



Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Mergebrief met Exellijst (docnr. 01865968)

datum 24 april 2014
zaaknummer 2014-006439
onderwerp Regionale Woonagenda en kwantitatieve opgave Regio FoodValley tot 2025.

Geachte heer/mevrouw,

De samenleving en de woningmarkt veranderen. Zo zijn er demografische veranderingen en worden mens en maatschappij steeds meer autonoom. En er vindt een grote verschuiving in de focus plaats van nieuwbouw in de richting van de bestaande voorraad. In deze veranderende samenleving zijn veel opgaven nieuw. Alleen in samenwerking kunnen betrokkenen nieuwe wegen verkennen en een kansrijke aanpak ontwikkelen.

De regio FoodValley heeft de ambitie om uit te groeien tot internationaal kenniscentrum voor food. Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in brede zin is daarvoor van groot belang. Daarom zijn in de regionale gebiedsvisie acties benoemd om hieraan in regioverband te werken. Meer specifiek is het van belang om na te gaan hoe om te gaan met de verwachte groei van de WUR en aanverwante bedrijvigheid. Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de vraag op de woningmarkt en hoe kan de regio hier op inspelen?

Als provincie Gelderland delen wij de ambitie van de regio en willen we graag samenwerken om deze te realiseren. Gezamenlijk hebben we gesignaleerd dat er in de FoodValley uitdagingen zijn als gevolg van de economische crisis en de bevolkingsontwikkeling. Hoewel recente analyses uitwijzen dat er voor de lange termijn geen sprake lijkt te zijn van overprogrammering is er voor de korte termijn wel sprake van overcapaciteit. De regio is hier actief op ingesprongen met een proces van faseren en doseren. Verder lijkt er sprake van een kwalitatieve mis match tussen vraag en aanbod. Het risico bestaat dat grootschalige toevoegingen aan de woningvoorraad worden gedaan die op korte termijn afzetbaar zijn, maar op langere termijn leiden tot verzwakking van de regionale woningmarkt. En dus niet bijdragen aan onze gezamenlijke ambities voor FoodValley. Voorts zijn er uitdagingen op het vlak van toenemende vergrijzing (scheiding wonen en zorg), betaalbaarheid van het wonen en permanente bewoning van recreatiewoningen.

De provincie wil graag met u in gesprek. Deelt u het beeld dat hierboven wordt beschreven? In de aanpak van de opgaven willen wij partner zijn. Partner om een goed woon- en leefklimaat in alle Gelderse regio's te stimuleren. Partner om in de regio's de goede processen en projecten op het gebied van wonen te stimuleren en zo vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden.

inlichtingen bij mw. M.E. Koopman
e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 88 31
BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G

btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

Omgevingsvisie en Woonbeleid

De afgelopen twee jaar heeft de provincie samen met u en een groot aantal andere partners een ontwerp van de nieuwe Gelderse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening opgesteld. Hierin staan de uitgangspunten en doelen voor een nieuwe Woonbeleid opgenomen. Provinciale Staten nemen hierover naar verwachting op 9 juli (visie) en 1 oktober 2014 (verordening) een besluit. De aanpak voor wonen is op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt daarna plaats in de Regionale Woonagenda's in samenwerking met u en andere partners. De Omgevingsvisie nodigt uit tot die samenwerking en biedt daarvoor ruimte en richting.

Regionale woonagenda

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante)partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De provincie is een van de partijen in dit proces. Wij maken met elkaar afspraken over wat iedere betrokkene hieraan doet.

Uiteraard beperkt de regionale woonagenda zich niet tot het Gelderse deel van de regio en niet tot de gemeenten alleen. Wij zijn verheugd dat in de regio FoodValley veel partijen samenwerken in de stichting Vastgoedmonitor. Deze samenwerking biedt ons inziens kansen voor het verder vorm geven van de Regionale Woonagenda. Het gezamenlijk monitoren en bespreken van ontwikkelingen op de woningmarkt levert meer inzicht op in de markt. De provincies Gelderland en Utrecht dragen vanaf 2014 bij aan dit proces door de provinciale monitoringssystemen aan te passen voor het regionale proces van monitoring, ook van de planvoorraad. De kennis van alle partijen in de stichting Vastgoedmonitor blijft nodig om de resultaten te duiden en meer inzicht te krijgen in de vraagkant.

De uitdaging is om met partijen samen te benoemen welke belangrijke kansen er liggen als het gaat om wonen en een goed leefklimaat, zowel in de bestaande voorraad als voor nieuwbouw. En tevens om te benoemen welke acties nodig zijn om gewenste ontwikkelingen in gang te zetten. Waar liggen de kansen voor regionale of bovenlokale samenwerking en welke onderwerpen kunnen lokaal worden opgepakt.

Voorzet FoodValley

In het proces van de Regionale Woonagenda participeren alle partijen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Naast de eerder genoemde ambities en opgaven richt de Regionale Woonagenda zich ook op het maken van kwantitatieve afspraken op regionale schaal ter voorkoming van overprogrammering. De provincie ziet hier voor zichzelf een regierol. Wij gebruiken de door ons op 22 april 2014 vastgestelde bevolkingsprognose als uitgangspunt. Deze prognose is tot stand gekomen in een proces van afstemming met Gelderse gemeenten en regio's. Meer informatie over de prognose vindt u in de bijlage.

Wij geven het aantal van 13.700 woningen netto groei (20.000 woningen inclusief de Utrechtse gemeenten) als voorzet voor de Regionale Woonagenda en het gesprek in dat verband over de nieuwe kwantitatieve opgave wonen voor de periode 2013-2025. De definitieve kwantitatieve opgave 2015-2025, kunnen we bepalen wanneer de feitelijke opleveringen van 2013 en 2014 bekend zijn. In de bijlage lichten we de totstandkoming van dit aantal toe. Deze opgave is een vervolg op het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Wij bespreken graag met u en de andere partners in de regio hoe deze opgave het komend jaar uitgewerkt wordt tot (nieuwe) binnenregionale afspraken.

Een belangrijke reden waarom wij met u willen inzetten op de Woonagenda met als onderdeel de programmeringsvraagstukken is de balans op de woningmarkt. Volledige realisatie van de woningbehoefte volgens de bovengenoemde prognose leidt in theorie tot een volledig ontspannen woningmarkt met een woningtekort nul in 2025. De woningmarkt functioneert echter beter als er een gering woningtekort is van een \bar{a} twee procent. Monitoring is ook hierbij van belang, namelijk om na te gaan of de afspraken in de Woonagenda het gewenste effect hebben, dan wel of ze bijstelling behoeven.

Wij willen daarbij, zoals al vermeld, ondersteunen door het beschikbaar stellen van informatie. Op termijn zullen we steeds meer afhankelijk zijn van de gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen. Het is dan ook van groot belang dat gemeenten deze BAG zo goed mogelijk actualiseren (zie bijlage voor meer informatie).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een Regionale Woonagenda is niet compleet zonder aandacht voor de bestaande woningvoorraad en locatiekeuze. De Ladder voor duurzame verstedelijking kan hier een belangrijk hulpmiddel voor zijn. De ladder is een verplicht Rijksinstrument voor afweging van nut, noodzaak en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Sinds oktober 2012 (Bro) moet ieder nieuw bestemmingsplan hieraan worden getoetst. Essentieel daarbij is de toets of een uitbreiding in de bestaande stedelijke gebieden of in de bestaande voorraad (bestaand vastgoed) kan plaatsvinden. We verwachten hier steeds meer inhoudelijke input en jurisprudentie over. Voorkomen moet worden dat goede plannen hierop sneuvelen. Wij vinden de systematiek van de ladder het meest bruikbaar en waardevol op regionaal en structuurvisieniveau en bij programmering. Wij willen graag met u aan de slag met de ladder, zodat deze kan helpen bij het maken van de juiste locatiekeuzes (zie bijlage voor meer informatie).

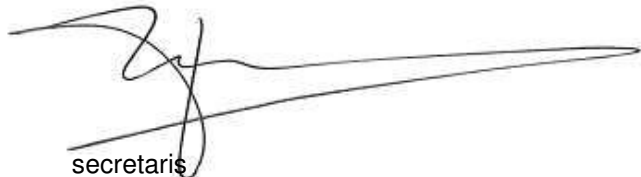
Tot slot

Iedereen is gebaat bij een goed functionerende woningmarkt. In het proces van de Regionale Woonagenda staan onze gezamenlijke ambities en de opgaven in de regio centraal. De regiogemeenten werken in overleg met de Stichting FoodValley en de corporaties aan een plan van aanpak voor de Woonagenda van de FoodValley. Wij denken hierin mee en gaan graag samen met u op zoek naar maatwerkoplossingen voor de opgaven in uw regio.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris
van de Koning



secretaris

bijlage

- Toelichting bij deze brief

Afschrift:

- College van Gedeputeerde Staten provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH UTRECHT
- Burgemeester en Wethouders Veenendaal, Postbus 1100, 3900 BC VEENENDAAL
- Burgemeester en Wethouders Renswoude, Postbus 8, 3927 ZL RENSWOUDE
- Burgemeester en Wethouders gemeente Rheden, Postbus 201, 3910 AE RHENEN
- Regio FoodValley, t.a.v het regiobestuur, Postbus 9022, 6710 HK EDE
- St. Vastgoedmonitor regio FoodValley, t.a.v. het bestuur, Postbus 86, 6740 AB Lunteren
- Rhenense Woningstichting, Postbus 88, 3910 AD RHENEN
- De Woningstichting, Postbus 38, 6700 AA WAGENINGEN
- Patrimonium woonstichting, Postbus 91, 3900 AB VEENENDAAL
- SIB Woonservice, De Sterke Arm 3a, 3901 EK VEENENDAAL
- Woningstichting Nijkerk, Postbus 98, 3860 AB NIJKERK
- Veenendaalse Woningstichting, Postbus 168, 3900 AD VEENENDAAL
- Woningcorporatie Plicht Getrouw, Postbus 63, 6720 AB BENNEKOM
- Woonstede, Postbus 191, 6710 BD EDE
- Idealis, Postbus 18, 6700 AA WAGENINGEN
- Woningstichting Barneveld, Postbus 61, 3770 AB BARNEVELD