

Addendum op de Woonvisie 2020 – 2025

De fractie van D66 heeft in de gemeenteraadsvergadering van 30 augustus 2022 de motie 'Kleinere woningen mogelijk maken' ingediend. Het verzoek aan het college was om voor februari 2023 met een voorstel te komen voor aanpassing van de Woonvisie 2020 -2025 om de minimumgrootte van 70 m2 voor nieuwe woningen en bij verbouwing los te laten. Het college heeft in de raadsvergadering de motie overgenomen en toegezegd met een voorstel te komen.

In dit voorstel wordt de minimumeis van 70 m2 voor nieuwe en te transformeren woonruimte losgelaten, waarbij wel aandacht is voor de woonkwaliteit. Ook wordt de harde eis waarbij alleen appartementen in het centrum van Drachten worden gerealiseerd aangepast aan de huidige woningmarkt en -behoefte. De actualisatie van de woonvisie vindt plaats via dit addendum dat na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit zal maken van de woonvisie.

Woonvisie en ambities woningbouw

De gemeente Smallingerland heeft forse ambities op het terrein van woningbouw. In de Woonvisie 2020-2025 is de ambitie opgenomen om tot 2025 ruim 1000 woningen bij te bouwen. In het collegeakkoord 'Meielkoar dogge wy mear – Samen doen we meer' wordt ingezet om in de periode tussen 2025 en 2030 nog eens 500 woningen toe te voegen.

Naast de eigen woningbouwambities komt er ook druk vanuit de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om meer (vooral betaalbare) woningen te bouwen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en het eerste programma uit deze agenda, het programma Woningbouw, is de koers uitgezet om de woningbouw te versnellen en tot 2030 landelijk in totaal 900.000 nieuwbouwwoningen realiseren. De provincie Fryslân heeft in provinciale woningbouwafspraken met de minister aangegeven dat deze provincie een aandeel van 17.500 woningen kan leveren. In regionale woondeals worden afspraken gemaakt met gemeenten over onder meer voldoende (harde) plancapaciteit voor de bouw de woningen, het tempo waarin deze woningen gebouwd worden, betaalbaarheid en het bouwen voor aandachtsgroepen.

In de woonvisie is benoemd dat de gemeente Smallingerland zoveel mogelijk huishoudens hier prettig wil laten wonen met een goed en gevarieerd woningaanbod. Vanuit een oogpunt van toekomstige woonkwaliteit én vanuit de geschiktheid van woningen voor meerdere doelgroepen is bij de totstandkoming van de woonvisie gekozen voor een oppervlakteeis van minimaal 70 m2.

Redenen om de minimumeis van 70 m2 los te laten

De woningmarkt is veranderd sinds de vaststelling van de woonvisie in 2020. De druk op de woningmarkt is toegenomen. Er is een groeiende vraag naar betaalbare woningen, die ook wel

kleiner dan 70 m2 mogen zijn als daarmee de huur- of koopprijs laag is. Ook de vraag naar duurzame woningen is groeiend, al dan niet in combinatie met een leefstijl gericht op meer duurzaamheid. Dat kan variëren van een goed geïsoleerd appartement tot een tiny house. Dit zijn redenen om de minimumeis van 70 m2 los te laten.

Bovendien wil de gemeente de gestelde ambities halen. Bij te veel knellende voorwaarden wordt het lastiger om de aantallen te realiseren. Zeker in het centrum van Drachten, waar de gemeente meer woningen wil toevoegen, is de minimumeis belemmerend bij de transformatie van panden naar woonruimte.

Tot slot laat de bevolkingsprognose zien dat er in de toekomst meer één- en tweepersoonshuishouden zullen zijn. Bij deze 'huishoudensverdunning' passen ook kleinere wooneenheden.

Belang van kwaliteit van woningen

Loslaten van de minimumeis van 70 m2 helpt om de ambities voor woningbouw te halen en komt tegemoet aan de vraag naar kleinere wooneenheden, maar mag niet leiden tot (een grote mate van) kwaliteitsverlies en een overaanbod van zeer kleine woningen.

De achterliggende motivatie om in de vastgestelde woonvisie te kiezen voor de minimumeis, namelijk kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen, is nog steeds actueel. Dat wil zeggen dat de gemeente streeft naar de toevoeging van aantrekkelijke woningen die ook in de toekomst waarde hebben. In het raadsdebat van 30 augustus 2022, naar aanleiding van de motie 'Kleinere woningen mogelijk maken', is door meerdere partijen benoemd dat een overaanbod van (zeer) kleine woningen voorkomen moet komen en dat het wel moet gaan om 'fatsoenlijke' woningen.

Woonkwaliteit hangt niet alleen samen met de woonoppervlakte, maar ook met aspecten als locatie, woningplattegrond, de aanwezigheid van buitenruimte en bergruimte en omgevingsfactoren (zoals lawaai, geur, veiligheid).

Aangepast beleid

Vanuit het belang van de kwaliteit van woningen wil de gemeente bij het loslaten van de minimumeis wel kunnen blijven sturen op kwaliteit. Een overmaat aan kleine woningen is niet wenselijk. Voor een klein huishouden beschouwen we een wooneenheid met een gebruiksoppervlakte van rond de 50 m2 als passend. In een beperkt aantal gevallen kan het, indien goed gemotiveerd, kleiner.

Overwegingen daarbij zijn:

- Betaalbaarheid: aantoonbaar (blijvend) lage huur of verhoudingsgewijs lage verkoopprijs;
- Aantoonbare behoefte;
- Gewenst voor de gemengde samenstelling in de wijk;
- Variatie van kleinere en grotere appartementen in een complex;
- Bijzondere woonwijze of leefstijl (bijvoorbeeld tiny house, gemeenschappelijk wonen met kleine eigen wooneenheid en daarnaast gemeenschappelijke ruimte(n));
- Aantoonbaar ten behoeve van instandhouding (rijks)monument;
- Optie van 'flexibel bouwen' zodat kleine ruimten eventueel later bij elkaar kunnen worden gevoegd.

Bij de beoordeling van woningbouwplannen (nieuwbouw en transformatie) zullen ook andere kwaliteitsaspecten betrokken worden, zoals woningplattegrond, bergruimte en toegang tot buitenruimte.

Appartementen

In de woonvisie staat als harde eis opgenomen dat er geen appartementen buiten het centrum gebouwd mogen worden, tenzij hier zwaarwegende redenen voor zijn. Aansluitend op de redenering om de minimumoppervlakte-eis aan te passen, ligt het ook voor de hand om de eis met betrekking tot de appartementen meer in lijn te brengen met de huidige woningmarktsituatie en vraag naar woningen.

Om de ambities qua aantallen te halen en om ook vooral betaalbare woningen toe te voegen, ontkomt de gemeente er niet aan ook in andere wijken dan alleen het centrum van Drachten appartementen te bouwen. Bovendien zijn vanwege de bevolkingsontwikkeling en de toenemende vraag naar geschikte woningen (levensloopgeschikt) voor ouderen appartementen op meer plekken in de gemeente gewenst.

Om deze redenen zal de woonvisie worden aangepast en geldt als eis: appartementen bij voorkeur in of nabij het centrum, in overige wijken en dorpen op basis van behoefte en waar de ruimtelijke kaders dit toelaten.

Wijzigingen in Woonvisie 2020 – 2025

Op basis van bovenstaande overwegingen en argumenten wordt de tekst van de Woonvisie 2020 – 2025 aangepast op de onderstaande wijze.

In de woonvisie staat het volgende in paragraaf 4.1.7:

Vanuit een oogpunt van toekomstige woonkwaliteit én vanuit de geschiktheid van woningen voor meerdere doelgroepen hanteren wij bij nieuwbouw de eis van minimaal 70m² gebruiksoppervlakte.

Aangepaste tekst:

Woningbouwplannen (nieuwbouw en transformatie) moeten aansluiten bij de actuele en toekomstige woonbehoefte en moeten voldoende kwaliteit hebben (woningplattegrond, bergruimte, toegang tot buitenruimte).

In de woonvisie staan in 'Bijlage C: Afwegingskader Nieuwbouw en transformatie naar woningbouw' de volgende harde eisen:

- *Geen appartementen buiten het centrum, tenzij hier zwaarwegende redenen voor zijn.*
- *Nieuwbouw appartementen zijn minimaal 70 m² gebruiksoppervlakte , exclusief berging en buitenruimte/balkon. Uitzondering voor studenten, tijdelijke woningen, onzelfstandige/intramurale woonvormen en (begeleide of beschermde) woon/zorgvormen (zoals voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking. Hierbij gelden de richtlijnen uit de Friese Woonzorgatlas (woonkamer > 25m², slaapkamer >12m² (liefst 2), badkamer > 4m².*
- *Bij transformatie naar appartementen zijn deze minimaal 70m² gebruiksoppervlakte, met afwijkingsbevoegdheid voor college in geval van zwaarwegende redenen vanuit historie, indeling, brandveiligheid of anderszins veroorzaakt door het transformeren van een bestaand gebouw.*

Aangepaste tekst:

- Appartementen bij voorkeur in of nabij het centrum, in overige wijken en in de dorpen op basis van behoefte en waar de ruimtelijke kaders dit toelaten.
- Woningbouwplannen (nieuwbouw en transformatie) moeten aansluiten bij de actuele en toekomstige woonbehoefte en moeten voldoende kwaliteit hebben (woningplattegrond, bergruimte, toegang tot buitenruimte).

De looptijd van dit addendum sluit aan bij de looptijd van de Woonvisie, namelijk tot en met 2025.

Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2023

Bijlage: aangepast Afwegingskader Nieuwbouw en transformatie naar woningbouw.

Bijlage C: Afwegingskader Nieuwbouw en transformatie naar woningbouw

Harde eisen
Inbreiding gaat voor uitbreiding; We streven naar behoud van historische bebouwing, waaronder traditionele boerderijen.
Transformatie gaat voor nieuwbouw
Appartementen bij voorkeur in of nabij het centrum, in overige wijken en in de dorpen op basis van behoefte en waar de ruimtelijke kaders dit toelaten
Woningbouwplannen (nieuwbouw en transformatie) moeten aansluiten bij de actuele en toekomstige woonbehoefte en moeten voldoende kwaliteit hebben (woningplattegrond, bergruimte, toegang tot buitenruimte)
Plan is een toevoeging op de bestaande woningvoorraad naar woningtype en prijsklasse
Plan voldoet aan het Bouwbesluit (inclusief BENG-norm)
Plan voldoet aan parkeernormen
Plan is omgevingsgericht opgesteld. Omwonenden zijn geïnformeerd en geraadpleegd.
Meerwaarde *
Plan voorziet in een gezonde mix van doelgroepen in wijken, buurten en dorpen
Plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit
Woningen worden zoveel mogelijk duurzaam ontworpen en gebouwd. Dit betreft de thema's - Energie: energieneutraal (minimaal energiegebruik en maximale energieopwekking) - Klimaat: inrichten voor waterberging en -gebruik, tegengaan hittestress, vergroening - Circulair: duurzaam materiaalgebruik
Levensloopgeschikte woningen, welke bijdragen aan langer zelfstandig thuis wonen
Levensloopgeschikte woningen worden (zoveel mogelijk) geprogrammeerd nabij voorzieningen
Toegankelijke direct woonomgeving. Oog voor toegankelijkheid in gehele plan
Plan draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in wijken en dorpen
Andere maatschappelijke meerwaarde, niet hierboven benoemd

Vooralsnog biedt het woningbouwprogramma voldoende ruimte voor nieuwe initiatieven. Indien er afwegingen / keuzes gemaakt moeten worden krijgen plannen die het hoogst/best scoren op de punten genoemd onder 'meerwaarde' voorrang.