



## AGENDAPUNT NO 5.

Voorstel tot instemmen met de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010 - 2020.

### AAN DE RAAD

#### **Samenvatting/Advies**

De aanstaande krimp, vergrijzing en de economische crises noodzaken de gemeenten tot het bundelen van krachten en het nemen van verantwoordelijkheid voor de toekomst van de woningmarkt in de regio Achterhoek. De betrokken zeven Colleges leggen de regionale woonvisie gelijktijdig ter vaststelling voor aan de gemeenteraden. De regionale woonvisie biedt een nieuw kader voor de uitwerking van het woonbeleid op gemeentelijk niveau over een vijftal thema's:

- De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma
- De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad.
- Wonen en Zorg
- Kwaliteit van de bestaande voorraad.
- Energie en klimaat

Belangrijk onderdeel hierbij zijn de reeds gemaakte regionale afspraken en de binnenregionale verdeling. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het vervolg, waarbij monitoring en de oprichting van een regionaal "compensatiefonds" belangrijke elementen zijn.

Regionaal zal een monitoringssysteem worden ontwikkeld. Per jaar kan zo worden gezien of de gemaakte afspraken en de verdeling van de woningaantallen (kwantitatief en kwalitatief) tussen de gemeenten moet worden bijgesteld. De regionale monitor wordt jaarlijks aangeboden aan de gemeenteraden.

We stellen u voor in te stemmen met de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 "Alleen ga je sneller, samen kom je verder".

#### **Aanleiding tot het voorstel**

De gemeenteraad heeft in oktober 2009 bij de behandeling van het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP3) ingestemd met het ontwikkelen van een regionale woonvisie. Het ontwikkelen van een regionale woonvisie past binnen programma 2 van de programmabegroting 2010. In de begroting voor 2011 is de monitoring van de woningmarkt als extra aandachtspunt opgenomen.

#### **Inhoudelijke toelichting**

"Alleen ga je sneller, samen kom je verder". Dat is het uitgangspunt van deze regionale woonvisie waarin de zeven Achterhoekse gemeenten samen met de woningcorporaties en de Provincie Gelderland, een gezamenlijke visie op het wonen in de Achterhoek neerleggen voor de periode 2010 tot 2020.

Het belang van een overkoepelende visie en koers op het gebied van wonen wordt door alle partijen onderschreven. De woningmarkt gaat verder dan de gemeentegrenzen. Diverse ontwikkelingen die op ons afkomen vragen om een regionale aanpak. Door nu samen te werken kan het wonen in de Achterhoek op lange termijn kwantitatief beter worden bediend - voldoende woningen in iedere gemeente - en kwalitatief op een hoger niveau worden gebracht - de juiste woning op de juiste plek. Hiermee wordt de regio versterkt.

De gemeenten zijn hiertoe mede uitgedaagd door de Provincie Gelderland, die stuurt op het Kwalitatief Woonprogramma 3 voor de periode 2010 tot 2020, en door de gezamenlijke Achterhoekse corporaties, die hun visie op de woningbouwopgave in 2009 hebben gepresenteerd.

Deze zomer is door de colleges van B&W van de zeven Achterhoekse gemeenten al ingestemd met de negen regionale afspraken en de binnenregionale verdeling die voortvloeien uit de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het vervolg, waarbij monitoring en de oprichting van een regionaal "compensatiefonds" belangrijke elementen zijn. Thans bieden wij u de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 aan.

Waarom is een regionale woonvisie nodig ?

1. Plancapaciteit moet worden teruggebracht.

De regio Achterhoek heeft te maken met bevolkingsdaling en krijgt na 2020 te maken met daling van het aantal huishoudens. Om goed voorbereid te zijn op de gevolgen van de krimp voor onze regio, is het noodzakelijk dat we nu al actie ondernemen. Ingrijpen in de woningbouwplanning gaat niet van vandaag op morgen; daar gaan jaren overheen. Niet tijdig inspelen op de bevolkingskrimp heeft grote gevolgen voor de woningmarkt.

2. Echt Achterhoek is één Achterhoek

Het is belangrijk dat we regionaal dezelfde afspraken maken. Het kan niet zo zijn dat de ene gemeente hard zijn best doet om de aantallen extra woningen fors terug te brengen door het schrappen van locaties terwijl een andere gemeente gewoon doorgaat met zijn plannen. Ook zouden ontwikkelaars wanneer zij bij de verschillende gemeenten aan tafel zitten steeds hetzelfde verhaal moeten horen. Zo stralen we eenheid uit als regio Achterhoek. We moeten solidair zijn en niet elkaars concurrenten.

3. Echt betrouwbaar, Echte Achterhoek

De Colleges hebben afgesproken dat er geen nieuwe principeverzoeken, die leiden tot extra woningbouw, meer in behandeling worden genomen. Zo houden we de aantallen in de hand.

4. Compensatie in financiële consequenties

Ondanks dat er nog geen exact beeld is van de financiële consequenties van het terug brengen van de plancapaciteit is het inrichten van een regionaal "compensatiefonds" essentieel. In het regionaal overleg van 9 juli jl. is dit met de provincie Gelderland besproken.

Om op een kwalitatieve wijze de plancapaciteit terug te brengen is het voor gemeenten absoluut noodzakelijk dat een dergelijk fonds wordt opgericht. Hiermee wordt voorkomen dat financiële aspecten leidend zijn, in plaats van de juiste woning op de juiste plek. Inmiddels is er een bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging aan het werk om de (financiële) consequenties van het terugbrengen van de plancapaciteit in de regio in beeld te brengen.

#### **Relatie met bestaand beleid c.a.**

De Raad heeft op 17 november 2009 de Woonvisie voor Aalten vastgesteld voor de periode 2010 tot 2020. In de Regionale Woonvisie zijn veel uitgangspunten uit de Aaltense Woonvisie terug te vinden zoals inzet op de bestaande woningbouw, energiemaatregelen, nultredenbouw en het goed monitoren van de woningvoorraad om tijdig in te spelen op ontwikkelingen. De Regionale woonvisie Achterhoek omvat ook een verdeling van nieuwbouw (toevoeging van extra woningen aan de woningvoorraad) over de gemeenten. Voor de gemeente Aalten betekent dit een groei met 835 woningen tot 2020. Dit zijn 165 woningen minder dan gepland in de gemeentelijke visie. De recentste Primosprognoses geven een nog sterkere afname van het aantal huishoudens op termijn aan dan waarmee in de Regionale Woonvisie rekening is gehouden.

De Regionale woonvisie Achterhoek omvat een verdeling van nieuwbouw (toevoeging van extra woningen aan de woningvoorraad) over de gemeenten. De gemeenten hebben nu gezamenlijk een plancapaciteit van ca 14.000 woningen. Regionaal zullen van deze 14.000 woningen er nog maar 5.900 kunnen worden gerealiseerd. Als gemeente Aalten kunnen we er daarvan 835 realiseren. Ten opzichte van onze Woonvisie een teruggang met 165 woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de woningen die al in aanbouw zijn en dit jaar al worden opgeleverd. Het beeld is zodanig, dat een forse bijstelling in het woonprogramma voor de komende jaren dient plaats te vinden. Momenteel wordt in beeld gebracht wat de gevolgen hiervan zijn voor alle bestaande plannen in de gemeente Aalten. Een voorstel voor aanpassing van de woningbouwplanning komt snel naar u toe.

#### **Afstemming met externe partijen/communicatie**

Over de Regionale Woonvisie is afgesproken dat de gemeente Bronckhorst de 'trekker' is van de communicatie is rondom dit onderwerp.

Er is begin juli 2010 een persbericht uitgegaan vanuit de zeven betrokken Colleges omtrent deze concept-Woonvisie.

Op 1 december is worden alle Raadsleden van de betrokken zeven gemeenten in de Radstake te Heelweg geïnformeerd over de inhoud van de Regionale Woonvisie.

De stuurgroep wil op 8 december een informatiebijeenkomst organiseren met het marktpartijen en maatschappelijk middenveld. Beoogde doelgroep zijn makelaars, LTO, Vereniging Kleine Kernen, dorpsorganisaties, banken, projectontwikkelaars, bouwondernemingen. Het adviesbureau Atrivé

wordt gevraagd de avond voor te bereiden. Opzet is eerst informatie over demografie en dan de regionale woonvisie toe te lichten.

### **Tijdspad**

Het is de bedoeling dat alle zeven gemeenteraden in december 2010 of januari 2011 deze Regionale Woonvisie vaststellen.

### **Financiële consequenties**

Het vaststellen van de Regionale woonvisie op zich heeft geen financiële gevolgen. Maar er is wel een gezamenlijk onderzoek gaande naar de financiële gevolgen voor het terugbrengen van de woningbouwplanning.

De provincie Gelderland, Achterhoekse gemeenten en woningbouwcorporaties voorzien financiële, bestuurlijke en contractuele moeilijkheden om tot een juiste woningbouwprogramma te komen voor de regio Achterhoek. Om deze reden wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd om tot een verantwoorde kwalitatieve invulling te komen van het aangepaste bouwprogramma, die gebaseerd is op de noodzakelijke verbeteringen en aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. De consequenties op financieel/contractueel gebied worden voor deze kwaliteitsingrepen inzichtelijk gemaakt. De gemeente heeft het voortouw bij de bijstelling van haar bouwplannen. Voor dit onderzoek zal gerekend worden aan een concept-herverdeling, waarbij voor de gemeente nog ruimte is om later gewenste aanpassingen door te voeren. Het belang om op korte termijn de kosten inzichtelijk te hebben, heeft te maken met de Provinciale Staten verkiezingen. Bij de coalitiebesprekingen komt ook een herverdeling van de provinciale gelden aan bod. Deze rapportage kan hierbij een belangrijke inbreng vormen.

Het resultaat van het onderzoekstraject is het opstellen van een onderzoeksrapport.

Het rapport geeft antwoord op de probleemstelling. Ook zullen aanbevelingen gedaan worden met betrekking tot een verantwoorde invulling van het woningbouwprogramma. Dit resultaat vormt het onderwerp voor verdere onderhandelingen tussen regiopartners over het definitief vormgeven van het bouwprogramma en te komen tot een rechtvaardige verdeling van de baten en de lasten tussen de verschillende partijen (zoals provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen).

Daarnaast is de organisatie van de uitvoering van de Regionale woonvisie nog niet volledig uitgekristaliseerd, maar hieraan zijn zeker kosten verbonden voor de deelnemende gemeenten.

Aalten, 2 november 2010

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten,  
De secretaris, De burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef



DE RAAD DER GEMEENTE AALTEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2010;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

vast te stellen de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 "Alleen ga je sneller, samen kom je verder" van 18 oktober 2010.

AALTEN, 25 januari 2011

De Griffier, De Raad voornoemd, De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

G. Berghoef