

Ons nummer: 024.000654



## Informatie raad/mededeling college

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Onderwerp           | Factsheet woningbouw 2023 |
| Commissie           | Doarp, Stêd en Omkriten   |
| Collegebesluit d.d. | 19 maart 2024             |
| Portefeuillehouder  | Michel Rietman            |
| Team                | Ruimtelijke Ontwikkeling  |
| Adviseur            | Jannie Komduur            |

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

### Collegebesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- kennis te nemen van de Factsheet woningbouw 2023;
- 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. Eén van de opgenomen acties is het jaarlijks maken van een Factsheet woningbouw. Vorig jaar verscheen de eerste factsheet. De factsheet met de cijfers van 2023 is nu gereed. De Factsheet woningbouw 2023 geeft inzicht in de actuele ontwikkelingen van de bevolking, de woningvoorraad, het bouwvolume, bouwtempo en bouwperspectief van woningen in Súdwest-Fryslân voor de komende jaren. De factsheet laat zien dat de gemeente Súdwest-Fryslân de woningbouwopgave programmatisch reeds in vergevorderde mate in plancapaciteit heeft omgezet. Binnenkort volgt het nieuwe woningmarktonderzoek en het actuele Woningbouwprogramma, waarmee een breed overzicht geboden zal worden van de woningbehoefte en het totaal aantal woningplannen.

De Factsheet woningbouw 2023 geeft inzicht in de volgende woningbouwaspecten:

#### *Bevolking en samenstelling huishoudens Súdwest-Fryslân*

De ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling is belangrijk voor het maken van beleidskeuzes. Uit de opgenomen figuur kunnen we opmaken dat de bevolking vergrijsst. Duidelijk te zien is dat het zwaartepunt van ouderen telkens hoger komt te liggen terwijl de jongere leeftijdsgroepen krimpen. De huishoudens in onze gemeente bestaan voor het grootste deel uit één- en tweepersoonshuishoudens. De bouwopgave ligt daarom vooral bij het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen en (betaalbare) woningen voor kleine huishoudens.

#### *Aantal woningen in Súdwest-Fryslân*

In de jaren 2020 tot en met 2023 is de woningvoorraad met 460 woningen gegroeid. In deze cijfers zijn de woningtoevoegingen, maar ook de woningonttrekkingen (door bijvoorbeeld sloop) verwerkt. Sloopgegevens worden met vertraging in het systeem verwerkt, waardoor de sloop van woningen van een paar jaar geleden nu nog kan doorwerken in de woningaantallen. In Súdwest-Fryslân zijn meer woningen (43.076) dan het aantal huishoudens (40.938). Het verschil kan deels verklaard worden door frictieleegstand (woningen staan tijdelijk leeg als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing). Voor een ander deel kan de verklaring mogelijk gezocht worden in tweede woningbezit. Ook kunnen panden in de registraties aangeduid zijn als woonfunctie, maar in werkelijkheid anders gebruikt worden.

### *Ontwikkeling bevolking Súdwest-Fryslân in 2023*

In 2023 is de bevolking met 448 personen afgenomen. Er was sprake van een sterfteoverschot van 259 personen. Dat wil zeggen dat er 259 personen meer zijn overleden dan dat er kinderen zijn geboren. Daarnaast hebben minder mensen uit andere delen van Nederland zich in Súdwest-Fryslân gevestigd dan er vertrokken zijn. Het saldo is - 238. Vanuit andere delen van de wereld vestigden zich vorig jaar 49 personen in de gemeente.

Hieruit concluderen we dat de ontwikkeling van de autochtone bevolking een krimp laat zien en dat de bevolkingsgroei naar alle waarschijnlijkheid wordt gegenereerd door immigratie. Ondanks de bevolkingsafname, zien we wel een toename in het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens is in 2023 met 401 gestegen ten opzichte van 2022. Deze groei wordt veroorzaakt door de verdunning van huishoudens. Beleidskeuzes ten aanzien van woningbouw worden hier mede op gebaseerd.

### *Verhouding koop- en huur nieuwe woningen*

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.

Van de huidige totale woningvoorraad is ongeveer 70% is een koopwoning, 24% is in bezit van een woningcorporatie en ongeveer 6% is in bezit van een particuliere verhuurder.

### *Verkoopprijs woningen*

De verkoopprijzen van woningen zijn het afgelopen jaar in Súdwest-Fryslân gedaald. Ook landelijk zien we een daling. In 2023 was de gemiddelde verkoopprijs in onze gemeente € 333.187. De gemiddelde verkoopprijs blijft daarmee onder de betaalbaarheidsgrens van het kabinet van € 355.000. De woningprijzen blijven echter wel onder druk staan. De gemeente stuurt daarom actief op de toevoeging van betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters.

### *Spreiding woningbouwontwikkelingen*

Deze figuur laat zien in hoeverre woningbouwontwikkelingen geografisch verspreid zijn over de gemeente. Uit het overzicht blijkt dat in alle woningbouwregio's woningbouwplannen zijn. In Sneek worden de meeste woningbouwplannen ontwikkeld.

### *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 februari 2024 betrof dit 123 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 hoogstwaarschijnlijk binnenkort aanvangt. Het gaat hier om 649 woningen.
- Het aantal woningen waarvoor plannen worden gemaakt. Het betreft hier een inventarisatie van plannen waarvoor de gemeente zelf plannen ontwikkelt (onder andere de locaties waarvoor de subsidie Woningbouwimpuls ontvangen is) en waarvoor de programma's in hoofdlijnen zijn vastgelegd, maar ook 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. Het totaal aantal woningen waarvoor plannen worden gemaakt met deze status bedraagt 1815.

### *Ontwikkeling woningtoevoegingen*

Hiermee wordt inzicht gegeven in het feitelijke aantal opleverde woningen vanaf 2013. Algemeen kan worden geconcludeerd dat er vanaf 2017 sprake is van een opleving van de bouwproductie. Vorig jaar zijn er 210 woningen toegevoegd. Vanaf 2022 (bestuursperiode van huidig college) zijn er in totaal 434 nieuwe woningen opgeleverd.

**Bijlage**

1. Factsheet woningbouw 2023