

Datum raadsvergadering : 24 september 2015

Volgnummer : 1

Onderwerp : Regionale woonagenda 2015-2025

Voorgestelde beslissing:

1. Kennismaken van de factsheets woonmonitor 2013 (bijlage 1), de adviesrapportage kernefoto's en de uitdagingen uit het project kernefoto zien als inspiratie voor de lokale aanpak en regionale afstemming (bijlage 2).
2. De regionale woonagenda 2015-2025 (bijlage 3) vaststellen, waarbij ingestemd wordt met de volgende doelstellingen en ambities:
 - In 2025 zullen er kwantitatief voldoende woningen zijn om aan te sluiten op de behoefte
 - een verlaging van het woningcontingent met 10% d.m.v. van het stoplichtenmodel en de daarbij geformuleerde uitgangspunten (bijlage 4)
 - Om de bestaande voorraad op kwalitatief hoogwaardig niveau te houden wordt nu al ingezet op sloop en vervangende nieuwbouw.
 - Bij de monitoring wordt rekening gehouden met een maximale leegstand van 2%
 - Er wordt gestreefd naar een "per saldo" waardebehoud binnen de bestaande woningvoorraad
 - De leefbaarheid wordt op het niveau gehouden van 2013
 - Er voldoende voorzieningen zijn om in de behoefte van de inwoners te voorzien
 - Het verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad ter bevordering van een energieneutrale Achterhoek in 2030.
3. Kennis nemen van de brief van GS van de provincie Gelderland aan de gemeenteraad van Oude IJsselstreek inzake vaststelling regionale woonagenda (bijlage 5).

Aanleiding

In 2010 heeft de provincie het kwalitatief woonprogramma (KWP3) vastgesteld. Vervolgens is de regionale woonvisie vastgesteld in het voorjaar van 2011. Dit beleid wordt iedere vijf jaar geactualiseerd.

Aanleiding voor de visie is de bevolkingskrimp, er is sprake van een:

- sterfteoverschot(er overlijden jaarlijks meer mensen dan er kinderen worden geboren)
- vestigersterkort (er verhuizen meer mensen uit de regio, dan dat er in de regio komen wonen)

Voor wonen is het relevant om te kijken naar het aantal huishoudens. Door het steeds ouder worden van de bevolking neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe, waardoor het totaal aantal huishoudens nog beperkt zal toenemen tot ca. 2025. Om uit te gaan van 0% woningtekort waren er in 2010 nog 5900 woningen nodig, om deze huishoudensgroei op te vangen. Echter om een gezonde markt te hebben is een klein woningtekort wel wenselijk. Dit heeft ertoe geleid dat bij de evaluatie van de woonvisie in 2013 besloten is de 5900 woningen niet in 10 jaar maar in 15 jaar te realiseren.

De nieuwste prognoses wijzen uit dat de huishoudens nog minder zullen groeien, dit betekent dat er nog minder woningen nodig zullen zijn. Dit zegt overigens niets over de kwalitatieve vraag, m.a.w. we hebben genoeg woningen, maar de vraag is of deze wel voldoen aan de huidige (kwalitatieve) wensen.

De inhoud van de regionale woonagenda

De regionale woonagenda is de opvolger van het oudere KWP3. De provincie wil niet voor de gemeenten maar *met* de gemeenten tot nieuw woonbeleid komen, gericht op de kwalitatieve opgave. Om tot een regionale woonagenda te komen zijn de kernefoto's gemaakt. De hoofdlijnen en conclusies hiervan zijn gebruikt voor de regionale woonagenda. De thema's uit de regionale woonagenda zijn:

1. Wonen in de Achterhoek
2. De bestaande woningvoorraad, nu en straks
3. De nieuwbouw tot 2025
4. Wonen en zorg
5. Betaalbaarheid en financierbaarheid
6. Energie en klimaat

Wat wordt met beslissing bereikt

- Met vaststelling van de regionale woonagenda 2015-2025 is er een opvolger van de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020, waarin afspraken zijn gemaakt over de invulling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *Het rapport kernenfoto's geeft een inhoudelijke onderbouwing voor de regionale woonagenda.*
Uit het project kernenfoto'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 Kernenfoto'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.
- 2.1 *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.
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.
- 2.2 *Het stoplichtenmodel biedt de mogelijkheid om bestaande plannen te prioriteren en ruimte te creëren voor nieuwe plannen op basis van een inhoudelijk afwegingskader*
Er zijn meer plannen voor nieuwe woningen dan dat de kwantitatieve behoefte is. Dit betekent dat er een manier gevonden moet worden om plannen te prioriteren. Daarnaast zijn er een aantal locaties, neem bijvoorbeeld de "rotte kiezen", waar nu geen woningbouwplannen voor zijn maar die zich (in de toekomst) wellicht beter lenen voor woningbouw dan de huidige plannen. Binnen de huidige plancapaciteit is daar geen ruimte voor. Het stoplichtenmodel biedt een verantwoorde manier om plannen af te wegen en prioriteiten te stellen. Daarnaast biedt het stoplichtenmodel een onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- 3.1 *Gedeputeerde staten van de provincie Gelderland benadrukt het belang van regionale samenwerking en vraagt de gemeente Oude IJsselstreek aansluiting te zoeken bij de overige gemeenten die de regionale woonagenda inmiddels hebben vastgesteld.*
Gemeenten, corporaties en provincie hebben als partners een gezamenlijk belang om nu en in de toekomst te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat in de Achterhoek. Hiervoor is het nodig om de Woonagenda dit najaar nader te concretiseren in een uitvoeringsprogramma dat onderdeel zal gaan uitmaken van de Uitvoeringsagenda van de Stuurgroep Achterhoek Agenda 2020. Middels bijgevoegde brief benadrukt de provincie Gelderland nogmaals dit regionale belang richting de gemeenteraad van Oude IJsselstreek.

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 Achterhoekse 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.*
- b. *In de regionale woonagenda is door de woningcorporaties aangegeven dat het terugbrengen van de plancapaciteit met 10% in hun ogen nog te weinig is. Afsproken is dat de regionale woonagenda in 2017 wordt geëvalueerd. De kans bestaat dat de aantallen dan opnieuw zullen worden bijgesteld.*

Kosten, baten, dekking

Met het verder terugbrengen van de plancapaciteit voor woningbouwplannen zijn naar verwachting extra kosten gemoeid. Het eindresultaat van het stoplichtenmodel zal in het voorjaar 2016 aan de gemeenteraad worden gepresenteerd. Op dat moment zal ook inzicht worden gegeven in de financiële consequenties hiervan. Bij jaarrekening 2015 zullen deze financiële consequenties worden doorgerekend en kan het effect op de gemeentelijke begroting in beeld worden gebracht.

Uitvoering

Planning

- Behandeling voorstel raadsrotonde in september 2015
- Behandeling voorstel raadsvergadering 24 september 2015
- Uitvoering stoplichtenmodel najaar 2015 en voorjaar 2016 (zie bijlage 4)

Evaluatie/verantwoording

Middels de woonmonitor wordt de regionale woningmarkt jaarlijks geëvalueerd. De woonmonitor 2014 zal eind 2015 worden verwacht.

Daarnaast is in de regionale woonagenda afgesproken dat in 2017 de gemaakte afspraken worden geëvalueerd en getoetst aan een regionaal woonwensen en leefbaarheidsonderzoek.

Bijlagen:	1	factsheets woonmonitor 2013
	2A	Aanbiedingsbrief adviesrapport kernenfoto's
	2B	Managementsamenvatting adviesrapport kernenfoto's
	2C	Adviesrapport kernenfoto's
	3	Regionale woonagenda 2015-2025
	4	Toelichting op het stoplichtenmodel
	5	Brief GS Provincie Gelderland aan de gemeenteraad Oude IJsselstreek

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

S.P.M. de Vreeze
wnd. 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:
-