

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA Dokkum

Ons kenmerk: 2024-157983
Behandeld door: Geert van der Wijk
E-mailadres: g.vanderwijk@noardeast-fryslan.nl
Datum: 10 december 2024

Onderwerp: Onderzoek 'Betelber Wenjen'

Geachte raad,

Op 9 november 2023 heeft uw raad een motie aangenomen waarin het formeren van een werkgroep 'Betelber Wenjen' is opgenomen. Aanleiding was een breedvoerige discussie in een raadsvergadering over de vraag wat in onze gemeente wel of niet als betaalbare woningbouw kan worden aangemerkt. En hoe we dit als gemeente kunnen stimuleren.

Afhandeling motie 'Betelberheid fan wenningen foar starters' (zaaknummer 2023-215509)

Op basis van deze motie zijn door de ingestelde werkgroep 'Betelber Wenjen' drie expertmeetings georganiseerd. Uit deze expertmeetings zijn diverse suggesties en aanbevelingen voortgekomen. Deze zijn vervat in het rapport: Wenjen Foar Elkenien (Mooglikheden foar betelber en duorsom wenjen op in rige) van 1 juli 2024. Dit rapport is als bijlage bij deze raadsbrief gevoegd. Het rapport is vervolgens in de raadsvergadering van 11 juli 2024 aangeboden aan uw raad en ons college.

Het college heeft via onderstaande aanpak van prioriteiten, aanbevelingen en suggesties invulling gegeven aan de motie en gaat ervan uit dat deze hiermee is afgehandeld.

Vervolgaanpak na aanbieden rapport aan college

Als vervolg heeft de werkgroep bij het aanbieden van het rapport aan het college gevraagd om:

- De raad een reactiebrief te sturen over de in het rapport opgenomen mogelijkheden om de betaalbaarheid van woningen en het wonen in de gemeente te vergroten;
- De aangegeven mogelijkheden nader te beoordelen op haalbaarheid en uitvoerbaarheid en waar mogelijk te verwerken in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en woningbouwprogramma;
- De raad te betrekken en te informeren, in ieder geval bij de reguliere P&C-momenten.

Betrekken rapport bij uitwerking van beleid en uitvoering

Zoals wethouder Koonstra heeft toegezegd op 11 juli 2024, betrekken wij het door de werkgroep opgeleverde rapport bij de uitwerking van beleid en activiteiten voor het betaalbaarder maken van woningbouw in onze gemeente.

Onderstaand kunt u lezen wat we op dit moment al hebben gedaan met de in het rapport opgenomen suggesties, aanbevelingen en prioriteiten. Uiteraard is de tijd te kort geweest om aan alle punten aandacht te kunnen geven, aangezien een aantal zaken nog nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden.

Koppeling rapport met het op te stellen volkshuisvestingsprogramma

Deze nader uit te zoeken en uit te werken zaken koppelen we aan het in 2025 op te stellen volkshuisvestingsprogramma als programma onder de Omgevingsvisie.

Uw raad wordt over het proces en de aanpak geïnformeerd en hierbij betrokken zodra hierover meer duidelijk is. Naar verwachting zal dit in het eerste kwartaal van 2025 zijn.

Concreet opgepakte zaken op basis van suggesties en aanbevelingen uit het rapport

- De pré-mantelzorg beleidsregel is recentelijk vastgesteld. Een pré-mantelzorgwoning is hetzelfde als een mantelzorgwoning met als verschil dat mensen er al kunnen wonen, voordat ze daadwerkelijk mantelzorg nodig hebben. Het moet wel aannemelijk zijn dat iemand binnen 10 jaar mantelzorg nodig heeft.
De pré-mantelzorg beleidsregel is te vinden op: <https://www.noardeast-fryslan.nl/plannen-noardeast-fryslan-ter-inzage>, onder 'Overige ruimtelijke plannen en besluiten'. Het idee van Pré-mantelzorgbeleid komt voort uit de door de gemeente georganiseerde Platformbijeenkomsten. Deze vonden plaats in de eerste helft van 2024. We geven op deze wijze zoveel mogelijk de ruimte aan inwoners die zelf voor willen sorteren op hun toekomstige woon- en zorgvraag.
- Onderzoek naar mogelijkheden Flexwonen is opgestart in 2024. Het resultaat hiervan wordt in het eerste kwartaal van 2025 verwacht.
- Regeling starterslening voor nieuwbouw is uitgebreid. Om de wooncrisis het hoofd te bieden, werken we hard aan het vergroten van het woningaanbod. Dit doen we grotendeels via het programmabureau gebiedsontwikkeling. Uw raad heeft op 17 oktober 2024 ingestemd met het voorstel om de starterslening ook open te stellen voor nieuwbouwwoningen. Hiermee geven we zoveel mogelijk ruimte aan starters uit onze gemeente om een (nieuwbouw)woning te kopen.
- De subsidieregelingen voor het verbeteren van woningen en de betaalbaarheid van verduurzaming door eigenaren zijn uitgebreid. Daarnaast worden inwoners en woningeigenaren via de diverse media gewezen op de subsidiemogelijkheden die door de gemeente zelf of via andere partijen worden aangeboden. Zo is er sinds de zomer een nieuwe isolatiesubsidie, waar inmiddels ruim 500 huishoudens van gebruik hebben gemaakt. Daarnaast wordt er nog altijd goed gebruikgemaakt van de verschillende duurzaamheidsleningen.

Aanpak flexibele doorstroomlijst woningbouw dorpen en Dokkum

De flexibele doorstroomlijst woningbouw dorpen en Dokkum maakt woningbouw mogelijk in dorpen en Dokkum. Door het programmabureau zijn naast 4 locaties voor bedrijventerreinen 26 locaties voor woningbouw onder handen genomen. De status van de woningbouwplannen is hieronder weergegeven:

- Locaties die bouwrijp zijn of waarbij de aanleg loopt:
Noarderstek Dokkum, Tusken de Fearten Dokkum, Cedelshof Kollumersweach, Uitbreiding Westergeest, Easterstrjitte Marrum, Burum.
- Locaties waarvan het omgevingsplan gereed is en de aanleg start op korte termijn (Q1 2025):
Morgenzon Holwert, Dockumer Sluys, Sinnebourren Marrum.
- Locaties waarvan de planvorming in de afrondende fase zit en waarbij de omgevingsprocedure Loopt of op korte termijn start:
le, Nijewier, Ljussens, Easternijtsjerk (Lou Sanen fase 3), Blije, Eanjum.
- Locaties waar de planvorming is gestart:
Raard, Oranjewal Dokkum, Hantum, Munnekezijl, Ticeline Kollum, Hallum, Houtkolk fase 2 Dokkum, Prinslocatie Dokkum, Kollumerpomp, Ferwert, Trije Terpen Súd Dokkum.
- Locaties in de initiatieffase / gesprekken met dorpsbelangen gestart:
Burdaard, Aldwâld, Ingwierum
- Locaties die in 2025 in behandeling worden genomen:
Peazens-Moddergat, Flieterpen (Ginnum, Jannum, Reitsum, Lichtaard), Ternaard, Warfstermolen.

Onderzoek locaties voor Tiny Houses en realisatie compacte woningen

Het onderzoek naar locaties voor Tiny Houses loopt. De verwachting is dat de resultaten van dit onderzoek een projectlocatie opleveren. Van belang is wel dat extra projecten qua inzet van personeel concurreren met de forse opgave van het programmabureau gebiedsontwikkeling. Wanneer de locatie bekend is, moet daarom zorgvuldig worden bekeken wanneer het project opgepakt kan worden. Er wordt ook gekeken naar de realisatie van compacte woningen en vernieuwende woonconcepten in het algemeen.

Onderzoek betaalbaarheidsnorm woningbouw Fryslân

Mede op verzoek van de gemeenten in Fryslân en in relatie tot de regionale woondeals gaat de provincie onderzoek doen naar een Friese betaalbaarheidsnorm. Dit onderzoek start begin 2025. De uitkomsten van het onderzoek gebruiken we voor de uitwerking van het toekomstig woonbeleid in de vorm van het volkshuisvestingsprogramma..

Stand van zaken benoemde prioriteiten uit het rapport 'Betelber Wenjen' (blz. 7)

Hieronder gaan we in op de benoemde prioriteiten, zodat u op de hoogte bent van de status hiervan. De in het rapport onder 1 t/m 5 benoemde prioriteiten hebben we voor de duidelijkheid uitgesplitst in 9 aparte punten met al concreet uitgevoerde acties. De prioriteiten waarop nog verdere actie nodig is zijn apart benoemd.

1. 'Fol faasje trochgean' met het maken en realiseren van woningbouwplannen. De stand van zaken is per project benoemd bij het onderdeel flexibele doorstroomlijst;
2. Zet in op energiebesparing en verduurzaming. Dit is vanuit duurzaamheid opgepakt via de uitbreiding van subsidieregelingen;
3. Het bouwen van kleinere woningen en appartementen. In diverse genoemde plannen binnen de flexibele doorstroomlijst is het bouwen van kleinere woningen en appartementen meegenomen;
4. Het splitsen van bestaande grote woningen / boerderijen. De mogelijkheden worden in samenhang met de concrete suggesties vanuit de bijeenkomsten van het Platform Wonen in 2024 nader onderzocht;
5. Specifiek voor koopstarters: rug- aan rugwoningen, rijwoningen en compact / modulair bouwen. Het concept van rug- aan- rugwoningen is meegenomen in de planvorming rondom de Trije Terpen. Mogelijkheden voor toepassing van compact / modulair bouwen wordt onderzocht en meegenomen bij nieuwe planvorming;
6. Gebruikmaken van bestaande en nieuwe financiële regelingen, startersleningen. Op het punt van subsidies en de bekendmaking hiervan zijn inmiddels al behoorlijke stappen gezet. De regeling starterslening is voor nieuwbouw en de subsidieregelingen voor verbetering en verduurzaming van woningen is uitgebreid;
7. KoopGarant, KoopStart en mogelijkheid erfpachtconstructies als financieel aantrekkelijke optie. De eventuele mogelijkheden voor toepassing van de genoemde regelingen waaronder erfpacht worden nog nader uitgezocht;
8. Meer bekendheid geven aan subsidieregelingen en andere financiële regelingen. Inwoners en woningeigenaren worden actief via de media geïnformeerd;
9. In de huursector de goedkope voorraad koesteren, energiebesparing bevorderen en meer woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens bouwen. Het punt van het koesteren van de goedkope voorraad heeft volop aandacht bij het overleg en afstemming met de corporaties. Ook het bevorderen van energiebesparing doen we volop samen met de corporaties. Bijvoorbeeld via de Ljochtbus. De mogelijkheden voor het bouwen van meer woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens wordt onderzocht en meegenomen als onderdeel bij nieuwe planvorming.

Vervolg met aandacht voor overige suggesties, aanbevelingen en prioriteiten

Zoals hierboven is aangegeven, hebben wij een groot aantal zaken al met de nodige prioriteit concreet opgepakt. Vanwege het korte tijdsbestek hebben we daarin keuzes moeten maken. In 2025 onderzoeken we verder de mogelijkheden en toepasbaarheid van de overige suggesties en aanbevelingen. Dan doen we uiteraard in samenhang met het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de inzet van het college op de aanbevelingen, suggesties en prioriteiten uit het rapport.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA
Secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester