

Voorstel regioraad



Auteur : Linda van Asselt / Martin Verbeek

Datum : 25 februari 2009

Code : 2009/1

Reg.nr. : 09000654

Agendapunt: 4

Onderwerp : Woningbouw Twente 2010 - 2020

Samenvatting

Dit voorstel bevat de Woningbouwafspraken voor de Regio Twente voor de periode 2010 – 2020. Wij adviseren u hiermee in te stemmen.

Aan de regioraad,

De huidige woningbouwafspraken in Twente lopen tot eind 2009. Twente heeft het goed gedaan. Twente is één van de weinige regio's in Nederland die volledig aan de doelstellingen van de woningbouwafspraken in de afgelopen periode heeft voldaan.

Doel van onderhavig voorstel is te komen tot woningbouwafspraken voor Twente voor de nieuwe periode 2010 – 2020. Dit is nodig vanwege veranderende demografische omstandigheden (afnemende bevolkingsgroei en doorgaande vergrijzing) en een dreigende scheefgroei tussen aanbod en vraag op de woningmarkt, zoals gebleken is uit het Twents Woningmarktonderzoek (uitgevoerd door vereniging WOON en Regio Twente). De afspraken vormen tevens onderdeel van de te maken verstedelijkingsafspraken met het rijk. Ook de provincie Overijssel heeft met het oog op de totstandkoming van de Omgevingsvisie meermalen gevraagd tot afspraken te komen die inspelen op de veranderende omstandigheden. Resultaten van het Twentse proces dienen voor 1 maart 2009 aangeleverd te worden bij de provincie. Onderhavige afspraken zijn dan ook zoveel mogelijk afgestemd met de uitgangspunten en werkwijzen die gehanteerd worden in de Omgevingsvisie.

Doel van de afspraken is zichtbaar te maken dat Twente inspeelt op de veranderende omstandigheden om zo te komen tot een evenwichtige woningmarkt die aansluit bij de behoefteontwikkeling in de periode 2010-2020 en die bijdraagt aan een gezonde ontwikkeling van Twente, dit in samenwerking met de vereniging WOON. Daarnaast beoogt het voorstel de regionale samenwerking bij het ontwikkelen van bijzondere locaties (meervoudige doelstelling, (dure) transformatie / inbreiding) te bevorderen. Doel is elkaar te versterken in plaats van elkaar te beconcurreren.

Kern van de afspraken is dat de Twentse gemeenten bouwen voor eigen behoefte en dat de behoefte die daar boven uit stijgt, opgevangen wordt door Netwerkstad Twente. Ook eventuele extra capaciteit om de sociaal-economische ambities van Twente waar te maken, zal opgevangen worden in Netwerkstad Twente. Deze mogelijke extra capaciteit staat het bouwen voor de eigen behoefte van de overige gemeenten niet in de weg. De behoefte en het daaruit resulterende bouwprogramma worden door elke gemeente uitgewerkt in de eigen woonvisie, conform onderstaande uitgangspunten en de richtlijnen die daarvoor in de (concept) provinciale verordening (zie bijlage) bij de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Er komt een monitoringsysteem dat de actuele ontwikkelingen op het gebied van de woningbouw in beeld brengt. Op basis van een gezamenlijke bespreking van de resultaten van de monitoring, kunnen gezamenlijke afspraken en de daarop gebaseerde woningbouwprogramma's worden bijgesteld.

Voorstel

De Regioraad:

- A. Constateert dat in de periode 2005 - 2010 door de Twentse gemeenten belangrijke resultaten zijn geboekt op het gebied van de woningbouw. De ambitie is meer dan gerealiseerd, niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief.

- B. Constateert dat voor de periode 2010 - 2020 uitgegaan moet worden van veranderende omstandigheden. Daarbij gaat het om een afvlakkende bevolkings- en huishoudensgroei¹ en doorgaande vergrijzing en ontgroening van de Twentse bevolking (zie bijlage).
- C. Spreekt uit dat het van belang is met het woningbouwbeleid goed in te spelen op deze veranderingen, om daarmee een bijdrage te kunnen leveren aan de realisatie van de Twentse ambities voor een evenwichtige woningmarkt, een gezonde economie en een mooie en duurzame leefomgeving.
- D. Spreekt uit dat de individuele gemeenten hier in hun woonvisies en woningbouwprogramma's invulling aan geven.
- E. Spreekt uit dat het voor Twente van belang is gezamenlijke uitgangspunten te benoemen waarmee elke gemeente in de eigen woonvisie en woningbouwprogrammering rekening houdt.
- F. Spreekt de volgende gezamenlijke uitgangspunten af:
- 1) De landelijke gemeenten bouwen voor de eigen behoefte, de gemeenten binnen de Netwerkstad vangen de bovenlokale/-regionale vraag op. Ook de eventuele extra capaciteit die benodigd is om de sociaal-economische ambities van Twente waar te maken zal worden opgevangen in Netwerkstad Twente. Dit onverminderd de mogelijkheid voor de overige gemeenten om te bouwen voor de eigen behoefte.
 - 2) Het hieruit resulterende bouwprogramma volgt uit de woonvisies die door elke gemeente voor hun eigen situatie wordt uitgewerkt.
 - 3) Voor het bepalen van de eigen behoefte wordt als referentie IPB-Primos 2008 van de provincie gebruikt. Voor Twente wordt in dit scenario rekening gehouden met een groei van ongeveer 13.000 huishoudens. Gemeenten werken in hun woonvisie de eigen behoefte uit rekening houdend met dit scenario. Het bouwprogramma zal niet in alle gevallen aansluiten bij de prognoses van IPB-Primos 2008. De lokale omstandigheden kunnen soms afwijken van de aannames die in Primos worden gedaan, indien dit het geval is dient hiervoor onderbouwing te worden opgenomen in de woonvisie. Een aantal gemeenten² hebben deze onderbouwing inmiddels opgesteld. De eigen behoefte voor deze gemeenten blijkt hoger te zijn dan uit IPB-Primos 2008 blijkt. Daarbij gaat het in totaal om een aantal tot ongeveer 3.000 huishoudens. Dit betekent dat geprogrammeerd wordt voor een groei van indicatief 16.000 huishoudens in Twente. Door middel van monitoren zal jaarlijks worden nagegaan of het beleid zoals in de woonvisies is neergelegd aansluit bij de werkelijke ontwikkelingen van de woningmarkt. Eventueel kan hieruit een bijstelling volgen. Om te voorkomen dat bij mogelijk hogere groei dan de prognoses nu aangegeven er een tekort aan bouwlocaties ontstaat, alsmede om te voorkomen dat door vertragingen in planvorming en de ontwikkeling van locaties de doelstellingen niet worden gehaald, wordt aan gemeenten geadviseerd bij de woningbouwprogrammering uit te gaan van overcapaciteit van 10%.
 - 4) Gemeenten zijn bereid om in hun woonvisie en woningbouwprogrammering een prioritering en/of fasering aan te brengen waarmee ingespeeld wordt op genoemde demografische ontwikkelingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen inbreiding en uitbreiding, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Het aantal plannen in de inbreiding is aanzienlijk hoger dan het aantal plannen in de uitbreiding (zie bijlage 1).
 - (a) Inbreiding is moeilijk te faseren en wordt vooral gestuurd door marktontwikkelingen (o.a. mogelijkheid voor afspraken met corporaties, projectontwikkelaars en de behoefte in de betreffende kern / stad). Gemeenten maken een realistische inschatting welk bouwprogramma – *kwalitatief (doelgroepen) en kwantitatief* - in de periode 2010-2020 in de inbreiding gerealiseerd kan worden.
 - (b) In de overige *kwalitatieve/kwantitatieve* behoefte kan voorzien worden in uitbreidingsprojecten. Mocht de verwachte behoefte in de gemeente in de periode 2010 – 2020 kleiner zijn dan de plancapaciteit, dan zullen de betreffende uitbreidingsprojecten in het eigen woningbouwprogramma worden geprioriteerd of gefaseerd.
- G. Spreekt af dat er een monitoringsysteem komt dat de actuele ontwikkelingen op het terrein van de woningbouw in beeld brengt. Dit systeem zal samen met de provincie Overijssel ontwikkeld worden, op basis van het voorbeeld van de gemeente Raalte. In de monitoring wordt gekeken naar de actuele ontwikkelingen in de woningbouw, waaronder de voortgang en gerealiseerde kwaliteiten in inbreidings- en uitbreidingsprojecten, alsmede de actuele demografische ontwikkelingen. Op basis van een gezamenlijke bespreking van de resultaten

¹ De huishoudensgroei vlakkt minder snel af vanwege een nog doorgaande verdunning van de huishoudens.

² Dit betreft de gemeenten Rijssen-Holten (+910), Hellendoorn (+530), Twenterand (+780) en Wierden (+780).

van de monitoring, kunnen bovenstaande uitgangspunten en de daarop gebaseerde woningbouwprogramma's worden bijgesteld.

- H. Spreekt af dat de Regio het voortouw neemt om in het kader van de verstedelijkingsafspraken voor geheel Twente de projecten met een meervoudige doelstelling in beeld te brengen. Een eerste inventarisatie heeft reeds plaatsgevonden. Op basis van het overzicht zal de Twentse kwaliteitsopgave in beeld worden gebracht (kosten, doelgroepen, woonmilieus en bouwprogramma). Belangrijk daarbij zijn de bijdrage die de projecten leveren aan de realisatie van de ambities van Twente. De Twentse kwaliteitsopgave zal worden ingebracht in het overleg met het rijk over de verstedelijking, met het oog op het verwerven van een substantiële bijdrage om de kwaliteitsopgave uit te kunnen voeren. Op basis van de uitkomsten van het overleg met het rijk zal binnen de regio overleg gevoerd worden over de uitvoering van de kwaliteitsopgave in de periode 2010 - 2020

Enschede, (Datum DB-besluit)

Dagelijks bestuur,

secretaris,

voorzitter,

dr. J.M.E. Traag

P.E.J. den Oudsten

- Bijlagen**
- Prognose IPB Primos 2008 voor de Twentse gemeenten
 - Concept tekst provinciale verordening Omgevingsvisie (versie 27-1-2009)

Bijlage Prognose IPB-Primos 2008

SWING - Informatiesysteem Overijssel 2008 , 2010, 2020 – Gemeenten

	Prognose hh. totaal 1 januari [huishoudens]		Groei huishoudens
	2010	2020	2010 – 2020
Almelo	31.811	33.825	2.014
Borne	8.291	9.213	922
Dinkelland	9.367	9.579	212
Enschede	76.273	79.555	3.282
Haaksbergen	9.677	10.439	762
Hellendoorn	13.838	14.110	272
Hengelo	36.944	39.048	2.104
Hof van Twente	14.133	14.776	643
Losser	8.744	9.252	508
Oldenzaal	13.311	14.292	981
Rijssen-Holten	12.915	13.274	359
Tubbergen	7.128	7.584	456
Twenterand	12.015	12.084	69
Wierden	8.759	9.031	272
Totaal	263.206	276.062	12.856

Bron:

ABF Research - Primos
prognose

Legenda:

Waarde

Prognoses of voorlopige cijfers

Afwijkingen op IPB Primos 2008

Hellendoorn, Twenterand, Rijssen-Holten en Wierden hebben beargumenteerde afwijkingen van de prognose doorgegeven.

Te weten (ongeveer): Hellendoorn 530 extra, Twenterand 780 extra, Rijssen-Holten 740 extra (+170 Holten), Wierden 780 extra. Hier is het totaal van 3000 extra op gebaseerd.

Dit betreft de een onderbouwde inschatting per januari 2009. Aan de hand van de voorgestelde monitoring zal een en ander gevolgd worden en kunnen de aantallen nog worden bijgesteld.

Bijlage: (concept) tekst provinciale verordening Omgevingsvisie (versie 27-1-2009)

PM

(strekking => alleen in stedelijke netwerken bouwen voor bovenlokale behoefte, overige kernen bouwen voor lokale behoefte m.u.v. Hardenberg en Steenwijk die functie hebben als streekcentrum, toepassen SER-ladder, conform ontwikkelingsperspectieven, conform gebiedskenmerken (gebiedskenmerkencatalogus), mogelijkheid: kwaliteitsimpuls groene omgeving)

TITEL 2.2 Woningbouw

Artikel 2.2.1 Begrippen

Artikel 2.2.2

- a. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien niet in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties.
- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing indien de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming met een actuele woningbouwprogrammering die is afgestemd met de buurgemeenten en de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de gebiedskenmerken catalogus en zijn verankering heeft gevonden in een lokaal ruimtelijk plan waar onder de *structuurvisie*

Artikel 2

- a. Gedeputeerde staten kunnen op aanvraag van het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 1a.
- b. Een ontheffing als bedoeld in lid a kan slechts worden verleend indien genoegzaam is aangetoond dat binnen het samenwerkingsgebied:
 1. geen of onvoldoende ruimte beschikbaar is om aan de zich voordoende woningbouwbehoefte te voldoen en
 2. in de woningbouwbehoefte niet kan worden voorzien door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in geldende bestemmingsplannen, meervoudig ruimtegebruik daaronder begrepen en
 3. herstructurering van de bestaande woongebieden niet zal leiden tot het beschikbaar komen van ruimte waarmee de woningbouwbehoefte passend zou kunnen worden geacommodeerd.
- c. Aan een ontheffing als bedoeld in lid a kunnen gedeputeerde staten voorschriften verbinden strekkend tot bescherming van het belang dat met artikel 1a wordt gediend.

Artikel 3 overgangsregeling
pm

Artikel 4

- a. gebiedsindeling pm

Artikel 5

Bij de woonvisie, bedoeld in artikel 1 worden in elk geval betrokken:

- a. een inventarisatie van aard en omvang van bestaande woningvoorraad en het bestaande aanbod van woonmilieus;
- b. een overzicht van de geldende en in voorbereiding zijnde plannen voor woningbouw;
- c. een visie op de plannen en mogelijkheden voor herstructurering van bestaande woongebieden;
- d. de voorraad direct en op termijn uitgifbare grond en het verwachte of voorgenomen tempo van uitgifte;
- e. de verwachte dan wel voorzienbare ontwikkelingen op de woonmarkt;
- f. de verwachte dan wel voorzienbare demografische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningbouwbehoefte;
- g. de mogelijkheden om de vestigingsvraag in een van de samenwerkende gemeenten in een of meer van de andere samenwerkende gemeenten te accommoderen;
- h. enz.

Artikel 6

Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de eisen waaraan de woonvisie als bedoeld in de artikelen 1 en 5 moet voldoen.

Artikel 7

De toelichting bij bestemmingsplannen en projectbesluiten bevat een beschrijving en verantwoording van de wijze waarop gevolg is gegeven aan het bepaalde in dit hoofdstuk en van de met inachtneming daarvan gedane keuzes en vastgestelde regels.

Toelichting (aanzet) bij het concept.

Algemeen

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig. Omdat de woningmarkt (boven)regionaal georiënteerd is, ziet de provincie voor zichzelf een rol weggelegd om toe te zien op de afstemming van gemeenten van de woningbouwprogrammering zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Dit hoofdstuk van de verordening bevat regels voor bestemmingsplannen (en projectbesluiten) die voorzien in het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties. Het ter zake geldende provinciale beleid ligt vast in de Omgevingsvisie Overijssel. De verordening is inhoudelijk in overeenstemming met de regels die het Rijk zal stellen in de AMvB Ruimte.

In de Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande woongebieden. Het beleid is erop gericht dat ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties alleen mag plaatsvinden als binnen het bestaand stedelijk gebied nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen.

Dit beleid krijgt juridische doorwerking in de verordening. Uitgangspunt daarbij is dat de woningbouwmogelijkheden worden gezien op een grotere schaal dan die van de individuele gemeenten.

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeentelijke woonvisie/programmering afgestemd wordt met de buurgemeenten. Gekoppeld aan een bovenlokale/regionale/provinciale programmering. Het resultaat kan zijn een complex van afspraken dat voor de individuele gemeenten het kader vormt voor het ter zake door hen te voeren beleid. Dat beleid zal als zodanig weer een van de thema's vormen voor de bredere gemeentelijke structuurvisie die op grond van de Wro verplicht is.

Indien ook gedeputeerde staten de intergemeentelijke visie als kader aanmerken is de vaststelling van bestemmingsplannen c.q. het nemen van projectbesluiten overeenkomstig die visie in overeenstemming met de verordening (artikel 2 onder a). In dat geval is de regel dat geen nieuwe woningbouwlocaties mogen ontwikkeld niet (meer) van toepassing.

De verordening geeft zelf een aantal inhoudelijke regels voor de woonvisie die -mits door de betrokken partijen als zodanig aangemerkt- de weg vrij maakt voor gemeentelijke plannen die in nieuwe woningbouwlocaties voorzien.

Nadere en meer uitgewerkte regels kunnen op dit punt worden gesteld door gedeputeerde staten.