

Fractie CDA
De heer S. Zoodsma
Westmeep 13
8862 DP HARLINGEN

uw brief	ons nummer	datum	verzonden
	119891	21 juni 2021	29 JUN 2021
onderwerp	in behandeling bij	telefoonnummer	bijlagen
Plancapaciteit	S. Zandboer	14-0517	1
woningbouwprogram- ma Harlingen			

Beste meneer S. Zoodsma,

Op 10 april 2021 heeft u schriftelijke raadvragen ingediend naar aanleiding van de brief van Gedeputeerde Staten van Fryslân aan de Statenleden. Met een brief werden de Statenleden geïnformeerd over de harde plancapaciteit op gemeenteniveau. In onze brief van 7 mei 2021 ontving u onze beantwoording. Daarbij waren twee bijlages bijgevoegd. Over de bijlagen Woningbouwprogramma heeft u op 29 mei 2021 u aanvullende vragen ingediend. In deze brief leest u onze beantwoording.

Beantwoording vragen

De CDA Fractie heeft de volgende vragen naar aanleiding van de bijlagen Woningbouwprogramma bij de beantwoording van het college van 7 mei 2021 van de vragen van het CDA over de harde plancapaciteit op gemeenteniveau m.b.t de brief van GS:

1. Hoeveel / aantal woningen die in de periode 2021-2025 vallen zijn inmiddels verkocht, in optie of staan nog te koop van de onderstaande projecten:

- Ludinga (bouwvlak 13 en 18)
- Dukdalf
- Trebol
- Oosterhof

In de nota Grondbeleid 2020-2030 is vastgelegd dat de gemeente Harlingen een (semi-)actief grondbeleid voert. Omdat de genoemde locaties niet in eigendom zijn van de gemeente, vervult de gemeente in deze gevallen in de praktijk een meer passieve/faciliterende rol. Het is voor deze locaties aan marktpartijen om initiatieven op de woningmarkt te ontwikkelen en uit te voeren. De door u gevraagde informatie is dan ook bij de marktpartijen op te vragen. De gemeente houdt deze gedetailleerde gegevens niet bij.

Wij verwijzen u daarom graag naar de websites van de desbetreffende ontwikkelaars.

- Ludinga (bouwvlak 13 en 18): <https://www.woneninludinga.nl/>

Stand van zaken 17-6-2021 (vrije kavels aan het water; tabblad prijzen op de website): er zijn nog 6 grote vrije kavels aan het water te koop, er zijn 14 vrije kavels aan het water onder optie en de rest is verkocht.

- Dukdalf: <https://www.zuiderhavenharlingen.nl/>

Stand van zaken 17-6-2021: alle 15 appartementen en 12 grondgebonden woningen zijn verkocht.

- Trebol: <https://nieuwtrebol.nl/>

Stand van zaken 17-6-2021: er is nog één appartement te koop. Vijftien appartementen zijn verkocht.

- Oosterhof: <https://oosterhof-harlingen.nl/>

Stand van zaken 17-6-2021: Alle vijftientig appartementen zijn verkocht.

2. Hoeveel / aantal woningen die in de periode 2021-2025 vallen, zijn inmiddels verhuurd of is door intekening belangstelling getoond door potentiële huurders van de onderstaande projecten:

- Plan Zuid
- Koopmans

Ook hiervoor geldt dat deze locaties niet in eigendom zijn van de gemeente. Het is aan de marktpartijen om initiatieven op de woningmarkt te ontwikkelen en uit te voeren. De door u gevraagde informatie is dan ook bij de marktpartijen op te vragen. De gemeente houdt deze gedetailleerde gegevens niet bij. Wij verwijzen u daarom graag naar de websites van de desbetreffende ontwikkelaars. Voor het project Koopmans geldt dat uw raad eerst het bestemmingsplan vast moet stellen. Er is nog geen website van de initiatiefnemer beschikbaar, waar potentiële huurders zich aan kunnen melden.

- Plan Zuid Fase 3: <https://www.debouwvereniging.nl/>

Stand van zaken 17-6-2021: de grondgebonden woningen zijn door de Bouwvereniging in de verhuur gezet. Hierop hebben gemiddeld vijftientig geïnteresseerden huurders per woning zich gemeld. De overige woningen heeft de Bouwvereniging nog niet aangeboden. Dit volgt binnenkort.

3. Wanneer wijzigt de status van een woningbouwplan van 'zacht' naar 'hard'?

Definities

Harde plancapaciteit: vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen met daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden, of omgevingsvergunning alsmede in bestemmingsplannen opgenomen "Uitwerkingsplicht art. 11 voormalige Wet Ruimtelijke Ordening". Bij vastgestelde en onherroepelijke plannen kan bij recht gebouwd worden.

Zachte plancapaciteit: wijzigingsbevoegdheden in vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen, plannen in voorbereiding (principeverzoek, voorontwerp- of ontwerpfase), visies, initiatieven en wensen.

In de brief van 7 mei 2021 zijn de definities voor de harde plancapaciteit en de zachte plancapaciteit gegeven, zoals hierboven. Een 'zacht' plan wordt een 'hard' plan wanneer uw raad instemt met het (gewijzigde) bestemmingsplan en dit bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk is.

4. In het overzicht Woningbouwprogramma 2021-2030 staat een tabel Nieuwe plannen. Kunt u een toelichting hierop geven over locatie, bestemming, type en prijsklasse?

Kort gezegd, nee, daarop kan geen gedetailleerde toelichting gegeven worden.

In zijn algemeenheid kunnen wij wel opmerken dat op 19 februari 2021 de gedeputeerde Fokkinga aan ons college en andere gemeenten heeft gevraagd om het meest actuele woningbouwprogramma. Waarbij vooral ook interesse was voor de harde plancapaciteit, maar ook de zachte plancapaciteit (wat zit er in de pijplijn de komende jaren) met daarbij inzicht in de verhouding binnenstedelijke- en buitenstedelijke plannen. De behoefte omtrent informatie naar woningbouwprogramma's en de harde en zachte capaciteit speelt niet alleen bij Provinciale Staten, maar ook de Rijksoverheid vraagt momenteel zeer gedetailleerde informatie op bij de provincies omtrent de woningbouwprogramma's.

In het overzicht dat voor de provincie Fryslân is opgesteld is een blok Nieuwe plannen toegevoegd. Dit blok Nieuwe plannen geeft de provincie Fryslân inzage in woningbouwaantallen van binnenstedelijke locaties, die in het afgelopen half jaar vrijgevallen zijn en die al dan niet een woonbestemming hebben (dus de harde en zachte plancapaciteit). Plannen die nog niet concreet genoeg zijn om in het woningbouwprogramma zelf op te nemen.

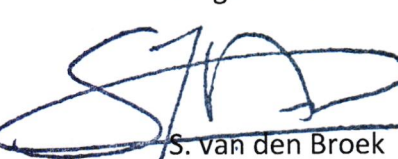
De diverse harde binnenstedelijke ontwikkellocaties zijn locaties waar al wel een woonbestemming op zit, maar waarvoor op dit moment nog geen concrete plannen zijn. De type woning en prijsklasse zijn dan ook niet bekend. Hiervoor is een totaal aantal van 100 woningen opgenomen, met name in de vorm van functiewijzigingen en splitsingen, maar ook in bijvoorbeeld een locatie aan de Abraham Kuiperstraat en een locatie aan de Westerstraat.

Voor de zachte diverse binnenstedelijke ontwikkellocaties en omzetting en herbestemming bedrijfspanden gaat het over plannen/locaties die nog niet in het woningbouwprogramma opgenomen zijn, maar waarvoor wel tot 2030 een nieuwe invulling verwacht kan worden. In alle waarschijnlijkheid met woningbouw. Dan kan gedacht worden aan een oud kerkpand, een oud bedrijf, maar ook panden die nu een woonzorg bestemming hebben. Er is nog geen initiatiefnemer in beeld, maar we weten dat de panden vrijvallen en een nieuwe invulling behoeven. Dit zijn dus zeer zachte plannen, die nog niet concreet zijn. Het is dan ook niet mogelijk om een toelichting te geven op bestemming, type en prijsklasse.


Tot slot

We gaan er vanuit dat wij uw aanvullende vragen hiermee goed beantwoord hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Harlingen,



S. van den Broek
Secretaris



C.M. Sjerps
Burgemeester

Woningbouwprogramma Gemeente Harlingen 2021-2030

locatie	hard/zacht	2021*	2022	2023	2024	2025	Totaal na 2021 tm 2025	Na20 25	Totaal tm 2030	Type	Huur / Koop	Prijsklasse
Plannen ontwikkelaars												
Ludinga (bouwwlek 13 en 18)**	hard	10	10	10	10	10	50	21		mix eg/2*1 en rij	huur / koop	variabel
artikel 11 Ludinga	hard (uitwerkingsbevoegdheid)	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb		mix eg/2*1 en rij	huur / koop	sociaal / variabel
Dukdalf (Heijmans) (Zuiderhaven)	hard		27				27			eengezinswoningen/appartementen	koop	duur
Spaansens (cpo/ntb)	zacht	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb		mix	koop	variabel
Trebollocatie	hard	16					16			appartementen	koop	duur
Koopmans	zacht	45					45			appartementen	huur	middeldure huur
Oosterhof	hard	25					25			appartementen	koop	middelduur
Plannen corporaties												
Almenum	hard					155	155			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar/middeldure
Wijnaldum (dBv)	hard		2				2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/koop	variabel
Plan Zuid Fase 3 Margriet, Wilhelminastraat***	hard	92					92			appartementen/eengezinswoningen	huur	betaalbaar
TOTAAL		188	39	10	10	165	412	21	433			
Onttrekken/te slopen												
Almenum	hard				162		162			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar
Koopmans	zacht	2					2			appartementen	huur	middeldure huur
Wijnaldum (dBv)	hard	2					2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/koop	variabel
Plan Zuid fase 3****	hard						0	12		duplexen	huur	goedkoop
TOTAAL		4	0	0	162	0	166	12	178			
tot. toename aantal woningen		184	39	10	-152	165	246		255			

Nieuwe plannen												
Diverse binnenstedelijke ontwikkellocaties	hard	20	20	20	20	20	100					
Diverse binnenstedelijke ontwikkellocaties	zacht	10	10	10	10	10	50					
Omzetting en herbestemming bedrijfspanden	zacht	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb					
TOTAAL		30	30	30	30	30	150	0	150			

tot. toename mogelijke aantal woningen		214	69	40	-122	195	396		405			
---	--	------------	-----------	-----------	-------------	------------	------------	--	------------	--	--	--

Stationslocatie	hard	26								appartementen/zorg	huur	betaalbaar
Vierkantsdijk	zacht		8							Tiny Houses	ntb	ntb

* Het jaartal is het moment van verwachte oplevering van de woningen.

** Dit is een schatting, woningbouw naar gelang er vraag is tot een maximum van 191 woningen (bestemmingsplan Ludinga).

*** In 2019 zijn er 126 woningen gesloopt en er worden naar verwachting 93 woningen teruggebouwd, waarmee het netto saldo na 2021 op -33 komt.

**** Het programma Plan Zuid Fase 3 gaat uit van uitgestelde sloop voor ca. 10 jaar voor de 12 woningen aan de Koningin Wilhelminastraat (zuidelijkste blok).

Alleen de woningbouw in Ludinga is buitenstedelijk, het programma in de dorpen is een netto afname. De rest van het programma wordt binnenstedelijk gerealiseerd.