



Raadsvoorstel 2 Vergadering 9 januari 2018

Gemeenteraad

Onderwerp : Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven
B&W vergadering : 7 november 2017
Zaaknummer : 33570888
Dienst / afdeling : OO.EO1 - Expertise en Ontwikkelen

Aan de gemeenteraad,

In juli van dit jaar bent u door middel van een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven op het thema Wonen, en in het bijzonder over het Afsprakenkader Wonen 2017. Ook hebben wij u geïnformeerd over de instemming van de provincie in het Regionaal Ruimtelijk Overleg over dit kader.

In dit “Afsprakenkader Wonen 2017” maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Bovendien zorgen we er voor dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend.

Verder is in deze Raadsinformatiebrief vermeld dat voor negen grote bouwlocaties nog nadere afspraken gemaakt worden.

In de afgelopen maanden is verder gewerkt aan het uitwerken van het Afsprakenkader en het uitwerken van de bestuursopdracht maken van de nadere afspraken over de negen grote bouwlocaties. Ook heeft een afstemming plaatsgevonden met de Samenwerkingsagenda voor het Stedelijk Gebied Eindhoven en de provinciale Brabantse Agenda Wonen. Tenslotte is de afgelopen maanden de situatie op de woningmarkt drastisch gewijzigd. Het nieuwe Afsprakenkader speelt nadrukkelijk in op deze wijziging.

Tegelijk met dit Afsprakenkader zal de Samenwerkingsagenda voor het Stedelijk Gebied aan u worden voorgelegd. Dit Afsprakenkader vormt onderdeel van de Samenwerkingsagenda en is hierin ook in samengevatte vorm opgenomen.

Dubbele opgave

De eerste opgave is het bouwen van voldoende woningen om de groei van de bevolking te faciliteren.

De tweede opgave is het realiseren van een aanbod van hoge, toonaangevende en innovatieve kwaliteit in gevarieerde woonmilieus: De juiste woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plekken.

Uitgangspunten

De uitgangspunten die wij hierbij hanteren zijn onder andere:

- Wij opereren als ware we één gemeente, waarbij elke gemeente toch haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid en bevoegdheden voor de woningbouwontwikkelingen behoudt.
- De Perspectiefnota (als bijlage in het Afsprakenkader opgenomen) vormt de basis.
- Wij zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus en waardecreatie door middel van het geven van hoogste prioriteit aan innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid.
- De “Kwadrantenbenadering” en de roltrapbenadering (als bijlage in het Afsprakenkader opgenomen) vormt een goede basis om woningbouwplannen te positioneren en te profileren.
- We bouwen minimaal voor onze eigen lokale behoefte.
- We zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod en streven meerwaarde na door samenwerking.
- We maken flexibele afspraken om optimaal in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en daarbij maatwerk te leveren en tegelijkertijd toekomstbestendigheid te waarborgen.
- De financiële consequenties van de keuzen brengen de gemeenten zelf in beeld en zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen hiervoor.
- Wij gaan als partner samenwerken met de provincie, die onze nieuwe werkwijze ook nadrukkelijk ondersteunt.



Afspraken

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven komen tot de volgende afspraken:

- Visie op de regio: De Perspectiefnota wordt uitgewerkt tot een regionale visie op wonen, waaraan elke gemeente invulling geeft via haar eigen woonvisie. De “Kwadrantenbenadering” wordt hierbij als verdieping gebruikt. Tevens worden de Brainport Principles nader uitgewerkt in een praktisch hanteerbaar kader. Dit zijn door het Stedelijk Gebied Eindhoven ontwikkelde principes, die de kwaliteit van de projecten bevorderen. Deze zijn van toepassing op alle nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Woningbouwontwikkelingen: De provinciale prognoses zijn richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Hierbij maken we optimaal gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen van de provincie biedt. We geven op korte termijn (2021) ruim baan voor nieuwe plannen op herstructurings-, transformatie- en inbreidingslocaties. Alle overige locaties stemmen we op elkaar af, in principe geldt daarbij: geen nieuwe uitleglocaties tenzij.... Het portefeuillehoudersoverleg neemt hierover een unanieme beslissing.
- Kennisdeling en het betrekken van alle betrokken partijen (corporaties, marktpartijen, bewoners, etc.) vormen daarbij een belangrijke rol.
- Coördinatieteam: We stellen een coördinatieteam in dat voor regionaal af te stemmen projecten advies uitbrengt aan het portefeuillehoudersoverleg. Verder werkt dit team de Brainport Principles, de kwadrantenbenadering uit en analyseert het de situatie op de woningmarkt. Het coördinatieteam verzorgt de monitoring van de gemaakte afspraken. De voorstellen van het coördinatieteam moeten in unanimititeit door het portefeuillehoudersoverleg worden bekrachtigd. Waar nodig worden de afspraken in de gemeenteraden of het RRO formeel afgerond. Tenslotte wordt via het team het meldpunt voor bijzondere en innovatieve woonvormen in de regio ingesteld. Het team wordt samengesteld uit ambtenaren vanuit diverse disciplines en met een integrale blik en regionale denkracht.
- Over 9 majeure locaties maken we afzonderlijke afspraken. Het betreft Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. Deze locaties worden aan de hand van advies van het coördinatieteam door afzonderlijke gemeenten uitgewerkt en nader gepositioneerd en geprofileerd in de regio. De woningen binnen deze locaties die al ver in de planvoorbereiding zijn, kunnen zonder verdere afspraken gerealiseerd worden.

Samengevat leiden bovengenoemde maatregelen niet tot een temporisering, maar tot een versnelling van de woningbouw in de SGE-gemeenten. Wel moeten de afspraken leiden tot een verhoging van de kwaliteit van de woningen en woonlocaties.

Het afsprakenkader wordt gepubliceerd op de website van het Stedelijk Gebied. In het afsprakenkader staan overwegingen met betrekking tot communicatie en betrekken van externe partijen bij de verdere uitwerking. Deze afspraken vervangen de artikelen 4.5[1] en 4.6[2] uit het bestuursconvenant 2013. Dit convenant zal worden ingetrokken bij vaststelling van de Samenwerkingsagenda Stedelijk Gebied.

Wij adviseren u in te stemmen met het Afsprakenkader Wonen 2017 oktober 2017.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond

de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlage:

- Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven



[1] Artikel 4.5. In het Convenant Stedelijk Gebied Eindhoven d.d. 9 maart 2005 zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 10.000 woningen buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven om tegemoet te komen aan de woningvraag vanuit Eindhoven (Eindhovense overloop). Inmiddels is er aanleiding om deze afspraken bij te stellen. Zo hebben gemeenten afspraken gemaakt op basis van het Alders-advies met gevolgen voor grootschalige woningbouwlocaties en is de woningmarkt totaal veranderd. Dit heeft met name gevolgen voor de 3.000 woningen die Son en Breugel zou gaan bouwen. Eind 2011 is daarover afgesproken om tot 1 januari 2015 niets te doen en die woningen "boven de markt laten te hangen" en af te wachten hoe de praktijk van de woningmarkt zich ontwikkelt. Mocht een van de gemeenten behoefte hebben om terug te komen op de gemaakte verdelingsafspraken, dan zullen de gemeenten daarover gezamenlijk een besluit nemen.

[2] Artikel 4.6. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk majeure woningbouwprojecten te prioriteren en te faseren en presenteren uiterlijk 1-10-2013 een plan van aanpak.



Raadsbesluit 2
Vergadering 9 januari 2018

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2017
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

het Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 januari 2018.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier