

Ons nummer: 023.000675



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Factsheet woningbouw
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	21 maart 2023
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Sjoerd Brandsma

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- a. kennis te nemen van de factsheet woningbouw;
- b. de gemeenteraad hierover actief te informeren.

Toelichting/achtergrond

Het college heeft op 21 maart 2023 het "Actieplan Súdwest-Fryslân bouwt" vastgesteld. Met het actieplan worden acties geprioriteerd en wordt er richting gegeven aan concrete actie op het thema wonen voor de komende twee jaar. Eén van de opgenomen acties is het maken van een factsheet woningbouw. Hiermee wil uw college inzicht geven in het bouwvolume, bouwtempo en bouwperspectief van woningen in onze gemeente voor de komende jaren. Hiermee wordt het realisatieperspectief ten opzichte van de kwantitatieve realisatieambitie in beeld gebracht en wordt tevens inzicht gegeven in de geografische spreiding van woningbouwplannen en de mate waarin wordt voorzien in betaalbare huurwoningen.

De factsheet woningbouw geeft inzicht in de volgende woningbouwaspecten:

Bevolkingssamenstelling 2012-2022

De ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling is belangrijk voor het maken van beleidskeuzes. Zo kunnen we uit de opgenomen figuur opmaken dat de bevolking vergrijsst. Duidelijk te zien is dat het zwaartepunt van personen van een bepaalde leeftijd telkens hoger komt te liggen terwijl de jongere leeftijdsgroepen krimpen.

Bevolkingsontwikkeling in 2022

In 2022 is de bevolking gegroeid met 581 personen. Dit terwijl we te maken hadden met een sterfteoverschot van 209 personen. Dat wil zeggen dat er 209 personen meer zijn overleden dan dat er kinderen zijn geboren. De bevolkingsgroei wordt veroorzaakt door personen die zich van buiten onze gemeente in onze gemeente hebben gevestigd. Een deel hiervan (154) komt vanuit een andere Nederlandse gemeente terwijl het overgrote deel uit andere delen van de wereld komt.

Ontwikkeling woningvoorraad 2019-2022

In de jaren 2019 -2022 is de woningvoorraad met 675 woningen gegroeid.

Verkooprijks en transacties

Net als in de rest van Nederland zijn de verkoopprijzen van woningen de afgelopen jaren gestegen. De stijging in onze gemeente is echter minder sterk gebleken, maar de verkoopprijzen blijven ook achter bij het landelijk gemiddelde. Tot en met 2022 is de gemiddelde verkoopprijs onder de betaalbaarheidsgrens van het kabinet van € 355.000,- gebleven. Naar verwachting zullen de huizenprijzen in 2023 eerder dalen dan stijgen.

Spreiding van woningbouwontwikkelingen

Deze figuur laat zien in hoeverre woningbouwontwikkelingen geografisch verspreid zijn over de gemeente

Verhouding nieuwe koop- en huurwoningen

Hier zien we de procentuele verdeling tussen opgeleverde koop- en huurwoningen. Voor huurwoningen wordt bovendien onderscheid gemaakt tussen sociale en particuliere huur. Duidelijk waarneembaar is dat het overgrote deel voor rekening van de koopsector komt.

Verwachte woningtoevoegingen

Met de verwachte woningtoevoegingen wordt er inzicht gegeven in:

- Het aantal woningen dat in aanbouw is. Dit zijn woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend is en waarvan de bouw is begonnen. Op 1 januari 2023 betrof dit 155 woningen.
- Het aantal woningen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit zijn woningen met een onherroepelijke vergunning. De bouw van deze woningen moet echter nog worden opgestart. Uit de inventarisatie van de verleende vergunningen is gebleken dat het projecten betreft waarvan de bouw daadwerkelijk binnenkort aanvangt. Het gaat hier om 511 woningen.
- Het aantal woningen waarvoor plannen worden gemaakt. Het betreft hier een inventarisatie van plannen waarvoor ofwel de gemeente zelf plannen ontwikkelt en waarvoor de programma's in hoofdlijnen zijn vastgelegd en plannen van marktpartijen waarover we bindende afspraken hebben gemaakt. Het realisatieperspectief van deze plannen is groot. Het moment van uitvoering en oplevering is echter moeilijker in te schatten. Afhankelijk van de voortgang van de planvorming dient er rekening gehouden te worden met een oplevertermijn variërend tussen de 3 en 7 jaar vanaf nu. Een aantal woningen met deze status bedraagt 1350.

Ontwikkeling woningtoevoegingen

Hiermee wordt inzicht gegeven in het feitelijke aantal opleverde woningen van 2013. Algemeen gesteld kan worden dat er vanaf 2017 sprake is van een opleving van de bouwproductie.

Bijlage(n)

1. Factsheet woningbouw