Agendapunt commissie: 5

steller	telefoonnummer	email
L. van Gerven	2083 487	Lge@valkenswaard.nl

agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	12raad00092	29 maart 2012

onderwerp

Zienswijze op de concept Regionale Woonvisie.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Het begrip 'wonen' draait niet alleen om de woning, maar ook om de woonomgeving. Het gaat om leefbaarheid, herstructurering, stedelijke vernieuwing, huisvesten van specifieke doelgroepen (onder andere starters en senioren), welzijn en zorg, woonruimteverdeling en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn veelal lokale verantwoordelijkheden waarbij vooral voor gemeenten een belangrijke taak is weggelegd. Onder het motto "Lokaal doen, wat lokaal kan" richt deze concept Regionale Woonvisie van het SRE zich daarom op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. *Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;*
2. *Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;*
3. *Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.*

Het SRE legt nu op hoofdlijnen de visie op de drie uitdagingen ter zienswijze aan de 21 gemeenteraden voor. Parallel aan dit traject wordt gezamenlijk met de verschillende woningmarktpartijen een actieprogramma opgesteld. Het uiteindelijke doel van de Regionale Woonvisie is namelijk om tot concrete acties te komen die op korte en lange termijn bijdragen aan het realiseren van de drie regionale uitdagingen. U wordt gevraagd eventuele suggesties voor concrete acties aan te leveren die kunnen worden opgenomen in het nog op te stellen actieprogramma.

Dit raadsvoorstel dient om u als gemeenteraad binnen de gestelde termijn van 16 april 2012 in staat te stellen een zienswijze in te dienen.

B. Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de 3 regionale uitdagingen zoals geformuleerd in de concept Regionale Woonvisie
2. In te stemmen met de uitgangspunten per uitdaging
3. Eventuele suggesties voor concrete acties toe te voegen aan de bijgevoegde conceptbrief aan het SRE

C. Aanleiding

De vorige Regionale Woonvisie 'Samen wonen in zeven ambities' is in 2004 vastgesteld. Enkele van de destijds geformuleerde ambities en onderliggende thema's zijn ook op dít moment nog actueel, maar op bepaalde vlakken is de woningmarkt structureel veranderd. De belangrijkste daarvan zijn:

- *Demografische veranderingen*: het aantal inwoners in de regio blijft voorlopig groeien, maar in sommige gemeenten krimpt het aantal nu al of gaat het de komende jaren krimpen. Ook de vergrijzing heeft een impact op de regionale woningmarkt: er komen niet alleen meer ouderen bij in de regio Eindhoven, maar zij leven gemiddeld ook steeds langer;
- *De economische crisis*: door de economische crisis is er sprake van vraaguitval bij vooral duurdere woningen en uitval van bouwplannen. Dit heeft geleid tot (aanzienlijk) minder investeringsruimte bij marktpartijen, corporaties en overheden. Daarbij hebben met name corporaties ook te maken met nieuwe Europese en landelijke regelgeving. Een andere manier van werken, investeren en financieren op de woningmarkt is daardoor noodzakelijk. Meer dan ooit moet er rekening gehouden worden met de wensen van de consument en dat betekent dat er veel preciezer kan en moet worden ingespeeld op de wensen van allerlei subgroepen op de woningmarkt. Tegelijkertijd moeten (nieuwe) opgaven voor zowel ontwikkelaar als woonconsument betaalbaar blijven;
- *Toenemend belang van de bestaande woningvoorraad*: de bestaande woningvoorraad is altijd al belangrijk geweest. Maar mede door de stagnerende nieuwbouwproductie als gevolg van de economische crisis en demografische ontwikkelingen als de vergrijzing neemt het besef van dit belang alleen maar toe.

Hoe gaan de gemeenten met deze ontwikkelingen om? Wat kan het regionaal woonbeleid (in de vorm van de Regionale Woonvisie) daar aan bijdragen? En welke rol vraagt dit van verschillende partijen? Deze ontwikkelingen leiden immers niet alleen tot gewijzigde inhoudelijke opgaven, maar ook tot nieuwe verhoudingen tussen overheden, corporaties, marktpartijen en de burger.

D. Toelichting

Proces naar concept Regionale Woonvisie

Om te komen tot een concept Regionale Woonvisie heeft een intensief proces met vertegenwoordigers van veel verschillende woningmarktpartijen (gemeenten, provincie, Rijk, woningcorporaties, projectontwikkelaars, kennisinstellingen, makelaars en woonconsumenten) plaatsgevonden. Allereerst hebben de portefeuillehouders van de 21 regiogemeenten drie regionale uitdagingen voor de woningmarkt vastgesteld; thema's die gezamenlijk opgepakt kunnen en moeten worden. Daarop heeft het SRE in 2011 vier expertmeetings en een bestuurlijke woonconferentie georganiseerd waarin met de verschillende partijen uitgebreid is gediscussieerd over de uitwerking van de drie uitdagingen. Het Resultaatdocument – dat naar aanleiding van de expertmeetings en de conferentie is opgesteld - heeft weliswaar geen formele status, maar vormt wel de basis voor de nu voorliggende concept Regionale Woonvisie.

Relatie met eerder gestelde kaders

Regionale Agenda
De Regionale Agenda (vastgesteld door de Regioraad op 30 juni 211) zegt dat de primaire verantwoordelijkheid bij werkzaamheden op het gebied van wonen op lokaal (of subregionaal) schaalniveau ligt. Dit uitgangspunt staat ook centraal in de concept Regionale Woonvisie. Met dit uitgangspunt in het achterhoofd hebben de portefeuillehouders samen bepaald welke thema's in deze regio gezamenlijk opgepakt worden. Bij de verdere uitwerking van de Regionale Agenda Wonen werkt het SRE nauw samen met de provincie Noord-Brabant.

Regionaal Woningbouwprogramma
Het Regionaal Woningbouwprogramma is hét kader voor de kwantitatieve nieuwbouwafspraken van de 21 regiogemeenten. Aanvullend daarop kan de Regionale Woonvisie gezien worden als kwalitatief kader voor drie specifieke regionale woonthema's.

Centrale vraag

Het Dagelijks Bestuur (DB) van het SRE heeft bepaald dat het ontwikkelen van de Regionale Woonvisie een majeur dossier is. Conform dit besluit wordt u gevraagd om een zienswijze op de voorliggende concept woonvisie[1]. Het DB vraagt daarbij specifiek uw mening over de volgende drie vragen:

- Stemt u er mee in dat de drie uitdagingen zoals geformuleerd in de concept Regionale Woonvisie - bovenop het lokale woonbeleid - regionaal worden opgepakt?
- Stemt u in met de uitgangspunten die per uitdaging zijn geformuleerd?
- Heeft u suggesties voor concrete acties die kunnen worden opgenomen in het nog op te stellen actieprogramma?

Probleemstelling

Het begrip 'wonen' gaat al lang niet meer alleen om de woning, maar ook om de woonomgeving. Het gaat om leefbaarheid, herstructurering, stedelijke vernieuwing, huisvesten van specifieke doelgroepen (onder andere starters en senioren), welzijn en zorg, woonruimteverdeling en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn veelal lokale verantwoordelijkheden waarbij vooral voor gemeenten een belangrijke taak is weggelegd.

Toch weten we allemaal dat de woningmarkt zeker niet alléén een lokale markt is. Bepaalde opgaven ontstijgen in toenemende mate het lokale schaalniveau. Als gemeente kun je deze dus ook niet meer alleen oplossen. Om concrete resultaten te bereiken en onderlinge concurrentie te voorkomen, moeten we daarom over de gemeentegrenzen heen kijken en gezamenlijk naar oplossingen zoeken.

[1] Ook Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en de verschillende partijen in het Regionaal Platform Wonen worden om een zienswijze gevraagd.

Daarnaast lopen de verschillende gemeenten bij bepaalde lokale vraagstukken tegen dezelfde problemen aan (bijvoorbeeld bij de huisvesting van arbeidsmigranten). Het is niet logisch als elke gemeente dan voor zichzelf een oplossing gaat zoeken, terwijl het veel efficiënter is om op regionale schaal gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Onder het motto "Lokaal doen, wat lokaal kan" richt deze concept Regionale Woonvisie zich daarom op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten volgens deze visie gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. *Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;*
2. *Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;*
3. *Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.*

Doel

Doel is om tot concrete acties te komen die op korte en lange termijn bijdragen aan het realiseren van de drie regionale uitdagingen. Acties die de verschillende regionale woningmarktpartijen gezamenlijk oppakken en uitvoeren.
Bij het ontwikkelen van een visie op deze drie thema's is verder gekeken dan de korte termijn. De woningmarkt laat zich immers vergelijken met een mammoettanker die slechts zeer langzaam bij te sturen is. We zullen daarom nu al moeten nadenken over de vraag waar we willen zijn met de lokale en regionale woningmarkt over tien of twintig jaar.

Hoe willen we dat bereiken?

Het SRE legt nu op hoofdlijnen de visie op de drie uitdagingen aan de gemeenteraden voor. Parallel aan dit traject wordt gezamenlijk met de verschillende woningmarktpartijen een actieprogramma opgesteld. Voor elk van de drie uitdagingen worden concrete acties geformuleerd gebaseerd op de Regionale Woonvisie. Elke actie wordt uitgewerkt in een korte 'business case' waarin de opdracht concreet wordt beschreven, wie de trekker is van die specifieke actie, welke andere partijen worden betrokken in de uitwerking, wat de deadline is en hoe de (eventuele) kosten worden verdeeld. Het SRE is verantwoordelijk voor het opstellen van het actieprogramma en het in gang zetten van de uitvoering van de acties. Maar dat betekent niet dat het SRE per se verantwoordelijk is voor de uitvoering van de acties. Per actie wordt gekeken wat het beste schaalniveau is om deze uit te werken en welke organisatie bijgevolg verantwoordelijk is voor de uitvoering.

Beoordeling concept Regionale Woonvisie

Gaandeweg het traject van de Regionale Woonvisie werd ook een discussie gevoerd over wat nu precies de rol en verantwoordelijkheid van het SRE moet zijn, onder andere op het gebied van het thema wonen. Deze discussie loopt nog. Dit is een van de redenen waarom de concept Regionale Woonvisie nog geen concreet actieprogramma bevat. Een tweede reden is dat, ondanks de gevoerde discussies tijdens de expertmeetings en de woonconferentie, nauwelijks echt concrete acties naar voren zijn gekomen. Daarom is er voor gekozen het actieprogramma pas in de komende maanden te gaan opstellen.

Daarmee beperkt zich de concept Regionale Woonvisie niet alleen tot drie uitdagingen, maar blijft de visie ook redelijk abstract. Ondertussen gaan we in Valkenswaard aan de slag met een lokale Woonvisie. De komende maanden zullen het traject om te komen tot een actieprogramma en het traject om te komen tot een lokale woonvisie gelijk oplopen. Dit betekent dat we de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie zullen meenemen als input voor onze lokale woonvisie en dat het actieprogramma gaandeweg hieraan kan worden toegevoegd, voor zover dat voor ons lokaal van belang is.

U als gemeenteraad wordt gevraagd uw zienswijze te geven over:
1. de drie benoemde uitdagingen en de keuze om deze regionaal op te pakken
2. de uitgangspunten die per uitdaging zijn geformuleerd
3. eventuele suggesties voor concrete acties in het actieprogramma

Om u hierbij van dienst te zijn, hebben wij voor u een conceptbrief opgesteld, uitgaande van instemming met de geformuleerde uitdagingen en uitgangspunten per uitdaging. Aan deze conceptbrief kunnen eventuele suggesties uwerzijds voor concrete acties worden toegevoegd. Mocht u zich niet geheel kunnen verdiepen in de concept Regionale Woonvisie, dan kunt u gebruik maken van de bijlage met een overzicht van de uitgangspunten per uitdaging, aangevuld met een korte toelichting.

E. Beoogd resultaat

Vaststelling van de Regionale Woonvisie door de Regioraad van het SRE op 28 juni 2012

F. Oplossingen

Niet van toepassing.

G. Argumentatie

Niet van toepassing.

H. Monitoring en evaluatie

In SRE-verband.

I. Tijdpad

Op basis van de binnengekomen zienswijzen stelt het SRE een nota van beantwoording zienswijzen op. Conform deze nota wordt de concept Regionale Woonvisie waar nodig aangepast. Het is uiteindelijk de bedoeling dat de Regionale Woonvisie op 28 juni 2012 door de Regioraad wordt vastgesteld. De planning van het traject is in onderstaand schema kort samengevat:

16 januari 2012	Het Dagelijks Bestuur biedt de definitieve concept woonvisie ter zienswijze aan de gemeenteraden aan
16 april 2012	Uiterlijke indiendatum zienswijzen
21 mei 2012	Nota van beantwoording zienswijzen en ontwerp woonvisie wordt via het Dagelijks Bestuur aangeboden aan de Regioraad van 28 juni 2012
13 juni 2012	Het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen adviseert het Dagelijks Bestuur over de ontwerp woonvisie
18 juni 2012	Het Dagelijks Bestuur brengt eventuele laatste wijzigingen aan in de ontwerp Regionale Woonvisie
28 juni 2012	De Regioraad stelt de ontwerp Regionale Woonvisie vast

J. Financiële gevolgen

De kosten die gemaakt worden bij het opstellen van het actieprogramma zijn opgenomen in het werkprogramma van het SRE. Wat de financiële consequenties zijn van de acties die in het uiteindelijke actieprogramma worden opgenomen, is nu nog moeilijk te zeggen. Dat is mede afhankelijk van de wensen die onder andere de gemeenten hebben. Een belangrijk deel van de kosten zal vanuit het werkprogramma van het SRE worden gefinancierd.

K. Communicatie

De communicatie over de Regionale Woonvisie wordt vanuit het SRE (waar nodig in samenwerking met de diverse woningmarktpartijen) gecoördineerd. Parallel wordt aan het traject van de zienswijzen een actieprogramma opgesteld. Ten minste twee keer per jaar wordt in de Regioraad, in het Ambtelijk overleg Wonen, het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen en het Platform Wonen de voortgang van het actieprogramma gepresenteerd. Via woonvisie.sre.nl worden alle partijen op de hoogte gehouden van de nieuwste ontwikkelingen rondom de woonvisie.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

- Concept brief aan het DB van het SRE inzake uw zienswijze;
- Bijlage met een overzicht van de uitdagingen, uitgangspunten en een korte toelichting.

Ter inzage liggende stukken

- Concept Regionale Woonvisie 16-1-2012.