

## Raadsvoorstel

Onderwerp:	Startnotitie "Verkenning Regionaal Woondocument Kempengemeenten"
Datum voorstel:	30 oktober 2017
Vergaderdatum:	19 december 2017
Registratienr.:	
Opsteller:	Anke Julicher
Portefeuillehouder:	Wethouder C. van de Ven

### Voorstel

Te besluiten om:

In te stemmen met de startnotitie "Verkenning Regionaal Woondocument Kempengemeenten" en de uitwerking daarvan waarbij we bindende afspraken maken op de onderdelen zoals aangegeven in de Brabantse Agenda Wonen.

### Inleiding

Op 23 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het plan van aanpak opstellen woondocument Kempengemeenten. Middels een informatienota 06-06-2017 is uw raad hiervan in kennis gesteld. Uiteindelijk is ervoor gekozen om bijgaande startnotitie voor te leggen aan uw raad.

De Kempengemeenten werken al jaren samen op het thema woonbeleid. Deze samenwerking is momenteel vrijblijvend en bestaat vooral uit informatie uitwisseling en afstemming. We hebben behoefte om regionaal tot een aantal concrete afspraken op het vlak van Wonen te komen. Hiermee bekrachtigen we de gedeelde belangen en de hechte samenwerking. Ook met de vaststelling van de Brabantse Agenda Wonen, op 19 september 2017 door Gedeputeerde Staten van Brabant, staat het toenemende belang van regionale afstemming, afweging en afspraken op de woningmarkt en de (verdere) versterking van de regionale samenwerking centraal. Vanuit deze agenda worden de regionaal samenwerkende gemeenten uitgenodigd om samen met de provincie en de betrokken woningmarktpartijen een en ander uit te werken in een gezamenlijk 'regionaal perspectief op bouwen en wonen'. De provincie Noord Brabant heeft aangegeven de Kempengemeenten als regio te beschouwen en ziet in het Woondocument een goede mogelijkheid om te komen tot concrete en verdergaande afspraken.

### Beoogd doel

Het beoogde doel is om zo tot een intensievere samenwerking en regionale bindende afspraken te komen voor het beleidsveld Wonen.

### Argumenten

#### 1. Meerwaarde voor alle Kempengemeenten

Een Regionaal Woondocument heeft toegevoegde waarde omdat elke gemeente te maken heeft met gemeentegrensoverschrijdende opgaven, zoals de regionale afstemming over de woningbouwopgave. Dit is overigens ook een vereiste in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en nu ook in de Brabantse Agenda Wonen. Door samenwerking kan een schaalvoordeel worden gecreëerd, bijvoorbeeld bij een bewustwordingscampagne over het aanpassen van de bestaande woningvoorraad en het gezamenlijk profileren als Greenzone van Eindhoven.

Het opstellen van een Regionaal Woondocument is een eerste stap in het formaliseren van de samenwerking met de andere Kempengemeenten op het beleidsveld Wonen. Ook kan een Regionaal Woondocument met enkele concrete afspraken een voorloper zijn van voor een uiteindelijk op te stellen Kempenuonvisie (waarbij de afzonderlijke woonvisies dan komen te vervallen).

Binnen de Kempen was de samenwerking vooralsnog informeel. Door een Regionaal Woondocument maken we de samenwerking concreter. Enerzijds prettig omdat er aan concrete doelen zal worden gewerkt. Anderzijds wordt het steeds belangrijker om te opereren daar waar het om toepassing van de ladder gaat of om conflicterende belangen van de subregio De Kempen. De gemeente Oirschot heeft er bestuurlijk voor gekozen om in relatie tot het thema Wonen samen te werken binnen twee subregio's, Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de Kempen.

Voor het opstellen van de startnotitie is een analyse gemaakt van alle woonvisies en een inventarisatie van de gezamenlijkheid in de verschillende documenten. Op basis van de inventarisatie is per onderdeel een voorzet gegeven van mogelijke concrete regionale afspraken. Na vaststelling van de startnotitie door de vijf gemeenteraden wordt gestart met de volgende fase, namelijk het verder uitwerken van de diverse voorzetten en te komen tot een Woondocument voor alle vijf Kempengemeenten.

## *2. Vanuit Brabantse Agenda Wonen is dit een vereiste*

De Provincie Noord Brabant heeft onlangs de Brabantse Agenda Wonen uitgebracht. Inzet is om de regio specifieke kwaliteiten van Brabant te behouden en te versterken. Uitgangspunt is dat de gemeenten een regionaal perspectief opstellen, waarbij de actielijnen en richtinggevende principes in de Brabantse Agenda Wonen leidend zijn. Dit perspectief moet in beeld brengen welke opgaven er liggen en welke uitvoeringsstrategieën kunnen worden ingezet.

De provincie Noord Brabant heeft aangegeven de Kempen als een volwaardige regio te beschouwen en rechtstreeks met de Kempen te onderhandelen en niet (meer) met de Metropoolregio Eindhoven. Deze kans moeten we grijpen.

De Brabantse Agenda Wonen geeft vier actielijnen en zes richtinggevende principes.

### *Actielijnen*

1. Accent op duurzame verstedelijking
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

### *Richtinggevende principes*

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. We geven ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
3. We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
6. We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Volgens de provincie is het doel van een regionaal perspectief dat er een gezamenlijke, gedeelde en steeds actuele visie bestaat op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en dat hierover –nieuwe vorm te geven- bestuurlijke woningbouwafspraken worden gemaakt.

De gemeente Oirschot heeft in het kader van Datagedreven Kempengemeenten opdracht verleend aan het CBS om hun woonvisie te monitoren. Dit aspect kan ook worden meegenomen in het woondocument nu blijkt dat de overige Kempengemeenten hierbij gemakkelijk kunnen aansluiten.

## Consequenties

*Niet overgaan tot het opstellen van een Regionaal Woondocument Kempengemeenten*

Dit is echter geen optie aangezien het opstellen van een regionaal perspectief een vereiste is vanuit de Brabantse Agenda Wonen.

## Financiën

De kosten voor het opstellen van de startnotitie zijn gedekt vanuit het budget opstellen woonvisie alsmede het regionaal woondocument.

De nog te maken kosten voor het opstellen van het Regionaal Woondocument bedragen € 21.700,-- exclusief BTW en inclusief een extra bijeenkomst van de stuurgroep Wonen.

De kosten worden gelijk verdeeld over de 5 Kempengemeenten. De bijdrage van Reusel-De Mierden komt hiermee uit op € 4.340,-- exclusief BTW.

### Financiën monitor

De totale kosten voor de monitor woonvisie Kempengemeenten bedragen ongeveer € 26.000,--, dit betekent € 5.200,-- per gemeente. Deze kosten zijn ook gedekt vanuit het budget opstellen woonvisie alsmede het regionaal woondocument.

## Communicatie

Bij de uitwerking van de startnotitie in een Regionaal Woondocument Kempengemeenten worden provincie en woningmarktpartijen betrokken.

## Burgerparticipatie

Bij de uitwerking van de startnotitie in een Regionaal Woondocument Kempengemeenten worden provincie en woningmarktpartijen (makelaars, projectontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijn partijen) betrokken. Er zal ook gekeken worden op welke manier we dorpsraden en/of inwoners kunnen betrekken bij dit proces.

## Toekomstvisie

Het Regionaal Woondocument Kempengemeenten past binnen de ambitie 12 ' Samenwerken in de regio' .

## Vervolg

De volgende planning staat in de startnotitie.

Indien de gemeenteraden positief zijn, wordt deel 2 opgestart. Dit is de fase waarin we de woningmarktopgaven bepalen en deze door vertalen naar concrete afspraken. De afspraken worden vastgelegd in het regionale woondocument. Dit wordt ter vaststelling aan de 5 afzonderlijke gemeenteraden voorgelegd.

## Bijlagen

- Startnotitie Verkenning Regionaal Woondocument van 31 augustus 2017 opgesteld door Companen;
- Brief Provincie Noord Brabant over Brabantse Agenda Wonen van 19 september 2017.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,  
de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

dhr. M.H.F. Knaapen

mw. J. Eugster

## **Raadsbesluit**

Vergaderdatum:	19 december 2017
Onderwerp:	Startnotitie Verkenning Regionaal Woondocument Kempengemeenten
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2017

## **Besluit**

In te stemmen met de startnotitie “Verkenning Regionaal Woondocument Kempengemeenten” en de uitwerking daarvan waarbij we bindende afspraken maken op de onderdelen zoals aangegeven in de Brabantse Agenda Wonen.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

J.C.M. van Berkel.

mw. J. Eugster