

Kaderstellende notitie Volkshuisvestingsprogramma

Aan: College

Van: Jeanet Halsema, Anco Hoen, Judith Adema

Datum: 3 juli 2025

Onderwerp: Kaderstellende notitie volkshuisvestingsprogramma

Inleiding

Gemeente Smallerland staat, en vooral de hoofplaats Drachten, aan de vooravond van een ingrijpende transformatie. Deze transformatie is enkele jaren geleden al in gang gezet toen Drachten flink is gegroeid: in aantal woningen, in aantal arbeidsplaatsen en in aantal bedrijven. Verschillende gemeentelijke programma's en projecten zoals het gebiedsprogramma centrum, de ontwikkelstrategie en het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP) zijn gericht op het versnellen, het versterken en het organiseren van deze transformatie die uiteindelijk tot een groei van Drachten moet leiden. De groeiambitie wordt versterkt door de samenwerking van gemeente Smallerland met de provincie en de vier grote Friese gemeenten (F4) op de verstedelijkingstrategie. Daarnaast zijn we grote voorstander van de komst van de Lelylijn.

Het realiseren van deze groeiambitie moet plaatsvinden in een wereld waar de ruimte schaars is, de vraag naar woningen groeit, de demografische ontwikkelingen sterk veranderen en betaalbare woningen onder druk staan. Voor deze ambitie is daarom consistent, langjarig commitment nodig van alle betrokken partijen. Hierbij past lef, doorzettingsvermogen en het duidelijke signaal dat bestuur én politiek koers zullen houden.

Tussen 2020 en 2025 was de Woonvisie het richtinggevende document voor de woningbouwopgave van onze gemeente. Het volkshuisvestingsprogramma (hierna vhp) gaat de Woonvisie vervangen. Onder de Omgevingswet zijn Rijk, provincies en gemeenten verplicht om een vhp op te stellen. Een programma heeft een ander doel dan een visie. Het moet concreter zijn: gericht op de uitvoering waaraan een tijdpad gekoppeld is. Een vhp dient invulling te geven aan vijf thema's:

1. Voldoende en betaalbare woningen
2. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing (gezonde wijken)
3. Specifieke doelgroepen
4. Verduurzaming
5. Regie en samenwerking

Deze notitie geeft voor elk van deze vijf thema's één of meer kaders waarlangs wij het uiteindelijke vhp vormgeven. De basis van deze kaders is gebaseerd op onze Omgevingsvisie en Sociale Koers. Duidelijke keuzes zijn echter nodig omdat de woningbouwopgave urgent en complex is en het stellen van prioriteiten nodig is. Het is belangrijk dat iedereen zich realiseert dat het vanwege deze urgentie niet mogelijk is om alle wensen voor iedereen, overal, in te willigen.

Niet alle onderwerpen die in het vhp een plek moeten krijgen worden in deze notitie besproken. Dat komt omdat de inhoudelijke koers van onze Woonvisie op veel onderdelen nog actueel is. Dit betekent dat de ambities uit de Woonvisie leidend blijven. We willen sneller meer woningen bouwen met aandacht voor specifieke doelgroepen en een goede kwaliteit van de leefomgeving. Met aandacht voor de verdichtingsopgave en de leefbaarheid in wijken en dorpen.

De kaders in deze notitie richten zich uitsluitend op de elementen uit de Woonvisie waarvoor scherpere keuzes moeten worden gemaakt en/of waarvoor de actualiteit vraagt om een andere invulling. De urgentie dat scherpere keuzes en/of een andere invulling nodig zijn op deze onderwerpen wint landelijk steeds meer aan kracht. Voor Smallerland wordt dit ook bevestigd in het recent gehouden woningmarktonderzoek van Companen en het participatieproces (gesprekken met o.a. dorpsbelangen, corporaties, ontwikkelaars en inwoners) dat onderdeel was van het onderzoek. Ook sluit het sterk aan bij onze eigen bevindingen.

Doel van deze notitie (verzoek aan de raad)

Nadat het college de kaderstellende notitie heeft vastgesteld, sturen we deze naar de raad. We vragen de raad eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij de voorgestelde kaders voor het vhp zodat het college op basis daarvan de vorming van het VHP ter hand kan nemen.

De kaders

1. *Voldoende en betaalbare woningen*

a. We staan voor leefbare en toekomstbestendige wijken en dorpen in de gemeente en willen de woningbouw blijven versnellen. Hoofdprioriteit is daarom het bouwen van voldoende woningen om het verschil tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in Smallerland te verkleinen, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. De basis blijft prettig wonen (Omgevingsvisie) en we streven onverminderd andere doelen binnen het domein van volkshuisvesting zoals verduurzamen, leefbaarheid, en doelgroepenbeleid na. We hebben een permanente verantwoordelijkheid voor leefbare wijken, nu en voor de toekomst. We realiseren ons echter dat deze subdoelstellingen niet altijd verenigbaar zijn met de hoofdprioriteit. De balans tussen hoofdprioriteit en subdoelstellingen bewaken we.

b. Doelstellingen en ambities vragen om dekking. Naast wonen zijn er meer ambities met een hoge prioriteit en deze kosten geld. De grondexploitatie is niet het middel om andere maatschappelijke ambities te financieren. Zo zorgen we ervoor dat onze grondexploitaties rendabel blijven. We streven hierbij naar een evenwichtige afweging van belangen waarbij de focus ligt op het versnellen van de woningbouw en een overall gezonde grondexploitatie. Andere plannen krijgen een plek als ze passen binnen deze kaders of als er geld voor is uit andere budgetten.

c. Passend en gedifferentieerd woningaanbod. We bewaken (en sturen op) de realisatie van voldoende en goede woningen. We zoeken naar een goede mix van woningen die passen in de buurt, wijk of dorp. We bewaken deze doelstelling globaal en formuleren geen harde doelstellingen in termen van aantallen per woningtype of een vaste verdeling per woningtype en/of prijsklasse. We kijken dus niet op locatieniveau, maar kijken naar het beeld voor de gehele gemeente. De gemeente neemt hierin een belangrijke regierol. Met een periodiek onderzoek naar de situatie op de woningmarkt beoordelen we ook kwalitatief of het woningaanbod aansluit bij de vraag. Rijksregels die momenteel worden voorbereid in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) hanteren we als uitgangspunt, zolang deze niet in de weg staan van de hoofdprioriteit

d. Inzet op sociale en betaalbare woningen, ook door ontwikkelaars. We zien op locaties van derden (vaak commerciële ontwikkelaars) dat er geen of onvoldoende aandacht is voor de bouw van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen omdat het realiseren van koopwoningen in het duurdere segment meer rendement oplevert. Daarnaast levert sociale huur een lagere grondopbrengst op en willen we dat dit niet eenzijdig bij de gemeente en corporaties terugkomt. Daarom hanteren we het uitgangspunt dat ontwikkelaars bij nieuwe locaties 2/3 betaalbaar, waaronder 30% sociale huur, moeten realiseren. Als een ontwikkelaar kan beargumenteren dat dit uitgangspunt niet haalbaar is (te denken aan bijvoorbeeld niet uitvoerbare grondexploitatie, grootte van het project en locatie) dan kan het college van de uitgangspunten afwijken en kan de ontwikkelaar dit afkopen. In sommige gevallen kan een lage verkoopprijs een alternatief zijn voor sociale huur, bijvoorbeeld in de dorpen. We nodigen partijen ook uit om goedkopere koopwoningen te realiseren. Partijen die niet in staat zijn om te voorzien in de behoefte om goedkope koopwoningen dan wel huurwoningen te realiseren dragen dus bij. De gemeente heeft hierin de regie. Als gemeente accepteren we de financiële consequenties om dit mogelijk te maken.

We gaan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om dit in te voeren. Bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten, regels in het omgevingsplan, het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds of een planbatenheffing. We zoeken naar een goede balans die ontwikkelaars stimuleert om betaalbare woningen te bouwen, maar zonder dat dat procedures moeilijker worden en het de realisatie(snelheid) belemmert. Ook betalen

ontwikkelaars mee aan de kosten van de gemeente (ambtelijke inzet) wat vastgelegd wordt in een intentieovereenkomst bij de start van het project.

e. Het aandeel sociale huur koppelen we aan de taakstelling van het Rijk en de provincie. Dit is ons uitgangspunt. Wij hebben, landelijk gezien, een hoog percentage sociale huur en het Rijk streeft een eerlijke verdeling na over de gemeenten. Dit heeft gevolgen voor onze eigen ambities vanuit het huidige collegeakkoord. Het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen staat daarmee centraal. We vinden het van belang dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties niet leidend wordt voor onze woningbouwprogrammering. Als het aandeel sociale huur niet haalbaar is, gaan we niet minder woningen realiseren. We blijven wel een gemeente waarbij de sociale huursector van essentieel belang blijft. Het doel is dan ook om boven het landelijke gemiddelde te blijven.

2. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing

a. Inbreidingslocaties dragen bij aan het realiseren van woningen. We gaan door met het ontwikkelen van (relatief kleinschalige) inbreidingslocaties in Drachten. Hiermee voegen we kwaliteit toe aan het stedelijk gebied en voldoen we tegelijk aan de hoofdoelstelling om meer woningen te bouwen. Met de ontwikkelstrategie hebben we een efficiënte werkwijze en blijven we zoeken naar mogelijkheden om dit nog efficiënter te doen maar accepteren tegelijk dat deze aanpak relatief veel ambtelijke tijd vraagt.

b. Verdichting is een resultaat van onze groeiambitie. De transformatie van het centrumgebied moet worden versneld en er zullen meer woningen aan het centrum toegevoegd moeten worden dan we eerst hadden gedacht. Dit betekent ook verdichting in het centrum door gestapelde (hoog) bouw. Hiermee dragen we bij aan de groeiambitie van de gemeente. Dit betekent dat Drachten een meer stedelijk karakter krijgt.

c. Creatief gebruik maken van de ruimte staat centraal. Ook buiten het centrum is meer verdichting nodig om de groeiambitie van Drachten te kunnen realiseren én om de doelstelling uit Omgevingsvisie (een aantrekkelijker Drachten) dichterbij te brengen. Dit betekent meer ruimte zoeken voor gestapelde bouw en andere (innovatieve) woonvormen. Bijvoorbeeld met gemeenschappelijk buitenruimten en een andere stedenbouwkundige opzet van een woningbouwplan. Maar ook om ook andere beleidsthema's en ambities te integreren, zoals de bijdrage aan een sterke mienskip, het STOMP-principe vanuit mobiliteit, energietransitie etc. We (onder)zoeken (naar) creatieve en slimme manieren om in bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. Hierbij kijken we dus verder dan alleen de woning en speelt de woonomgeving ook een belangrijke rol in de wijkvernieuwing en de woningbouwprojecten.

d. Aanpak bestaande voorraad door integrale wijkvernieuwing. Drachten staat aan de vooravond van een grote transformatie. Naast nieuwbouwwontwikkelingen hebben we ook te maken met een brede opgave in de bestaande voorraad. Vaak is de gemeente geen eigenaar van de woningen. We initiëren minimaal 1 wijkvernieuwingproject van substantiële omvang met een integrale aanpak vanuit fysiek én sociaal domein. Waar mogelijk combineren we dit met lopende opgaven zoals de rioolaanpak om, in lijn met onze Omgevingsvisie, de levendigheid en aantrekkelijkheid van onze wijken te versterken. Als dit niet mogelijk is dan krijgt de rioolvervanging prioriteit.

3. Specifieke doelgroepen

a. Het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie bepaalt in welke dorpen we nog wel bouwen voor ouderen en waar niet meer. We maken een bewuste afweging waar en welke woningen we toevoegen voor ouderen. Het bouwen van levensloopbestendige woningen in sommige dorpen, biedt ouderen de mogelijkheid om door te stromen naar een passende woning in de eigen omgeving. De vrijkomende woningen bieden tegelijk mogelijkheden voor andere doelgroepen. Het faciliteren van ouderenwoningen in dorpen heeft ook een keerzijde. De druk op zorg en welzijn neemt in dorpen toe terwijl in de toekomst personeelskrapte oploopt. De mienskip zal dit niet overal op kunnen vangen. Door selectief te zijn in het aanwijzen van dorpen waar ouderenwoningen worden gebouwd kan toekomstige zorg geconcentreerder en daarmee effectiever en efficiënter worden ingezet. Indirect vormt dit een mogelijke prikkel voor doorstroming van ouderen met een zorgvraag naar plekken waar die zorg van betere kwaliteit is. In welke dorpen wel, minder of geen ruimte is voor ouderenwoningen zal worden uitgewerkt in het op te stellen uitvoeringsprogramma voor de woonzorgvisie, dat ook een hoofdstuk in het vhp vormt.

b. Flexwoningen realiseren voor de tijdelijke urgente woonvraag. Er is sprake van een grote en urgente bouwopgave. Het lukt te veel mensen niet om een goede en betaalbare woning te vinden. Dit zorgt voor lange wachtlijsten en een extra hoge druk op de huisvesting. Naast het versnellen van de bouwopgave is er ook in de gemeente behoefte aan een flexibele woningvoorraad. We streven er naar om één grotere locatie voor 15 jaar voor mensen met een tijdelijke urgente woonbehoefte te realiseren. Dit is omdat losse initiatieven veel capaciteit van de ambtelijke organisatie vragen. Het beheer van één locatie is eenvoudiger en goedkoper dan het regelen van meerdere locaties. De gemeente neemt het initiatief en faciliteert deze ontwikkeling, maar is zelf niet verantwoordelijk voor de bouw of het beheer van de locatie.

c. Woningaanbod voor aantrekken en behouden draagkrachtigen. Het woningaanbod moet nog meer dan nu gericht worden op het aantrekken en behouden van draagkrachtige groepen om zo de ambitie om Drachten evenwichtig te laten groeien te realiseren. Dit is ook nodig om Drachten toekomstbestendiger te maken. Als we niets doen, raakt de balans verder uit evenwicht tussen mensen die kunnen bijdragen en

mensen die steun nodig hebben. Dit komt door de vergrijzing, het wegtrekken van jongeren en een krimpende bevolking.

4. **Verduurzaming**

a. Geen extra eisen verduurzaming sociale huurwoningen. De kosten van verduurzamen van sociale huurwoningen drukken zwaar op de investeringsbereidheid van corporaties om extra sociale huur te realiseren. We gaan vanuit het domein volkshuisvesting geen aanvullende ambities formuleren of extra strenge eisen stellen aan het verduurzamen van sociale huur woningen dan de wettelijke vereisten en het bestaande gemeentelijke beleid.

b. Verduurzaming particuliere woningen verantwoordelijkheid eigenaar. Voor het verduurzamen van particuliere woningen zijn er veel subsidies en regelingen beschikbaar. Het verduurzamen van particuliere woningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf. Voor de nieuwbouw van koopwoningen en de bestaande voorraad gaan we op de huidige geformuleerde opgave van duurzaamheid van de gemeente geen extra opgave formuleren vanuit volkshuisvesting. We hanteren minimaal de wettelijke eisen. En we staan open voor kansen en mogelijkheden vanuit de markt die bijdragen aan onze doelstellingen.

5. **Regie en samenwerking**

Samenwerking is essentieel, als gemeente nemen we een regierol. Om aan onze opgave van volkshuisvesting nu en in de toekomst te blijven voldoen, is de samenwerking met onze partners ontzettend belangrijk. Als gemeente nemen we de regie. We werken nauw samen met woningcorporaties en marktpartijen om onze doelen te halen. Ook is de afstemming tussen andere overheden en onze partners voldoende geborgd in de dagelijkse werkprocessen en reguliere periodieke overleggen. Deze intensieve en goede samenwerking blijven we voortzetten. En waar het kan en nodig is, staan we ook open voor nieuwe samenwerkingspartners om onze ambitie te realiseren.