kunnen komen voor de nog nader uit te werken instrumenten ten behoeve van de starters in Waadhoeke. Bij de nader uit te werken instrumenten zal dit zo exact mogelijk worden gedefinieerd.

2. Met deze instrumenten kan een directe bijdrage worden geleverd aan het huisvestingvraagstuk voor starters in Waadhoeke

2a) Dit instrument verruimt de financiële mogelijkheid van een starter

Eén van de duidelijk geadviseerde instrumenten is de starterslening. Middels een starterslening wordt extra leenruimte geboden. Hierdoor kunnen starters een huis kopen dat financieel (nog) net buiten hun bereik ligt. De gedachte hierachter is dat koopstarters meestal werkende jongeren zijn, die in inkomen nog vooruit zullen gaan. Dit instrument is zowel in te zetten voor bestaande bouw en nieuwbouw.

Bij de uitwerking zullen de bouwstenen (zoals onder andere lokale binding, maximale koopsom en maximaal leenbedrag) uit de rapportage van KAW (zie hiervoor pagina 19) als leidraad worden gebruikt en zullen de financiële consequenties nauwgezet in beeld worden gebracht. De raad besluit uiteindelijk over de exacte regeling.

2b) Op basis van maatwerk kan bij nieuwbouwprojecten ruimte worden geboden voor betaalbare huur- en koopwoningen

In het kader van maatwerk zullen wij ons maximaal inspannen om in nieuwe plannen betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Bijv. type rug aan rug of 4 onder 1 kap zoals recent in Boksum. Hiermee geven wij invulling aan het door KAW in de notitie aangedragen instrument van een percentageregeling.

2c) Corporaties kunnen bij verkoop sociale koopwoningen voorrang verlenen aan starters

Woningcorporaties verkopen zo nu en dan om diverse redenen gedeelten van hun huurwoningen. Het is voor de corporaties mogelijk om bepaalde doelgroepen hierbij voorrang te geven. In het kader van de prestatieafspraken die de gemeente jaarlijks met de corporaties en huurdersverenigingen maakt, kan overleg met betrokken partijen hierover worden gevoerd. Bezien kan worden of afspraken gemaakt kunnen worden over verkoop aan deze specifieke doelgroep (starters). Overigens zal dit, gelet op de druk op de woningmarkt die ook in de huursector merkbaar is, om kleine aantallen gaan.

Voor bovenstaande instrumenten geldt dat deze, vanuit de geschetste definitie van een starter, nog nader uitgewerkt moeten worden, zodat met de instrumenten ook daadwerkelijk het gewenste effect bereikt wordt. Deze uitwerking is in het derde kwartaal van 2022 gereed.

3.1 Hierdoor kan op relatief korte termijn wooneenheden op huurbasis voor aandachtsgroepen worden gerealiseerd.

De woonvraag voor niet alleen de starters maar ook andere aandachtsgroepen (zoals statushouders, arbeidsmigranten, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, uitstroom intramurale situaties) is een complexe opgave. Mede door de huidige druk op de woningmarkt.

Leegstaand/vrijkomend gemeentelijk vastgoed kan in sommige gevallen geschikt worden gemaakt voor bewoning door het realiseren van wooneenheden binnen het bestaande pand. Aangezien de gemeente eigenaar is van deze objecten, is de gemeente ook regisseur van de toekomstige invulling hiervan.

Het realiseren van wooneenheden in deze objecten kan, gezien het feit dat het hier huurwooneenheden betreft, flexibel worden ingezet voor de diverse aandachtsgroepen in combinatie met starters. Ook indirect zal dit effect hebben voor de starters op de woningmarkt, omdat door extra aanbod voor aandachtsgroepen, een minder groot beroep wordt gedaan op de reguliere woningvoorraad.

Mede gezien de demografische prognoses is het flexibel kunnen inzetten van deze gebouwen een kans om tijdelijk extra aanbod van woningen te realiseren. Daarbij kan in dit onderzoek ook worden meegenomen of deze locaties zich lenen voor tijdelijke extra woonunits (flexwonen).

4.1 Zowel invoering en uitvoering van de voorgestelde maatregelen voor starters als een versnelling van de woningbouw vraagt extra ambtelijk inzet op het vakgebied wonen

Beide in de inleiding geschetste sporen vragen tijdelijk ambtelijke inzet. De beschikbare ambtelijke capaciteit op het gebied van wonen is nu al volledige bezet met alle lopende beleidsvraagstukken, het maken van prestatieafspraken, de vele initiatieven en lopende projecten rondom het (brede) thema wonen en woningmarkt.

De kentering op de woningmarkt (waarbij zowel dorpen als ontwikkelende partijen aankloppen bij de gemeente, maar ook de gemeente zelf graag de regie wil nemen) is niet in de huidige formatie voorzien. Datzelfde geldt voor het actief oppakken van de in dit raadsvoorstel voorgestelde acties en de gewenste versnelling van de woningbouw.

Op dit moment zien we dat door de beperkte bezetting (in het oorspronkelijke formatieplan dat ten grondslag ligt aan Waadhoeke is 1 fte op het gebied van Wonen opgenomen) zowel complexe als eenvoudige vragen, maar ook de beleidsvragen als projectmatige taken op hetzelfde bureau belanden. Tijdelijke formatie biedt ruimte om hierin meer te differentiëren, de voorgestelde instrumenten in 2022 in te voeren en uit te voeren, meer projecten tegelijkertijd op te pakken maar vooral meer regie te voeren op het grote aantal ontwikkelingen. Concreet betekent dit meer mensen om meer projecten in dorpen en wijken op te kunnen pakken, te begeleiden en tot uitvoer te kunnen brengen.

4.2 Voldoende capaciteit op het gebied van ruimtelijke ordening is essentieel

Zoals eerder aangegeven betekent meer capaciteit dat wij meerdere projecten tegelijkertijd op kunnen pakken. Het leidt níet tot een versnelling van bijv. de ruimtelijke procedures of de snelheid waarmee onderzoeks- en stedenbouwkundige bureaus opereren (ook daar zien we dat de werkdruk hoog is wat ten koste gaat van de snelheid).

De ruimtelijke procedures vormen een belangrijk onderdeel van de woningbouwontwikkeling en zijn arbeidsintensief. Daarnaast beschikt een aantal van de collega's die deze procedures begeleiden ook over de vaardigheden om projecten te begeleiden. Om bij meer ervaren collega's hiervoor meer ruimte te creëren, maar ook om meer procedures tegelijkertijd te kunnen begeleiden wordt ingezet op meer operationele capaciteit (junior) op het gebied van ruimtelijke ordening.

4.3 Er is de afgelopen jaren het nodige in gang gezet

De afgelopen maanden zijn door uw raad de nodige beslissingen genomen rondom woningbouwontwikkeling. Zowel de start van een ontwikkeling door het beschikbaar stellen van

krediet (via Stads en Dorpsvernieuwing of vooruitlopend op een grondexploitatie) of het vaststellen van bestemmingsplannen waardoor een project richting de uitvoering gaat.

Ook is door het anders inzetten van vacatureruimte (rest FTE's) dekking gevonden voor extra stedenbouwkundige capaciteit waardoor iets meer ruimte ontstaat rond woningbouwontwikkeling, advisering bij bouwplannen en vraagstukken rond het brede thema ruimtelijke kwaliteit.

Verder is eind 2021 een beroep gedaan op de provinciale regeling Flexpool waarmee een (bescheiden) inzet van tijdelijke professionals mogelijk is. Bedoeling is om ons hiermee bij de woningbouwontwikkeling aan de zuidwestkant van Sint Annaparochie maximaal te laten ontzorgen zodat de voorbereidingsfase medio 2022 kan worden afgerond.

Kanttekeningen

1.1 De toegenomen vraag op de woningmarkt is tijdelijk

De demografische prognoses laten zien dat Waadhoeke aan het ontgroenen en vergrijzen is. Desondanks is de huidige vraag naar huisvesting door diverse oorzaken hoog te noemen. Ook bij de jongeren. Het is een logische gedachte om de huidige marktvraag van jongeren zo goed mogelijk te bedienen.

Het is echter de vraag of het simpel weg bijbouwen van grote aantallen nieuwe woningen op termijn de beste oplossing is. Gezien de demografische prognoses ligt bouwen voor leegstand op de loer. Dit vraagt om strategische beleidskeuzes, maar ook om actuele provinciale prognoses, om zowel aan de huidige marktvraag te kunnen voldoen als de toekomstige marktvraag in ogenschouw te houden.

Met het voorliggende advies wordt met beide aspecten rekening gehouden, waarbij het startersvraagstuk in Waadhoeke in het bijzonder en woningbouw in het algemeen, op korte termijn een impuls krijgt.

1.2 Een versnelling op de woningmarkt vraagt inzet van veel disciplines

In dit voorstel wordt dekking gevraagd voor formatie op het gebied van Wonen en Ruimtelijke Ordening. Bij woningbouwontwikkeling zijn echter veel meer disciplines betrokken. Denk daarbij onder andere aan volkshuisvesting, stedenbouw, ruimtelijke ordening, milieu, grondzaken, civiele techniek en vergunningverlening. Tijdelijke projectleiding is dan maar een deel van de oplossing. In alle gevallen wordt een fors beroep gedaan op de ambtelijke capaciteit.

In de onderzoeksfase ligt de nadruk op wonen, stedenbouw, ruimtelijke ordening en grondzaken (en hebben veel disciplines een adviesrol). In de voorbereidingsfase ligt het zwaartepunt op ruimtelijke ordening (en hebben veel disciplines een adviesrol). In de realisatiefase ligt het zwaartepunt bij de afdeling BOR maar zien we bijv. ook een piek in het aantal vergunningaanvragen bij de afdeling V&VTH.

In dit voorstel ligt de nadruk op de voorbereidingsfase en realisatiefase. Bij de afdeling BOR wordt momenteel verkend of door een herschikking van budgetten en door meer zelf te doen formatieve uitbreiding kan plaatsvinden. Binnen V&VTH kan worden geanticipeerd op deze ontwikkeling door de (te verwachten) extra legesinkomsten vooruitlopend op de inning hiervan in te zetten voor het aantrekken van personeel.

1.3 De afhankelijkheid van de beschikbaarheid van personeel is groot

In dit voorstel wordt dekking gevraagd voor formatie op het gebied van Wonen en Ruimtelijke Ordening. De afgelopen periode is gebleken dat het lastig is om vacatures in te vullen. O.a. op vakgebieden als verkeer en vervoer, rioolbeheer en vergunningverlening. Ook bij adviesbureaus ligt de werkdruk hoog. Inzet van bureaus vraagt, naast de inzet van extra financiële middelen, bovendien nog altijd een stevige inzet van de eigen medewerkers. Met de huidige formatie kan deze inzet nu niet geboden worden. Vanuit die ervaring is de vraag of geschikt personeel op de arbeidsmarkt is te vinden.

1.4 Niet alle geschetste instrumenten keren terug of worden nader onderzocht

In de inleiding is aangegeven dat er een aantal relatief eenvoudige en bij de woningmarkt van Waadhoeke passende voorstellen worden gedaan. Deze zijn gebaseerd op het advies van KAW maar ook op het beeld dat door de aanwezige lokale makelaar en de vertegenwoordiger van de corporaties is geschetst. Vanuit die discussie is de nadruk gelegd op maatregelen die relatief eenvoudig en vlot kunnen worden ingevoerd en tegelijkertijd voldoende effect sorteren. De keuze om bijvoorbeeld een starterlening in te voeren (die op alle fronten positief scoort) en deze voor zowel bestaande als nieuwbouw te hanteren maakt dat andere financiële instrumenten (zoals erfpacht dat alleen zou kunnen gelden voor gemeentelijke nieuwbouwkavels) minder interessant is. Ook het vastleggen van doelgroepen of het vaststellen van een doelgroepenverordening lijkt op dit moment te vergaand. Bij transacties blijkt dat nog steeds zo'n 80% wordt verkocht aan belangstellenden uit de directe omgeving van een woning.

Analyse

De motie van de raad van 8 juli 2021, de notitie "Kansen voor starters in Waadhoeke" en de raadsbrede interactieve voorlichting op 14 december 2021 laten zien, welke vraagstukken er leven op de woningmarkt in Waadhoeke. Op basis van deze analyse is het voorliggende advies tot stand gekomen.

Alternatieven

Met dit voorstel wordt een beroep gedaan op de algemene reserve. Een alternatief is om een integrale afweging te maken bij de Kadernota 2023-2026 en vervolgens definitieve besluitvorming bij de begrotingsbehandeling in november dit jaar. Dit is de gebruikelijke wijze. Aan de andere kant kunt u er zo vlak voor de verkiezingen ook voor kiezen dit mee te nemen bij de coalitieonderhandelingen. De huidige marktsituatie is nu echter dusdanig dat het lastig is om snel beschikbare capaciteit te vinden. Ook adviesbureaus hebben een hoge werkdruk. Definitieve besluitvorming in november betekent een aanzienlijk tijdsverlies. Uw raad heeft eerder aangegeven om juist een versnelling te willen op dit onderwerp. Door het besluit reeds nu te nemen, kan sneller worden gestart met de uitvoering. Op deze wijze kan de nieuwe raad ook eerder de resultaten tegemoet zien.

Vervolg

Na instemming door uw raad kan gestart worden met de werving en selectie, zullen de instrumenten nader worden uitgewerkt en onderzocht worden welke leegstaand/vrijkomend gemeentelijk vastgoed geschikt te maken zijn om wooneenheden in te realiseren.

Inwonersparticipatie

Bij uitvoering van het realiseren van wooneenheden binnen leegstaand/vrijkomend gemeentelijk vastgoed alsmede bij nieuwbouwplannen worden de inwoners, zoals gebruikelijk, op de hoogte gesteld en betrokken bij het proces.

Communicatie

Wanneer we kijken naar het aantal projecten en het grote aantal woningen dat in de pijplijn zit (de verwachting is dat in 2022 gestart kan worden met de bouw van meer dan 100 woningen in bijv. Dronryp, Franeker, Sexbierum, Menaam en Winsum) dan zien we dat de inzet van de afgelopen jaren zijn vruchten af werpt. Ook zien we dat locaties (waarvan de ontwikkeling eerder stagneerde) door de aantrekkende woningmarkt nu wel tot ontwikkeling zijn gekomen.

Naast het meer zaken tegelijkertijd kunnen oppakken door tijdelijke formatieve inzet is er ook winst te behalen als het gaat om extra inzet op communicatie rond het onderwerp 'Wonen in Waadhoeke'. Momenteel wordt verkend hoe we dit op een eenvoudige en toegankelijke manier kunnen doen passend binnen de afgesproken kaders.

Verder wordt voorgesteld om ook de raad (bijv. 2 x per jaar) te informeren over de diverse projecten op het gebied van woningbouw. Bij voorkeur in een meer besloten sessie zodat ook complexere dossiers op een goede manier kunnen worden belicht.

Financiën

Voor een periode van 3 jaar een bedrag van € 510.000,- beschikbaar te stellen voor tijdelijke formatie op het gebied van wonen en op het gebied van ruimtelijk ordening.

Binnen bestaande budgetten is hier geen dekking voor. Voorgesteld worden om deze kosten te dekken uit de Algemene reserve.

De stand van de Algemene reserve is na de 3e begrotingswijziging 2022 (is laatst vastgestelde) nog € 15.943.264 en gelet op de vastgestelde minimumgrens van € 15 miljoen voldoende om deze kosten te dekken.

Juridisch kader

Woningwet

Bijlagen

Bijlage 1. Motie Extra impuls Woningmarkt

Bijlage 2. Memo motie extra impuls Woningmarkt

Bijlage 3. Notitie Kansen voor starters in Waadhoeke Instrumenten voor de woningmarkt (KAW 2 november 2021)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2022-02-014378

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 15 februari 2022;

BESLUIT

1. Het vaststellen van de definitie van een starter op de woningmarkt in Waadhoeke.
2. Het nader uitwerken van de navolgende instrumenten:
 - a) starterslening
 - b) op basis van maatwerkbenadering bij nieuwbouwprojecten mogelijkheden voor starters inbrengen.
 - c) (incidenteel) verkoop van corporatiebezit aan starters
3. Het doen van onderzoek naar het geschikt maken van leegstaand/vrijkomend gemeentelijk vastgoed op huurbasis ten behoeve van diverse aandachtsgroepen in combinatie met starters.
4. Een extra krediet van € 510.000 beschikbaar te stellen voor tijdelijke formatie op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening.
5. Dit extra krediet ten laste van de Algemene Reserve te brengen.
6. Dit bedrag te reserveren in een nieuw in te stellen bestemmingsreserve Impuls woningmarkt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 3 maart 2022,

({Sig

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.