

Initiatiefvoorstel 'Bouwe Blinder!' van CDA Dantumadiel – Januari 2023

Jaartal + zaaknummer:	2023-?????? CONCEPT
Raadsvergadering d.d.:	31 januari 2023 – Opiniërend
Portefeuillehouder:	Gemeenteraad Dantumadiel
Programma:	Raadsakkoord DANTUMADIEL 2022 - 2026
Programmaonderdeel:	Programma 5. <i>Wenjen & Omjouwing</i> - Volkshuisvesting gemeente Dantumadiel
Naam opsteller:	Fractie CDA Dantumadiel, t.a.v. h.visser2@dantumadiel.frl
Onderwerp:	Nieuwbouwwoningen toevoegen aan woningvoorraad in Dantumadiel - periode 2023 tot 2026
Begrotingswijziging:	Eerste begrotingswijziging ' <i>Begrutting Dantumadiel 2023</i> '

SAMENVATTING

De laatste gemeenteraadsverkiezingen liggen al bijna een jaar achter ons. Een groot verkiezingsthema, waar raadsbreed draagvlak voor is, was WONEN. Gemeente Dantumadiel is een echte Friese woongemeente. Kwaliteit van de openbare ruimte en het voorzieningenniveau in de dorpen zijn hierbij van het grootste belang. De lokale woningmarkt lijkt al enige tijd op slot te zitten, zeker voor jonge starters en senioren. Dit vraagt aandacht, ambitie en een stevige aanpak de komende jaren. Vanuit dit initiatiefvoorstel wordt uw gemeenteraad voorgesteld om de dorpen(clusters) in Dantumadiel toekomstperspectief te geven voor het toevoegen van nieuwe woningen. Hiervoor is gemeentebreed een evenredige verdeling gemaakt op dorpsniveau. Alle dorpen hebben immers recht op toekomstperspectief in dezen. Het streefgetal voor de periode 2023 – 2026 is in dit voorstel gesteld op 300 wooneenheden. Deze nieuw te bouwen woningen verdelen we onder de noemers 'huur' (i.s.m. woningcorporaties), '(goed)koop' (tot 250.000 euro) en 'vrije sector' (o.a. zelfbouw etc.). Door in te stemmen met dit initiatiefvoorstel kan het College van B&W gericht(er) aan de slag per dorp met deze uitdagende woningbouwambitie voor onze gemeente.

BESLUIT

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. Het onderstaande streefbeeld (p.2) - 3,75% wooneenheden toevoegen in drie jaren - vast te stellen als uitvoeringskader voor het College van B&W;
2. Het College van B&W te vragen in gesprek te raken met partners (dorpen, DOM's, woningcorporaties etc.) voor de realisatie van dit nieuwe kader voor volkshuisvesting in Dantumadiel;
3. Van deze gespreksronde uiterlijk vóór 1 april 2023 verslag te doen aan de gemeenteraad en in aanloop daar naartoe tevens updates te geven;
4. De gemeenteraad uiterlijk vóór 1 juni 2023 een 'Masterplan Volkshuisvesting Dantumadiel' voor te leggen met concrete planvoornemens per dorp(encluster);
5. Een budget van 300.000 euro beschikbaar te stellen t.l.v. het begrotingsresultaat 2023 (en deze later te verwerken d.m.v. een begrotingswijziging). Dit is additioneel budget om de ambities extra kracht bij te zetten, zoals we het nu kunnen overzien vooral beschikbaar voor extra ambtelijke (voorbereidings)inzet. Graag ziet de gemeenteraad bij het presenteren van het eerder genoemde masterplan een nadere uitwerking van de middelen die nodig zijn om deze opgave als gemeente te bekostigen.

AMBITIE NIEUWBOUW TOEVOEGEN AAN WONINGVOORRAAD GEMEENTE DANTUMADIEL: BOUWE FOAR ÚS MINSKEN BLINDER!													
				2023		A = 100	2024		A = 100	2025		A = 100	1-1-2026
	BESTAAND*	%	NIEUW	huur	(goed)koop	vrije sector	huur	(goed)koop	vrije sector	huur	(goed)koop	vrije sector	STREVEN
Readtsjerk	65	0,8	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2
Damwâld	2378	29,7	89	9	10	10	10	10	10	10	10	10	89
Rinsumageast / Sibrandahûs	482	6,0	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
Broeksterwâld / De Falom	540	6,8	20	2	2	2	2	2	3	2	2	3	20
Wâlterswâld	362	4,5	14	0	2	2	0	2	2	2	2	2	14
Driezum	315	3,9	12	0	2	2	2	2	2	0	1	1	12
Feanwâlden / Feanwâldsterwâl	1442	18,0	54	6	6	6	6	6	6	6	6	6	54
De Westereen	2413	30,2	91	10	10	10	10	10	10	11	10	10	91
NIEUW TOEVOEGEN:				29	34	34	32	34	36	33	33	35	300
Totaal	7997	100	300										8297

*DEZE AANTALLEN VAN VERSPREIDINGSDIENST FRL ZIJN ALS BASIS GEBRUIKT OM TOT EEN PROCENTUELE VERDELING TE KOMEN.

MOTIVERING VAN HET BESLUIT

Als motivering en basis voor dit initiatiefvoorstel maakten we gebruik van het recent vastgestelde **Raadsakkoord Dantumadiel 2022-2026**. In dit raadsakkoord hebben alle fracties zich gecommitteerd aan de volgende opdracht inzake woningbouw en ruimtelijke ordening:

Woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling

Op dit moment zijn er, met name voor jongeren en senioren, niet genoeg geschikte woningen voor onze inwoners. We willen daarom meer betaalbare huur- en koopwoningen bouwen en doorstroming bevorderen. Daarnaast willen we meer vraaggestuurd werken om zo flexibele en vernieuwende woonvormen mogelijk te maken. Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren moeten we onderzoeken hoe we tot versnelling van woningbouw kunnen komen en hoe we belemmeringen voor versnelling en creatieve oplossingen kunnen wegnemen. Bijvoorbeeld door snelle procedures, actief grondbeleid, kangoeroewoningen, een huisvestingsverordening en een pilot *lytse hûskes* en erfpacht. Om goed te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen worden jaarlijks de bestemmingsplannen (omgevingsplannen) geactualiseerd. Het college wordt gevraagd een voorstel aan de raad voor te leggen waarin meerderde varianten worden gepresenteerd hoe de gemeente een actievere rol kan spelen bij het realiseren van de woningbouw.

Raadsakkoord Dantumadiel 2022-2026, p. 3

In aanvulling op deze ambities uit het eigen raadsakkoord verwijzen we ook nog graag naar het **Coalitieakkoord 'Sosjaal en tichtby'**, hierin is als eerste punt opgenomen dat i.i.g. de fracties van Sociaal Links, CU, GBD en SGP vinden dat:

- Regie en initiatiefrol van de gemeente in het aanbieden van sociale huur- en sociale koopwoningen (zonder winstoogmerk).

Bovenstaande maakt inzichtelijk dat er veel draagvlak is in politiek Dantumadiel om te komen tot snelle en intensieve uitvoering van beleid voor volkshuisvesting in Dantumadiel. Om hiertoe te komen heeft uw gemeenteraad een belangrijke rol en positie. Het is aan de gemeenteraad om haar rollen (kaderstellen, controleren en het volk vertegenwoordigen) vorm en inhoud te geven. Nu bijna een jaar na de laatste gemeenteraadsverkiezingen is het tijd dat uw gemeenteraad stelling neemt en het College van B&W een gerichte opdracht geeft om écht werk te maken van het uitvoeren van (verkiezings)ambities. Vandaar: *Bouwe Blinder!*

WELK PROGRAMMADOEL WORDT HIERMEE GEDIEND?

In de *Begrutting Dantumadiel 2023* staat op pagina 25 onder programma 5. *Wenjen en Omjouwing* het volgende doel geformuleerd:

‘In de komende vier jaar worden er 200 extra wooneenheden gerealiseerd vanuit sociaal oogpunt naast de bestaande productie, waarbij de gemeente een regierol behoudt.’

Vervolgens laat dit doel zich in drie subdoelen specificeren, namelijk:

1. *100 woningen realiseren voor starters en lagere inkomens (onder de 250.000 euro);*
2. *75 woningen realiseren voor seniorenappartementen of woonhofjes;*
3. *Het vaststellen van beleid over pré mantelzorg-, kangoeroewoningen, flexibel wonen en tiny houses waardoor er ten minste 25 alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden.*

Door als gemeenteraad een stevige ambitie per dorp(encluster) uit te spreken als kader en ter ondersteuning van de bovenstaande doelen; zullen we voor de gemeente Dantumadiel in staat zijn voldoende en betaalbare nieuwe woningen te realiseren de komende jaren. Binnen dit initiatiefvoorstel is bewust gekozen voor een hoger aantal wooneenheden - in kortere tijd - dan de door uw gemeenteraad vastgestelde doelstelling in de begroting van 2023. Deze keuze heeft voor de fractie van CDA Dantumadiel te maken met de weerbaarheid van te realiseren bouwprojecten. Een *hoger streven* dan de als norm gestelde doelstelling van 200 wooneenheden is verstandig en gezond. Zo komt een daadwerkelijke realisatie van de doelen dichterbij.

Bij de vaststelling van de nieuwe Woonvisie 2020 – 2025 werd in 2020 gesproken om met hoge prioriteit een flexibel woonprogramma (1^e kwartaal 2021) op te stellen. Dit initiatiefvoorstel preludeert op dit flexibele woonprogramma. De genoemde aantallen in het streefbeeld op p. 2 zijn dan ook echt bedoeld als streefaantallen. Om maximale flexibiliteit te behouden de komende jaren is het zeer goed mogelijk om in het nog op te stellen masterplan te komen tot criteria voor beargumenteerde afwijkingen en/of onderlinge verschuivingen. Zowel qua planning als tussen dorpen(clusters) onderling.

WAT GEBEURT ER ALS WE HET NIET DOEN?

Op dit moment is er een zekere mate van ongerichtheid op het gebied van volkshuisvesting binnen gemeente Dantumadiel. Het College van B&W heeft een groot mandaat en veel ruimte om naar eigen inzicht woningbouwontwikkeling op gang te brengen c.q. houden. Door in te stemmen met dit initiatiefvoorstel neemt de gemeenteraad van Dantumadiel echt zelf het heft in handen en gaat meer sturen op woningbouwontwikkelingen in haar

gemeente. Dit past zowel bij het Raads- als Coalitieakkoord. Ter ondersteuning van dorpen, besturen van DOM's, maar ook juist richting het College van B&W kan het prominent blijven agenderen van volkshuisvesting écht de aandacht krijgen die het verdient. Te veel mensen in onze gemeente hebben te weinig woonkansen. Jongeren trekken naar andere oorden - veelal Friese dorpen en steden - en onze ouderen kunnen niet duurzaam in het eigen dorp blijven wonen. Om het tij te keren is er meer regie en ook een stukje ondernemerschap van onze eigen gemeente(raad) nodig. Doen we dat niet dan staat de (politieke) geloofwaardigheid onder druk en laten we dorpen en onze inwoners aan hun lot over. Daar komt bij dat we ook onze ogen niet moeten sluiten voor wat in buurgemeenten gebeurt. Het kan toch niet zo zijn dat buurgemeenten demografische groei zullen laten zien ten koste van onze dorpen. Een onveranderd beeld zou zeer binnenkort kunnen leiden tot een vermindering van onze belangrijke basisvoorzieningen. Laten we daarom raadsbreed en met onze dorpen de schouders eronder zetten!

FINANCIËLE ASPECTEN

Dit initiatiefvoorstel brengt o.b.v. een eerste begrotingswijziging in ieder geval een extra investering van 300.000 euro met zich mee. Kosten gaan óók in dit geval voor de (maatschappelijke) baten. Verder zal in het nog op te stellen 'Masterplan Volkshuisvesting Dantumadiel' duidelijk moeten worden wat de financiële en juridische consequenties kunnen zijn voor onze gemeente. Wanneer gemeente Dantumadiel meer regie en dus soms ook risico's moet nemen kan zich dat vertalen in hoger kosten en financiële risico's. Dit vraagt met de ambitie in gedachten om een open en ondernemende blik vanuit uw gemeenteraad. Voorts moeten we niet vergeten dat meer wooneenheden de komende jaren ook impact kunnen hebben op een intensivering van onze voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan scholen) en de openbare ruimte (hogere investeringen en meer onderhoud).

Ook zijn er door deze intensivering meer 'verdienkansen' voor onze gemeente, denk aan het verkopen van bouwkvelds die in eigendom zijn bij de gemeente. Al met al is voldoende ambtelijke capaciteit een cruciale succesfactor. Tegenover de kosten voor ambtelijke inzet staan, op termijn, natuurlijk inkomsten voor leges. Daarnaast zullen de hogere kosten in de openbare ruimte (deels) worden gedekt uit hogere OZB-opbrengsten over de jaren die komen.

COMMUNICATIE & PARTICIPATIE

Met dit initiatiefvoorstel steekt de gemeenteraad in Dantumadiel haar nek uit voor haar dorpen en inwoners. Dit vraagt om een eenduidige en zorgvuldige communicatie. Om die reden ligt het voor de hand om over dit initiatiefvoorstel een zogenaamde hoorzitting te organiseren. Het thema van deze hoorzitting is 'Wonen / Volkshuisvesting'. Alle (keten)partners op het gebied van wonen worden in de gelegenheid gesteld om steun uit te spreken of verbeterpunten aan te dragen. Partners (niet uitputtend): bestuurders van dorpsbelangen, makelaars, lokale bouwondernemers, vertegenwoordigers van DOM's, woningcorporaties etc. Na definitieve besluitvorming vraagt het initiatiefvoorstel (mogelijk) om een persbericht, met uw raad als opdrachtgever.

BIJLAGEN

Niet van toepassing.