Geldrop-Mierlo **Raadsvoorstel**

Onderwerp
Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'

Beslispunten
1. Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst' vast te stellen ter vervanging van het Afsprakenkader Wonen uit 2017.

Inleiding
De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot, met flinke woningtekorten en de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen in onze SGE-regio wordt breed gevoeld.

In 2019 sloten wij, als 9 gemeenten, met de rijksoverheid en de provincie een Woondeal. In november 2020 zijn op het BO MIRT de hoofdlijnen voor de verstedelijkingsstrategie voor het SGE vastgesteld. Een uitwerking daarvan is het Verstedelijkingsakkoord (in ontwikkeling) dat we willen laten vaststellen op het volgende BO MIRT. In 2021 is er ook een regionaal woningbehoefteonderzoek voor het SGE uitgevoerd, mede op basis van de in 2020 aangepaste provinciale prognoses. Dit geeft inzicht in de huishoudensontwikkeling en de daarmee samenhangende woningvraag. De aantallen uit de prognoses sluiten echter niet aan bij de hogere ambitie die met het Rijk is afgesproken in het MIRT-onderzoek (en het concept verstedelijkingsakkoord). Deze nieuwe ontwikkelingen en informatie hebben samen met de versnellings- en verstedelijkingsopgave, geleid tot een actualisatie van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen.

Op 30 september 2021 is in het portefeuillehouders overleg Wonen het concept Afsprakenkader Wonen SGE 2022 vastgesteld.

Wat willen we bereiken
Het geactualiseerde afsprakenkader voorziet in de wettelijk verplichte regionale afstemming met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Deze regionale afspraken maken de schaalsprong mogelijk, die in het MIRT is afgesproken waarbij het woon- en leefklimaat in het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt versterkt.

Het afsprakenkader geeft aan hoe de negen gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren.

Argumenten
1.1 Het Afsprakenkader uit 2017 is achterhaald
De huidige afspraken zijn gemaakt op basis van de prognoses 2017. De overspannen woningmarkt en de groeiende regionale economie (ondanks de coronacrisis) vragen enkele

aanpassingen. Met het sluiten van de Woondeal, het MIRT-onderzoek en het in voorbereiding zijnde Verstedelijkingsakkoord moeten de afspraken uit 2017 geactualiseerd worden.

1.2 Er is een actueel afsprakenkader nodig
Er liggen verplichtingen vanuit het rijksbeleid (Ladder voor duurzame verstedelijking) en de provinciale omgevingsverordening om met buurgemeenten af te stemmen en samen te werken. Het uitgangspunt blijft dat het Stedelijk Gebied een roltrapregio is. Dit houdt in dat met name Eindhoven jongeren en starters op de woningmarkt aantrekt, die zich in een latere fase van hun leven over de regio verspreiden. Daarnaast moet de woningbouw bovendien de economische groei van de regio zien bij te houden. Ook voor internationals is met name Eindhoven een belangrijke vestigingsplaats. Het Afsprakenkader biedt een handvat om in deze opgave samen te werken als ware we één gemeente.

1.3 Het Afsprakenkader Wonen legt de kwantitatieve woningbouw ambities in de regio vast.
De kwantitatieve opgave is sterk toegenomen ten opzichte van het oude Afsprakenkader. Op basis van de Woondeal, de provinciale prognoses en het BO MIRT is afgesproken wat de verstedelijkingsopgave is voor het SGE. Om de opgave van 62.000 woningen tot 2040 te kunnen realiseren, hanteren we een planvoorraad van 120%. Zo ontstaan er geen belemmeringen voor groei en kan iedere gemeente op zijn eigen manier invulling geven aan de versnellingsopgave. Het Afsprakenkader Wonen is een bouwsteen voor het Verstedelijkingsakkoord.

1.4 De nieuwe afspraken dragen bij aan versnelling van de woningbouwopgave
Met de nieuwe afspraken geven we elkaar de ruimte om te doen wat nodig is om de woningtekorten aan te pakken. Het Afsprakenkader biedt de regionale afstemming die nodig is voor de Ladderonderbouwing bij bestemmingsplannen. De rem is er gecontroleerd van af. Monitoring van de woningbouwproductie is hierbij een belangrijk onderdeel.

1.5 Veel afspraken blijven gelijk
Het voorliggende Afsprakenkader is op veel punten een herbevestiging van uitgangspunten zoals 'ruim baan voor inbreidingslocaties', 'uitbreiding: nee, tenzij' (nieuwe locaties) en 'kwaliteit voor kwantiteit'. Zo zijn de Brainport Principes opnieuw opgenomen en is de kwadrantenbenadering uitgewerkt in een SGE-woningmarkt aquarel. Ook de wijze van afstemming via het onafhankelijke Coördinatieteam Wonen blijft in stand. De nieuwe afspraken sluiten echter beter aan op de crisis-toestand van de woningmarkt en stimuleert het versneld bouwen aan deze grote opgave. Zo kunnen kwalitatieve groei en versnelling samen gaan.

Kanttekeningen
1.1 *Geen vaststelling betekent een belemmering in de regionale samenwerking en stagnatie.*

Bij het uitblijven van een geactualiseerd afsprakenkader hebben we geen actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken en missen we gezamenlijk draagvlak voor het Verstedelijkingsakkoord. Dit zal belemmerend werken in de regionale samenwerking en daarmee ook in de samenwerking met provincie en rijk, wat zal leiden tot stagnatie in de woningbouwplannen.

Wat gaan we daarvoor doen
Na vaststelling in de gemeenteraden komt er een gezamenlijk persmoment. De timing hiervan zal nader worden afgestemd met betrokken wethouders.

Wat mag het kosten
Het afsprakenkader zelf brengt geen financiële consequenties met zich mee. Voor de uitvoering van het kader is echter monitoring een belangrijk onderdeel. Om de monitoring goed te kunnen uitvoeren is een regionaal monitoringssysteem nodig. Dit wordt nader uitgewerkt.

Duurzaamheid
N.v.t.

Burgerparticipatie
N.v.t.

Evaluatie
Over drie jaar (in 2024) worden de provinciale prognoses geactualiseerd. Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 zal naar aanleiding daarvan worden geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.

Bijlagen:
1. Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'

Geldrop, 16-11-2021

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

991709