

**Actualisatie woningbouwprogramma 2010 t/m 2015
en doorkijk 2016 en verder**

Woonplan Nieuwe Stijl

Juni 2011

Actualisatie woningbouwprogramma 2010 t/m 2015 en doorkijk 2016 en verder Woonplan Nieuwe Stijl

Inhoud

Voorwoord	pag. 5
Samenvatting	pag. 5
1. Inleiding	pag. 9
2. Terugblik 2008-2010	pag. 11
2.1 Inleiding	
2.2 Ontwikkelingen in de woningmarkt	
2.3 Woonplan en woningbouwafspraken A7 Woonregio	
2.4 Gerealiseerde productie 2008-2010	
3. Aanbod versus vraag 2010-2015	pag. 15
3.1 Inleiding	
3.2 Kwantitatieve discrepantie	
3.3 Kwalitatieve discrepantie	
4. Strategische keuzes t.a.v. programma 2010-2015	pag. 21
4.1 Inleiding	
4.2 Woningbouwprogramma 2010-2015	
4.3 Strategieën programma 2010-2015	
5. Strategische keuzes t.a.v. verzoeken (extra) contingenten	pag. 27
6. Strategie reserveringen vanaf 2016	pag. 29
Bijlagen	pag. 31
1. Vergelijking huishoudensprognoses	
2. Kwalitatieve woningbehoefte RIGO	
3. Woningprogramma 2010-2015 en doorkijk 2016 en verder	

Voorwoord

De woningbouwambities in Smallingerland zijn groot. En blijven dat ook in de toekomst. Dat betekent niet dat wij de ogen sluiten voor de huidige economische situatie, de stagnatie op de woningmarkt en de demografische ontwikkelingen. Wij willen nog meer dan in het verleden inzetten op kwaliteit. Zowel in Drachten als voor de dorpen vinden wij een prettige en leefbare woonomgeving met goede woningen van groot belang. De komende jaren blijven we ons daarom inzetten op de verbetering van de oudere wijken in Drachten, voor een sterk centrum, voor leefbare dorpen en voor mooie nieuwbouwwijken.

De afgelopen jaren hebben wij onze regierol in het woonbeleid genomen. Wij hebben stevig ingezet op de uitvoering van het Woonplan Nieuwe Stijl. Met betrokken partijen maken wij heldere en bindende contractuele afspraken. In de komende jaren zetten wij deze lijn voort en zullen wij deze verder versterken. Met als doel om nieuwe woningen te realiseren met de benodigde kwaliteit. Zodat het voor iedereen prettig wonen is in Smallingerland.

Samenvatting actualisatie woningbouwprogramma

Terugblik

De gemeente Smallingerland heeft haar woningbouwambities geformuleerd in het Woonplan Nieuwe Stijl. Er wordt hard gewerkt aan de uitvoering van deze ambities, waaronder de wijkvernieuwingen in De Bouwen en Noordoost, inbreidingen in het bestaand stedelijk gebied, de forse revitalisatie van het Raadhuisplein en de aanleg van nieuwbouwwijken als Vrijburgh, Drachtstervaart en Maartenswouden.

De afgelopen periode is de verdere uitvoering van het Woonplan stevig op de rails gezet. Zowel met corporaties als met ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt om vraag en aanbod beter in balans te brengen en waar mogelijk te sturen op het programma. Met de corporaties Accolade en WoonFriesland is in 2008 een Woonakkoord gesloten. Met ontwikkelaars wordt ingezet op het maken van heldere en bindende afspraken in contracten. Wij zetten deze werkwijze in de komende periode voort. Wij nemen onze regierol door te sturen op concrete afspraken met betrokken partijen over productie en realisatietermijnen.

Vorig jaar hebben wij geconstateerd dat ons woonprogramma groter was dan de woningbehoefte. Het aanbod was te groot ten opzichte van de vraag. Een te groot aanbod brengt veel risico's met zich mee: plannen gaan elkaar beconcurreren, nieuwe woningen worden niet meer gekocht/verkocht, nieuwe woonwijken worden niet afgerond, de verkoopbaarheid van de bestaande woningvoorraad neemt af en de verhuurbaarheid van corporatiewoningen komt onder druk te staan met mogelijk leegstand en verpaupering tot gevolg. Vanwege deze risico's vinden wij het noodzakelijk om het woonprogramma in omvang terug te brengen en keuzes te maken.

Bij de actualisatie van het woonprogramma in 2009 is daarom al besloten om de planning van 500 woningen in gemeentelijke plannen te temporiseren. Dit betreft voornamelijk Vrijburgh fase 2 en 3 en Boornbergum fase 4 en 5.

Aanbod versus vraag 2010 - 2015

Kwantitatief

Uit diverse bevolkings- en woningbehoefteprognoses die wij hebben laten berekenen, blijkt een afnemende groei van het aantal inwoners en een daarmee samenhangende afnemende vraag naar woningen. In totaal vinden wij voor onze gemeente een netto productie van circa 1370 woningen gewenst in de periode 2010 – 2015. Deze productie is gebaseerd op

genoemde prognoses voor onze gemeente en past bij de rol van Drachten als stedelijk centrum.

Jaarlijks betekent dit het volgende: een wenselijke netto toevoeging van circa 230 woningen per jaar in de periode t/m 2015 is gewenst om aan te sluiten bij de woningbehoefte. Voor het geval er vertragingen of uitval plaatsvinden, is het goed om enige reserve in de programmering te hebben. In A7 Woonregio verband is een planologische overcapaciteit van 30% afgesproken. Dit betekent dat het wenselijk is (om bovenop de 230) jaarlijks circa 70 woningen als reserve in de planning op te nemen. Deze extra planologische ruimte is niet gekoppeld aan projecten, m.a.w. er liggen geen 'reserve'-projecten op de plank.

Wanneer alle woningbouwplannen in Smallingerland echter bij elkaar worden opgeteld, komen we uit op een totaal van ruim 1900 nieuwe woningen in de periode 2010 – 2015. Kortom: het aanbod is groter dan de vraag naar woningen. Ten opzichte van de gewenste productie (circa 1370 woningen) is dit ruim 40% 'overprogrammering'. Wanneer alle plannen (inclusief deze overprogrammering) worden uitgevoerd, ontstaat een te hoog aanbod van woningen, met alle risico's van dien. Gelet op het aandeel 'harde' plannen met hoge realisatiekansen in de periode tot 2016 wordt geconcludeerd dat het woonprogramma te fors is en in omvang teruggebracht dient te worden. In deze actualisatie van het woningbouwprogramma worden voorstellen gedaan om vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen. Hierbij is ook de afnemende investeringsbereidheid van ontwikkelaars en corporaties in een stagnerende woningmarkt betrokken.

Kwalitatief

Ons woonprogramma is natuurlijk niet alleen gericht op kwantiteit. Wij zetten ook stevig in op kwaliteit. De wijkvernieuwing Noordoost is volop in uitvoering en de wijkvernieuwing van De Bouwen gaat binnenkort van start. Verouderde woningen maken plaats voor nieuwe woningen of worden gerenoveerd. Verpauperde voormalige bedrijfslocaties worden herontwikkeld met woningbouw. Het centrum van Drachten gaat de komende jaren volledig op de schop. Deze herontwikkeling leidt tot een versterking van de rol van Drachten als stedelijk centrum met een verzorgingsfunctie voor een grotere regio. De nieuwe woningen aan het Raadhuisplein bieden voor ieder wat wils. Ook in de nieuwbouwwijken zetten wij in op verschillende woningtypen in een prettige woonomgeving.

Wanneer we de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren vergelijken met het woningbouwprogramma dan valt met name het grote aanbod van appartementen in Drachten op. We zien vooral in het centrum van Drachten kansen om te voorzien in de behoefte aan appartementen. Het aandeel appartementen in het totale programma is echter te fors. Vermindering van het gestapelde programma is dan ook wenselijk, waarbij het met name gaat om locaties waar toevoeging van appartementen minder logisch is, vanwege de huidige ruimtelijke kwaliteit en/of het ontbreken van voorzieningen.

Beheersing van het woonprogramma

Naarmate woningbouwplannen concreter zijn en met een hoge mate van zekerheid worden uitgevoerd, neemt de noodzaak van extra plannen af. Dat betekent dat jaarlijks circa 70 woningen uit de planning geschrapt moeten worden. Het is uiteraard wenselijk om plannen die kwalitatief (prijs, doelgroep of woningtype) niet passen bij de huidige vraag, uit het woningbouwprogramma te halen. Deze woningen worden ook niet opgenomen in het programma voor de periode na 2016. Dit 'doorschuiven' is ongewenst om twee redenen. Ten eerste wordt hiermee de beleidsvrijheid na 2015 beperkt. Er is dan immers geen ruimte voor nieuwe initiatieven omdat het programma al vol zit. Ten tweede verwachten wij dat de woningbehoefte vanaf 2016 verder afneemt naar ongeveer 150 woningen per jaar. Met het doorschuiven van plannen kan er weer teveel aanbod ontstaan.

De voorstellen om het woningbouwprogramma te beheersen komen op het volgende neer:

- sturen op concretisering van projecten binnen de termijn waarvoor afspraken zijn gemaakt (contractuele afspraken over productie en realisatietermijn);
- plannen worden niet zondermeer doorgeschoven naar de periode vanaf 2016 om de beleidsvrijheid in de toekomst niet op voorhand te belasten;
- hoe meer concreet de projecten worden, des te minder de behoefte aan reserveplannen;
- elk jaar dat verstrijkt, houdt in dat de reserveplannen van dat jaar, uit het programma moeten worden gehaald.

Uitgangspunten woonbeleid

Ons woonbeleid is de komende jaren gericht op:

1. realisatie van gewenste netto toevoeging van circa 230 woningen per jaar;
2. het maken van concrete contractuele afspraken over productie;
3. het laten afnemen van de overprogrammering richting 2015: hoe groter de kans op realisatie van het woonprogramma, des te minder groot is de behoefte aan reserve;
4. afscheid nemen van plannen waar geen vraag naar is of waarvan het aanbod te fors is;
5. plannen worden niet automatisch doorgeschoven naar de toekomst. Doel hiervan is om het programma na 2015 niet al van te voren vol te laten stromen;
6. bij herontwikkeling van een woningbouwproject worden de voorgestelde wijzigingen getoetst aan het gewenste kwalitatieve en kwantitatieve woonprogramma;
7. temporisering van plannen;
8. reservering van 45 woningen aan beleidsruimte voor de dorpen;
9. nieuwe verzoeken voor woningbouw in onze gemeente worden onderzocht op de wenselijkheid op basis van een integrale afweging. Wij toetsen daarbij elk verzoek aan het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woonprogramma.

Gevolgen voor een aantal plannen

Onze inzet voor het woonbeleid van de komende jaren heeft voor een aantal woningbouwplannen gevolgen:

- Afscheid nemen van circa 150 woningen uit het programma 2010-2015. Voorgesteld wordt om een aantal locaties niet meer op te nemen in het programma t/m 2015 en ook op voorhand geen reservering te doen voor de periode vanaf 2016. Het betreft voornamelijk programma's met appartementen, op locaties buiten het centrum of op groenstroken. Daarbij wordt voor de dorpen de beleidsruimte geactualiseerd aan de hand van een realistische verwachting passend bij de huidige marktomstandigheden en lokale woningbehoefte.
- Verzoeken van derden om de programmering aan te passen worden integraal afgewogen binnen het wenselijke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma.
- Doorschuiven van 110 woningen naar de periode 2016 en verder. Deze woningen stonden voor 2014/2015 gepland, maar dit is gelet op het totale aantal projecten dat gelijktijdig op de markt gebracht zal worden ons inziens niet haalbaar.
- Afscheid nemen van circa 125 woningen in de reserveringen voor het programma vanaf 2016. Het is niet gewenst om het programma vanaf 2016 verder vol te laten stromen. Hierdoor is geen beleidsruimte meer voor nieuwe ontwikkelingen. Er wordt daarom voorgesteld om geen reserveringen op voorhand meer te doen voor een aantal minder concrete plannen. Op basis van concrete initiatieven wordt de komende jaren een integrale afweging gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van deze projecten.

Woningbouwprogramma 2010-2015

Het woningbouwprogramma 2010 t/m 2015 bedraagt circa 1.620 woningen, incl. circa 250 woningen overcapaciteit (<20%) i.v.m. uitval of vertraging. Deze overcapaciteit is het resultaat van voorliggende actualisatie van het programma. Overcapaciteit is wenselijk, maar circa 250 woningen vinden wij meer dan voldoende, omdat de projecten die in het programma staan steeds concreter worden.

Sturing op kwaliteit is wenselijk, om ervoor te zorgen dat alle doelgroepen in de samenleving bediend worden. Bij projecten waarbij het programma nog ingevuld dient te worden is het (vanuit de woningbehoefte) wenselijk in te zetten op grondgebonden woningen (bij voorkeur halfvrijstaand/vrijstaand) en woningen in het betaalbare (huur) en met name het midden segment, mits de locatie dit ruimtelijk toelaat.

Relatie woningbouwprogramma met andere beleidsdocumenten

Bij de bepaling van de eigen financiële positie in verband met het gemeentefonds en lokale heffingen wordt gebruik gemaakt van woningbouwprognoses. Hierbij wordt, gelet op de huidige onzekere woningmarktsituatie, uitgegaan van een veilige raming en begroting. In voorliggend woningbouwprogramma wordt uitgegaan van het wenselijke scenario volgens onze woningbouwambities. Door deze verschillende uitgangspunten komen de cijfers in de andere gemeentelijke beleidsdocumenten niet volledig overeen met de cijfers in het geactualiseerde woningbouwprogramma.

1. Inleiding

Op 2 juni 2009 heeft de gemeenteraad de actualisatie van het woningbouwprogramma bij het Woonplan Nieuwe Stijl vastgesteld. Deze actualisatie betrof enerzijds de in het woonplan aangekondigde periodieke monitoring van ontwikkelingen in de woningmarkt en van de woningbouwproductie. Anderzijds ging deze actualisatie in op de nieuwe woningbouwafspraken die in regionaal verband in april 2009 met de A7 Woonregio en de provincie zijn gemaakt. Deze afspraken hebben betrekking op de periode 2008 tot en met 2015.

De voorliggende actualisatie betreft de periodieke monitoring en actualisatie van het woningbouwprogramma. Er wordt een terugblik gegeven op de periode vanaf 2008. Daarnaast wordt vooruitgekeken naar de verwachte woningbehoefte richting 2016 in relatie tot het geplande woningaanbod. Bij de actualisatie van 2009 is reeds geconstateerd dat het totale woningbouwprogramma voor de periode tot 2016 groter is dan de verwachte woningbehoefte. Dit heeft toen geleid tot temporisering van enkele gemeentelijke projecten. Deze onbalans in vraag en aanbod is nog steeds actueel. In de voorliggende actualisatie worden voorstellen gedaan om vraag en aanbod verder op elkaar af te stemmen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de periode vanaf 2016 zijn nog geen afspraken gemaakt. De nieuwste huishoudensprognoses voor de periode vanaf 2016 verwachten een aanzienlijke afname van de woningbehoefte en daarmee samenhangend het perspectief dat de netto woningbouwproductie na 2015 omlaag zal gaan. In deze actualisatie worden tevens voorstellen gedaan voor een programmastrategie voor de periode vanaf 2016, waarmee we ruimte voor sturing en vernieuwing vanaf 2016 willen creëren.

De woningcorporaties WoonFriesland en Accolade hebben met de gemeente, als uitvoering van de afspraken uit het Woonakkoord, gezamenlijk een analyse gemaakt van de woningmarkt in Smallingerland. Deze gezamenlijke vraag-aanbod analyse is één van de onderleggers van de actualisatie van het woningbouwprogramma. In overleg met de corporaties wordt gewerkt aan de vertaling van de vraag-aanbod analyse in voorstellen voor de langere termijn ten aanzien van doelgroepen van beleid en de kernvoorraad.

Procedure

De volgende stappen zijn/worden doorlopen ten aanzien van vaststelling van de actualisatie van het woningbouwprogramma:

- | | |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| - Vaststelling concept-actualisatie door College B&W | februari 2011 |
| - Informeren/bestuurlijk overleg corporaties/ontwikkelaars | april 2011 |
| - Inspraakprocedure | april 2011 |
| - Vaststelling actualisatie door College B&W | juni 2011 |
| - Behandeling commissie RIM | juli 2011 |
| - Instemming Gemeenteraad | september 2011 |

Leeswijzer

In de actualisatie wordt in hoofdstuk 2 een terugblik gegeven op de jaren 2008 en 2009. Hierbij wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt, de gemaakte woningbouwafspraken en de gerealiseerde productie.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 inzichtelijk gemaakt hoe het geactualiseerde woonprogramma eruit ziet op basis van recente projectplanningen. Daarbij wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve discrepanties in vergelijking met de verwachte woningbehoefte. Met als doel vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen, worden in de hoofdstukken 4, 5 en 6 voorstellen gedaan voor strategische keuzes: t.a.v. respectievelijk het huidige programma, nieuwe verzoeken en het programma vanaf 2016. Het geactualiseerde woningbouwprogramma is opgenomen in hoofdstuk 4.2 en bijlage 3. De voorstellen uit hoofdstuk 4, 5 en 6 zijn hierin verwerkt.

2. Terugblik 2008-2010

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt teruggekeken op de afgelopen jaren, waarbij achtereenvolgens wordt ingegaan op: de ontwikkelingen op de woningmarkt, het woonplan en de woningbouwafspraken in A7 Woonregio-verband met de provincie en de gerealiseerde productie, resulterend in een aantal conclusies.

2.2 Ontwikkelingen in de woningmarkt

Met het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 is er een stagnatie op de woningmarkt opgetreden. De prijzen van koopwoningen zijn sindsdien landelijk gedaald met gemiddeld 5%. In Smallingerland zijn de prijzen met een gemiddelde daling van 1% redelijk stabiel. Net als landelijk zijn ook in Smallingerland de afgelopen jaren het aantal transacties gedaald en is de looptijd toegenomen, huizen staan steeds langer te koop. Veel mensen stellen de aankoop van een woning uit. Ook geldt voor veel woningbezitters: eerst verkopen, daarna kopen, wat ten koste gaat van de flexibiliteit. De woningmarkt wordt daardoor gekenmerkt door een groeiend aanbod.

De vraag naar woningen wordt door een aantal factoren bepaald. De belangrijkste hiervan zijn het consumentenvertrouwen, de inkomenszekerheid en de woonlasten. Het consumentenvertrouwen is laag waardoor grote aankopen zoals een woning worden uitgesteld. Door de economische crisis zijn veel mensen onzeker geworden over hun baan en inkomen. Daarnaast zijn de hypotheekverstrekkers kritischer geworden op het verstrekken van een lening. Het verkrijgen van een hypotheek is voor veel consumenten niet meer zo gemakkelijk als dat in het verleden het geval was. Voorts heeft de discussie over de hypotheekrenteaftrek veel onrust veroorzaakt.

Bovenstaande betekent niet dat woonconsumenten niet meer op zoek zijn naar een andere woning. Mensen veranderen niet direct hun woonvoorkeuren en hun verhuiscriteria. De reeds ingezette trend waarbij kwaliteit van woning en woonomgeving steeds belangrijker wordt zet nog steeds door. Wel passen ze de termijn aan waarop ze willen verhuizen. Het aantal woningzoekers dat op korte termijn wil verhuizen, is flink gedaald. Er is duidelijk sprake van *'uitstelgedrag'*. De druk op de huursector is verder toegenomen. Huurders die plannen hebben een woning te kopen, stellen dit uit. Hierdoor komen er weinig huurwoningen vrij. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een tijdelijke situatie. Wanneer de crisis in de woningmarkt aanhoudt zou het *'uitstelgedrag'* kunnen leiden tot afstel waardoor de toename van de druk op de huursector permanent wordt.

Daarnaast hebben we te maken met een veranderde opstelling van woningcorporaties. Door de economische crisis en verslechterde woningmarktomstandigheden is sprake van vraaguitval. Hierdoor valt de woningverkoop van bestaande voorraad en van nieuwbouw in gecombineerde projecten bij de corporaties terug. Dit treft deze partijen direct in de omvang van hun liquide middelen. De mogelijkheden om te investeren nemen daardoor af. Daarnaast dienen de corporaties rekening te houden met de rijks- en EU-maatregelen die corporaties financieel treffen. Gevolg hiervan is dat de corporaties geconfronteerd worden met een financiële onmogelijkheid om een substantiële bijdrage aan de woningbouw te leveren en zich terugtrekken uit een aantal projecten.

2.3 Woonplan en woningbouwafspraken A7 Woonregio

De gemeente Smallingerland heeft haar woningbouwambities geformuleerd in het Woonplan Nieuwe Stijl (2006). Er wordt hard gewerkt aan de uitvoering van deze ambities, waaronder de wijkvernieuwingen in De Bouwen en Noordoost, inbreidingen in het bestaand stedelijk gebied, de forse revitalisatie van het Raadhuisplein en de aanleg van nieuwbouwwijken als Vrijburgh, Drachtstervaart en Maartenswouden.

De afgelopen periode is de verdere uitvoering van het Woonplan stevig op de rails gezet. Zowel met corporaties als met ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt om vraag en aanbod beter in balans te brengen en waar mogelijk te sturen op het programma. Met de corporaties Accolade en WoonFriesland is in 2008 een Woonakkoord gesloten. Met ontwikkelaars wordt ingezet op het maken van heldere en bindende afspraken in contracten.

In 2009 zijn voor het eerst woningbouwafspraken gemaakt in A7-Woonregio-verband, naast Smallingerland bestaande uit de gemeenten Heerenveen, Opsterland, Skarsterlân, Sneek en Wymbritseradiel. De woningbouwafspraken zijn gebaseerd op woningbehoefteprognoses voor de regio. De verdeling over de gemeenten komt overeen met onze rol als stedelijk centrum en is gebaseerd op het bundelings- en concentratieprincipe uit het Streekplan. Op basis van de prognoses hebben wij, in overleg met provincie en genoemde gemeenten, onze woningbehoefte voor de periode 2008 tot en met 2015 berekend op circa 1.830 woningen (= netto productie nieuwbouw minus sloop). Met een netto toevoeging van circa 230 woningen per jaar verwachten wij in de woningbehoefte te kunnen voorzien (zie tabel 1). Wij hebben over deze productie zowel in regionaal verband met de A7 Woonregio als met de provincie overeenstemming bereikt.

Tabel 1: Woningbouwafspraken Smallingerland 2008 t/m 2015

	Totaal 2008 t/m 2015	gem. per jaar
Programma netto = contingent	1.831	229
30% extra planologische ruimte	549	69
Programma + 30%	2.380	298

Netto programma = nieuwbouw minus sloop

De A7-Woonregio heeft met de provincie de afspraak gemaakt dat de gemeenten bovenop de netto productie 30% meer plannen mogen programmeren, om zo daadwerkelijk het beoogde aantal woningen (100%) te kunnen realiseren. Voor Smallingerland betekent dit voor de periode 2008-2015 een planologische overcapaciteit van 550 woningen, te programmeren bovenop de 1.830.

Deze planologische overcapaciteit is afgesproken om mogelijke planvertraging en uitval te kunnen opvangen. Het percentage van 30% is gebaseerd op het 'Actieplan woningproductie' van het ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (nov. 2007). Het uitgangspunt in dit Actieplan is dat de woningbouwopgave voor 130% gedekt moet zijn door 'harde' plancapaciteit (goedgekeurde bestemmingsplannen) om eventuele uitval/vertraging van woningbouwplannen te kunnen compenseren.

In de 'Actualisatie van het woonplan 2009' was geconstateerd dat het woonprogramma tot en met 2015 de vraag met 1.000 woningen oversteeg. Daarvan waren circa 500 i.v.m. de wenselijke overcapaciteit van 30%. Tegelijk is een eerste stap gezet om woningbehoefte en – aanbod beter in evenwicht te brengen. In die actualisatie is besloten om enkele gemeentelijke plannen tot 2016 te temporiseren en door te schuiven naar de periode na 2015. Dit betrof de Burgemeester Wuiteweg, Masterplan Centrum, Boornbergum fasen 4 en 5 en Vrijburgh fasen 2 en 3, totaal circa 500 woningen.

2.4 Gerealiseerde productie 2008-2010

Voor de periode 2008 tot en met 2010 bedraagt de totale netto productie circa 513 woningen. Een vooruitblik naar 2011 e.v. laat zien dat per 1 mei 2011 61 woningen zijn opgeleverd en 234 woningen in aanbouw zijn.

Tabel 2: Woningbouwproductie Smallingerland 2008-2010

	2008	2009	2010
Nieuwbouw	336	158	135
Sloop	14	20	82
Netto productie	322	138	53

De netto productie in de periode 2008-2010 bedroeg gemiddeld 170 woningen per jaar. Deze gerealiseerde productie van de afgelopen jaren ligt op een lager niveau dan de gewenste toevoeging van circa 230 per jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door de lage nieuwbouwproductie in 2009 en 2010 en de relatief grote slooppogave in 2010. De woningen die niet gerealiseerd zijn (ca. 180), zijn vooralsnog hoofdzakelijk doorgeschoven in tijd. Wij blijven in de toekomst monitoren of dit extra aanbod afgezet kan worden.

Conclusies

- Van het totale gewenste woonprogramma 2008-2015 (netto toevoeging van circa 1.830 woningen) kunnen we nog circa 1.370 realiseren in de periode 2010-2015.
- Om deze aantallen te realiseren, kunnen we voor de resterende periode 2010-2015 zo'n 400 woningen extra programmeren (= extra planologische ruimte van 30%). Dit aantal is bedoeld om mogelijke uitval en vertraging op te kunnen vangen.
- Deze extra planologische ruimte is niet gekoppeld aan specifieke projecten, m.a.w. er liggen geen 'reserve'-projecten op de plank.
- Ieder jaar dat voorbij gaat houdt in dat de met die jaarproductie samenhangende overprogrammering (gem. 69 woningen per jaar) uit het totaalprogramma gesaneerd moet worden, teneinde de overcapaciteit niet boven de 30% te laten stijgen en te voorkomen dat de beleidsvrijheid voor de periode na 2015 belast wordt.

3. Aanbod versus vraag 2010-2015

3.1 Inleiding

Het laatst vastgestelde woningbouwprogramma (juni 2009) is op basis van recente projectplanningen en planinformatie opnieuw geactualiseerd. In dit hoofdstuk wordt dit geactualiseerde programma vergeleken met de verwachte woningbehoefte. Deze vergelijking resulteert in een aantal conclusies in hoeverre het geactualiseerde programma 2010-2015 al dan niet aansluit bij de verwachte woningbehoefte, kwantitatief (par.3.2) en kwalitatief (par. 3.3).

3.2 Kwantitatieve discrepantie

Omvang woningbehoefte

In het kader van deze actualisatie is in eerste instantie gekeken of de productie die wij wenselijk vinden voor onze gemeente nog in lijn is met de meest recente woningbehoefteprognose. De woningbouwafspraken met de A7 Woonregio zijn gebaseerd op de provinciale woningbehoefteprognose 2007. Eind 2009 zijn een aantal nieuwe huishoudensprognoses gepresenteerd (zie bijlage 1). Voor Smallingerland wordt voor de periode 2010 t/m 2015 een woningbehoefte verwacht van gemiddeld circa 220 woningen per jaar (bron: provinciale prognose 2009). De woningbouwafspraken gaan uit van een toevoeging van circa 230 per jaar.

Conclusie

- De gemaakte woningbouwafspraken met de A7 Woonregio zijn vooralsnog in lijn met de verwachte woningbehoefte voor onze gemeente.

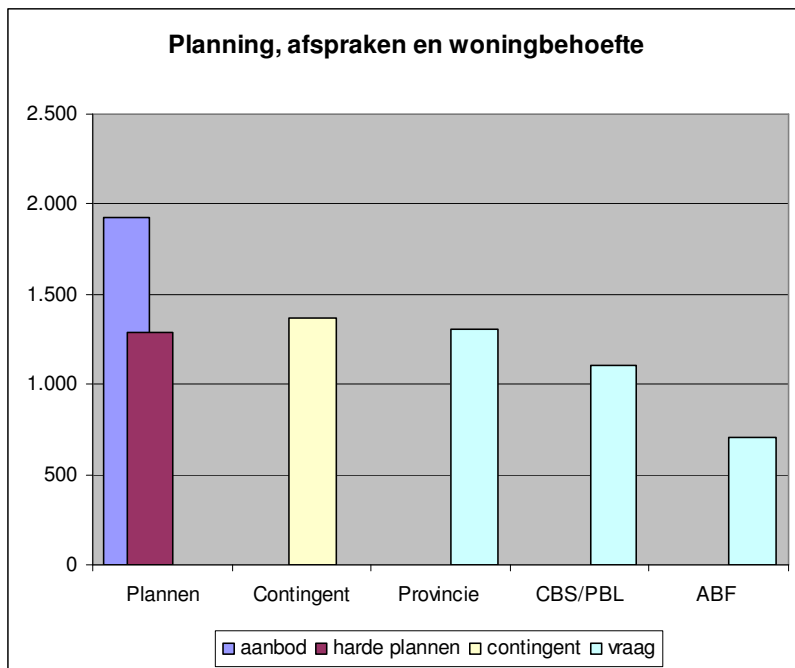
Wenselijke productie 2010 t/m 2015

In totaal vinden wij voor onze gemeente een netto productie van circa 1.370 woningen gewenst in de periode 2010 t/m 2015 (gem. 230 woningen per jaar). Inclusief de toegestane 30% extra planologische ruimte kunnen voor deze periode 1.780 woningen geprogrammeerd worden (circa 400 woningen extra).

Actualisatie woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma van vorig jaar is samen met de projectleiders geactualiseerd. Op basis van projectplanningen is voor alle projecten in het programma een inschatting gemaakt van het aantal op te leveren woningen per jaar.

Wanneer alle woningbouwplannen in Smallingerland bij elkaar worden opgeteld, komen we uit op een totale toevoeging van circa 1.940 woningen in de periode 2010-2015. De verwachte woningbehoefte is 1.370 woningen. Het aanbod is dus groter dan de vraag naar woningen.



Grafiek 1: Plannen versus behoefte 2010 tot en met 2015

Teveel projecten in het programma 2010 t/m 2015

Er staan voor de komende jaren meer projecten in de planning dan waar behoefte aan is (zie figuur 1). Hiermee bevinden we ons in een paradoxale situatie van enerzijds de huidige lage bouwproductie en anderzijds een teveel aan projecten. Het risico van overprogrammering is dat de markt overvoerd wordt, projecten elkaar beconcurreren en noodzakelijke verkoopaantallen niet gehaald worden waardoor projecten niet starten of gebouwd wordt voor de leegstand. Daarnaast is er geen/minimale ruimte voor eventuele nieuwe initiatieven. Er staan circa 570 woningen meer in het programma dan de 1.370 die we willen bouwen (het programma overstijgt de behoefte met ruim 40%). Van deze 570 teveel zijn circa 400 vanwege de 30% planologische overcapaciteit in verband met uitval of vertraging.

Met het daadwerkelijk realiseren van woningen neemt het aantal nog te bouwen woningen t/m 2015 ook steeds verder af. Ook het totaal aantal te programmeren woningen (i.v.m. overcapaciteit) zal steeds verder moeten afnemen, om beide in evenwicht te houden. Vanwege de risico's van overprogrammering is het noodzakelijk om het huidige woningbouwprogramma in omvang verder terug te brengen en keuzes te maken.

Risico van 30% overcapaciteit

Circa 2/3 van de projecten (ca. 1.280 woningen) betreffen 'harde' plannen, qua afspraken en/of een concreet plan met overeenstemming. Deze plannen hebben een hoge realisatiekans in de periode 2010-2015. Kanttekening is dat de huidige markt hierin wel een onzekere factor is. Deze 'harde' plannen bedragen ruim 90% van het totaal aantal woningen waaraan behoefte is in deze periode.

Omdat een groot deel van de plannen naar verwachting binnen de programmaperiode t/m 2015 gerealiseerd zal worden is de noodzaak om planologisch een aanzienlijk percentage over te programmeren niet langer aanwezig en zelfs ongewenst. Wanneer vastgehouden wordt aan een overprogrammering van 30% ontstaat het gevaar dat door overaanbod projecten niet gerealiseerd worden vanwege te lage afzetpercentages, en wordt er een voorschot genomen op een vraag die op het moment van aanbod nog niet aanwezig is. De consequentie van overaanbod is dat projecten qua realisatie gaan doorschuiven tot na de programmaperiode (hetgeen nu met een deel van de projecten al het geval is) en dat de sturing op de kwantitatieve en kwalitatieve eisen voor de periode vanaf 2016 minder wordt of zelfs niet meer mogelijk is. Om die reden is het wenselijk dat naar mate de realisatie van plannen harder wordt, de programmering van overcapaciteit afneemt.

Conclusies

- In totaal staan er circa 570 woningen meer in het programma 2010-2015 dan dat we willen bouwen. Het aanbod is groter dan de vraag naar woningen.
 - o Circa 400 hiervan zijn i.v.m. 30% overprogrammering;
 - o Er staan dus circa 170 woningen teveel in het programma 2010-2015.
- Het is noodzakelijk om het woningbouwprogramma in omvang verder terug te brengen en keuzes te maken.
- Naarmate er meer zekerheid ontstaat over de daadwerkelijke uitvoering van het (netto) programma neemt de noodzaak van de 30% extra planologische ruimte af. Daardoor zal in de komende jaren niet alleen het absolute aantal aan extra planologische ruimte moeten afnemen, maar ook het procentuele aantal ten opzichte van de nog te realiseren woningen.

3.3 Kwalitatieve discrepantie

Woningbehoefte versus programma: woningtype

Gewenst woonscenario woonakkoord

Gemeente en corporaties hebben als bijlage bij het Woonakkoord in 2008 volkshuisvestelijke uitgangspunten opgesteld en gesproken over een gewenst woonscenario. Qua woningtypen is de volgende gewenste differentiatie van het programma benoemd: 30% appartementen huur, 10% appartementen koop, 20% kavels, 30% (half-)vrijstaand en 10% geschakeld/rijwoningen.

Toekomstverkenning woningbehoefte

Op basis van het laatste WoningBehoefteonderzoek Friesland heeft onderzoeksbureau RIGO in 2008 een woningbehoefteraming uitgevoerd. Hieruit blijkt aan welke woningtypen de komende jaren behoefte is in de gemeente. In het onderzoek zijn verschillende scenario's doorgerekend (zie bijlage 2). De scenario's geven geen eenduidig beeld van de verwachte woningbehoefte. Wat wel opvalt, is dat er richting 2016 vooral behoefte is aan toevoeging van halfvrijstaande en vrijstaande koopwoningen. Er is beperkt behoefte aan toevoeging van rijwoningen en appartementen. De behoefte aan appartementen bedraagt in de maximale variant hoogstens 32% en in de minimale variant slechts 3%.

In de analyse 'Vraag en aanbod in Smallingerland' (eind 2010) is de actuele situatie op de woningmarkt en de verwachting richting 2015 in beeld gebracht. In de huidige markt is een kentering te zien in de behoefte aan appartementen, sterker dan bij andere woningtypen. Uit NVM transactiecijfers voor de periode 2005 t/m 2009 blijkt dat voor koopappartementen gebouwd na 1970 het aantal transacties het sterkst gedaald is en de looptijd het sterkst gestegen is. Dit woningtype kent op dit moment van alle woningtypes de langste looptijd in dagen. Naar verwachting is er de komende periode nog steeds behoefte aan toevoeging van appartementen, maar in mindere mate dan voorgaande jaren.

Wenselijk woonscenario 2010-2015

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat het in 2008 opgestelde woonscenario qua woningtypen niet meer helemaal actueel is en met name uitgaat van een te forse toevoeging van appartementen. In het kader van deze actualisatie van het woonplan wordt voorgesteld te sturen op de volgende differentiatie: circa 25% appartementen, 20% kavels, 40% (half-)vrijstaand en 15% geschakeld/rijwoningen.

In het woonbeleid staat het vergroten van de kwaliteit van het wonen centraal. Kernbegrippen hierbij zijn ruimtelijke kwaliteit en diversiteit. De lokatie en omgeving van woningen is erg bepalend in de afzetbaarheid ervan. Belangrijk speerpunt in het creëren van diversiteit van woonmilieus is de kwaliteitsverbetering van het centrum van Drachten. De verbetering van de

kwaliteit van het wonen in het centrum maakt dan ook integraal deel uit van de stedelijke vernieuwing, zoals verwoord in het Masterplan Centrum en het ISV-programma. We zien vooral in het centrumgebied van Drachten kansen om te voorzien in de behoefte aan appartementen. Terughoudendheid is gewenst ten aanzien van programmering van gestapelde bouw op andere locaties, niet in de nabijheid van voorzieningen.

Realisatie 2008 t/m 2009 en woningbouwprogramma 2010 t/m 2015

De toevoeging aan de woningvoorraad bestond in de periode 2008-2009 voor circa 70% uit grondgebonden woningen en voor circa 30% uit appartementen.

Het geactualiseerde programma 2010 t/m 2015 bestaat voor circa 32% uit appartementen.

De grondgebonden nieuwbouw betreft circa 19% rij/geschakeld, 26% (half-)vrijstaand/kavel.

Van circa 23% van de plannen is het woningtype nog niet bekend, dit betreffen plannen die in de laatste jaren van het programma gepland staan.

Conclusies

- De geplande toevoeging van appartementen in de periode 2010-2015 is te fors, gelet op de verwachte woningbehoefte. Vermindering van het gestapelde programma is dan ook wenselijk. Het gaat hierbij met name om locaties waar toevoeging van appartementen minder logisch is vanwege de huidige ruimtelijke kwaliteit van de lokatie en/of het ontbreken van voorzieningen in de nabijheid.
- De geplande toevoeging van rijwoningen is iets aan de ruime kant. In sommige buurten kan het echter gewenst zijn rijwoningen toe te voegen, ten behoeve van een gevarieerde wijkopbouw qua karakter, uitstraling en eigendom. Er dient dan wel gezocht te worden naar gevarieerde verschijningsvormen. In de projecten waar de programma's nog onbekend zijn is het wenselijk vooral in te zetten op halfvrijstaande of vrijstaande woningen.

Bovenstaande conclusies blijken ook uit de analyse 'Vraag en aanbod in Smallingerland' (eind 2010), opgesteld door gemeente en corporaties in het kader van het Woonakkoord. Het teveel aan geprogrammeerde appartementen voor de komende periode werd daarnaast ook bevestigd in een recent gesprek met enkele lokale makelaars over de Smallingerlandse woningmarkt en het programma voor de komende periode.

Woningbehoefte versus programma: prijssegmenten

Wenselijk woonscenario 2010-2015

Gemeente en corporaties hebben in het kader van het Woonakkoord (2008) ook gesproken over een gewenste differentiatie van de nieuwbouw naar prijssegmenten: 30% betaalbaar, 40% midden en 30% duur. Dit gewenst woonscenario is ons inziens nog steeds actueel, gelet op de redelijke stabiliteit van de prijzen in Smallingerland. Naar verwachting wordt hiermee tegemoetgekomen aan de vraag vanuit de markt.

Vanuit ontwikkelaars wordt wel gevraagd naar toevoegingen in het goedkopere koopsegment, of verschuivingen in die richting. Gelet op het grote aanbod in het goedkope/betaalbare segment in de bestaande voorraad en verslechtering van de concurrentiepositie van de bestaande voorraad door extra toevoegingen, zien wij op dit moment geen noodzaak hierin mee te gaan.

Programma 2010-2015

In het geactualiseerde programma 2010 t/m 2015 is de verdeling over de prijssegmenten goedkoop/betaalbaar, midden en duur respectievelijk circa 27%, 25% en 29%. Circa 19% van het programma is onbekend.

Conclusies

- Het aandeel duur in de bekende programma's is iets aan de ruime kant. In de projecten waarvan de programma's nog onbekend zijn of wijzigen is het wenselijk in te zetten op het betaalbare en met name het middensegment. Deze conclusie blijkt ook uit de analyse 'Vraag en aanbod in Smallerland' (eind 2010), opgesteld door gemeente en corporaties in het kader van het Woonakkoord.
- De samenstelling van de bekende programma's naar prijssegmenten vertoont geen zodanige discrepantie met het wensscenario dat dit aanleiding geeft om afscheid te nemen van projecten.

4. Strategische keuzes t.a.v. programma 2010-2015

4.1 Inleiding

De afgelopen jaren is al stevig ingezet om woningbehoefte en aanbod beter in balans te brengen, en waar mogelijk te sturen op het programma. Er is veel aandacht besteed aan het maken van heldere en bindende afspraken maken met betrokken partijen. In de komende jaren wordt deze werkwijze voortgezet. Wij nemen onze gemeentelijke regierol en maken keuzes maken ten aanzien van het woningbouwprogramma met als doel om vraag en aanbod in overeenstemming te brengen.

Het woonbeleid van de afgelopen periode wordt doorgezet. De inzet blijft gericht op de kwaliteitsslag van de bestaande woningvoorraad in de naoorlogse wijken (de wijk- vernieuwingen in De Bouwen en Noordoost), de inbreidingen in het bestaand stedelijk gebied, de forse revitalisatie van het Centrum (Raadhuisplein) en de aanleg van nieuwbouwwijken als Drachtstervaart, Vrijburgh en Maartenswouden. In de dorpen wordt naar verwachting gestart met de uitvoering van de plannen Drachtstercompagnie en Houtgehage.

In voorgaand hoofdstuk is geconstateerd dat sprake is van een te forse en onwenselijke overprogrammering voor de periode 2010-2015. De overcapaciteit is opgelopen tot ruim 40%. Daarbij bestaat ruim 90% van het totaal aantal woningen dat gebouwd wordt uit 'harde' plannen, qua afspraken en/of een concreet plan met overeenstemming. Consequentie is dat er nu én in de komende jaren keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van projecten. In hoofdlijn betekent dit de keuze tussen a. afscheid nemen van projecten óf b. het doorschuiven naar de planperiode na 2015. Een te groot aanbod heeft het risico van een onwenselijke mate van concurrentie tussen plannen en in het uiterste geval bouwen voor de leegstand. Zonder meer doorschuiven is ook ongewenst, gelet op het op voorhand belasten van de beleidsvrijheid voor die periode en het vooruitzicht van afnemende woningbehoefte.

Om de markt de komende jaren goed te kunnen (blijven) bedienen en zorg te dragen voor evenwicht in vraag en aanbod worden in de hoofdstukken 4, 5 en 6 voorstellen gedaan voor strategische keuzes, vertaald naar gevolgen voor concrete projecten. Het betreft voorstellen voor zowel een kwantitatieve als kwalitatieve strategie.

4.2 Woningbouwprogramma 2010-2015

Onze ambitie is een jaarlijkse netto toevoeging van circa 230 woningen. Het programma voor de periode 2010 tot en met 2015 bedraagt circa 1.620 woningen (nieuwbouw minus sloop). De overcapaciteit in dit programma is circa 250 woningen.

In dit programma zijn bovengenoemde strategische keuzes in projecten verwerkt. Tevens is de meest recente projectinformatie (april 2011) met betrekking tot samenstelling programma, aantallen en planning hierin verwerkt.

De aantallen woningen per jaar is een inschatting van het aantal op te leveren woningen – op basis van de projectplanningen, uitgaande van een zo realistisch mogelijke planning. Naarmate oplevering verder weg in tijd plaatsvindt, zijn de aantallen minder hard.

Relatie woningbouwprogramma met andere beleidsdocumenten

Bij de bepaling van de eigen financiële positie in verband met het gemeentefonds en lokale heffingen wordt gebruik gemaakt van woningbouwprognoses. Hierbij wordt, gelet op de huidige onzekere woningmarktsituatie, uitgegaan van een veilige raming en begroting. In voorliggend woningbouwprogramma wordt uitgegaan van het wenselijke scenario volgens onze woningbouwambities. Door deze verschillende uitgangspunten komen de cijfers in de andere gemeentelijke beleidsdocumenten niet volledig overeen met de cijfers in het geactualiseerde woningbouwprogramma.

In onderstaande tabellen is het programma naar gebiedstype, woningtype en prijssegmenten weergegeven. Het volledige woningbouwprogramma naar deellocaties is opgenomen in bijlage 3.

Tabel 3: Programma 2010-2015 naar gebiedstype

Gebiedstype	Jaar van oplevering							
	realisatie 2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal 2010-2015	2016
<i>Drachten</i>								
Centrumlocaties				100	75	25	200	
Inbreiding stedelijk gebied	51	106	158	125	125	81	646	110
Wijkvernieuwing		96	105	129	82	59	471	36
Uitbreiding stedelijk gebied	17	11	14				42	
Incidentele woningbouw	11	15	15	15	15	15	86	
<i>subtotaal Drachten</i>	<i>79</i>	<i>228</i>	<i>292</i>	<i>369</i>	<i>297</i>	<i>180</i>	<i>1.445</i>	<i>146</i>
Vrijburg / Boornbergum	53	3	38	60	84	61	299	403
Dorpen	3	1	29	50	49	38	170	28
<i>Totaal nieuwbouw</i>	<i>135</i>	<i>232</i>	<i>359</i>	<i>479</i>	<i>430</i>	<i>279</i>	<i>1.914</i>	<i>577</i>
Onttrekking/sloop	-82	-74	-10	-89	-10	-28	-293	-16
Nieuwbouw minus sloop, incl. overprogrammering	53	158	349	390	420	251	1.621	561

De inbreiding in stedelijk gebied bedraagt circa 40%. Hiermee voldoet het programma aan het kwalitatieve uitgangspunt afgesproken met de provincie: een aandeel van 30 à 40% als netto toevoeging aan de woningvoorraad in binnenstedelijk gebied.

Tabel 4: Programma 2010-2015 naar woningtype

Woningtype	Jaar van oplevering							
	realisatie 2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal 2010-2015	2016
Rij/geschakeld	61	75	142	94	98	48	518	86
2-onder-1-kap	16	74	71	89	21	6	277	173
Vrijstaand		2	4	7	18	6	37	6
Vrije kavel	19	13	40	38	25	26	161	135
Appartement	25	53	51	126	135	66	456	12
Seniorenappartementen			24	26			50	pm
Anders				17	27		44	3
Onbekend 1)	-68	-59	17	-7	96	99	78	146
Nieuwbouw minus sloop, incl. overprogrammering	53	158	349	390	420	251	1.621	561

1) Categorie onbekend 2010-2015 = saldo nieuwbouw (ca.370) minus sloop (ca.290)

De netto toevoeging aan de voorraad (nieuwbouw minus sloop) bestaat uit: circa 21% rij/geschakelde woningen (ca. 520 nieuwbouw minus 170 sloop), 29% halfvrijstaande en vrijstaande woningen en circa 28% appartementen (ca. 510 nieuwbouw minus 60 sloop). Van respectievelijk 3% en 19% van het programma is het woningtype anders of nog niet bekend. De locaties waarvan het programma nog niet bekend is staan in de laatste jaren van het programma gepland.

Tabel 5: Programma 2010-2015 naar prijsklasse

Prijsklasse	Jaar van oplevering							
	realisatie 2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal 2010-2015	2016
Betaalbaar		85	171	88	128	45	517	86
Midden	44	72	57	103	66	6	348	128
Duur	77	42	78	126	125	78	526	189
onbekend	-68	-41	43	73	101	122	230	158
Nieuwbouw minus sloop, incl. overprogrammering	53	158	349	390	420	251	1.621	561

Categorie onbekend = saldo nieuwbouw (ca.520) minus sloop (ca.290)

Definities prijssegmenten (2010):
 Goedkoop: < € 360 huur en < 160.000 koop
 Betaalbaar: € 360 tot € 510/550 huur en € 160.000 tot € 210.000 koop
 Midden: € 510/550 tot € 650 huur en € 210.000 - € 260.000 koop
 Duur: > € 650 huur en > € 260.000 koop

Voor de periode 2010 t/m 2015 bedraagt de nieuwbouw in de segmenten betaalbaar, midden en duur respectievelijk 32%, 21% en 32%.

In de huursector worden naar verwachting circa 630 woningen gebouwd en circa 230 woningen gesloopt, een netto toevoeging van circa 400 woningen (programma's voor zover op dit moment bekend). De corporaties zijn daarnaast voornemens om in de periode 2010 t/m 2015 samen in totaal circa 300 huurwoningen te verkopen. In de periode 2010 t/m 2015 neemt de huursector naar verwachting netto met circa 100 woningen toe.

Voor zover de programma's bekend zijn bestaat de nieuwbouw in de huursector voor circa 52% uit woningen in het betaalbare segment (onder de 2^e aftoppingsgrens huurtoeslag (< € 548,18), 26% woningen in midden segment (tussen € 548,18 en € 647,53) en 3% uit woningen in het dure segment (> € 647,53). Van circa 19% van de nieuwbouw is het prijssegment nog onbekend.

De totale omvang van het goedkope huursegment neemt af, met name door sloop van woningen. Het betaalbare huursegment zal licht groeien, naast de nieuwbouw van woningen worden door de voorgenomen verkoop huurwoningen aan de voorraad onttrokken. Per saldo zal met name het middensegment groeien. Achterliggende reden voor toevoeging in het middensegment is om doorstroming te creëren.

De beperkte groei in de betaalbare huursector blijkt ook uit de analyse 'Vraag en aanbod in Smallerland' (eind 2010), waarbij is geconcludeerd dat een iets grotere groei van dit segment wenselijk is.

4.3 Strategieën programma 2010-2015

In deze paragraaf worden drie strategieën uitgewerkt om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod beter in evenwicht komen:

1. Voortzetting van sturing op concretisering projecten binnen afgesproken termijn

Om de gewenste nettoproductie te realiseren willen we de ingezette werkwijze van de afgelopen jaren voortzetten, bestaande uit:

- sturen op de concretisering van projecten binnen de termijn waarvoor afspraken gemaakt zijn – in het projectmanagement meer aandacht voor planningen.
- concrete contractuele afspraken maken met ontwikkelaars over de productie en termijn van realisatie – daar waar dit nog niet het geval is, maar wel mogelijk is.

2. Strategie korte termijn: afscheid nemen van een aantal projecten

Er staan circa 570 woningen meer in het programma dan waar behoefte aan is, waarvan 400 i.v.m. 30% overcapaciteit. Het is noodzakelijk om het huidige woningbouwprogramma in omvang verder terug te brengen en keuzes te maken. Dit om te voorkomen dat de markt

overvoerd wordt, projecten elkaar beconcurreren en noodzakelijke verkoopaantallen niet gehaald worden en we in het uiterste geval bouwen voor de leegstand. In voorgaand jaar heeft temporisering van gemeentelijke projecten plaatsgevonden. Daarnaast wordt nu voorgesteld om ook keuzes te maken in projecten van derden.

De kwantitatieve strategie voor de korte termijn bestaat uit:

a. *Afscheid nemen van circa 150 woningen uit het programma*

Voorgesteld wordt om een aantal locaties niet meer op te nemen in het programma t/m 2015 en ook op voorhand geen reservering te doen voor de periode vanaf 2016. In het algemeen kan gesteld worden dat de locaties sinds lange tijd op het programma staan en in tijd steeds verder doorschuiven zonder zicht op een definitief plan. Daarbij betreft het voornamelijk programma's met appartementen, op locaties buiten het centrum of op groenstroken. Het voorstel voor beëindiging betekent niet dat de locaties niet herontwikkeld dienen te worden. Maar er moet een andere herontwikkeling gezocht worden dan de functie wonen. Concrete initiatieven hiervoor worden t.z.t. aan het college voorgelegd.

Voor de dorpen wordt de beleidsruimte geactualiseerd aan de hand van een realistische verwachting passend bij de huidige marktomstandigheden en lokale woningbehoefte.

b. *Doorschuiven van 110 woningen naar de periode 2016 en verder*

De ontwikkeling van Drachtstervaart heeft in ons woonbeleid hoge prioriteit. Vanuit de insteek van een zo realistisch mogelijk programma gaan we er van uit dat het deelproject In de Luwte I, deels vanaf 2016 wordt opgeleverd. Afronding van het totale project voor 2016 is ons inziens niet reëel, gelet op de hoeveelheid jaarlijks te verkopen woningen en het (deels) gelijktijdig op de markt brengen van een aantal andere deelprojecten in Drachtstervaart. Wanneer de markt dit toelaat is eerdere oplevering mogelijk.

Deze kwantitatieve strategie voor de korte termijn is gebaseerd op een analyse van de projecten, waarbij dit binnen de huidige context (afspraken en hardheid plannen) het maximaal haalbare is. Resultaat is een overcapaciteit van circa 20%. Het % overcapaciteit is geen doel op zich, maar het resultaat van de inzet om de overcapaciteit verder terug te brengen.

De kwalitatieve strategie voor het afscheid nemen van projecten is hoofdzakelijk gericht op de vermindering van het aandeel appartementen in het huidige programma, op locaties waar toevoeging van appartementen minder logisch is vanwege de huidige ruimtelijke kwaliteit van de locatie en/of het ontbreken van voorzieningen in de nabijheid van de locatie.

Voorstel strategie korte termijn

- a. Afscheid nemen van circa 150 woningen uit het programma
- b. Doorschuiven van 110 woningen naar de periode 2016 en verder

Resultaat strategie korte termijn

- De overcapaciteit voor de periode 2010-2015 bedraagt met deze voorstellen nog circa 20%.
- Het aantal appartementen wordt met circa 100 woningen teruggebracht.

3. Strategie komende jaren: max. 20% overcapaciteit - jaarlijks afscheid nemen van projecten

De systematiek van overcapaciteit betekent ook voor de komende jaren dat we jaarlijks afscheid moeten gaan nemen van projecten (onafhankelijk van welk percentage overcapaciteit aangehouden wordt). Dit om het wenselijke percentage overcapaciteit constant te houden t.o.v. het restant programma en vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen. Het percentage overcapaciteit dient afgestemd te worden op de concreetheid van de productie. Ruim 90% van het totaal aantal woningen dat we willen bouwen bestaat uit 'harde'

plannen, qua afspraken en/of een concreet plan met overeenstemming. Hoe meer zekerheid over de daadwerkelijke uitvoering van het programma, hoe minder de noodzaak van de extra planologische ruimte (en hoe lager het wenselijke percentage overcapaciteit).

Kwantitatieve strategie

Gelet op de hardheid van de plannen wordt voorgesteld maximaal 20% overcapaciteit (als resultaat van uitvoering van de strategie op korte termijn) vooralsnog voor de komende jaren te handhaven, en om deze niet weer op te laten lopen tot 30%.

Kanttekeningen: de huidige markt is op dit moment een onzekere factor, waardoor niet gesteld kan worden dat de 'harde' plannen 100% gerealiseerd worden in de periode tot 2015. Overcapaciteit is daarom zeker wenselijk, maar max. 20% vinden wij meer dan voldoende. Consequentie strategie: om te zorgen dat de overcapaciteit (in verhouding tot de resterende productie) niet verder oploopt, is het noodzakelijk om in de periode 2011 t/m 2015 elk jaar afscheid te nemen van gemiddeld circa 60 woningen uit het programma.

Gelet op de hardheid van een groot deel van de plannen zal dit een moeilijke opgave zijn. In het kader aan het eind van deze paragraaf wordt deze strategie vertaald in een werkwijze voor de komende jaren. Wanneer het niet lukt jaarlijks afscheid te nemen van projecten zal dit tot gevolg hebben dat de volgende programmaperiode (vanaf 2016) op voorhand alweer meer dan vol zit en geen sturing of vernieuwing meer mogelijk is.

Bovenstaande argumentatie leidt ook tot de discussie of het percentage richting 2015 nog verder afgebouwd dient te worden, bijv. tot 10 of 15% in 2015. Voorgesteld wordt om jaarlijks het aandeel 'harde' en te realiseren plannen te monitoren i.r.t. de wenselijke omvang van de overcapaciteit en zonodig voorstellen voor verdere verlaging van de overcapaciteit te doen.

Kwalitatieve strategie

Sturing op kwaliteit is gewenst, om er voor te zorgen dat alle doelgroepen in de samenleving bediend worden. Op basis van de geconstateerde discrepantie in hoofdstuk 3 worden onderstaande aanbevelingen gedaan:

- bij het afscheid nemen van projecten bij voorkeur afscheid nemen van projecten met appartementen, op locaties waar toevoeging van appartementen minder logisch is vanwege de huidige ruimtelijke kwaliteit van de locatie en/of het ontbreken van voorzieningen in de nabijheid van de locatie.
- bij projecten waarbij het programma nog ingevuld dient te worden is het (vanuit de woningbehoefte) wenselijk in te zetten op grondgebonden woningen (bij voorkeur halfvrijstaand/vrijstaand) en woningen in het betaalbare (huur) en met name het midden segment, mits de locatie dit ruimtelijk toelaat.

Kanttekening hierbij is dat deze aanbevelingen zijn gebaseerd op de huidige kennis en marktsituatie en aan verandering onderhevig kunnen zijn. Monitoring van de woonbehoefte blijft ook de komende jaren nodig.

Vertaling strategie in werkwijze komende jaren

1. *Natuurlijke uitval projecten*

Contingenten die op natuurlijke wijze vrijvallen in projecten, doordat projecten niet doorgaan, komen te vervallen en kunnen door de betreffende partij niet zondermeer elders ingezet worden.

2. *Integrale afweging bij herontwikkeling*

Bij herontwikkeling van een project wordt de gewenstheid van het project opnieuw aan het college voorgelegd, d.m.v. een integrale afweging en toetsing aan het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve programma.

Gelet op het hoge percentage 'harde' plannen wordt de jaarlijkse opgave om vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen steeds moeilijker. Als er zich situaties voordoen zoals bijv. terugtrekken ontwikkelaar of ernstige vertraging in planvoorbereiding, verdient het sterke aanbeveling om afscheid te nemen van dergelijke projecten. Dit is de enige manier om behoefte en programma meer in evenwicht te krijgen.

3. *Jaarlijks keuzes maken*

Als zich geen natuurlijke mogelijkheden voordoen zullen jaarlijks keuzes gemaakt moeten worden om afscheid te nemen van projecten. In voorgaand jaar heeft temporisering van gemeentelijke projecten plaatsgevonden. Voor de komende periode ontkomen we er niet aan ook keuzes te maken ten aanzien van projecten van derden. Op basis van een integrale afweging van de wenselijkheid van projecten in relatie tot verschillende aspecten (waaronder het totale kwantitatieve en kwalitatieve programma, de wenselijke overcapaciteit, gemaakte afspraken en financiële consequenties), worden voorstellen hiervoor aan het college voorgelegd.

5. Strategische keuzes t.a.v. verzoeken (extra) contingenten

De beschreven kwantitatieve en kwalitatieve strategie t.a.v. het huidig programma in hoofdstuk 4 is ook van toepassing op verzoeken met betrekking tot nieuwe locaties en verzoeken om extra contingenten voor reeds opgenomen locaties in het programma.

Strategie / werkwijze

- De gewenstheid van verzoeken om (extra) woningbouw worden aan het college voorgelegd op basis van een integrale afweging en toetsing aan het wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve programma en de wenselijke overcapaciteit.

6. Strategie reserveringen vanaf 2016

Voor de periode vanaf 2016 zal hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van een afnemende woningbehoefte. De laatste prognose verwacht een woningbehoefte van gemiddeld 150 woningen per jaar voor de periode 2015-2025 (bron: provincie Fryslân, 2009). Dit betekent dat voor de periode 2016-2020 naar verwachting ruimte zal zijn voor een programma met circa 750 woningen.

Resultaat van de in hoofdstuk 3 genoemde actualisatie is een reservering van circa 650 woningen t.b.v. het nog op te stellen programma voor de periode vanaf 2016.

Geconcludeerd wordt dat het programma voor na 2016 nu al grotendeels gereserveerd lijkt. De mogelijkheid van sturing (kwantitatief en kwalitatief) en vernieuwing worden hierdoor voor de volgende periode op voorhand beperkt.

Strategie reserveringen vanaf 2016: voorkomen bouwclaim op voorhand

- Het is van belang dat projecten niet automatisch doorgeschoven worden naar de volgende programmaperiode. Dit om te voorkomen dat deze periode voor de start alweer meer dan vol zit met projecten en geen sturing of vernieuwing meer mogelijk is.

Werkwijze

- a. Afscheid nemen van een aantal kwantitatieve reserveringen
Voor een aantal projecten wordt geen kwantitatieve reservering meer opgenomen voor de periode vanaf 2016. Wij willen echter wel tijdig voorbereidingen treffen voor locaties die in aanmerking komen voor herontwikkeling. Woningbouw is daarbij één van de mogelijke opties. Wij nemen deze locaties op voorhand echter niet op in ons woonprogramma. Op basis van concrete initiatieven zal een integrale afweging worden gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van deze projecten, resulterend in een voorstel om de projecten al dan niet op te nemen in het programma vanaf 2016. Resultaat is dat de reservering op voorhand afneemt met circa 125 woningen, zodat in het woningbouwprogramma bij de vooruitblik 2016 en verder circa 530 woningen staan opgenomen (zie bijlage 3).
- b. Tijdige voorbereiding afspraken na 2016
Het is wenselijk tijdig (2012/2013) te starten met het maken van woningbouwafspraken voor de periode vanaf 2016, in overleg met woonregio-gemeenten en de provincie. Dit gelet op de nodige voorbereidingstijd (planvorming, procedures en start realisatie) voordat de eerste projecten ook daadwerkelijk in 2016/2017 opgeleverd kunnen worden. Zowel kwantitatief als kwalitatief (ruimtelijk en programmatisch) nemen we onze gemeentelijke regierol. Wij bepalen tijdig bij welke locaties we de prioriteit leggen. Voor de nu al bekende locaties maken wij in 2012/2013 een integrale afweging over de wenselijkheid van herontwikkeling met woningbouw.

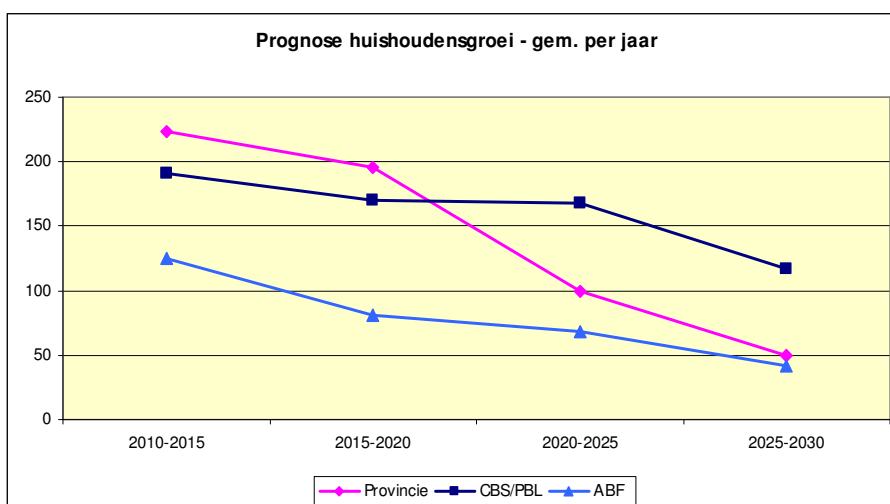
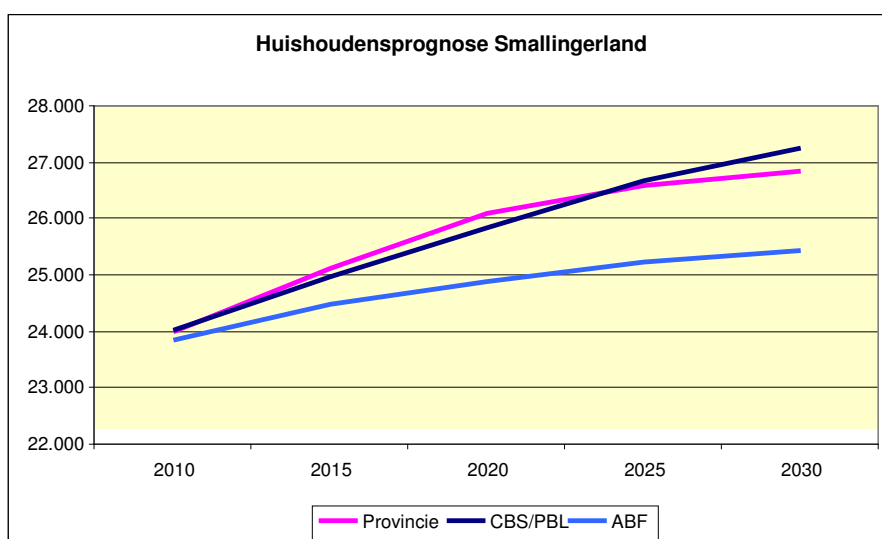
Bijlage 1 Vergelijking huishoudensprognoses

Eind 2009 zijn er drie nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses gepresenteerd: Provincie Fryslan, Centraal Bureau voor de Statistiek en Planbureau voor de Leefomgeving (CBS/PBL) en onderzoeksbureau ABF Research. Onderstaand twee grafieken voor Smallingerland: de huishoudensprognose en de gemiddelde groei per jaar in 5 jaarsperioden.

Voor de gemeente Smallingerland kenmerken alle drie prognoses zich door een "afnemende groei" richting 2030. In de vergelijking van de prognoses blijkt de regionale prognose van de provincie Fryslan het meest positief voor de eerstkomende jaren; zij verwacht voor de periode 2010-2020 relatief de grootste groei. De prognose van het CBS komt uiteindelijk richting 2030 iets hoger uit. De ABF prognose gaat in zijn geheel uit van een beperktere groei.

Uitgaande van het principe één huishouden = één woning bedraagt de kwantitatieve woningbehoefte voor Smallingerland voor de periode 2010 t/m 2015 respectievelijk 1.309 (provincie), 1.109 (CBS) en 705 (ABF) woningen. Er kan niet zonder meer gesteld worden dat het ene model beter of slechter is dan het andere is. De modellen kennen elk hun eigen techniek en genereren daardoor op zich al verschillende uitkomsten. Monitoring van de werkelijke bevolkingsontwikkeling blijft onveranderd belangrijk.

De afspraken met de A7-Woonregio en de provincie zijn gebaseerd op de provinciale prognose. De nieuwe provinciale prognose betekent een gemiddelde woningbehoefte van circa 220 woningen per jaar. Geconcludeerd wordt dat de gemaakte woningbouwafspraken met de provincie (gem. 230 woningen per jaar) vooralsnog in lijn zijn met de verwachte woningbehoefte.



Bijlage 2 Kwalitatieve woningbehoefte RIGO

Door onderzoeksbureau RIGO is in 2008 een toekomstverkenning uitgevoerd van de ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtypen in de gemeente Smallingerland voor de periode 2007 tot 2016.

Hierbij zijn verschillende scenario's doorgerekend (zie tabel 5): wel/geen koopkrachtgroei en wel /geen correctie voor het 'generatie-effect' (de veronderstelling dat ouderen van 2016 steeds minder van hun huidige (veelal vrijstaande) koopwoning naar een huur- of koopappartement verhuizen).

eigendom/type	verwachte toename Smallingerland 2007-2016		
	scenario 1	scenario 2	scenario 3
huur grondgebonden	35%	16%	12%
huur bebo en appartement z.lift	3%	3%	-1%
huur appartement met lift	0%	19%	-4%
koop grondgebonden – rij	17%	6%	17%
koop grondgebonden - (half)vrij	40%	46%	68%
koop appartement	5%	10%	8%
Totaal	2.050	2.050	2.060
totaal grondgebonden	92%	68%	97%
totaal appartementen	8%	32%	3%

Tabel 5, Verwachte ontwikkeling woningbehoefte Smallingerland, bron: Rigo 2008

Scenario 1: uitgaande van 0% koopkrachtgroei, met correctie voor het 'generatie-effect'

Scenario 2: uitgaande van 0,75% koopkrachtgroei, zonder correctie voor het 'generatie-effect'

Scenario 3: uitgaande van 0,75% koopkrachtgroei, met correctie voor het 'generatie-effect'

Woningtype: De toename van de woningbehoefte tussen 2007 en 2016 bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen: afhankelijk van het scenario variërend tussen de 68% en 97%. In alle scenario's betreft het hoofdzakelijk halfvrijstaande en vrijstaande koopwoningen. Er is beperkt behoefte aan toevoeging van appartementen: variërend van 3% tot 32%. De verwachting is dat de werkelijke behoefte ergens tussen deze scenario's in zal liggen. Het verschilt per scenario of daarbij vooral behoefte is aan huur of koop.

Eigendom: In alle scenario's is de behoefte aan koopwoningen groter dan aan huurwoningen. Afhankelijk van het scenario varieert de vraag naar huurwoningen tussen de 7% en 38%.