

# Ambitiedocument WONEN SWF 2019

In dit document staan de ambities voor woningbouw in onze gemeente voor de komende jaren. Het is de leidraad voor de manier waarop de gemeente wil gaan sturen op woningbouw. De ambities uit de woonvisie en de uitkomsten van het woononderzoek uit 2018 vormen de basis voor dit document. U kunt dit document zien als de verdere doorvertaling en concretisering van de woonvisie. Het 'ambitiedocument wonen' wordt uitgewerkt in een afwegingskader voor woningbouw. Woningbouwplannen worden getoetst aan het afwegingskader.

## Deze uitgangspunten zijn leidend als het gaat om woningbouw:

- Zuinig ruimtegebruik,
- Herbestemmen en transformeren gaat voor nieuwbouw,
- Inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing) gaat voor uitbreiding,
- De gemeente is geen uniforme woningmarkt, we onderscheiden zes deelgebieden met hun eigen woningmarktdynamiek,
- In alle kernen blijft woningbouw mogelijk, we ondersteunen plaatselijke initiatieven actief
- Toevoeging van woningen moet een maatschappelijke meerwaarde hebben.



## Maatschappelijke doelen



### Woningen voor starters

Starters die graag in de gemeente willen blijven wonen of in de gemeente willen komen wonen, moeten hiervoor genoeg mogelijkheden krijgen, waar mogelijk in de bestaande voorraad. We kijken vooral naar herbestemming van gebouwen. Voor deze doelgroep willen we ook kijken naar vernieuwende (tijdelijke) woonvormen. Tijdelijke woningen helpen leegstand in de toekomst te voorkomen (als de vraag wegvalt).



### Bouwen voor ouderen

We willen een aanbod voor ouderen creëren dat aansluit op hun wensen. We willen hiermee een verhuisketen op gang brengen, zodat er zoveel mogelijk woningzoekenden van kunnen profiteren. Bij deze doelgroep zijn vooral locaties in of bij stads- en dorpscentra in trek. Als er zo'n locatie beschikbaar is, geven we de voorkeur aan woningbouw gericht op ouderen. Wel streven we ook in stads- en dorpscentra naar een divers samengestelde bevolking. We kijken ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden om vrijkomende beeldbepalende gebouwen te transformeren naar woningen voor ouderen. Waar een duidelijke woonbehoefte is, gaan we met de doelgroep in gesprek om zoveel mogelijk te kunnen aansluiten bij de specifieke woonwensen.

## Wonen en zorg

Steeds minder mensen komen in aanmerking voor zorg in bijvoorbeeld een verzorgings- of verpleeghuis (intramuraal). Daarnaast willen steeds meer mensen langer zelfstandig thuis wonen. Hierdoor groeit het aantal huishoudens. Dit is opgenomen in de voorspelling van het aantal huishoudens. We verwachten dat de kwaliteit van het beschikbare woningaanbod niet meer aan zal sluiten op de woonbehoefte van mensen die zorg nodig hebben. Wij willen ruimte bieden aan initiatieven die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het woonzorg-aanbod. Daarnaast zien we dat er door de beperkte instroom naar (en de uitstroom uit) beschermde woonvormen meer vraag is naar kleine betaalbare huurwoningen. Hierover maken we afspraken met de woningcorporaties. We geven ruimte aan tijdelijke mantelzorgwoningen.

## Verduurzaming

Een woningbestand met veel niet-duurzame woningen kan aanleiding zijn om aan een nieuw woningbouwinitiatief mee te werken. We maken dan afspraken over de toepassing van de hoogst mogelijke duurzaamheidsnormen. In dorpen en steden waar weinig woningbouwvraag te verwachten is, willen we met initiatiefnemers afspraken maken over het 'uit de markt halen' van woningen waar geen belangstelling voor is: nieuw voor oud. We vragen corporaties 'versnipperd bezit' te voorkomen en alleen woningen te verkopen die duurzaam zijn.

## Kwaliteit gebouwde omgeving

Transformatie gaat voor nieuwbouw. We willen beeldbepalende gebouwen in de kernen graag behouden. Bij elk initiatief voor transformatie kijken we



Herbestemming naar wonen in Bolsward

goed naar de wenselijke invulling. Het initiatief moet een leegte in het aanbod opvullen en/of een zo lang mogelijke verhuisketen op gang brengen.

### Onderscheid tussen de regio's

Een belangrijke conclusie uit het woononderzoek is dat er weinig wordt verhuisd tussen de zes onderzochte regio's. De meeste verhuizingen zijn binnen de regio's (zie bijlage). De regio's vormen daarmee woningmarkten op zichzelf. Deze woningmarkten laten een verschillend beeld zien.

In **Bolsward** is er sprake van druk op de woningmarkt. Tot 2028 is er extra vraag van 200 tot 260 woningen. Bolsward trekt niet alleen inwoners aan van binnen de gemeente, maar ook mensen van buiten de gemeente. De huizenprijzen stijgen minder snel dan in Sneek, maar zijn wel behoorlijk hoog. De druk op de sociale huurwoningmarkt is in Bolsward iets hoger dan in de andere regio's (met uitzondering van Sneek).



Centrum Bolsward

In **Sneek** is de druk op de woningmarkt het grootst. Dat zien we terug in de waardeontwikkeling van het vastgoed, het aantal verkochte woningen en het aantal reacties op sociale huurwoningen. Ook trekt Sneek de meeste inwoners van buiten de gemeente aan. Tot 2028 bedraagt de extra vraag 530 tot 590 woningen. In Sneek zal naar verwachting tot ruim na 2028 huishoudensgroei plaatsvinden.

Ook in het **noordoostelijke deel** van de gemeente voorzien we een woningtekort. Tot 2028 zijn hier 130 tot 200 extra woningen nodig. De huizenprijzen zijn hier de laatste jaren fors gestegen. De druk op de sociale huurwoningmarkt is beperkt.

In het **noordwestelijke deel** van de gemeente zijn de huizenprijzen minder snel gestegen. We verwachten hier de komende tien jaar een extra vraag van 110 tot 170 woningen. Daarnaast zien we langs de IJsselmeerkust een toename van het aantal tweede woningen. We gaan de mogelijke invloed hiervan op het woningtekort onderzoeken.

In het **zuidoostelijke deel** van de gemeente is de te verwachten vraag voor de komende tien jaar 130 tot 200 extra woningen.

In het **zuidwestelijke deel** van de gemeente is de te verwachten vraag voor de komende tien jaar 130 tot 200 extra woningen. Ook hier gaan we onderzoek doen naar de toename van het aantal tweede woningen.



Blauwhuis

### Van groei naar krimp

Huishoudenskrimp beschouwen we als een zelfstandig proces dat zich in de toekomst hoe dan ook zal voordoen. Ons woningmarktbeleid is dus niet gericht op het voorkomen van krimp. Wel mogen onze inwoners van ons verwachten dat we de invloed ervan zoveel mogelijk proberen te beperken. We willen zo goed mogelijk op de bestaande woningbehoefte aansluiten. Doen we dat niet, dan moeten woningzoekenden uitwijken naar een plaats die niet aansluit bij hun woonwensen. Door niets te doen aan de bestaande woningvraag, zal er eerder sprake zijn van krimp.

Ook in een krimpende markt is aanpassing, modernisering en vernieuwing van de woningvoorraad nodig om aan te sluiten op de woningvraag van inwoners. We gaan er daarom vanuit dat de gemeente ook na 2030 vraag en aanbod op elkaar blijft afstemmen.

Daarnaast zien we in de sociale huursector dat er minder behoefte is aan grote gezinswoningen en meer behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en geschikte woningen voor ouderen. Ook zien we een veranderende behoefte door extramuralisering in de zorg (het zoveel mogelijk op zichzelf of in familieverband laten wonen van mensen die zorg nodig hebben; in plaats van opname in instellingen). Verkoop van huurwoningen waar minder vraag naar is, kan voorzien in de vraag naar betaalbare koopwoningen. Met de corporaties willen we afspraken maken over hun verkoopprogramma. We houden hiermee rekening bij de beoordeling van nieuwbouwiniciatieven in dorpen/steden waar corporaties deze woningen verkopen.



Herstructurering sociale huur -  
Noorderhoek Sneek

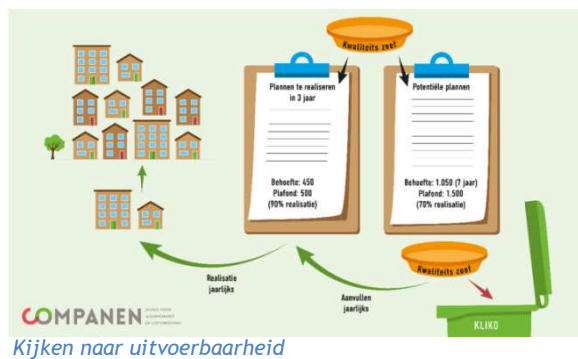
## Vier soorten kernen<sup>1</sup>

In alle kernen blijft woningbouw mogelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in vier soorten kernen.

1. **Kleine kernen (tot circa 500 inwoners):** In kleine kernen willen we toevoeging van woningen op kleine schaal mogelijk maken, door herbestemming en inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing). Herbestemmen gaat hierbij nadrukkelijk boven nieuwbouw. Initiatieven ondersteunen we actief.
2. **Middelgrote kernen (circa 500 tot 1500 inwoners):** In de middelgrote kernen willen we toevoeging van woningen op kleine schaal mogelijk maken, door herbestemming en inbreiding. We kijken in eerste instantie naar de mogelijkheden voor transformatie van beeldbepalende gebouwen of naar inbreidingslocaties. Uitbreiden is alleen mogelijk voor woningen met een maatschappelijke meerwaarde én als hiervoor geen mogelijkheden zijn binnen de bestaande bebouwing.
3. **Grote kernen (meer dan circa 1500 inwoners):** In de grote kernen bieden we ruimte aan binnenstedelijke ontwikkelingen. We kijken daarbij in eerste instantie naar de mogelijkheden voor transformatie van beeldbepalende gebouwen of naar inbreidingslocaties. Woningbouw op een uitbreidingslocatie is onder voorwaarden mogelijk. Initiatieven voor inbreiding en herstructurering ondersteunen we actief.
4. **Sneek en Bolsward** zijn groeikernen. We zien hier mogelijkheden zoals eerder genoemd: transformatie/herbestemmen en nieuwbouw op inbreidingslocaties. Hierbij staan we positief tegenover initiatieven van inwoners die gezamenlijk een bijzonder project willen realiseren, zoals een knarrenhofje of een eco-wijk. Tijdelijke woonconcepten zoals Tiny Houses komen het beste tot hun recht in kernen met een hoog voorzieningenniveau. Daarnaast kennen de grotere kernen de meeste herstructureringslocaties die geschikt zijn voor tijdelijke woonconcepten. Om in de behoefte te voorzien, is in Sneek en Bolsward ook ruimte voor projectmatige nieuwbouw.

## Realisatie binnen 3 jaar

Om te zorgen dat vraag en aanbod optimaal op elkaar aansluiten, gaan we werk maken van goede plannen die binnen drie jaar te realiseren zijn. We nodigen initiatiefnemers actief uit om plannen te presenteren en te praten over de haalbaarheid van realisatie. De gemeente werkt alleen mee aan initiatieven waarvan naar redelijkheid kan worden verwacht dat zij binnen drie jaar kunnen worden uitgevoerd. Zo voorkomen we een boeggolf aan projecten, worden we flexibeler en kunnen we beter inspelen op de actuele vraag in de markt.



## Woningbouwplannen optimaal inzetten

Door de grote vraag naar woningen in de stad Sneek, zijn hier relatief veel woningen gepland. De verhuisdynamiek tussen de deelregio's is beperkt. Sneek vervult daarom slechts in beperkte mate in een woonbehoefte van inwoners van de andere regio's. We beschouwen Sneek als een stad met een op zichzelf staande woningmarkt. Bij het ontbreken van passend aanbod voor starters en doorstromers in de andere regio's zullen vooral de starters verder kijken voor alternatieven. We verwachten dat zij op zoek gaan naar een woning buiten de gemeente Súdwest-Fryslân. Dat willen we voorkomen.

De gemeente gaat actief sturen binnen de bestaande plancapaciteit. Dat houdt in dat we vooral kijken naar de kwaliteit van de plannen en naar wanneer bepaalde woningen worden gebouwd. We willen dat de woningen die het best aansluiten op de actuele vraag als eerste worden gebouwd.



Uitbreidingslocatie Harinxmaland Sneek

<sup>1</sup> Het inwoneraantal is een richtlijn, en wordt op deze wijze ook toegepast. Daarnaast wordt ook gekeken naar de aard en het voorzieningenniveau van een kern

### **Economische ontwikkeling**

Ondernemers uit verschillende delen van de gemeente hebben aangegeven dat het lastig is om personeel van buiten de gemeente aan te trekken. Medewerkers van buiten de gemeente zouden moeilijk aan een woning kunnen komen. We nemen deze signalen serieus en gaan hier verder onderzoek naar doen.

We zien dat er vanuit andere provincies steeds meer interesse is voor tweede woningen in onze gemeente. Om tot beleidskeuzes te komen, moet nog meer onderzoek worden gedaan. Wel is duidelijk dat het bezit van tweede woningen, vooral langs de IJsselmeerkust en de meren, een mogelijk scheef beeld veroorzaakt van het evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.