

Consultatie woningbouwafspraken regio FoodValley en Provincie Gelderland

Aan: raadscommissie

Van: College

Datum: 28 juni 2019

Opgesteld door : Annemieke Tempelaars

1. Aanleiding

Op 16 november 2017 bent u geïnformeerd over de woningbouwafspraken 2017-2027 met de regio FoodValley en de provincie Gelderland. Voor Nijkerk betekent dit een bouwtempo van gemiddeld 200 woningen per jaar. Met de woningbouwafspraken is tevens afgesproken dat de woningbouw jaarlijks wordt gemonitord en dat er zo nodig herijking van de woningbouwafspraken plaats vindt.

In 2017, 2018 en 2019 worden in regio Foodvalley circa 2500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1250 woningen in de regio. Ook in Nijkerk zijn er in 2017 en 2018 meer woningen opgeleverd. Er is daarom het afgelopen half jaar in overleg met de provincies Gelderland en Utrecht in de regio FoodValley een inventarisatie van toekomstige plancapaciteit gedaan. Op basis van de huidige plancapaciteit, het huidige bouwtempo en de huidige woningmarkt komen de gezamenlijke gemeenten in de FoodValley tot de conclusie om de woningbouwafspraken tussen de regio FoodValley en de provincies Gelderland en Utrecht te willen herijken.

De raad wordt gevraagd om:

- Een reactie te geven op het voornemen van het college om samen met de overige FoodValley-gemeenten bij de provincies Gelderland en Utrecht aan te dringen op verhogen van de woningbouwafspraken per jaar.
- Eventuele aandachtspunten voor de gesprekken mee te geven.

Woonstrategie Nijkerk:

We willen in Nijkerk betaalbare woningen, voldoende bouwen naar Nijkerkse vraag en doorstroming stimuleren. We maken hiervoor gebruik van een flexibele programmering met meerdere locaties, verspreid over de kernen en zowel inbreiding als uitbreiding. Hiermee willen we aansluiten bij de kwalitatieve vraag van meer levensloopbestendige en kleinere woningen en betaalbare woningen voor starters (verdere uitwerking in omgevingsvisie en woonvisie). Om zo ook de doorstroming op gang te houden. Met het oog op betaalbaarheid is het belangrijk dat we voldoende bouwen.

Met het verhogen van de woningbouwafspraken van 200 naar bijvoorbeeld 250-275 woningen per jaar sluiten we meer aan bij de huidige situatie op de woningmarkt en het huidige bouwtempo (415 woningen in 2018). We houden daarmee tevens onze woningbouwprogrammering flexibel. Dit is van belang om ook in de komende jaren in te kunnen blijven spelen op veranderingen in de conjunctuur.

Door voldoende woningen te bouwen kunnen we onze kernen leefbaar houden met voldoende voorzieningen. De verhouding tussen jonge gezinnen en ouderen blijft in balans en door voldoende aanbod te bieden kunnen kinderen en ouders bij elkaar in de buurt blijven wonen.

Daarnaast laten bevolkingsprognoses zien dat de vraag naar woningen ook de komende jaren zal blijven bestaan. In september ontvangen we nieuwe prognoses van de provincie Gelderland. Naar verwachting worden de huidige bevolkingsprognoses naar boven bijgesteld.

Ons planaanbod bedraagt ca. 3.100 woningen¹ en laat binnen reeds vastgestelde kaders (Structuurvisie Nijkerk/ Hoevelaken 2030) voldoende ruimte om het bouwtempo te verhogen. Er wordt door diverse partijen hard gewerkt om ook de komende jaren nieuwbouw woningen op te leveren in Nijkerk. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is het op basis van het huidige bouwtempo noodzakelijk om regionale woningbouwafspraken op te hogen, zodat de woningbouwplannen die op de planning staan ook bij de Raad van State overeind blijven. Indien bestaande plannen niet passen binnen de bouwafspraken met de provincie Gelderland zullen deze juridisch gezien bij de Raad van State niet overeind blijven. Ook andere gemeenten in RFV zetten in op verhogen bouwtempo.

2. Vervolg

- In najaar verkennende gesprekken met provincie Gelderland en – vanuit Utrechtse gemeenten – provincie Utrecht;
- College zal daarbij vast blijven houden aan kwaliteit en flexibiliteit (jaarlijks actualiseren), ook om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de conjunctuur;
- Raad zal t.z.t. worden geïnformeerd over uitkomsten gesprekken c.q. actualisatie woningbouwprogrammering
- Daarnaast stellen we in het voorjaar 2020 een geactualiseerd overzicht van gerealiseerde woningbouw en planvoorraad aan de raad beschikbaar.

¹ Zie beeldvorming II 7 februari 2019