

Raadsvoorstel

Waalre, 7 november 2017

Vergaderdatum	: 19 december 2017
Voorstelnummer	: 2017-73
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: Frank van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).
Grondslag raadsbesluit	: In het Bestuursconvenant 2013 voor het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn onder meer woningbouwafspraken gemaakt. Dit voorstel is een uitwerking van deze afspraken.

Voorgesteld besluit:

Het Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven, inclusief Perspectiefnota vast te stellen.

Onderwerp Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven

Voorstel

Het Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven, inclusief Perspectiefnota vast te stellen.

Inleiding

In 2013 heeft u het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013 vastgesteld met daarin de opdracht de mogelijkheid te onderzoeken om gezamenlijk majeure woningbouwprojecten te prioriteren en te faseren (artikel 4.6). Deze verkenning heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden en u bent hierover periodiek geïnformeerd.

Medio dit jaar bent u door middel van een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken over het Afsprakenkader Wonen 2017. Wij hebben wij u geïnformeerd over de instemming van de provincie in het Regionaal Ruimtelijk Overleg over dit kader. In dit "Afsprakenkader Wonen 2017" maken we niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Bovendien zorgen we er voor dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Verder is in deze Raadsinformatiebrief vermeld dat voor negen grotere bouwlocaties (uitbreidingslocaties) nog nadere afspraken gemaakt worden.

In de afgelopen maanden is verder gewerkt aan het uitwerken van het Afsprakenkader en het uitwerken van de bestuursopdracht tot het maken van nadere afspraken over de negen grotere bouwlocaties. Ook heeft een afstemming plaatsgevonden met de Samenwerkingsagenda voor het Stedelijk Gebied Eindhoven en de provinciale Brabantse Agenda Wonen. Tenslotte speelt het nieuwe Afsprakenkader nadrukkelijk ook in op de zeer gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt.

Tegelijk met dit Afsprakenkader zal de Samenwerkingsagenda voor het Stedelijk Gebied ook aan u worden voorgelegd. Dit Afsprakenkader vormt onderdeel van de Samenwerkingsagenda en is hierin ook in samengevatte vorm opgenomen.

Uitgangspunten van het Afsprakenkader:

De uitgangspunten die wij hierbij hanteren zijn onder andere:

- Wij opereren als ware we één gemeente, waarbij elke gemeente toch haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid en bevoegdheden voor de woningbouwontwikkelingen behoudt.
- De Perspectiefnota (als bijlage in het Afsprakenkader opgenomen) vormt de basis.
- Wij zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus en waarde-creatie door middel van het geven van hoogste prioriteit aan innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid.
- De "Kwadrantenbenadering" en de roltrapbenadering (als bijlage in het Afsprakenkader opgenomen) vormt een goede basis om woningbouwplannen te positioneren en te profileren.
- We bouwen minimaal voor onze eigen lokale behoefte.

- We zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod en streven meerwaarde na door samenwerking.
- We maken flexibele afspraken om optimaal in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en daarbij maatwerk te leveren en tegelijkertijd toekomstbestendigheid te waarborgen.
- De financiële consequenties van de keuzen brengen de gemeenten zelf in beeld en zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen hiervoor.
- Wij gaan als partner samenwerken met de provincie, die onze nieuwe werkwijze ook nadrukkelijk ondersteunt.

De Afspraken in het kort:

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven komen tot de volgende afspraken:

- Visie op de regio: De Perspectiefnota wordt uitgewerkt tot een regionale visie op wonen, waaraan elke gemeente invulling geeft via haar eigen woonvisie. De "Kwadrantenbenadering" wordt hierbij als verdieping gebruikt. Tevens worden de Brainport Principles nader uitgewerkt in een praktisch hanteerbaar kader. Dit zijn door het Stedelijk Gebied Eindhoven ontwikkelde principes, die de kwaliteit van de projecten bevorderen. Deze zijn van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Woningbouwontwikkelingen: De provinciale prognoses zijn richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Hierbij maken we optimaal gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen van de provincie biedt. We geven op korte termijn (2021) ruim baan voor nieuwe plannen op herstructurering-, transformatie- en inbreidingslocaties. Alle overige locaties stemmen we op elkaar af, in principe geldt daarbij: geen nieuwe uitleglocaties tenzij...Op advies van het Coördinatieteam neemt het portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing.
- Kennisdeling en het betrekken van alle betrokken partijen (corporaties, bewoners, marktpartijen, etc.) vormen een belangrijke rol.
- Coördinatieteam: We stellen een coördinatieteam in dat voor regionaal af te stemmen projecten advies uitbrengt aan het portefeuillehoudersoverleg. Verder werkt dit team de Brainport Principles, de kwadrantenbenadering uit en analyseert het de situatie op de woningmarkt. Het coördinatieteam verzorgt de monitoring van de gemaakte afspraken. De voorstellen van het coördinatieteam moeten in unanimitieit door het portefeuillehoudersoverleg worden bekrachtigd, Waar nodig worden de afspraken in de gemeenteraden of het RRO formeel afgerond. Tenslotte wordt via het team het meldpunt voor bijzondere en innovatieve woonvormen in de regio ingesteld. Het team wordt samengesteld uit ambtenaren vanuit diverse disciplines en met een integrale blik en regionale denkkraft.
- Over 9 majeure locaties maken we afzonderlijke afspraken: Het betreft Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Nuenen West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelrese Akkers, Zilverackers, Waalre Noord en Ekenrooi Zuid. Deze locaties worden aan de hand van advies van het coördinatieteam door afzonderlijke gemeenten uitgewerkt en nader gepositioneerd en geprofileerd in de regio. De woningen binnen deze locaties die al ver in de planvoorbereiding zijn, kunnen zonder verdere afspraken gerealiseerd worden.
Dit betekent dat de al in gang gezette ontwikkeling in Waalre-noord (Heistraat-noord fase 2 en Heistraat-zuid fase 1) doorgezet kunnen worden. De volgende fases in Waalre-noord (fase 2 en 3) alsmede de gehele ontwikkeling in Ekenrooi-zuid moeten wel worden uitgewerkt aan de hand van de afspraken en worden voorgelegd aan de regio. De kwadrantenbenadering en de gedachte van meerdere roltrappen staan aan de basis van de positionering en profilering van deze locaties. Thematisering van de locaties in Waalre is 'exclusief woonmilieu'.

Beoogd resultaat

Bovengenoemde maatregelen zullen leiden tot een versnelling van de woningbouw in de SGE gemeenten. Tevens moeten de afspraken leiden tot een verhoging van de kwaliteit van de woningen en woonlocaties (Versnelling en kwaliteitsverhoging).

De eerste opgave is het bouwen van voldoende woningen om de groei van de bevolking te faciliteren. Van belang is dat in principe iedere gemeente minimaal voor de groei van de eigen lokale behoefte mag bouwen. Dit moet dan in principe op inbreidingslocaties plaatsvinden. In Waalre zijn meer dan voldoende potentiële inbreidingslocaties aanwezig om de groei van de lokale behoefte in te vullen (kwantiteit en kwalitatief).

De tweede opgave is het realiseren van een aanbod van hoge, toonaangevende en innovatieve kwaliteit in gevarieerde woonmilieus: De juiste woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plekken. Alle 9 majeure projecten krijgen een eigen thema, waarmee meer diversiteit wordt aangeboden.

Argumenten

1.1 De woningmarkt werkt bovenlokaal

Er is sprake van een regionale woningmarkt, de woonconsument kijkt verder dan het eigen dorp of de gemeente. Zeker in de nieuwbouw van woningen kijkt de potentiële koper steeds minder naar gemeentegrenzen en is de prijs/kwaliteitverhouding doorslaggevend. In dit kader is het goed om binnen het Stedelijk Gebied tot afstemming te komen van de woningbouwprojecten. In de zoektocht naar een gezamenlijke woningbouwprogrammering is gebleken dat de voormalige afspraken (met name het verschuiven contingenten van Eindhoven naar enkele randgemeenten) niet meer aansluiten bij de wetgeving (ladder duurzame verstedelijking) en de marktvraag (trek naar de stad). De Perspectiefnota die als bijlage bij het Afsprakenkader is gevoegd, geeft inzicht in de nieuwe trends en ontwikkelingen en vormt de basisgedachte voor het nieuwe Afsprakenkader.

1.2 Regionale afstemming vergroot de kracht van de regio

Het afsprakenkader is opgesteld als ware we één gemeente. Het afsprakenkader biedt kwalitatieve én kwantitatieve afspraken rondom (afstemming van) de woningbouwprogrammering, die tot een sterkere positie van het SGE in de woningmarkt kan leiden. Prognoses vormen regionaal gezien de basis en gemeenten bouwen minimaal voor de eigen lokale behoefte. De bouwlocaties versterken elkaar in plaats van te concurreren. We hanteren de roltrapbenadering en de kwadrantenbenadering om de woningbouwplannen te positioneren en te profileren. Lokale kwaliteiten worden optimaal benut. Dit is ingegeven door de overtuiging dat een sterk woonklimaat in het SGE, goed is voor de afzonderlijke gemeenten en een voorwaarde om de ingezette economische ontwikkelingen door te kunnen zetten. Naast de gebruikelijke kwaliteitsaspecten zetten we in op waarde-creatie door middel van innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid.

1.3 Woningbouw minimaal voor de eigen lokale woningbehoefte

In het Afsprakenkader is vastgelegd dat iedere gemeente minimaal voor de groei van de eigen lokale woningbehoefte mag bouwen. De gemeente is ook vrij om zelf te bepalen

wat de eigen kwalitatieve woningbehoefte (bv. huur/koop, sociaal/vrij sector) is en welke woningbouwprojecten hiervoor nodig zijn. In Waalre zijn meer dan voldoende potentiële inbreidingslocaties aanwezig om de groei van de lokale behoefte in te vullen.

Daarnaast is er ruimte om op de 9 majeure projecten woningbouw te realiseren voor de regionale of zelfs bovenregionale woningbehoefte. In Waalre zijn hiervoor Waalre-noord fase 2 en 3 alsmede Ekenrooi-zuid in beeld. Deze gebieden zullen worden ontwikkeld voor de (boven)regionale behoefte conform de gemaakte afspraken, met als thema 'exclusief woonmilieu'. Door deze afspraken over woningbouw op uitbreidingslocaties is het mogelijk de voorgenomen woningbouw op de deze locaties door te zetten, zonder afspraken zou dit niet mogelijk zijn. Door de extra nieuwbouw boven de groei van de lokale behoefte zal er sprake zijn van een groter aantal vestigers. Dit kan de voorspelde negatieve natuurlijke groei in de gemeente compenseren. De gevolgen van de thematisering voor de locaties moeten nog worden uitgewerkt en deze zullen te zijner tijd aan u worden voorgelegd.

1.4 Versnelling van nieuwbouw, zowel inbreiding als in de majeure projecten

Vanwege de nasleep van de crisis en de regionale discussies zijn sommige (potentiele) woningbouwlocaties (nog) niet tot ontwikkeling gebracht. Dit afsprakenkader biedt mogelijkheden om op korte termijn (2021) de woningbouwproductie te versnellen. De afspraken leiden dus niet tot een temporisering. Er kan zowel in de meeste majeure projecten worden gebouwd en medewerking worden verleend aan inbreiding, transformatie en herstructureringslocaties.

1.5 Samenwerking vormt een waardevolle aanvulling op lokale beleid

Het afsprakenkader kan leiden tot een meer toekomstbestendig woningbouwprogramma waarbij de samenwerking leidt tot een goede balans tussen vraag en aanbod en meer flexibiliteit om in te spelen om actuele (markt- en andere) ontwikkelingen. Te meer omdat de provincie zich in deze nieuwe werkwijze als partner ziet, in plaats van als toetser. De uitwerking van de kwalitatieve uitgangspunten vormen een versterking van het lokale beleid.

Kanttekeningen

1.1 Voor uitwerking van majeure locaties is goedkeuring nodig van het regionaal overleg.

De uitwerking van de majeure locaties en daarnaast ook eventuele nieuwe/andere uitbreidingsgebieden moeten voor advies worden voorgelegd aan het Coördinatieteam en vervolgens voor goedkeuring aan het regionaal Portefeuillehoudersoverleg Wonen. Dit kan vertragend werken in het planproces. Maar met de provincie is afgesproken dat indien deze goedkeuring worden verkregen, zij ook instemmen met het plan. Hiermee is er juist weer sprake van een versnelling. Tevens zijn de wethouders Wonen zelf verantwoordelijk en dus is meer invloed op de beslissing.

1.2 Alleen 'exclusieve woningen' op de uitbreidingslocaties?

In het Afsprakenkader is vastgelegd dat de volgende fasen van Waalre-noord (fase 2 en 3) Ekenrooi-zuid op basis van het thema 'exclusief woonmilieu' moeten worden ontwikkeld. Een exclusief woonmilieu is nog niet hetzelfde als alleen duurdere, grote vrijstaande woningen. Exclusiviteit kan ook worden verkregen door uitstraling, architectuur, bijzondere openbare ruimte etc. Er moet wel bovenmatige aandacht zijn voor kwaliteit en dit kan wel kostenverhogend werken. Daarmee zullen de mogelijkheden voor sociale woningbouw beperkter zijn. Daarom is het ook van belang dat iedere

gemeente in ieder geval mag bouwen voor de eigen lokale woningbehoefte, in aantal en in kwaliteiten. De woningbouw op de uitbreidingslocaties is extra en moet voorzien in de (boven)regionale vraag. Vanuit ruimtelijk oogpunt past deze regionale vraag naar 'exclusieve woningen' ook het beste bij de groene, ruime woongemeente Waalre. Daarmee leveren we onze bijdrage aan de 'complete regio' met een gevarieerd aanbod van woningen en tevens voorkomen we de ontwikkeling van uniforme woonwijken in alle gemeenten.

Kosten en dekking

Afspraak is dat de financiële consequenties voor de majeure projecten door de gemeenten zelf in beeld worden gebracht en dat zij zijn zelf hiervoor verantwoordelijk zijn. Indien de projecten in Waalre-noord en Ekenrooi-zuid doorgang kunnen vinden is het nu de inschatting dat er geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Waalre zullen zijn (mogelijk zelfs meer opbrengsten). Het instemmen met het afsprakenkader heeft geen directe financiële consequenties. De uitwerking van het afsprakenkader leidt wellicht tot (personele of andere) kosten, maar deze zijn in dit stadium nog niet bekend. In de samenwerkingsagenda is opgenomen hoe in principe met dergelijke kosten voortkomend uit de samenwerking wordt omgegaan.

Vervolprocedure en planning

Het Afsprakenkader (en Samenwerkingsagenda) wordt in december 2017 of januari 2018 in alle raden van de 9 gemeenten behandeld. Hierna wordt de Perspectiefnota door de negen gemeenten in samenwerking met de provincie nader uitgewerkt in een regionale visie op wonen. Dit vindt plaats in 2018.

De aanpak van de negen majeure wordt in 2018 concreet uitgewerkt en vervolgens jaarlijks gemonitord in SGE verband en met de provincie. Het gaat hierbij vooral om een nadere positionering en profilering van de locatie in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd.

Communicatie

Het afsprakenkader wordt gepubliceerd op de website van het Stedelijk Gebied. In het afsprakenkader staan overwegingen met betrekking tot communicatie en betrekken van externe partijen bij de verdere uitwerking.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

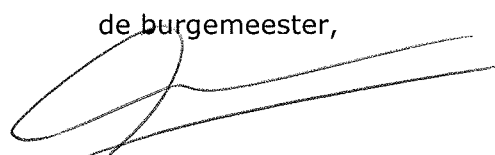
- Afsprakenkader wonen SGE
- Perspectiefnota

Bijlagen ter informatie

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris wnd.,

H.J.F.L. Meeuwse MBA

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer