



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 22 april 2021
Kenmerk	: Z121708/Raad-00627
Portefeuillehouder	: E.W. Blaauw
Onderwerp	: Actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de actualisatie van de beleidsuitgangspunten uit de woonvisie:
 - A. Meer woningen, ca. 650 woningen tot 2025: zowel koop als (sociale) huur
 - B. Meer mogelijkheden voor doorstromers
 - C. Meer flexibiliteit bij woningbouwplannen in bestaande stenen
 - D. Meer ruimte voor collectieve woonvormen
 - E. Ook bouwen aan de randen van kernen

Inleiding

In juli 2019 is de lokale Woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de speerpunten voor de komende jaren is het realiseren van extra woningen om in de woonbehoefte te voorzien en om doorstroming op de woningmarkt te creëren. We houden rekening met de ontwikkelingen op langere termijn en blijven daarom sturen op kwaliteit. Prioriteiten zijn en blijven: het toevoegen van toekomstbestendige woningen in een betaalbaar segment en het benutten van inbreidingslocaties en bestaand vastgoed.

Sinds september 2019 is groen licht gegeven aan plannen voor ruim 150 woningen in de kernen en het buitengebied. Op basis van monitoring van vraag en aanbod, signalen uit de markt en tussentijdse evaluatie is actualisatie van enkele beleidsuitgangspunten uit de woonvisie nodig. Ook zien we dat een actievere rol, sturing, regie en extra inzet van de gemeente soms noodzakelijk zijn om tot de gewenste ontwikkeling in een gebied te komen.

In bijgevoegde notitie 'Actualisatie beleidsuitgangspunten woningbouw' is het voorstel tot aanpassing van de huidige kaders beschreven. Ook wordt in het kort aangegeven wat de vervolgstappen zijn.

Afstemming

N.v.t.

Beoogd effect

Vraag en aanbod op de woningmarkt in Bronckhorst zijn op korte én lange termijn in balans.

Argumenten

1.1 *We spelen in op nieuwe inzichten en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.*

In de woonvisie staat dat de gemeente Bronckhorst uitgaat van adaptief beleid en wil inspelen op nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Op basis van monitoring, tussentijdse evaluatie en informatie uit de markt sturen we bij waar nodig. De huidige woonvisie blijft het vigerend beleid. Bouwen voor de prioritaire doelgroepen, transformatie van bestaand vastgoed en het benutten van inbreidingslocaties blijven de prioriteiten. Met dit voorstel zetten we in op circa 650 woningen tot 2025 en bieden we meer mogelijkheden voor woningbouw en het leveren van maatwerk.

1.2 *Er is behoefte aan meer maatwerk en flexibiliteit.*

De woonvisie is het beleid voor Bronckhorst als geheel. Met de actualisatie van een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw is er nog meer ruimte voor maatwerk per kern en initiatief.

1.3 *Het aanpassen van kaders en beleidsuitgangspunten is een bevoegdheid van de gemeenteraad.*

De woonvisie is in 2019 vastgesteld door de raad. Dit blijft het vigerend beleid. De notitie bevat voorstellen tot actualisatie en verruiming van de beleidskaders, die dan ook ter besluitvorming moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 *De woningmarkt blijft voortdurend in beweging.*

Monitoring van vraag en aanbod en evaluatie van het proces blijven dan ook essentieel om te bepalen of aanpassing van de beleidskaders en/of werkwijze nodig is. Ook wordt in de eerste helft van 2021 een Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn voor de zomer beschikbaar en leveren extra informatie over de woningbouwopgaven op korte en langere termijn. De woningbouwopgave is dan ook dynamisch en niet in beton gegoten. We spelen zoveel mogelijk in op actuele inzichten en ontwikkelingen, maar gaan ook voor een bestendig beleid.

1.2 *De focus blijft op het bouwen voor de prioritaire doelgroepen uit de woonvisie.*

In deze tijd van krapte op de woningmarkt zien we vrijwel bij alle doelgroepen vraag naar woningen. Door de actualisatie van de beleidskaders bieden we enerzijds meer ruimte voor maatwerk, waarmee ook woningen voor niet-prioritaire doelgroepen in een hogere prijs categorie kunnen worden gerealiseerd. Anderzijds blijven we kritisch, omdat we blijven sturen op de prioriteiten uit de woonvisie en oog houden voor de effecten op langere termijn. Aan een deel van de woningbouwplannen dat inzet op het duurdere segment, zal dan ook nog steeds geen medewerking wordt verleend.

1.3 *Regierol gemeente is afhankelijk van marktwerking*

In kernen waar de markt goed inspeelt op de vraag is weinig sturing nodig. Waar de markt onvoldoende inspeelt op de behoefte van één of meerdere doelgroepen zal de gemeente extra inzet plegen.

Kosten, baten en dekking

N.v.t.

Uitvoering

De verruiming van de woningbouwmogelijkheden, uitwerking van de woningbouwopgave per kern en de extra inzet en regierol van de gemeente worden na het raadsbesluit verder uitgewerkt. De daaruit voortkomende voorstellen en beleidsregels worden aan het college van B&W ter besluitvorming voorgelegd (zie pagina 4 van de notitie). Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde kaders door de raad.

Na deze uitwerking kunnen initiatieven die eerder zijn afgewezen op basis van de huidige criteria een nieuwe aanvraag indienen.

Evaluatie

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats van de afwegingscriteria en werkwijze met betrekking tot het beoordelen van de woningbouwinitiatieven. Daarbij wordt ook gekeken naar het aantal initiatieven en woningen waar principemedewerking aan is verleend en hoeveel woningen er daadwerkelijk zijn gerealiseerd voor welke doelgroep. Ook in regionaal verband vindt monitoring, evaluatie en afstemming plaats.

Hengelo (Gld), 30 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,	
de secretaris,	de burgemeester,
B.J. Drewes	M. Besselink

Bijlagen

- Notitie 'Actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie Bronckhorst'