

AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 23-7-2015
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ15.0325
Adviseur	: M. Peters MP/218	Doc.nr. : BW15.0576
Medeadviseur(s)	: A. Senff	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Volkshuisvesting	
Burgerparticipatie	: Raadplegen	
Onderwerp	: Regionale Woonagenda 2015-2017 Regio Stedendriehoek	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om:		
1. In te stemmen met de regionale Woonagenda 2015-2017 Regio Stedendriehoek;		
2. Het besluit ter kennisneming te sturen naar de raad.		
COLLEGEBESLUIT		
Datum	Besluit	Vervolgprocedure
11/08/2015	Conform advies	Raad: t.k.n.
	drs. E.V. Schmitz secretaris	OR:

Inleiding

De Regionale Woonagenda ligt voor ter besluitvorming op aangeven van het Dagelijks Bestuur van de Stedendriehoek, na instemming door de wethouders Wonen in de Bestuurlijke Carroussel van 2 juli jongstleden (zie bijlage).

De provincies Gelderland en Overijssel achten het wenselijk, dat regionale afstemming plaats vindt van het Woonbeleid. April 2014 nodigde Gedeputeerde Staten van Gelderland, vooruitlopend op de in juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie, de regiogemeenten schriftelijk uit tot het komen van een Regionale Woonagenda en herijking van de kwantitatieve woningbouwopgave (nu KWP3) tot 2025.

Bestuurlijk belang

De Woonagenda draagt bij aan het centrale doel van de Stedendriehoek voor de komende jaren: het verbeteren en behouden van de kwaliteit van het vestigingsklimaat in de Stedendriehoek. Met de Woonagenda geven de regiogemeenten hun gemeenschappelijke visie op het wonen in de Stedendriehoek en bepalen zij op welke thema's en op welke schaalniveaus wordt samengewerkt in het Woonbeleid. De Woonagenda geeft daarbij gepast antwoord op de kaderstelling vanuit de provincies om tot kwantitatieve én kwalitatieve afstemming te komen.

Kader

De Woonagenda is een uitwerking van de Agenda Stedendriehoek uit 2013, waarin regionaal afstemmen in de leefomgeving op het terrein van wonen, werken en voorzieningen een centraal thema is. Verder sluit de Regionale Woonagenda aan bij recent opgestelde provinciale kaders, te weten de Omgevingsvisies Gelderland en Overijssel en uitwerkingen daarvan. In de Omgevingsvisie Gelderland spreekt de provincie expliciet de verwachting uit, dat regio's komen tot een Regionale Woonagenda.

De Woonagenda speelt in op actuele ontwikkelingen en nieuwe rijksregelgeving, zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking, die vereist, dat bij bestemmingsplanprocedures voor o.a. woningbouwplannen gemotiveerd wordt, dat deze aansluiten bij een actuele regionale behoefte.

Beoogd (maatschappelijk) resultaat

De Woonagenda beoogt bij te dragen aan het verbeteren en behouden van de kwaliteit van het vestigingsklimaat in de Stedendriehoek. Voor wonen betreft dit het beter benutten van aanwezige kwaliteiten en potenties, samengevat in de Woonagenda onder de titel 'compleet wonen':

- In de regio verknopen verschillende landschappen en woongebieden in en om de regio, zoals Veluwe, IJsselvallei, Salland en Achterhoek; er zijn snelle verbindingen met andere steden;
- Wonen en werken kunnen elkaar versterken in de Stedendriehoek als cleantech-regio;
- De Stedendriehoek valt op in de grote diversiteit aan type woonmilieus.

De Woonagenda beoogt verder, dat afstemming en samenwerking in het Woonbeleid plaats vindt op het niveau, waar het meerwaarde heeft. De regio kent samenhangende deelgebieden, waarbinnen concreet de meeste woningmarktrelaties zich voordoen. Beoogd wordt, dat nadruk in bovengemeentelijke afstemming in het woonbeleid op dat afstemmingsniveau komt te liggen. Analyse van verhuisbewegingen was daarom onderdeel van het opstellen van de Woonagenda.

Vanuit deze gezamenlijke algemene visie op het wonen in de Stedendriehoek is gefocust op vier agendapunten voor de komende jaren:

1. Definiëring en benutting van de woonkwaliteiten in de regio;
2. Komen tot een voorraadstrategie ten behoeve van regionale afstemming;
3. Gezamenlijk inzicht vergroten in de ontwikkelingen binnen de sociale sector;
4. Gezamenlijk inzicht vergroten in de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

Met voorliggend voorstel wordt beoogd, dat u instemt met de regionale Woonagenda Stedendriehoek 2015-2017 en deze ter kennisname voorlegt aan de raad.

Argumenten

1.1. Per agendapunt spelen achtergronden en redenen om hieraan regionaal aandacht te besteden:

1. Woonkwaliteit

De woningmarkt is steeds meer een vragersmarkt, kwaliteit maakt het verschil. Het verzamelen en uitdragen van kennis over de kwaliteit van de diverse woonmilieus in de Stedendriehoek biedt daarvoor waardevolle informatie, die op regionaal niveau nog ontbreekt.

Het bepalen en beter benutten van woonkwaliteiten, door middel van informatievoorziening en het opstellen van woonkwaliteitskaarten, biedt ingrediënten voor het gesprek met markt- en belangenpartijen en de profilering van de Stedendriehoek als aantrekkelijk vestigingsklimaat en specifiek als cleantech-regio.

2. Voorraadstrategie

De provincies vragen om regionale afstemming in de woningbouwprogrammering, de 'Rijksladder voor duurzame verstedelijking' stelt het voorwaardelijk bij het opstellen van nieuwe (bestemmings)plannen. Mogelijk laat de regio kansen liggen bij het benutten van haar woonkwaliteiten en het bepalen welke aanvulling op de bestaande woonmilieus de meeste meerwaarde geeft.

De regio ontbeert op dit moment een actueel regionaal overzicht in vraag en aanbod en een strategie hoe tot afstemming te komen. De Woonagenda stelt voor om te komen tot een regionale voorraadstrategie, vanuit inzichten in de totale woningmarkt van de bestaande woningvoorraad én nieuwbouwplanning. De woonagenda levert de voorraadstrategie zelf niet, maar bepaalt de contouren en zet de lijnen uit om tot resultaat te komen. Verder is afgebakend, dat het zwaartepunt voor afstemming ligt bij deelgebieden van de regio, die daadwerkelijk een samenhangend woningmarktgebied vormen. Voor de gemeente Brummen heeft onderzoek uitgewezen dat er alleen een samenhangend woningmarktgebied gevormd wordt tussen Brummen en Zutphen. Eerbeek kent geen verhuisrelaties met omliggende kernen uit de regio.

3. Sociale sector

Alle regiogemeenten van de Stedendriehoek delen een bewakingsrol in het behoud van voldoende aanbod in de sociale sector voor de meest kwetsbare doelgroepen. Elke gemeente krijgt te maken met de nieuwe wetwijzigingen op dit vlak (bijvoorbeeld via de zogeheten 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting'). Het bestaande samenwerkingsverband van de Stedendriehoek biedt een kans om op dit thema meer tot kennisuitwisseling te komen. Het primaat voor samenwerking met woningcorporaties blijft natuurlijk liggen bij prestatieafspraken op gemeentelijk niveau, maar ook voor deze deelmarkt geldt de opgave tot inzicht te komen, waar eventueel bovengemeentelijke afstemming noodzakelijk is.

4. Scheiden van wonen en zorg.

Vergelijkbaar bij de sociale sector spelen ook op het vlak van wonen en zorg grote transitie's, waar elke regiogemeente mee te maken heeft. Voor verschillende zorgsectoren en het huisvesten van bijzondere doelgroepen is al sprake van regionale afstemming.

Aanvullend is er een wens om in samenwerking inzicht te vergroten op de effecten, die het scheiden van wonen en zorg hebben. Dit kan bijvoorbeeld door 'best practices' in de regio zichtbaar te maken.

1.2 Raad betrekken bij Regionale Woonagenda

Omdat uitvoering van de Woonagenda mogelijk raakt aan gemeentelijke kaders voor het Woonbeleid wordt voorgesteld de Regionale Woonagenda ter kennisname voor te leggen aan de raad.

Kanttekeningen

Er zijn geen directe juridische en financiële risico's verbonden aan de voorliggende Woonagenda. Er worden geen uitspraken gedaan over individuele woningbouwplannen of uitspraken, waaruit consequenties voor markt- en belangenpartijen af te leiden zijn. Bij de uitvoering van de Woonagenda kan zich dit wel voordoen.

Vertraging van de uitvoering is een risico. Hoewel de Woonagenda beoogt tot focus te komen in het aantal agendapunten en een werkbaar activiteitenoverzicht, blijft er een hoge afhankelijkheid van inbreng van meerdere publieke en private partijen.

Het uitblijven van voldoende regionale afstemming ten behoeve van nieuwbouwprogrammering, kan bij individuele woningbouwplannen leiden tot juridische risico's, omdat de wettelijk verplichte motivatie niet mogelijk is of lastig te voorzien. Voor Brummen geldt overigens dat hier al belangrijke stappen gezet zijn.

Burgerparticipatie

Voor bepaling van de thema's van de Woonagenda zijn gesprekken gevoerd met een selectie stakeholders. Onder andere betrof dit meerdere woningcorporatiedirecteuren, marktpartijen en de betrokken Gedeputeerden van de provincies. In de ambtelijke werkgroep, belast met het opstellen van de Woonagenda, waren ook de provincies vertegenwoordigd. Deskundigheid over markt, regelgeving en het opstellen van woonbeleid is ingebracht door bureau Companen.

Verder droeg de Tafel Woonkwaliteit bij aan de totstandkoming: een tijdelijke samenwerking van bij de Stedendriehoek betrokken deskundigen, vanuit publieke en private organisaties. De Tafel is bereid om input te leveren voor het eerste agendapunt 'woonkwaliteit'. Informatie en communicatiemiddelen van publieke en private partijen wordt hiervoor gebundeld.

Het concept van de Woonagenda is voor reactie voorgelegd aan de woningcorporaties, die actief zijn in de regio. Begin december 2014 werd met vertegenwoordigers van de corporaties een consultatie-bijeenkomst gehouden.

Advies adviesorganen

Nvt

Communicatie

De externe partijen, die bijgedragen hebben aan de totstandkoming van de Regionale Woonagenda, worden actief geïnformeerd.

Financiële toelichting

Het opstellen en uitvoeren van de Regionale Woonagenda vindt plaats met behulp van regulier ter beschikking staande budgetten en uurcapaciteit.

De Woonagenda zelf heeft geen directe financiële consequenties. Uitvoering van de woonagenda kan op deelaspecten bij individuele gemeenten, of parallel bij alle zeven regiogemeenten, vragen om besluiten met financiële consequenties. Dit speelt in het bijzonder bij het agendapunt 'voorraadstrategie', waar het onder andere gaat om afstemming in de nieuwbouwprogrammering. Voor Brummen geldt overigens dat hier al belangrijke stappen gezet zijn.

Juridische grondslag

Nvt

Inkoop en aanbesteding

Nvt

Uitvoering

De uitvoering heeft een apart hoofdstuk gekregen in de Woonagenda. Per agendapunt is een 'kalender' opgemaakt, een activiteitenoverzicht met tijdsplanning. Belangrijk aspect bij alle agendapunten is een goede monitoring van de woningmarkt en nieuwbouwplanning. Daarnaast gaat het om een actieve verbinding met private partijen, zoals op dit moment concreet plaats vindt in de Tafel Woonkwaliteit.

Bijlage(n) ter vaststelling

1. Regionale Woonagenda Stedendriehoek 2015-2017 (15.006231)

Bijlage(n) ter informatie

1. Begeleidend schrijven Regio Stedendriehoek (15.006230)