

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 13
9290 AA Kollum

Uw brief van:
Uw kenmerk:

Ons adres: Postbus 13
9290 AA Kollum
Ons telefoonnr: (0519) 29 88 88
Ons whatsapp nr: (06) 120 830 46
Ons e-mailadres: info@noardeast-fryslan.nl
Ons kenmerk: 2022-169603
(gerelateerd aan 2022-100443 + 2021 / 2242493-2019)

Website:

www.noardeast-fryslan.nl

Behandeld door: M. Papa
Bijlage(n):

Datum: 15 november 2022
Datum verzending:

Onderwerp: Stand van zaken moties woondossier

Geachte leden van de gemeenteraad,

In deze brief leest u de stand van zaken van de uitvoering van drie moties die gaan over woningbouw. De gemeenteraad nam op 21 januari 2021 de motie Woonvisie - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) aan. De moasje Tydlike wenningbou en de motie Wet opkoopbescherming zijn aan de orde geweest in de gemeenteraadsvergadering van 7 juli 2022. Wij geven hieronder een uitgebreide toelichting per motie.

Moasje Tydlike wenningbou

Met deze motie roept u het college op om te onderzoeken of er op één of meerdere locaties tijdelijke woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij vraagt u het college om zowel de mienskip als studenten van hogescholen en/of universiteiten te betrekken.

Inleiding

Het college geeft prioriteit aan het realiseren van permanente woningen en zet dan ook in op versnelling hiervan. Daarnaast kijkt het college naar innovatieve woonvormen, die al dan niet tijdelijk zijn. Om daadkrachtiger te kunnen handelen, is het Programmabureau Gebiedsontwikkeling in het leven geroepen. Uw raad wordt binnenkort geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwprojecten. Bij vrijwel ieder project is de mienskip nauw betrokken. Zo is het dorpsbelang vaak actief in de fase waarin plannen gevormd worden en heeft iedere inwoner (van een kleine kern) zijn of haar woonwensen kenbaar kunnen maken door het invullen van een enquête.

De resultaten van de woonbehoefte-enquête laten zien dat er voornamelijk behoefte is aan permanente woningen in de segmenten (levensloopbestendig) vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijtjeshuizen. Uit de enquête komt geen behoefte aan tijdelijke woningbouw naar voren. Slechts een enkeling gaf aan op zoek te zijn naar een (permanent) tiny house of een andere innovatieve woonvorm. Dit komt overeen met de verwachte kwalitatieve woningbehoefte uit de woningmarktmonitor van 2022.

Aan de ene kant hebben onze inwoners voornamelijk behoefte aan permanente woningen, en aan de andere kant komen er ontwikkelingen en innovaties vanuit de markt op. Het college onderzoekt op welke manier tijdelijke woningbouw een impuls kan krijgen in samenhang met permanente woningbouw. We kijken met een open blik naar innovatieve woonvormen en denken mee met de markt.

Het college staat open voor het faciliteren van clusters tijdelijke woningen om de woningnood op te lossen. Daarnaast zijn mantelzorgwoningen een vorm van individuele tijdelijke woningbouw waar het college positief tegenover staat. Bij andere individuele vormen moet onderzocht worden of deze goed kunnen worden ingepast in het landschap. Dit is maatwerk. Wij kijken met een open blik naar mogelijkheden. Het is in Noardeast-Fryslân niet zonder meer toegestaan om tijdelijk een extra woning of tiny house op eigen grond neer te zetten.

Stand van zaken

Om de druk op de woningmarkt tijdelijk te verlichten, faciliteert de gemeente de ontwikkeling van Bouwgroep Dijkstra Draisma. Het gaat om een tijdelijk appartementencomplex aan de Pier Prinslaan, onderdeel van woonboulevard Zuiderschans in Dokkum. Er worden dertig appartementen gebouwd, waarvan er twintig bestemd zijn voor vluchtelingen uit Oekraïne en tien voor de reguliere woningmarkt. De woningen hebben een huurprijs rond de maximale sociale huurgrens (€752) en/of worden verhuurd in het middensegment (€752 tot €1000). Ondertussen wordt er ook gewerkt aan het bouwen van betaalbare permanente huizen.

Het tijdelijke woningbouwproject in Dokkum evalueren we voor 1 juni 2023. Dit om mogelijk andere tijdelijke woningbouwinitiatieven in de toekomst beter te faciliteren. Tijdens de startbijeenkomst van het Platform Wonen op 11 juli kwam naar voren dat een grote groep lokale belanghebbenden en betrokkenen graag kennis met elkaar deelt over tijdelijke woningbouw en innovatieve woonvormen. Deze thema's komen aan de orde in volgende bijeenkomsten.

Vanuit het Platform Wonen is er de wens om studenten meer te betrekken bij de woonopgaven die wij hebben. Dat is wat u ook in deze motie vraagt. We kijken naar mogelijkheden om studenten van verschillende opleidingen te betrekken bij actuele vraagstukken rondom het woondossier. Begin november is uw raad middels een brief geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het Platform Wonen.

Motie Wet opkoopbescherming

Met deze motie heeft u het college opgeroepen om te onderzoeken of opkoopbescherming toegepast kan worden in de gemeente Noardeast-Fryslân.

Inleiding

Vanaf 1 januari 2022 kan iedere gemeente besluiten om opkoopbescherming in te voeren. Dit is een middel om ervoor te zorgen dat goedkope woningen en huizen met een gemiddelde prijs niet meer worden opgekocht door beleggers om vervolgens tegen een hoge prijs verhuurd te worden. Na invoering van opkoopbescherming mag de koper van een woning (in deze segmenten) deze namelijk niet verhuren zonder vergunning tot vier jaar na de aankoop van de woning. Deze regeling geldt alleen in aangewezen gebieden.

Opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Als we als gemeente gebruik willen maken van opkoopbescherming, moeten we dit instrument opnemen in de Huisvestingsverordening. Daarnaast kunnen in een Huisvestingsverordening ook andere regels vastgelegd worden om in te grijpen op de woningmarkt. De gemeente Noardeast-Fryslân heeft op dit moment nog geen Huisvestingsverordening. We zijn dit instrument wel aan het onderzoeken. Als blijkt dat deze verordening in onze gemeente nut heeft, wil het college deze voor 1 april 2023 ter vaststelling aan de raad aanbieden.

Stand van zaken

Medewerkers van de gemeente onderzoeken of opkoopbescherming toegepast kan worden in Noardeast-Fryslân. Het invoeren van opkoopbescherming vraagt om een zorgvuldig proces. Er moet goed onderbouwd worden dat er te weinig goedkope woningen en huizen met een gemiddelde prijs zijn. En/of dat er negatieve effecten zijn op de leefbaarheid door bijvoorbeeld overlast van huurders. Het onderzoek loopt nog. Uit de signalen van de dorpencoördinatoren en uit systemen als BRP (basisregistratie personen), BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en de gemeentelijke WOZ-registraties blijkt dat er niet opvallend veel woningen een andere eigenaar krijgen om vervolgens verhuurd te worden. Voor 1 april 2023 wordt er een uitgebreidere analyse gedaan. Hieruit moet duidelijk worden of opkoopbescherming een nuttig en passend instrument in de gemeente wordt. De motie is hiermee in uitvoering.

Motie Woonvisie - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Met deze motie roept u het college op om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als instrument op te nemen in het woningbouwprogramma. Daarnaast vraagt u het college om CPO goed te communiceren met inwoners en toegankelijk voor hen te maken.

Inleiding

Het college staat positief tegenover CPO. Medewerkers van de gemeente hebben het afgelopen jaar criteria opgesteld waaraan CPO in onze gemeente moet voldoen.

Stand van zaken

Op dit moment wordt er een pilot CPO uitgevoerd in ANNO-verband. Binnen deze proef worden de genoemde criteria geëvalueerd. Daarnaast kunnen we door de pilot goed inschatten of CPO meer werk met zich meebrengt voor de medewerkers van de gemeente. Dit is belangrijk omdat CPO het versnellen van de woningbouwopgave niet in de weg moet zitten. Als de pilot goed uitpakt, zorgen we ervoor dat het

instrument goed gecommuniceerd wordt met inwoners en maken we het toegankelijk voor hen. Daarna is het aan de markt om te komen met plannen waarin CPO een meerwaarde heeft.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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

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

mr. J.G. Kramer
Burgemeester