

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering :
Volgnummer :
15ini01028

Onderwerp : Vaststellen Regionale Woonagenda

Voorgestelde beslissing:

1. Kennisnemen van de factsheets woonmonitor 2013, adviesrapportage kernenfoto's en de uitdagingen uit het project kernenfoto zien als inspiratie voor de lokale aanpak en regionale afstemming.
2. De regionale woonagenda 2015-2025 vaststellen.

Aanleiding

De Achterhoekse gemeenten (excl. Montferland) hebben het project kernenfoto's afgerond en de uitkomsten daarvan zijn naast elkaar gelegd. Het resultaat van de evaluatie van de vorige Regionale Woonvisie en van de kernenfoto's is nu verwerkt in een Regionale Woonagenda voor de 7 gemeenten van de Achterhoek. Deze kan worden beschouwd als de nieuwe regionale woonvisie. De afname van het aantal huishoudens wordt in iedere volgende prognose verder neerwaarts bijgesteld. De regionale afspraak om nog 5900 extra woningen toe te voegen voor de periode 2010-2025 wordt daarom nu ook bijgesteld met minus 10%.

De kernboodschap van de regionale woonagenda luidt als volgt:

1. We hebben (bijna) voldoende woningen 1 (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Op basis van de huidige inzichten is het noodzakelijk om de ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen. Vooral nog wordt een verlaging van 10% afgesproken. Aan de hand van de Woningmarktmonitor 2016 vindt in het vierde kwartaal van 2016 een evaluatie plaats m.b.t. de gerealiseerde toevoegingen, de aanwezige plancapaciteit en de verwachte woningbehoefte. Aan de hand van deze evaluatie wordt vastgesteld of verdere verlaging van de toe te voegen woningen plaats moet vinden.
2. Om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief) is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Ook sloop/nieuwbouw kan een optie zijn.
3. Voor het leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn.
4. Wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze ontwikkelingen.

Met deze woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, corporaties en de provincie de volgende doelstellingen en ambities bereiken:

- o Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
- o Vanaf het moment dat de huishoudensdaling inzet zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden.
- o Bij leegstand van woningen streven we naar maximaal 2%. Bij de monitoring hiervan wordt onderscheid gemaakt tussen huur en koop: huur maximaal 1,5% en koop maximaal 3%.
- o Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau naar waardebehoud van de bestaande woningvoorraad.
- o De leefbaarheidsaspecten worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als in 2013 naar voren kwam.
- o Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
- o In het Akkoord van Groenlo is afgesproken toe te werken naar een energie neutrale Achterhoek in 2030. Een van de onderdelen hierbij vormt het verduurzamen van de

bestaande woningvoorraad.

De regionale groei van het aantal huishoudens is neerwaarts bijgesteld. Op basis daarvan wordt de regionale behoefte aan extra woningen voor de periode 2010 tot 2025 met 10% verlaagd. Als we rekening houden met de feitelijke toevoeging in de periode 2010 tot 2015 betekent dit een nieuwe regionale behoefte van 3.145 toe te voegen woningen voor de periode 2015 tot 2025. Dit nieuwe getal komt in de plaats van de 5.900 woningen, die opgenomen waren in het provinciale kwalitatieve woningprogramma (KWP3), dat van kracht was tot en met 31 december 2014.

Elke gemeente bepaalt zelf wat de regionale woonagenda 2025 voor hen betekent. Er wordt niet meer gebouwd dan de verwachte behoefte. De ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied en per gemeente gaat verschillen. Trends in de woningmarkt, de vestigingsvoorkeuren uit onderzoeken en de invloed van de leegstand op de woningvoorraad wijzen hierop.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Met vaststelling van de regionale woonagenda is er een opvolger van de regiovisie wonen, waarbij afspraken zijn gemaakt over de invulling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

Het rapport kernefoto's geeft een inhoudelijke onderbouwing voor de regionale woonagenda.

Uit het project kernefoto's blijkt dat de grootste uitdagingen voor de Achterhoek betrekking hebben op zeven thema's: demografie, bestaande woningen, plancapaciteit, leegstaand vastgoed, wonen en zorg, voorzieningen en initiatieven van onderop. In (nagenoeg) alle gevallen kan de uitvoering van maatregelen lokaal worden georganiseerd, maar is een regionale beeldvorming wenselijk voor een betere onderlinge afstemming. Per geval wordt bekeken of gezamenlijke (beleids-)afspraken in de regio wenselijk zijn, zoals bijvoorbeeld de regionale woonagenda 2025.

De conclusies en aanbevelingen van het project Kernefoto's dienen als input voor de Regionale Woonagenda 2015-2025 en de Achterhoek Agenda 2020 en kunnen partijen en inwoners inspireren om projecten en activiteiten op te pakken, lokaal of regionaal.

De regionale woonagenda geeft een actueel beleidskader op het gebied van wonen voor de periode 2015-2025.

De regionale woonagenda 2025 schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen in te laten vullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar proces begeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. Met deze woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, corporaties en de provincie een aantal doelstellingen en ambities bereiken zoals geschetst bij de aanleiding.

De ambities en doelstelling van de regionale woonagenda 2025 sluiten voldoende aan bij het beleid van Oude IJsselstreek dat is gericht op behoud van een aantrekkelijke woningvoorraad en biedt voldoende mogelijkheden voor lokaal maatwerk.

Kanttekeningen

- a. *De gemeente Oude IJsselstreek had voor de periode 2010-2025 de opgave om maximaal 685 woningen toe te voegen. Over de periode 2010-2015 zijn inmiddels 374 woningen toegevoegd, dit is inclusief het aantal woningen dat op 1-1-2015 in aanbouw is. Dit betekent dat er nog 311 woningen toegevoegd mogen worden. Er van uitgaande dat nog 10% van 685 ingeleverd wordt, betekent dat er nog ruimte is voor 243 woningen. De plancapaciteit bedraagt momenteel 566 woningen. Hier ligt nog een opgave. Dit geldt niet alleen voor de gemeente Oude IJsselstreek maar ook voor de overige 6 gemeenten. Na vaststelling van de woonagenda zal iedere gemeente haar plancapaciteit onder de loep nemen en beoordelen in hoeverre het mogelijk is op de plancapaciteit verder te reduceren.*

Kosten, baten, dekking

De vaststelling van de regionale woonagenda brengt geen directe kosten met zich mee. Wel bestaat er een aannemelijk risico dat de gemeente haar plancapaciteit actief verder terug zal moeten brengen. Hierdoor zullen verdere nadelige financiële gevolgen ontstaan. Aangezien deze consequenties nog niet concreet in beeld kunnen worden gebracht, is bij de paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening en begroting rekening gehouden met dit financiële risico.

Uitvoering

Planning

- Alle 7 gemeenten en 4 corporaties zullen voor het zomerreces de regionale woonagenda ter besluitvorming voorleggen aan de afzonderlijke beslissingsbevoegde bestuurders.
- Na vaststelling van de woonagenda zal een aanvang worden gemaakt met een herijking van de plancapaciteit en zal worden gestart met de uitvoeringsagenda.

Communicatie/participatie

Ter voorbereiding op de besluitvorming in de gemeenteraad wordt een thema avond wonen georganiseerd. Tijdens deze avond wordt de raad meegenomen in diverse thema's, waaronder; Starters, bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Communicatie over dit onderwerp wordt regionaal gecoördineerd door de gemeente Bronckhorst danwel via de regio.

Evaluatie/verantwoording

De regionale woonvisie en de woonagenda worden jaarlijks geëvalueerd via de woonmonitor. De factsheets van de woonmonitor over 2013 zijn ter kennisgeving bij dit document gevoegd.

Bijlagen: 1 factsheets woonmonitor 2013
 2A Aanbiedingsbrief adviesrapport kernenfoto's
 2B Managementsamenvatting adviesrapport kernenfoto's
 2C Adviesrapport kernenfoto's
 3 Regionale woonagenda 2015-2025

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

S.P.M. de Vreeze
burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-

