

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 27 oktober 2016
Volgnummer :
16int00702

Onderwerp : Beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek

Voorgestelde beslissing:

1. De beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek incl. bijlagen vast stellen (bijlage 1)
2. Kennis nemen van de reactienota n.a.v. de ingekomen reacties (wordt nagezonden) (bijlage 2)

Aanleiding

De gemeenten in de Achterhoek staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma nog verder in te perken. Dit komt voort uit de regionale woonagenda 2015-2025 waarbij een taakstelling is opgelegd om de plancapaciteit nog met 10% verder te verlagen. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. De nog toe te voegen woningen moeten een zo goed mogelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Dat vraagt om een zorgvuldige prioritering van projecten.

Middels de beleidsnotitie woningbouwplanning Oude IJsselstreek geeft de gemeente invulling aan deze opgave.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Er kan uitvoering gegeven worden aan de beleidsnotitie

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De beleidsnotitie geeft een lokale invulling aan de opgave vanuit de regionale woonagenda 2015-2025
Het regionale woonbeleid in de Achterhoek is weergegeven in de regionale woonagenda 2015-2025. Eén van de opgave uit deze woonagenda is het verder terugbrengen van de plancapaciteit. De beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek geeft hier invulling aan.

1.2 Door het beperken van extra toevoegen van woningen kan verdere leegstand worden voorkomen en daarmee de leefbaarheid op peil worden gehouden.

Een van de belangrijkste overwegingen voor het terugbrengen van de plancapaciteit is om leegstand in de bestaande woningvoorraad te voorkomen. Door nieuwe woningen te bouwen komen niet zozeer nieuwe woningen leeg te staan, maar heeft vooral effect op de oudere woningen aan de onderkant van de woningmarkt. Dit kan leiden tot verpaupering en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefbaarheid. Naast leefbaarheid hebben deze gevolgen ook effect op de waardeontwikkeling van de bestaande voorraad.

1.3 De beleidsnotitie geeft duidelijkheid in welke plannen wel en niet meer gerealiseerd kunnen worden

Bij de beleidsnotitie is een lijst gevoegd met de woningbouwplannen in de gemeente Oude IJsselstreek. Deze lijst geeft per plan duidelijk aan of deze nog door kan gaan (groen) of dat de plannen worden geschrapt (rood). De rode plannen die vastliggen in een bestemmingsplan hebben afhankelijk van de leeftijd van het bestemmingsplan nog 1 tot 4 jaar de tijd om alsnog tot realisatie van het plan over te gaan.

2.1 De reactienota geeft inzicht in de reacties die zijn ingediend tijdens de ter inzagelegging.

De beleidsnotitie ligt vanaf 22 september 2016 voor twee weken ter inzage. Reacties kunnen worden ingestuurd. Deze reacties worden voorzien van een antwoord door het college en samengevoegd in de reactienota. Deze reactienota wordt nagezonden t.b.v. de raadsvergadering van 27 oktober 2016.

Kanttekeningen

- a. Na vaststelling van de beleidsnotitie zal uitvoering gegeven moeten worden aan o.a. de volgende aspecten:

- aanpassing bestemmingsplannen
- Invulling onbebouwde terreinen
- Opschonen "administratieve" woningvoorraad
- Invulling flexibele ruimte voor de aanloopstraten

De werkzaamheden zijn in beeld maar er is nog geen zicht op personele bezetting om uitvoering te geven.

Met name het onderdeel aanpassing bestemmingsplannen brengt een groot risico met zich mee als hier geen uitvoering aangegeven wordt. Daarbij gaat het om het concretiseren van het schrappen van de rode plannen. Indien dit niet tijdig plaats vindt kan men alsnog gaan bouwen. Als op dat moment aan de rem getrokken wordt kan dit grote financiële gevolgen met zich mee brengen.

Kosten, baten, dekking

De financiële gevolgen van het terugbrengen van de plancapaciteit zijn ingeschat op een bedrag tussen de 3,5 en 6,7 miljoen euro. De kosten worden ingeschat voor eventuele (plan)schadeclaims (1,4 tot 4,6 miljoen) en inkomstenderving in de grondexploitaties (ca. 2,1 miljoen). Dit betekent dat er bij de jaarrekening 2015, rekening gehouden is met een voorziening van 2,1 miljoen euro en ca. 1,4 tot 4,6 miljoen aan risico's. Om het risico op (plan)schadeclaims zoveel mogelijk te voorkomen wordt ingezet op het creëren van voorzienbaarheid. Dit betekent dat de rode plannen, afhankelijk van de "leeftijd" van het bestemmingsplan nog 1 tot 3 jaar de mogelijkheid hebben om gerealiseerd te worden.

Uitvoering

Planning

- Zie bijgevoegde planning als bijlage 2 bij dit voorstel

Personeel

De programmamanager zal in overleg met de teamleiders zorg dragen voor voldoende personele bezetting om uitvoering te geven aan de aspecten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de beleidsnotitie.

Communicatie/participatie

Na de collegevergadering van 20 september 2016 vindt op 21 september 2016 een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraadsleden plaats. Op 22 september 2016 wordt de beleidsnotitie voor twee weken ter inzage gelegd. Eén ieder kan, indien gewenst, een reactie insturen. Deze reacties zullen incl. een reactie van het college voorafgaand aan de raadsvergadering worden toegezonden. (bijlage 2, wordt nagezonden) Daarnaast is een persbericht (bijlage 3) en publicatie voor de gemeentepagina (bijlage 4) opgesteld en zullen de gebruikelijke communicatiekanalen worden ingezet om het besluit openbaar te maken en de ter inzage legging aan te kondigen.

Evaluatie/verantwoording

Zowel regionaal als lokaal worden de woningbouwcijfers jaarlijks gemonitord.

Bijlage 1: Beleidsnotie woningbouwplanning Oude IJsselstreek

Bijlage 2: Reactienota n.a.v. de ter inzagelegging (wordt nagezonden)

Bijlage 3: Persbericht

Bijlage 4: Publicatie gemeentepagina

Burgemeester en wethouders,

R. Jeltema
wnd. secretaris

O.E.T. van Dijk
burgemeester

Raadsvergadering d.d.27 oktober 2016

- 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:
-