GEMEENTE BEUNINGEN

B&W-voorstel

Onderwerp	:	Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027
B&W-vergadering	:	6 februari 2018
Registratienummer	:	BW18.00067
Registratiecode	:	
Auteur	:	Elma van Heerde
Portefeuillehouder	:	P.J.M. de Klein
Status	:	Openbaar **(onder embargo tot woensdagmiddag 7 feb 14.00 uur)**
Persgesprek	:	

Samenvatting
De afgelopen maanden hebben de gemeenten in de subregio Nijmegen e.o gewerkt aan een nieuwe woonagenda waarin afspraken worden gemaakt over het aantal tot te voegen woningen tot 2027. Met dit voorstel stemt uw college in met de woonagenda.

Besluit om
1. Instemmen met de woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 -2027.

Inleiding
In de regio Nijmegen en omstreken zijn op 9 november 2015 bestuurlijke afspraken gemaakt over het aantal woningen dat nog aan de voorraad mag worden toegevoegd tot aan 2025. Ook is in 2015 afgesproken dat de regio de afspraken bijstelt op basis van de nieuwe prognoses.
Met het uitkomen van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio. Daarnaast trekt de woningmarkt aan en blijkt er behoefte te zijn aan versnelling in samenhang met de verwachte langetermijn ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Om de subregio houvast te bieden voor korte- en lange termijnontwikkelingen, is een nieuwe subregionale Woonagenda opgesteld. Dit is een gezamenlijk proces geweest in de hele regio Arnhem-Nijmegen, in samenwerking met de Provincie en onder leiding van een regionaal aangestelde externe procesregisseur. Tegelijk met de subregio Nijmegen zijn ook in de beide andere subregio's in de regio Arnhem Nijmegen nieuwe woonagenda's opgesteld.

In de voorliggende Woonagenda 2017-2027 is gekozen voor een kanteling in het omgaan met afspraken over aantallen woningen en het sturen op nieuwbouwprogramma's. De woonagenda en woningbouwafspraken zijn opgesteld vanuit ambities en opgaven en biedt meer flexibiliteit om in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven die de subregio kent.

Beoogd effect
Een regionale woningmarkt die beter aansluit op de woonbehoeften van de korte termijn en de middellange termijn (2027) door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen. (Onder kwalitatieve plannen verstaan we grofweg duurzame en flexibele plannen die rekening houden met de bestaande woningvoorraad, inspelen op woningbehoefte en dat toevoegen wat er nog niet is en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren).

Argumenten
1.1De nieuwe woonagenda stelt kwaliteit van de woningbouwplannen voorop
De focus ligt niet langer op de aantallen maar op de kwaliteit van de woningbouwplannen. De kwaliteitsaspecten waarop de subregio zich gaat richten en waarop gemonitord zal worden, zijn:
-Inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (met name goedkope sociale woningbouw, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens)

-Transformatie- en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed;
-Inbreiding gaat voor uitbreiding
-Bij nieuwe plannen is gasloos de ambitie.
-Innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus;
-Versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit).

1.2 De woonagenda bevat afspraken over de onderlinge en subregionale afstemming van nieuwe woningbouwplannen.
Over de onderlinge afstemming is het volgende afgesproken:
-De kwantitatieve opgave voor de subregio voor de periode 2017 tot 2027 bedraagt een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 16.500 woningen.
-Nijmegen neemt 2/3 deel van de kwantitatieve opgave voor zijn rekening en de ommeland-gemeenten 1/3 deel.
-Er is een richtlijn opgenomen met de verdeling van de opgave onder de gemeenten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
-Op basis van de huidige sense of urgency versnellen we verantwoord in de planontwikkeling door in de komende 5 jaar 70% van het totaal van de richtlijn te realiseren.
-Er wordt een regionale monitor opgesteld waarmee de ontwikkelingen worden gemonitord en tweejaarlijks het gesprek op bestuurlijk niveau plaatsvindt over (eventuele) bijstelling van de agenda.
-Ter ondersteuning wordt een regionale procesregisseur aangesteld.
Door de gewenste kwalitatieve woonopgave als uitgangspunt te nemen en voor de hele subregio gezamenlijk ambities, afspraken en actiepunten vast te stellen, wordt vanuit een breder perspectief naar de kansen van de subregio gekeken. Door krachten te bundelen vormen de gemeenten geen concurrenten van elkaar, maar zijn ze complementair.

1.3 Beuningen kan hiermee uitvoering geven aan haar kwalitatieve woningbouwopgave uit de woonvisie.
Door de afspraken over versnelling en de tijdsperiode te verschuiven tot 2027, is er ruimte om de gewenste opgave uit de in december vastgestelde woonvisie te realiseren en meer diversiteit toe te voegen. Zo is het mogelijk om de inbreidingslocatie Asdonck te ontwikkelen en uitvoering te geven aan de opgave voor meer levensloopbestendige (huur)woningen in Beuningen. Ook is er een afspraak gemaakt met de subregio en de provincie om de ecowijk in Ewijk te kunnen ontwikkelen (zie apart verslag bestuurlijk overleg, bijlage 3).

1.4 De gezamenlijke ambitie om te versnellen in de komende vijf jaar, maakt kwalitatieve woningbouwontwikkeling op de korte termijn mogelijk.
Daadwerkelijke uitvoering geven aan plannen heeft een hogere urgentie op de agenda gekregen. De afspraak om 70% van de totale richtlijn aan woningen in de komende vijf jaar te realiseren maakt die versnelling mogelijk en kunnen projecten sneller opgepakt worden. Daarnaast is het creëren van voorzienbaarheid een voorbeeld van een procesafspraak om versnelling te bereiken. Daardoor is de verwachting dat 'slechte' of onuitvoerbare plannen eerder van de planning zullen verdwijnen en ruimte maken voor uitvoerbare plannen. Dit is conform de in december vastgestelde woonvisie.

Kanttekeningen
1.1Alle colleges uit de subregio Nijmegen en omstreken dienen in te stemmen met de woonagenda alvorens deze aan de provincie kan worden voorgelegd.
Vervolgens dient ook de provincie in te stemmen met de woonagenda alvorens deze definitief kan worden vastgesteld. Er heeft echter een zorgvuldig proces plaatsgevonden met alle betrokken gemeenten, waarbij de provincie ook inhoudelijk betrokken is.

1.2 Eigenaarschap van de woonagenda is een vereiste om uitvoering aan de agenda te geven en bijstelling mogelijk te maken.
Wanneer gemeenten niet betrokken (blijven) bij de ambities uit de woonagenda en de uitvoering van de acties, bestaat de kans dat de agenda aan waarde verliest en dat de methode op basis van kwaliteit en versnelling herzien moet worden. Daarom is het van belang om in de eerste zes maanden de eerste

actiepunten uit te voren en met vertrouwen het vervolgproces in te gaan. Zodat men elkaar kan en blijft aanspreken op basis van gedeelde ambities, afspraken en acties.

Financiën
Om uitvoering van de woonagenda mogelijk te maken zal onder anderen een monitorsysteem opgesteld worden en een regionale procesregisseur aangesteld worden. Deze acties zijn als prioriteit in de voorliggende woonagenda vastgesteld. De uitvoeringsagenda wordt in het komende half jaar nader uitgewerkt en geconcretiseerd waarna meer zicht is op de eventueel benodigde financiën.

Tijdspad
Op 25 januari heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden in de subregio Nijmegen e.o. De gezamenlijke wethouders hebben aangegeven de woonagenda rijp te vinden voor verdere besluitvorming. Ambtelijk was ook de provincie aanwezig.
Afgesproken is dat alle college's de woonagenda op 6 februari vaststellen. Dit is wel onder voorbehoud van bespreking door met de gedeputeerde op maandag 5 februari.
Na ieders instemming zal de woonagenda aangeboden worden aan GS. Na akkoord van de provincie zal de subregio aan de slag gaan met het uitvoeringsprogramma. Dit laatste is ook de uitdrukkelijke wens van de provincie. Daarvoor zal iedere gemeente ambtelijke capaciteit inzetten en zal er een procesregisseur worden ingezet.

Duurzaamheid
De woonagenda bevat afspraken over duurzame toevoeging van woningbouw en gasloos bouwen.

Communicatie
Nadat alle gemeentes de woonagenda hebben vastgesteld, zal er op woensdag 7 feb namens de subregio een gezamenlijk persbericht uitgaan. Dit wordt verzorgd door Nijmegen als voorzitter van het overleg.
Dat betekent dat pas gecommuniceerd kan worden nadat het gezamenlijk persbericht uit, dat is vanaf 1400 uur.
Ook zal er nog een apart persmoment komen zodra GS ingestemd heeft met de woonagenda.

Evaluatie
Na vaststelling door GS zal de raad geïnformeerd worden waarbij ook wordt aangegeven wat de gevolgen zijn voor onze woningbouwplanning.

Bijlagen
1. Routingformulier: at18000482
2. Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027: at18000483
3. Verslag (volgt maandag 5 feb)