



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

| | | | |
|--------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Vergadering d.d. | 2 oktober 2018 | Zaaknummer: | 285382 |
| Agendapunt: | | | |
| Portefeuillehouder | : P. Vemer | <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar | <input type="checkbox"/> Besloten |
| Team | : Team Ruimte en Ontwikkeling | | |
| Adviseur | : F.A. Rozema | Toestelnummer [Nr.] | 812 |

| | | | |
|---------------------------------------|----------|------|-------------------|
| Collegevoorstel besproken in PHO van: | P. Vemer | D.d. | 17 september 2018 |
|---------------------------------------|----------|------|-------------------|

| Paraaf | Burges- meester | Wethouder Kraaijenbrink | Wethouder Gopal | Wethouder Vemer | Wethouder Lammers | Wethouder de Graaf | Secretaris | Manager akkoord (kwaliteitscheck) |
|-----------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------|--------------------------------------|
| Conform | | | | | | | | W.B. Aardema |
| Bespreken | | | | | | | | Paraaf: |

Onderwerp

| |
|--|
| Woningmarktonderzoek kernen Gemeente Tynaarlo 2018 |
|--|

Samenvatting

Voor u ligt het Woningmarktonderzoek kernen Gemeente Tynaarlo.

Al enkele jaren is sprake van een sterk aantrekkelijke woningmarkt in en rondom de stad Groningen. Tegelijkertijd zien wij een toename van particuliere initiatieven en plannen voor ontwikkeling van woningbouw binnen onze gemeente. Als gemeente willen wij daar waar mogelijk faciliterend optreden. Om de diverse initiatieven en plannen echter op een goede manier af te wegen en beleidsmatig te kunnen onderbouwen willen wij goed inzicht krijgen in de behoefte en actuele vraag (afzetbaarheid) voor de gemeente Tynaarlo.

Tevens zijn naar aanleiding van de beleidsmatige wens te komen tot een uitbreidingslocatie Vries Zuid (waaronder sociale woningbouw) hiertoe de mogelijkheden onderzocht. De mogelijkheden voor realisatie van sociale woningbouw zijn onderzocht in samenhang met de kwalitatieve opgave in de bestaande sociale woningvoorraad in Vries.

Ook is onderzoek gedaan naar de kansen, behoefte en vraag op het gebied van wonen – in meer of mindere mate – gecombineerd met zorg.

Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de lokale woningmarkt en de kansen en opgaven die zich hier voordoen. Het onderzoek kan daarom dienen als onderbouwing van plannen en initiatieven en de beleidsmatige keuzes die hierbij worden gemaakt. Voorgesteld wordt daarom de conclusies en aanbevelingen uit het Woningmarktonderzoek kernen Gemeente Tynaarlo over te nemen.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er programmatisch ruimte is voor woningbouw in Vries Zuid. Het voorstel is daarom om de gemeenteraad te vragen opdracht te geven voor het opstellen van een startnotitie voor de ontwikkeling van de locatie Vries Zuid, hierbij gelet op de uitkomsten van het onderzoek uit te gaan van gefaseerde ontwikkeling van 40 – 75 woningen.

Voorstel

1. De conclusies en aanbevelingen van het Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo, 17 augustus 2018 overnemen.
2. Het rapport van het onder 1. genoemde onderzoek ter kennisname aan de gemeenteraad sturen.
3. Het onder 1. genoemde onderzoek betrekken bij de beoordeling van lopende en nieuwe woningbouwplannen en -initiatieven m.b.t. het beleidsveld Wonen/Volkshuisvesting.
4. Kennisnemen van het als bijlage bij dit onderzoek opgenomen afwegingskader inzake de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Een definitief afwegingskader meenemen in de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Tynaarlo, om zodoende te kunnen voldoen aan de vereisten van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.
5. Op basis van de uitkomsten van het onder 1. genoemde onderzoek concluderend dat er programmatisch ruimte is voor woningbouw in Vries Zuid:
 - a. De gemeenteraad voorstellen opdracht te geven voor het opstellen van een startnotitie voor de ontwikkeling van de locatie Vries Zuid, hierbij gelet op de uitkomsten van het onderzoek uit te gaan van gefaseerde ontwikkeling van 40 – 75 woningen.
 - b. De gemeenteraad voor te stellen de voorbereidingskosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren als immateriële vaste activa.

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Woningmarktonderzoek kernen Gemeente Tynaarlo 2018

2. Voorstel

1. De conclusies en aanbevelingen van het Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo, 17 augustus 2018 overnemen.
2. Het onder 1. genoemde onderzoek ter kennisname doorzenden aan de gemeenteraad.
3. Het onder 1. genoemde onderzoek betrekken bij de beoordeling van lopende en nieuwe woningbouwplannen en -initiatieven m.b.t. het beleidsveld Wonen/Volkshuisvesting.
4. Kennisnemen van het als bijlage bij dit onderzoek opgenomen afwegingskader inzake de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Een definitief afwegingskader meenemen in de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Tynaarlo, om zodoende te kunnen voldoen aan de vereisten van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

5. Op basis van de uitkomsten van het onder 1. genoemde onderzoek concluderend dat er programmatisch ruimte is voor woningbouw in Vries Zuid:
 - a. De gemeenteraad voorstellen opdracht te geven voor het opstellen van een startnotitie voor de ontwikkeling van de locatie Vries Zuid, hierbij gelet op de uitkomsten van het onderzoek uit te gaan van gefaseerde ontwikkeling van 40 – 75 woningen.
 - b. De gemeenteraad voor te stellen de voorbereidingskosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren als immateriële vaste activa.

3. Inleiding en perspectief

Aanleiding

Eind 2017 hebben wij Companen opdracht verstrekt om onderzoek te doen naar de woningmarkt van Tynaarlo. Het onderzoek concentreert zich op een drietal onderwerpen:

1. De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk aangetrokken. Rondom de stad Groningen is feitelijk sprake van een gespannen woningmarkt. Ook zien wij een toename van particuliere initiatieven en plannen voor ontwikkeling van woningbouw binnen onze gemeente. Als gemeente willen wij hierin daar waar mogelijk faciliterend optreden. Om de diverse initiatieven en plannen op een goede manier af te wegen en beleidsmatig te kunnen onderbouwen moeten wij inzicht hebben in de behoefte en actuele vraag (afzetbaarheid) voor de gemeente Tynaarlo.
2. Een andere zaak die in dit onderzoek naar voren komt betreft de politieke en beleidsmatige wens vanuit de gemeente om te komen tot de realisatie van sociale woningbouw in Vries(-Zuid). Hiertoe heeft de gemeenteraad middels een motie van 7 maart 2017 uw college gevraagd om te onderzoeken welke stappen nodig zijn voor het realiseren van woningbouw op de locatie Diepsloot III en aanpalende gebieden.
3. Tenslotte zien wij een toename aan plannen en initiatieven op het snijvlak van wonen en zorg. Om deze plannen op een goede manier te kunnen afwegen willen wij meer inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen, in combinatie met de diverse variaties aan zorg.

Aanpak onderzoek en betrekken van marktpartijen hierbij

Voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningvraag is gebruik gemaakt van diverse statistische bronnen over de woningmarkt. Tevens is rekening gehouden met feitelijke voorgedane ontwikkelingen, zoals demografische trends, verhuisstromen (CBS, gemeentelijke administratie, NVM-cijfers) alsmede de verwachte woonwensen op basis van enquête-onderzoek (WoON2015).

De kwaliteit van de bestaande huurvoorraad in Vries is in kaart gebracht met behulp van beschikbaar cijfermateriaal van Woonborg. Deze gegevens zijn in een aantal gesprekken en middels een gezamenlijk veldbezoek getoetst aan het beeld van individuele partijen.

Voor de behoefte aan wonen met zorg is gebruik gemaakt van statistisch cijfermateriaal over demografische trends (Provincie Drenthe, CBS) en de CIZ-registratiegegevens. Vervolgens hebben we de uitkomsten van het woningmarktonderzoek voorgelegd in diverse panelgesprekken met lokale marktkenners. Hierdoor hebben we onderzoeksresultaten aan kunnen scherpen en verder kwalitatief verdiepen. We hebben de volgende panelgesprekken gevoerd:

- Panelgesprek beleidsmedewerkers Gemeente Tynaarlo over de huidige woningbouwplannen.
- Panelgesprek met diverse lokale makelaars en ontwikkelaars waarin de resultaten van het woningmarktonderzoek zijn voorgelegd en aangescherpt (zie groene kaders).
- Panelgesprek met zorg- en welzijnsaanbieders om de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg nader te toetsen (zie oranje kaders).

4. Argumenten

1.1 *Als gemeente Tynaarlo willen wij komen tot een meer vraag gestuurd woningbouwprogramma. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de lokale woningmarkt en de kansen en opgaven die zich hier voordoen. Het onderzoek kan daarom dienen als onderbouwing van plannen en initiatieven op dit vlak en de beleidsmatige keuzes die hierbij worden gemaakt.*

Gezien de geleidelijke trek vanuit de kleinere dorpen naar de voorzieningenkernen, richt deze vraag zich in de eerste plaats op de grotere kernen Zuidlaren, Eelde/Paterswolde en Vries. Het gaat er daarbij om inzicht te krijgen in doelgroepen, benodigde en kansrijke woningtypologieën en prijscategorieën. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons een actueel beeld van de lokale woningmarkt. Hierdoor zijn wij beter in staat de verschillende plannen en initiatieven op dit vlak te beoordelen en hier al dan niet medewerking aan te verlenen.

1.2 *Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de aard en omvang van de vraag en/of behoefte naar diverse vormen van wonen met zorg. Het onderzoek kan daarom dienen als onderbouwing van plannen en initiatieven op dit vlak en de beleidsmatige keuzes die hierbij worden gemaakt.*

Als gevolg van toegenomen levensverwachting en veranderende wet- en regelgeving vanuit het rijk is de markt rond wonen en zorg de afgelopen jaren sterk in beweging. Intramurale zorg neemt af en mensen moeten veelal langer zelfstandig blijven wonen. Door deze ontwikkeling zien wij als gemeente op het snijvlak van wonen en zorg diverse initiatieven en plannen ontstaan. Plannen waarbij zelfstandig wonen - al dan niet in hofjes of wooncomplex - wordt gecombineerd met een meer of mindere mate van zorg aan huis. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de opgave en behoefte naar wonen met zorg.

3.1 *Het Woningmarktonderzoek kernen Gemeente Tynaarlo geeft informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningbouw in de gemeente Tynaarlo. Dit betreft een essentieel onderdeel van de integrale beoordeling van bestaande en nieuwe woningbouwplannen en initiatieven.*

De huidige planningslijst voor het woningbouwprogramma in de gemeente Tynaarlo (weliswaar met enkele tussentijdse aanpassingen) is gebaseerd op de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen uit 2012. Een deel van het programma is ingegeven vanuit een regionale woningbouwopgave. Deze regionale woningbouwopgave is er nog steeds, echter zijn marktomstandigheden en actuele markt vraag aanzienlijk verandert ten opzichte van enkele jaren geleden.

In recente jaren zagen wij tevens een toename van particuliere initiatieven en plannen voor ontwikkeling van woningbouw binnen onze gemeente. Daar waar mogelijk wil de gemeente hierin faciliterend optreden. Dit heeft geleid tot diverse principebesluiten tot medewerking. De betreffende plannen komen echter niet in alle gevallen even voorspoedig en vlot tot ontwikkeling. In de woningbouwplanning drukken deze plannen echter wel op het totale beoogde programma, waardoor medewerking aan andere c.q. nieuwere initiatieven wordt bemoeilijkt.

4.1 *De onderzoeksresultaten van dit woningmarktonderzoek geven duidelijke handvatten voor de beleidsafweging in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.*

De Ladder van Duurzame Verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder zal bij een uitbreiding van het dorp van toepassing zijn. In de motivering van het planologische besluit zal de woningbehoefte moeten worden aangetoond en zal gemotiveerd moeten worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

4.2 *De Omgevingsvisie Tynaarlo is het document waarin de algehele ruimtelijke visie van de gemeente een plek dient te krijgen. Een volkshuisvestelijk afwegingskader maakt hiervan integraal onderdeel uit. Hoewel het onderzoek van Companen goede handvatten biedt om het volkshuisvestelijk afwegingskader vorm te geven dient dit procedureel en inhoudelijk te worden meegenomen in de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie Tynaarlo.*

5.1 *Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van ruimte voor nieuwbouw in Vries. Qua aantallen kan worden aangesloten bij de uitgangspunten zoals benoemd in de dorpsvisie Vries, mits hierbij wordt uitgegaan van gefaseerde en voorwaardelijke realisatie en bestemming. Binnen de gemeente Tynaarlo leeft een beleidsmatige wens om uitbreiding van het dorp Vries (Vries-Zuid) te realiseren en hier ook nieuwbouw van sociale huurwoningen in op te nemen (zie motie raad 7 maart 2017). Dit om te komen tot een evenwichtige en gemêleerde wijkopbouw. Hierom hebben wij de mogelijkheden laten onderzoeken voor ontwikkeling van een uitbreidingslocatie voor woningbouw en in combinatie hiermee hoe hierin de beleidsmatige wens tot nieuwbouw van sociale huurwoningen in Vries kan worden gerealiseerd. Dit in samenhang met de totale kwalitatieve opgave in de sociale volkshuisvesting in Vries. Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van (beperkte) ruimte voor nieuwbouw in Vries.*

5.2 *Door het opstellen van een startnotitie wordt aan de vooravond van een gebiedsontwikkeling Vries Zuid inzicht gegeven in de aspecten tijd, geld, afbakening, aantallen en kwaliteiten. Via een startnotitie wordt de (ambtelijke en externe) inzet beschreven en wordt het project in de tijd gezet. In de startnotitie worden tevens verschillende (beleidsmatige) zaken besproken en de te hanteren uitgangspunten benoemd.*

5.3 *Een gebiedsontwikkeling Vries Zuid in de voorgestelde omvang past binnen de Regio Groningen-Assen gemaakte woningbouwafspraken.*

5.4 *Vorbereidingskosten voor de gebiedsontwikkeling Vries Zuid kunnen worden toegerekend. Aangezien wij de voorbereidingskosten willen gaan toerekenen aan de ontwikkeling van de gronden waarvoor deze kosten worden gemaakt, stellen wij voor om de voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling te gaan activeren onder de immateriële vaste activa. Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten jaarlijks meegenomen in de fiscale winstbepaling.*

5. Kanttekeningen

1.1 *Het voorliggende woningmarktonderzoek beoogt een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de toekomstige ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. Naarmate de ontwikkelingen zich verder in de tijd voordoen, nemen de onzekerheden op de uitkomsten toe.*

Het woningmarktonderzoek is in belangrijke mate gebaseerd op gegevens en ervaringen uit het verleden (zoals geboorte en overlijden, migratie, verhuisstromen, ervaringen van marktpanels etc.). De woningmarkt is voortdurend aan externe invloeden onderhevig (zoals economie, renteaftrek, rentestand etc.). Als gevolg hiervan zullen de werkelijke ontwikkelingen in de toekomst altijd in zekere mate afwijken van de opgestelde prognoses. Hoe verder in de toekomst wordt gekeken, hoe groter de onzekerheidsmarges zijn.

- 5.1 Conform BBV is het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder immateriële vaste activa toegestaan. Een voorwaarde hiervoor is wel dat de kosten maximaal 5 jaar geactiveerd mogen blijven staan onder immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid toe een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat.

6. Advies

| | | |
|---|--|---|
| Financiën | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |
| Argument 5.4 en kanttekening 5.1 zijn door en in overleg met Financiën opgesteld. Financiën is akkoord met dit voorstel. | | |
| Juridische Zaken | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nvt. | | |
| HRM | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nvt. | | |
| Communicatie | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nee <input type="checkbox"/> |
| Na besluitvorming door uw college zal er een persbericht over het woningmarktonderzoek én de voorgestelde start van de ontwikkeling van Vries Zuid uitgaan. Zie bijlage voor het door team Communicatie opgestelde persbericht. | | |
| Derden | Ja <input type="checkbox"/> | Nee <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nvt. | | |

7. Uitvoering

Na besluitvorming door uw college zal het voorliggende woningmarktonderzoek ter kennisname aan de raad worden gezonden. Tevens zal er een voorlichtingsbijeenkomst voor de raad worden georganiseerd voorafgaand aan het raadsvoorstel om te starten met de ontwikkeling Vries Zuid. De datum hiervoor moet nog in overleg met griffie en presidium worden bepaald.

8. Besloten behandelen

Nvt.

9. Bijlage(n)

1. Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo, 17 augustus 2018;
2. Conceptraadsvoorstel en -besluit Woningmarktonderzoek kernen Gemeente Tynaarlo 2018.

Handtekening adviseur

.....
F.A. Rozema