

Zaaknummer : 194307

Raadsvergadering : 20 juni 2017

Onderwerp : Woningmarktmonitor Berkelland 2017

Collegevergadering : 9 mei 2017

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : P. Arends

tel: : 0545-250 219

Te nemen besluit:

1. De indicatieve trend woningvoorraad 2017-2025 is de basis voor de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied.
2. Woningmarktmonitor Berkelland 2017 voor kennisgeving aannemen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Jaarlijks informeren wij u over de ontwikkelingen op de woningmarkt en over de woningbouwplannen in Berkelland. In de Woningmarktmonitor Berkelland 2017 worden deze ontwikkelingen weergegeven.

De woningmarkt in de regio Achterhoek staat als gevolg van demografische ontwikkelingen onder druk. Gemeenten staan voor de forse opgave tot transformatie van de bestaande voorraad en het verminderen van het overschot aan woningbouwplannen.

De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad wordt in Berkelland per gebied bekeken. Deze gebiedsgerichte benadering is verwoord in de indicatieve trend 2013-2025 voor de woningvoorraad.

Deze trend is in de woningmarktmonitor Berkelland 2017 eerst geactualiseerd per 1 januari 2017. En vervolgens in geringe mate bijgesteld voor de periode 2017-2025 op basis de gerealiseerde woningbouw en informatie over leegstand.

De indicatieve trend 2017-2025 vormt de nieuwe basis voor vermindering van de capaciteit aan woningbouwplannen in de structuurvisies wonen en de huidige bestemmingsplannen.

Argumentatie:

1. De gebiedsgerichte benadering is verwoord in de indicatieve trend voor de woningvoorraad voor de periode 2013-2025. Deze indicatieve trend is genoemd in de 4^e voortgangsrapportage wonen (raad december 2014), de structuurvisie wonen Eibergen (raad februari 2016) en de lokale woonagenda Berkelland (raad december 2016).
2. In de nieuwe indicatieve trend 2017-2025 voor de ontwikkeling van de woningvoorraad zijn de verhouding tussen de "grote kernen" en "kleine kernen + buitengebied" niet gewijzigd.
3. De kleine kernen en het buitengebied als twee afzonderlijke gebieden in beeld gebracht. Hiermee kan worden ingespeeld op de woningbouwvraagstukken in de kleine kernen.
4. De onderlinge verdeling tussen kleine kernen en buitengebied is bijgesteld, vooral op basis van de hogere leegstand in het buitengebied.
5. De onderlinge verdeling tussen de grote kernen is iets bijgesteld op basis van de trend in de gerealiseerde woningbouw in de afgelopen jaren. Voor Eibergen en Neede leidt dit tot een geringe toename en voor Borculo en Ruurlo tot een geringe afname ten opzichte van

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekingsstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

de indicatieve trend 2013-2025.

6. Meer informatie staat in hoofdstuk 8 en 9 van de Woningmarktmonitor Berkelland 2017.

Kanttekeningen en risico's

De toename van de woningvoorraad met 200 woningen in Berkelland komt redelijk goed overeen met de toename van 192 woningen op basis van de regionale en lokale woningbouwafspraken uit 2015.

Financiën

De vaststelling van de indicatieve trend 2017-2025 voor de woningvoorraad leidt als zodanig niet tot uitgaven van onze gemeente. Dit geldt ook voor het aspect planschade. Een vastgestelde indicatieve trend of een vastgesteld structuurvisie wonen kan niet de basis vormen voor het indienen van een dergelijk schadeverzoek. Dat kan pas in de fase van onherroepelijk bestemmingsplan.

Door de betrokken partijen na vaststelling van een structuurvisie nog minimaal één jaar tijd te bieden hun bouwplannen tot uitvoering te brengen, zal er sprake zijn van zogenaamde voorzienbaarheid. Als na die periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal er volgens jurisprudentie geen recht bestaan op planschade. Dit is iets anders dan schade die in relatie staat tot met partijen gesloten overeenkomsten.

Communicatie

Via persgesprek in gemeentehuis.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Initiatief van de gemeente.

Planning en evaluatie

De indicatieve trend woningvoorraad 2017-2025 vormt de basis voor de nog op te stellen structuurvisies wonen. In oktober 2017 worden de structuurvisies voor de kernen Neede, Ruurlo en Borculo aan de raad aangeboden. De ter inzage legging van deze plannen start eind juni, na de raadsvergadering.

De andere kleine kernen willen we ook de mogelijkheid geven om eenzelfde proces als de pilot Beltrum te doorlopen alvorens de structuurvisies worden opgesteld. Deze aanpak wordt nog uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 20 juni 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017;

b e s l u i t :

1. dat de indicatieve trend woningvoorraad 2017-2025 de basis is voor de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied;
2. de Woningmarktmonitor Berkelland 2017 voor kennisgeving aannemen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
20 juni 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Woningmarktmonitor Berkelland 2017

Woningmarktmonitor Berkelland 2017

In de Woningmarktmonitor Berkelland 2017 staan de ontwikkelingen op de regionale en lokale woningmarkt en over de woningbouwplannen in Berkelland.

In de nieuwe indicatieve trend 2017-2025 kan de woningvoorraad per 1 januari 2017 met 200 woningen als volgt toenemen:

Kern Borculo	+ 40
Kern Eibergen	+ 40
Kern Neede	0
Kern Ruurlo	+ 65
Kleine kernen	+ 30
Buitengebied	+ 25
Totaal	+ 200

De indicatieve trend 2017-2025 vormt de nieuwe basis voor vermindering van de capaciteit aan woningbouwplannen in de structuurvisies wonen en de huidige bestemmingsplannen. Reden om de raad te vragen het volgende besluit te nemen: de indicatieve trend woningvoorraad 2017-2025 is de basis voor de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied.

Bijlagen

- Woningmarktmonitor Berkelland 2017, versie 2 mei 2017