

Aan de Colleges van West-Overijssel

Geacht college,

Hierbij bieden we u ter besluitvorming het geactualiseerde RWP (Regionale Woonprogrammering) aan, behorend bij de regionale woonafspraken West-Overijssel die alle gemeenten en de provincie begin 2016 hebben getekend. Doel is een goede zorgvuldige woningbouwprogrammering, in kwantitatief en kwalitatief opzicht, waarbij iedere gemeente woningen bouwt voor de lokale behoefte.

De woningmarkt is afgelopen anderhalf jaar snel aangetrokken, dat is in veel opzichten fijn. Veel starters huren of kopen hun eerste woning, doorstroming komt op gang van mensen die al langer een stap in hun wooncarrière willen zetten, maar ook huishoudens van buiten West-Overijssel oriënteren zich op onze mooie regio. De hijskranen draaien weer op veel plekken in West-Overijssel, in de steden en in dorpen; marktpartijen als bouwers, ontwikkelaars en beleggers investeren volop. Beoogde nieuwbouwprojecten worden opgestart of juist na een lange periode afgerond. Zowel aan randen van dorpen en steden, als woningbouw in inbreidingsplekken of transformatie van leegkomende scholen, winkels of kantoren. Deze hoogconjunctuur zal naar verwachting nog zeker enkele jaren aanhouden. Veel initiatieven dienen zich vanuit de markt aan. Overheden moeten daarbij qua woningbouw keuzes blijven maken die in het lange termijn belang van West-Overijssel zijn. Het blijft zaak de in kwalitatief opzicht goede woningen toe te voegen, vooral gelet op de vergrijzing en de huishoudingsverdunding (waardoor er meer woningen voor eenpersoonshuishoudens nodig zijn). Ook betaalbaarheid is een majeur thema, en de noodzaak om tussen sociale huur en koopwoningmarkt de categorie middeldure/vrijesector huur te laten groeien. Ten slotte is blijvende inzet op inbreiden en transformatie van gebieden nodig, net als op de deels verouderde bestaande woningvoorraad.

Alle portefeuillehouders wonen hebben op 5 april ingestemd met het voorliggende geactualiseerde RWP en dit wordt nu voorgelegd aan alle Colleges. Het betreft een opfrissing en actualisering van de twee jaar geleden getekende programmeerafspraken. Doel is een goed georganiseerde woningbouwprogrammering waarbij gemeenten elkaar niet in de weg zitten, en ieder bouwt naar behoefte. En waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking - rijksverplichting bij nieuwe bestemmingsplannen - wordt gevolgd, zodat er zo min mogelijk planologische risico's zijn bij de noodzakelijke nieuwe plannen. De afspraken bevatten o.a.:

- De prognose van de kwantitatieve behoefte per gemeente;
- De bestemmingsplan capaciteit die hiervoor al beschikbaar is;
- Voor de eerste keer een bandbreedte in de te verwachten behoefte, zodat op basis van meerdere (kwaliteits)criteria een beter gesprek tussen overheden ontstaat over de gemeentelijke woningbouwprogrammering en het niet enkel over 'één getal' gaat;
- Kwalitatieve aspecten en een beschrijving per gemeente;

- Afspraken hoe een nieuw plan in procedure te brengen.

Groet,

Alle portefeuillehouders en gedeputeerde