

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV16.0056
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuille(s) :
Onderwerp : Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 - 2024

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 16 augustus 2016

Wij stellen voor te besluiten om:

1. In te stemmen met het Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 – 2024.

Inleiding

Op 11 augustus 2015 heeft het college ingestemd met de regionale woonagenda. Deze agenda is opgesteld omdat de provincies Gelderland en Overijssel het wenselijk achten, 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.

In de Regionale Woonagenda is de gezamenlijke algemene visie op het wonen in de Stedendriehoek vertaald en 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.

Ten tijde van de opstelling van de regionale woonagenda ontbrak op dat moment een actueel regionaal overzicht in vraag en aanbod en een strategie hoe tot afstemming te komen. Om deze reden is in de Woonagenda opgenomen 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.

Vanuit hier is in de regionale werkgroep wonen verder gewerkt om te komen tot het nu voorliggende 'Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 - 2024'.

Argumenten

1. Dit in lijn is met de bepalingen in de Gelderse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is voor het provinciale woonbeleid opgenomen dat de regiogemeenten in Gelderland als onderdeel van de regionale woonagenda komen tot afspraken over de kwantitatieve opgave voor woningbouwprogrammering. Hierbij hebben partijen gedeeld dat dit kader voor regiogemeenten zowel als basis dient voor programmatische afwegingen volgende de Rijksladder voor Duurzame verstedelijking als het adaptief programmeren.

1.2 het afsprakenkader tot stand is gekomen op basis van een actuele woningbehoefte

Sinds de vaststelling van het KWP3 (Kwalitatief woonprogramma 2015—2019) stemmen de gemeenten binnen de regio Stedendriehoek woningbouwplannen kwantitatief en kwalitatief op elkaar af. Het kwalitatief afstemmen van woningbouwplannen in de regio is nogmaals vastgelegd in de Regionale Woonagenda (2015). Het woningbouwprogramma (8500 woningen netto toe te voegen) in de periode 2010-



2019 is tot stand gekomen op basis van de Primos-prognose uit 2007. Omdat deze prognoses inmiddels achterhaald zijn, is in 2015 door de Provincie een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd.

Dit behoefte onderzoek heeft geleid tot voorliggend afsprakenkader voor de regio Stedendriehoek en bevat de binnenregionale verdeling van het behoeftekader, de kwantitatieve woningbouwprogrammering (aantallen netto toevoegingen) voor de periode 2015 – 2024. Dit behoeftekader zal de basis vormen voor de woningbouwprogrammering voor de gemeente Brummen.

In dit afsprakenkader is voor de regio Stedendriehoek een kader afgesproken van maximaal 7090 toe te voegen woningen voor de periode 2015-2024. Deze aantallen zijn exclusief Deventer. Dit omdat Deventer afspraken maakt met de provincie Overijssel ten aanzien van het maximaal toe te voegen woningen. Tevens is in de prognoses en het woningbehoefteonderzoek geen rekening gehouden met de verhoogde toestroom van vluchtelingen en de hieruit voortvloeiende verhoogde taakstelling tot het huisvesten van nieuwkomers.

1.3 het afsprakenkader werkt met een duidelijke definiëring van een woning en maakt monitoring mogelijk

Bij de totstandkoming van het KWP3 zijn geen duidelijke afspraken gemaakt over de definitie woning en wanneer deze woning wel of niet meetelde in de woningbouwprogrammering. Bij het opstellen van voorliggend afsprakenkader zijn hier afspraken over gemaakt. Het voorliggend kader sluit aan bij de definitie uit de BAG 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Vanuit de BAG zal dan ook jaarlijks gemonitord worden hoeveel verblijfsobjecten met een woonfunctie zijn toegevoegd in de regiogemeenten. Hierbij wordt er gemonitord hoeveel verblijfsobjecten netto (bruto toevoegingen minus sloop) in de regiogemeenten zijn toegevoegd.

1.4 bij het afsprakenkader een relatie is gelegd met het afsprakenkader van West - Overijssel

Het woningbehoefteonderzoek is voor de gehele Stedendriehoek uitgevoerd. Dit is dus inclusief Deventer. Voor Deventer geldt echter dat zij in regionaal verband van West – Overijssel met de provincie Overijssel afspraken hebben gemaakt voor een kwantitatieve woningbouwprogrammering. Ook dit programma is tot stand gekomen op basis van dezelfde prognosemethodiek van ABF. Voor Deventer zijn deze uitkomsten leidend en worden in voorliggend afsprakenkader gerespecteerd. Daarmee is uitgangspunt dat ontwikkelingen in andere regiogemeenten niet leiden tot minder planruimte in Deventer.

1.5 na instemming van het afsprakenkader op basis van de binnenregionale verdeling ons woningbouwprogramma herijkt kan worden

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is de wens uitgesproken om voor de regiogemeenten te komen tot een binnenregionale verdeling van het behoeftekader. Deze kwantitatieve woningbouwprogrammering (op basis van netto toe te voegen woningen), geven gemeenten de ruimte om op basis van deze aantallen een programma (al dan niet gefaseerd) op te stellen met woningbouwprojecten voor de komende jaren. Omdat een prognose geen vaststaand gegeven is en van invloeden afhankelijk is, wordt gewerkt met een foutenmarge van 5% (hoger of lager). Binnen de regio Stedendriehoek ziet de verdeling (exclusief Deventer) er als volgt uit:

Apeldoorn	3.500
Brummen	560
Epe	820
Lochem	860
Voorst	800
Zutphen	1.100
Totaal	7.640

1.6 het afsprakenkader voorziet in afspraken over 'de verhouding harde plancapaciteit'

Bij de totstandkoming van het KWP3 zijn geen afspraken gemaakt over de verhouding harde plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte. In het voorliggende kader dienen gemeenten zelf zorg te dragen voor het terugdringen van een eventuele overcapaciteit en moet jaarlijks inzichtelijk gemaakt worden hoe deze eventuele overcapaciteit teruggebracht gaat worden.

1.7 dit afsprakenkader mogelijkheden biedt voor bijzondere of prioritaire projecten op basis van adaptief programmeren

Kwantitatieve sturing staat niet op zichzelf, maar er bestaat samenhang met kwalitatieve afwegingen en belangen. Daarnaast is de woningbouwprogrammering weerbarstig en kan de vraag in de markt in verloop van tijd veranderen. Dit vraagt om heldere flexibiliteitsbepalingen en mogelijkheden om tussentijds te herijken. De in voorgaande jaren al ingezette sturingsfilosofie van adaptief programmeren is dan ook doorgezet en verder concreet gemaakt. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat een reservecapaciteit voor plannen mogelijk is en dat primair de verantwoordelijkheid is van de desbetreffende gemeente. Mochten er zich in gemeenten specifieke vraagstukken voordoen (bijvoorbeeld huisvesten van onvoorziene specifieke doelgroep, transformaties van gebouwen) kan de desbetreffende gemeente met een gemotiveerd verzoek het gesprek opzoeken.

Kanttekeningen

Huisvesting nieuwkomers:

Zoals onder 1.2 is aangegeven, is in de prognoses van 2015 geen rekening gehouden met de verhoogde toestroom van vluchtelingen en de daaruit voortvloeiende aantal woningzoekenden met een vergunning. De provincie schat in dat het om zo'n 1500 extra woningzoekenden gaat (geen woningen). Om deze reden heeft de provincie alle Gelderse gemeenten op 8 juli 2015 en 9 december 2015 een brief gestuurd waarin zij gemeenten die kwantitatief geen woningbouw mogelijkheden meer heeft, uitnodigt om maatwerkoplossingen hierin te bespreken. Tot op heden worden vergunninghouders gehuisvest in reguliere huurwoningen die vrij komen bij mutatie. De corporatie beoordeelt in overleg met Stichting Welzijn Brummen (Maatschappelijke begeleiding vergunninghouders) of een woning en de buurt geschikt is voor de huisvesting. De gemeente is in gesprek met de woningcorporaties om te bepalen of er verdringing is in de huursector. Mocht het noodzakelijk zijn, dan gaan we in gesprek met de provincie voor extra woningbouwaantallen voor de primaire doelgroep.

Burgerparticipatie

NVT

Advies adviesorganen

NVT

Communicatie

NVT

Financiële toelichting

NVT

Juridische grondslag

NVT

Inkoop en aanbesteding

NVT

Uitvoering

NVT

Stukken ter vaststelling

1. Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 – 2024, nr:16.003045

Stukken ter informatie

1. Collegebesluit BW16.0529 d.d. 16 augustus 2016 inclusief bijlagen.
2. Concept raadsbesluit RB16.0050

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester