

De gemeenteraad van Wijchen

17 1 4435 Ruimte en Milieu

Informatienota

Regionale Woonagenda

Wijchen, 24 april 2017

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap

In de regio Nijmegen en omstreken zijn op 9 november 2015 bestuurlijke afspraken gemaakt over het aantal woningen dat nog aan de voorraad mag worden toegevoegd tot aan 2025. Doelstelling is vóór 1 juli van dit jaar deze afspraken te herzien om op de actuele woonbehoeften volgens de provinciale Primosprognose 2016 aan te sluiten.

Daarbij streeft Wijchen naar extra ruimte en meer flexibiliteit in de afspraken over de woningbouwprogrammering, vooral in relatie tot onze binnenstedelijke herontwikkellocaties. Om dit voor elkaar te krijgen worden twee sporen gevolgd, gericht op zowel kwantitatieve als kwalitatieve afspraken.

1. Actualisering van de kwantitatieve woningbouwafspraken in de subregio Nijmegen e.o. op basis van de Primosprognose van 2016 zoals door de provincie Gelderland is vastgesteld.
2. Actualisering van de regionale woonagenda (Arnhem Nijmegen city region), waarin met nadruk afspraken gemaakt worden over flexibiliteit van woningbouwprogrammering, kwalitatieve doelstellingen en de samenwerking tussen gemeenten onderling en tussen gemeente en provincie.

Deze nieuwe afspraken worden nagestreefd met het oog op de toekomst. Op dit moment worden binnen de huidige mogelijkheden nieuwe initiatieven beoordeeld en herontwikkelingsplannen opgestart.

Inleiding

Met deze informatienota willen we u als raad informeren over de voortgang in het proces naar nieuwe subregionale en regionale woningbouwafspraken en toelichten wat daarbij onze inzet als gemeente is. Wijchen heeft op basis van de beperkte woningbouwaantallen het aantal lokale nieuwbouwplannen in lijn gebracht met de woonbehoeften volgens de prognoses. Dit heeft als positief effect dat door de schaarste aan bouwtitels er geprioriteerd kan worden op kwalitatief goede plannen.

Nadelig effect is dat er door de beperkte aantallen er te weinig ruimte is om in te springen op nieuwe kwalitatief goede woningbouwontwikkelingen. Op dit moment wordt gewerkt conform het besluit dat u op 30 juni 2016 heeft genomen over het reserveren van 80 extra woningen voor kleinschalige initiatieven.

Toelichting woningmarkt

Anno 2017 zijn het niet alleen de nieuwbouwprojecten die de boventoon voeren. Er is een verandering aan de gang in de woningmarkt en daarmee in de opgaven. Denk daarbij aan:

- Meer transformatie- en herstructureringsopgaven
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
- Flexibele woningbouw
- Effecten van de extramuralisering
- Huishoudensverdunding en vergrijzing (meer één- en tweepersoonshoudens)
- Huisvesting van statushouders
- Doorstroming op de sociale huurmarkt
- Jongerenhuisvesting
- Beschut wonen
- Vrije sector huurmarkt (middeninkomens) en
- Innovatie (nieuwe en duurzamere woonvormen)

In Wijchen willen we nu en in de toekomst in kunnen spelen op deze nieuwe ontwikkelingen. Zo behouden we een goede match tussen aanbod en vraag op de woningmarkt. Daarnaast zijn we in Wijchen volop bezig met herstructureringsopgaven. Denk daarbij onder andere aan het centrum inclusief Oostflank en Westflank, Hart van Zuid en wellicht in de toekomst het Kraanvogelsterrein. Het huidige contingent dat voor Wijchen beschikbaar is zet op voorhand de planvorming in deze opgaven op slot. Woningbouw is in deze projecten uiteraard geen doel op zich, maar wel integraal onderdeel van de mogelijkheden en de haalbaarheid.

Toelichting spoor 1

De provincie Gelderland stelt om de twee à drie jaar een nieuwe bevolkingsprognose op. De nieuwe provinciale Primosprognose 2016 is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2015 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland. Deze verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken. De prognose geeft, aan de hand van de huidige demografische inzichten en het bouwprogramma, aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk zal ontwikkelen. Afspraak in de subregio Nijmegen e.o. is in principe jaarlijks de afspraken te herijken op basis van de nieuwste Primosprognose. Gezien de verschillen die te zien zijn in de woningmarkten van de regio's Arnhem, Nijmegen en Liemers zal elke subregio zelfstandig afspraken maken. De prognosecijfers zijn subregionale cijfers. Deze kunnen doorgerekend worden op gemeenteniveau, echter de onnauwkeurigheid die dan door de kleine getallen ontstaat, is niet werkbaar gebleken.

Op basis van de nieuwe Primospoggnose zal worden gediscussieerd over de verdeling tussen Nijmegen en het ommeland om tot nieuwe afspraken te komen en in het ommeland voldoende mogelijkheden te behouden voor lokale ontwikkelingen. Doel is voor de zomervakantie onder regie van een externe procescoördinator tot nieuwe subregionale afspraken te komen.

Naast de afspraken over aantallen met de gemeenten uit de subregio gaan we als subregio gezamenlijk in overleg met de corporaties die hier actief zijn. Er blijkt regelmatig verschil van inzicht te zijn tussen gemeentes en corporaties over de toekomst van de sociale huurmarkt. Aangezien dit bij uitstek een vraagstuk is dat verder reikt dan de gemeentegrenzen is een eenduidig beeld relevant voor de verdeling van het aantal woningen m.b.t. de sociale (huur)sector en het maken van prestatieafspraken op lokaal niveau.

Toelichting spoor 2

Op 21 november 2013 hebben onder regie van De Stadsregio alle 18 gemeenten een regionale woonagenda vastgesteld. Hierin is de wijze van samenwerking vastgelegd en is het stoplichtmodel ingevoerd voor prioritering van woningbouwplannen. Op basis van deze regionale agenda zijn op 19 december 2013, 7 april 2015 en 9 november 2015 kwantitatieve afspraken gemaakt per subregio. De provincie heeft bij het opstellen van deze afspraken strikt gestuurd op harde afspraken over aantallen. Daardoor is op dit moment het gevaar van overprogrammering achter de rug, aangezien de "pijn" reeds geleden is.

In het portefeuillehouders overleg Wonen dat is opgericht onder de vlag van het GO Arnhem Nijmegen city region (de opvolger van De Stadsregio) is bestuurlijk afgesproken met de provincie Gelderland in overleg te treden om tot flexibelere afspraken te komen om de juiste kwalitatieve doelstellingen te halen. Op 10 mei aanstaande vindt hierover overleg met gedeputeerde mevrouw M. Meijers plaats.

Flexibiliteit

De opgave is om de juiste balans te vinden tussen kwantitatieve afspraken en flexibiliteit, twee termen die feitelijk strijdig zijn aan elkaar. Toch zijn er verschillende inhoudelijke argumenten om de afspraken in de subregio te herijken.

Sociale huurmarkt

De sociale huurmarkt is bij uitstek een regionaal vraagstuk. Toewijzing van woningen geschiedt regionaal via Entree.nu. Uit het Socrates onderzoek blijkt Nijmegen een onevenredig grote vraag naar huurwoningen op te moeten vangen. Het ommeland kan (indien de lokale gemeenten daar mogelijkheden voor zien) wellicht ook een rol vervullen in deze vraag naar huurwoningen. Het is misschien werkbaarder om de sociale huurmarkt uit de harde afspraken over woningbouwaantallen te halen en hier specifieke (sub)regionale afspraken over te maken.

Woonmilieus

De verdeling van woonwensen in het woningmarktonderzoek is voornamelijk gebaseerd op de indeling in woonmilieus. De definitie en de grenzen van zo'n woonmilieu zijn zeer bepalend voor de mate van 'concurrentie'. Ook het onderscheid tussen de woonmilieus is niet altijd duidelijk. Ter illustratie; een gering onderscheid tussen groen stedelijk en groen-klein stedelijk woonmilieu is al verantwoordelijk voor grote verschillen in aantallen.

Restcapaciteit

Volgens het woningmarktonderzoek is er sprake van een restvraag. Een restvraag is een woonwens die door het beperkte aanbod niet ingewilligd kan worden. De restvraag kan niet opgeteld worden bij de nieuwbouwpoging omdat het vooral een tekort aan bepaalde type nieuwbouw woningen is.

Extramuralisering

Als gevolg van de decentralisaties van de taken in het sociale domein is er een sterk veranderende vraag naar wonen met zorg. Dit heeft per gemeente verschillende gevolgen, afhankelijk van het aantal zorginstellingen dat aanwezig is en de noodzakelijke aanpassingen of uitbreiding van de woonvoorraad om in deze nieuwe behoefte te voorzien.

Statushouders en kwetsbare doelgroepen

Als gevolg van het huisvesten van statushouders of kwetsbare doelgroepen komt er specifieke vraag op de lokale woningmarkt die in de trends nauwelijks te voorspellen is. Voorstel is om in lijn met de afspraken nu, bij aantoonbare problemen in de bestaande voorraad, maatwerk afspraken te maken.

Vervolg

Momenteel wordt gewerkt binnen de mogelijkheden die het huidige contingent ons biedt en gaan we binnenkort starten met de uitwerking van de woonvisie. Daarnaast zijn we reeds verschillende herstructureringsopgaven gestart (Westflank, Oostflank en Hart van Zuid). Parallel hieraan moeten deze twee sporen leiden naar betere afspraken zodat ook in de nabije toekomst er kwalitatief goede woningen gerealiseerd kunnen worden in Wijchen. Wij houden u als raad op de hoogte van de vorderingen in dit proces.

Bijlagen

Nvt

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De Secretaris, De Burgemeester,