

Verslag bijeenkomst fractiespecialisten Wonen

Datum 4 april 2024

Tijd 17:00 uur

Locatie Vergaderkamer 1, Gemeentehuis Tytsjerksteradiel

Aanwezig Jan Pieter van der Velde (FNP)

Anna Hekkema (D66)

Gert van der Meijden (CDA)

Peter van de Hoef (PvdA/GL)

Jesse Looijenga (BVNL)

Sjaak Hoekstra (VVD)

Douwe Hooijenga (CU)

Anna Dam

(griffier)

Berber van Zandbergen

(portefeuillehouder)

Anja Woortman

(projectleider versnelling)

Johan Timmermans

(projectleider woningbouwprojecten)

Silke Daals

(medewerker Wonen, verslaglegging)

Opening

Anja Woortman opent en geeft samen met Johan Timmersmans de presentatie.

Anja Woortman is ingehuurd door de gemeente om te schrijven aan het uitvoeringsprogramma wonen en is projectleider versnelling.

Johan Timmermans is projectleider van woningbouwprojecten in de gemeente.

De presentatie zoals vanmiddag wordt gegeven is een concept van de presentatie voor 11 april op het Iepen Podium.

Agenda

Anna Dam licht toe dat de bijeenkomst van vanmiddag meer geformaliseerd is ten opzichte van de vorige keren.

In het verslag komen geen vertrouwelijke zaken.

Het verslag wordt via de LIST gedeeld.

Terugblik

Anja Woortman vertelt dat er toegewerkt wordt naar een uitvoeringsagenda in plaats van de monitor. Met als doel meer vooruit kijken. De woon- en leefbaarheidsagenda is de basis hiervan.

De uitvoeringsagenda is een dynamische agenda; woningaantallen gaan soms omhoog en soms omlaag. Er kunnen daarom best verschillen zitten in de presentatie van nu en over een aantal maanden, omdat aantallen niet in beton gegoten zijn.

Uitvoeringsagenda totaaloverzicht

Uitvoeringsagenda: totaaloverzicht

Afspraak woondeal 2022 – 2030: 690 woningen

• Harde plancapaciteit (plannen waar in elk geval planologische procedure in voorbereiding is)	623
• Ontwikkelingen externe initiatiefnemers (zachte plannen)	115
• Potentiële ontwikkellocaties gemeentelijk eigendom	168
• Totaal	906

Conclusie: we liggen op koers

NB: getallen zijn dynamisch en gebaseerd op nu bekende gegevens

Dilemma's:

- Realiseren goedkope koop en huurwoningen met huidige bouwprizen
- Arbeidsmarkt: beschikbaarheid voldoende en kwalitatief goed personeel
- Afhankelijkheid van initiatiefnemers

Bij een ontwikkellocatie wordt pas wanneer er echt ontwikkeld gaat worden gekeken hoe veel woningen daar gerealiseerd kunnen worden. De getallen die nu zijn opgenomen, zijn een schatting. We liggen op koers.

Anna Dam: Wie zijn de externe initiatiefnemers?

Anja Woortman: Dat zijn ontwikkelaars, maar ook particuliere initiatieven.

Splitsingen van woningen die in de toekomst mogelijk zijn zitten hier niet in.

Het realiseren van goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen is een uitdaging in de huidige markt.

Gert van der Meijden heeft de indruk dat er genoeg bezetting is op de afdeling RO.

Johan Timmermans antwoordt dat er erg veel kleine projecten zijn, en dat de doorlooptijd en het werk daarvan net zo lang en veel is als van een project met 50 woningen. Er is veel werk, maar het leidt niet direct tot grote aantallen woningen die worden toegevoegd.

Als gemeente zijnde heb je niet de planning zelf in de hand, je bent afhankelijk van ontwikkelaars. Je kan niet helemaal voorspellen hoe een traject verloopt en hoe een planning eruit ziet.

Uitvoeringsagenda

Uitvoeringsagenda

Wat hebben we gedaan/gaan we doen?

- Actuele prognose vraag naar woningbouw verwerkt in de programmering
- Gebiedsgericht kijken naar vraag en aanbod
- Mogelijkheid toevoegen woningen aan lopende projecten
- Afwegingskader initiatieven opgesteld
- We zetten in op ontwikkeling locaties in gemeentelijk eigendom
- Zoeken projectleider vrijkomende schoollocaties
- Gesprek woningbouwcorporaties
- Opschonen lijst initiatieven
- Haalbaarheidsonderzoek flexwonen

Gebiedsgericht kijken

In bepaalde dorpen gebeurt veel en zijn meerdere plannen voor woningbouw. In andere dorpen gebeurt minder en is het lastiger om een locatie te vinden voor woningbouw. Daarom wordt meer “gebiedsgericht” gekeken. De Trynwâlden kan goed gebiedsgericht worden bekeken.

Douwe Hooijenga: In het licht van capaciteit kan je je beter richten op de grotere projecten om zo meer woningen te realiseren, dan je richten allemaal kleine projecten. Dat is een discussie waard.

Anja Woortman: Er gaat veel tijd op aan kleinere initiatieven die uiteindelijk geen woning opleveren. Er wordt gewerkt aan een afwegingskader om kansrijke initiatieven te beoordelen. Daarnaast komt er een vacature voor een projectleider vrijkomende schoollocaties, wanneer er een besluit is genomen over de scholen. Ook worden gesprekken gevoerd met de corporaties over het toevoegen van sociale huurwoningen.

Verder staan er in de programmeringen soms al tijden woningen opgenomen, die “capaciteit” gereserveerd houden, terwijl er al tijden geen actie meer door de initiatiefnemer wordt genomen. Die initiatiefnemers gaan we aanschrijven om actie te ondernemen.

Flexwonen

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van flexwoningen. Flexwonen is geen oplossing voor de woningopgave in Tytsjerksteradiel. Flexwonen is namelijk voor 10 tot 15 jaar, daarna moeten de woningen verplaatst worden. De procedures zijn ongeveer net zo lang als bij permanente woningen. De ontwikkelaar wil weten waar hij de woningen na die 10 tot 15 jaar kan plaatsen, daar kan vaak nog niets over gezegd worden. Daarom schrijft de ontwikkelaar de woningen af in 15 jaar, en dat maakt het ontzettend duur.

Jan Pieter van der Velde vraagt zich af of het inzichtelijk is welke kavels we als gemeente allemaal hebben? Inclusief volkstuinen etc.

Anja Woortman: We komen erop terug of dat inzichtelijk is. **Actiepunt**

Afwegingskader initiatieven

Gert van der Meijden vraagt waarom vergunningsaanvragen worden afgewezen. Is daar een trend in te zien? Hoeveel aanvragen komen er van bijzondere woonvormen die niet kunnen worden afgehandeld, waar wij beleid eventueel voor aan moeten passen?

Berber van Zandbergen antwoordt dat er gewerkt wordt aan een goed afwegingskader, want die is er nog niet. Dat is iets wat het college uitwerkt.

Johan Timmermans vult aan dat niet alle plannen waardoor woningen worden toegevoegd, een projectleider hebben. Als je bijvoorbeeld een gebouw in eigendom hebt en je wil daar vier appartementen in realiseren, dan komt dat niet als een project bij de projectleiders van de gemeente terecht.

Anja Woortman: Het komt dan wel bij ons binnen als aantal, maar het is niet een project waar een projectleider op zit.

Gert van der Meijden wil graag meer inzicht waarom initiatieven worden afgewezen en het conceptafwegingskader zien.

Anja Woortman zal dit navragen bij Vergunningen en komt hierop terug. Als blijkt dat dit conceptafwegingskader kan worden opgesteld, wordt afgesproken dat de fractiespecialisten hierover in gesprek kunnen. Er wordt dan ook gedeeld met de fractiespecialisten het inzicht waarom aanvragen worden geweigerd. **Actiepunt**

Uitvoeringsagenda

Lopende projecten

De Trynwâlden wordt meer gebiedsgericht aangepakt, daar is nog een opgave.

Aldtsjerk – Hier is een zienswijze ingediend en dat zorgt voor vertraging.

Sjaak Hoekstra vraagt of dit plan wel doorgang gaat krijgen.

Anja Woortman zoekt dit voor de presentatie op het Iepen Podium uit.

Gytsjerk – Wordt voldaan aan de vraag en er is nog een ontwikkellocatie van de school die mogelijk vrijkomt. Het centrumplan staat in de verkoop; er moet een bepaald percentage verkocht zijn voordat er gestart wordt met de bouw. De planning is dat na de zomervakantie wordt gestart met de bouw. In de plint komen woningen en winkelruimte.

Munein – Hier staat nog een vraag naar woningen open. De eigen schoollocatie zou daar een mogelijkheid in kunnen bieden, maar we weten nog niet wat er gaat gebeuren met de scholen. Eerst moet daar duidelijkheid over komen.

Berber van Zandbergen vult aan: Door alvast te kijken wat zit eraan te komen, kunnen we versnellen wanneer er daadwerkelijk locaties vrijkomen.

Oentsjerk – Nog een grote mismatch. Hier ligt nog een bouwopgave. Bouwlocaties zijn in dit dorp niet direct voor handen. Hier heeft de gemeente geen gronden in voorraad.

Burgum – In de huidige plannen wordt voorzien in de vraag. Op de voetbalvelden wordt gefaseerd gebouwd.

Elingsloane – Er zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de sociale huur en betaalbaarheid; dit wordt samen gezien met het project op de voetbalvelden.

Nieuw participatietraject want er zijn destijds plannen gemaakt door de ontwikkelaar, maar het vele groen en de hoogspanningskabel zorgden voor moeilijkheden. Daarom neemt de gemeente de kosten voor de participatie bij uitzondering op zich. De afdeling Wonen komt met kaders voor het woningprogramma.

De gemeente heeft ook nog een klein stukje groen, die willen we bij het plan betrekken en opplussen zo ver dat kan.

Earnewald – Door het uitbreidingsplan wordt er voldaan aan de behoefte. Het is een ingewikkelde puzzel die zich niet alleen toespitst op de woningbouw. Er zit een boerderij in de buurt met een cirkel die er lastig af kan. Hier wordt onderzoek naar gedaan. Met geurcirkel kan er geen vergunning verleend worden. Er kan dus nog niets gedaan worden zo lang de bestemming op de boerderij is gevestigd.

Eastermar – Het uitbreidingsplan heeft ter inzage gelegen. Ellen Baas is de nieuwe projectleider. Bart Mossel is niet langer werkzaam voor de gemeente.

Garyp – Hier worden woningen door WoonFriesland toegevoegd. Ellen Baas is op zoek naar een locatie voor de nieuwe MFC. Daarmee komen schoollocaties vrij waar mogelijk woningbouw gerealiseerd kan worden.

Hurdegaryp – De raad heeft een fietstocht gemaakt met Johan Timmermans door Hurdegaryp. Er is nog een behoefte aan woningen in Hurdegaryp, die wordt ingevuld met 't Sud fase 4.

Jistrum – Initiatiefnemer wil drie woningen realiseren en daar tegenover wij zelf ook drie. Hierbij wordt de BOPA toegepast (Buitenplanse omgevingsactiviteit). Hier is ook een bedrijf met cirkel.

Noardburgum – Pieter de Haas is niet langer werkzaam bij de gemeente. Johan Timmermans heeft dit project overgenomen. Het plan zoals het er nu ligt is het niet financieel haalbaar.. Dit komt door enerzijds de gestegen bouwkosten en anderzijds de woondeals.

Peter van de Hoef vraagt zich af hoe we dit op kunnen lossen. Is verdichten nog een mogelijkheid? Johan Timmermans licht toe dat dat wordt onderzocht.

Jan Pieter van der Velde noemt dat de discussie gevoerd moet worden over de Woondeals en de rol van de provincie en het rijk om bij te springen.

Berber van Zandbergen licht toe dat er regelingen zijn van het rijk, maar dat die op grotere projecten zijn gericht. Wij hebben hier kleine projecten en die komen er dan vaak niet voor in aanmerking.

Johan Timmermans legt uit dat de verhouding eruit is door de gestegen bouwkosten door onder andere de installaties in nieuwbouwwoningen.

Er is wel veel vraag naar starterswoningen. Door ook in het midden en hogere segment te bouwen, komt doorstroming op gang, waardoor er woningen voor starters aan de onderkant van de markt vrijkomen.

Update 4 juni: Er zijn mogelijkheden onderzocht om voor het plan in Noardburgum tot een positieve grondexploitatie te komen. Ook is het dorp in het participatietraject meegenomen.

Johan Timmermans is bereid om tijdens het volgende bijpraatmoment een korte presentatie te geven over de opbouw van een grondexploitatie (GREX)

Ryptsjerk – De Tunen. Er worden gesprekken met Liander gevoerd omdat slechts de helft van de woningen op het elektriciteitsnet aangesloten konden worden. Binnen nu en vier maanden moeten alle kavels uitgegeven kunnen worden.

Suwâld – Participatietraject is bezig. Verdichting en opplussen.

Sumar – Hier ligt een stuk groen van de gemeente, maar er is niet direct behoefte. Daarom wordt nu eerst de ambtelijke capaciteit ingezet op plekken waar veel vraag en potentieel is.

Tytsjerk – Hier zijn schoollocaties die mogelijk vrijkomen.

Wyns – Een werkgroep uit het dorp houdt zich bezig met uitbreiding van het dorp en voert hierover gesprekken met de gemeente.

Totaaloverzicht

In de planning is de start van de bouw aangegeven en niet de oplevering. Hoe verder in de tijd, hoe minder nauwkeurig wij kunnen zijn over de start van de bouw.

Bijna alle projecten zijn binnenstedelijk. Het beleid is terughoudend als het gaat om buitenstedelijke projecten. Waar binnenstedelijk kan, doen we dat ook.

Voor de schoollocaties is een kengetal van 10 opgenomen. Tegen de tijd dat er echt een ontwikkeling gaat komen, wordt bekeken hoe veel woningen realistisch is per locatie en dan komt er ook een daadwerkelijk getal op. Nu is het een schatting. Er moet nog een besluit genomen worden.

Prioritering

Er is een capaciteitstekort, maar er ligt al een behoorlijke lijst van projecten.

Oentsjerk en Tytsjerk hebben prioriteit.

Vragenronde

Jan Pieter van der Velde: Gezien de tijd, moet deze presentatie wel ingekort worden voor volgende week.

Douwe Hooijenga: Het overzicht aan het einde van de presentatie is waardevol voor inwoners, ze kunnen zo direct zien wat er gebeurt.

Peter van de Hoef: Het is belangrijk om uit te leggen waarom sommige projecten lang duren en waar dat in zit.

Gert van der Meijden: Op bepaalde processen kan druk worden gezet. In Oentsjerk moet wat gebeuren dus als de druk op de schoollocatie kan worden gezet, komt er eerder ruimte vrij voor woningbouw.

Anna Hekkema: Het is goed om aan te geven waarom bouwen voor twee ton niet lukt.

Gert van der Meijden vult aan: en het belang van doorstroming uitleggen.

Peter van de Hoef stelt een onderwerp voor de volgende keer voor; herontwikkeling sociale woningbouw. Al in de Woonvisie van 2002 is een gebied aangewezen om te herontwikkelen.

Berber van Zandbergen geeft aan zeer binnenkort met WoonFriesland in gesprek te gaan.