



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4  
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100  
6860 HA Oosterbeek  
Telefoon (026) 33 48 111  
Fax (026) 33 48 310

Internet [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl)

IBAN NL02BNGH0285007076  
KvK 09215649

Aan de gemeenteraad

Datum	Onderwerp
5 december 2014	Afspraken woningbouw stadsregio

Geachte raadsleden,

In de woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio afgesproken dat zij de gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen op subregio-niveau met behulp van het stoplichtmodel. Doel is om tot een meer flexibele vorm van planning te komen die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie). Voor de gemeente Renkum betekent dat afspraken maken in de subregio Arnhem en omgeving, bestaande uit de gemeenten Rheden, Rozendaal, Lingewaard, Overbetuwe, Arnhem en Renkum. Het stoplicht model maakt onderscheid in plannen waar gemeenten en provincie het over eens zijn dat het goede plannen zijn (groen), plannen waar nog aan gesleuteld wordt of die op langere termijn spelen (oranje) en plannen die uit de markt genomen moeten worden (rood). Voor een toelichting op het model zie de bijlage.

In deze brief informeer ik u over de afspraken die de wethouders wonen van deze gemeenten op 16 oktober jongstleden hebben gemaakt, samen met de stadsregio en de provincie. Ons college heeft op 2 december ingestemd met de afspraken

De subregionale afspraken bieden aan onze gemeente de ruimte om het programma zoals dat is vastgelegd in de Nota Wonen 2014 te realiseren. En met deze afspraken is een einde gekomen aan de richtlijn van de stadsregio om vijftig procent van het woningbouwprogramma in het goedkope segment te realiseren.

De afspraken bieden de gemeente ruimte om flexibel in te kunnen spelen op kansen en ontwikkelingen in de woningmarkt. Een voorbeeld is het scheiden van wonen en zorg, waarbij plannen zijn om intramurale zorgeenheden om te zetten naar zelfstandige zorgwoningen. Deze zullen we een plek moeten geven in ons woningbouwprogramma. Daarnaast is op deze wijze een grote stap gemaakt in de onderbouwing van woningbouwplannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

*Uw brief van*

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

*Bijlagen*

*Verzenddatum van deze brief*

*Ons kenmerk*

J.Provoost

(026) 33 48 402

[j.provoost@renkum.nl](mailto:j.provoost@renkum.nl)

VERZONDEN 05 DEC. 2014

133508

## **Welke afspraken zijn gemaakt?**

Hieronder worden de drie gemaakte afspraken weergegeven met per afspraak een korte toelichting.

*Afspraak 1: Gemeenten stemmen in met het subregionale woningbouwprogramma (zie bijlage 1 voor het programma van de gemeente Renkum). Instemming van gemeenten is onder voorbehoud van vaststelling van elke gemeentelijk deel van de lijst in het eigen college van B en W en toetsing van de provincie aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*

In het subregionale programma is het woningbouwprogramma van de gemeente Renkum onverkort opgenomen. In de lijsten van andere gemeenten staan geen projecten die nadelige invloed hebben voor Renkum. Met deze afspraak wijken we (de stadsregio en de betrokken gemeenten) van 50/50 beleid af en programmeren we conform de eigen behoefte van de subregio.

De lijst met projecten voldoet met deze afspraak aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking: elk plan moet voldoen aan de regionale woningbehoefte. In het stoplichtmodel is dit de lijst met "groene" plannen.

In overleg met de provincie wordt gekeken of de afspraak ook kan gelden voor trede twee en drie van de ladder en ander ruimtelijk beleid van de provincie. Als de gemeente een plan indient kan voor de onderbouwing verwezen worden naar deze afspraak. Plannen waar al een geldend bestemmingsplan voor is toetst de provincie niet opnieuw.

Recente ontwikkelingen rond projecten zijn nog niet in de lijst verwerkt. Het stoplichtmodel biedt voldoende flexibiliteit (zie afspraak 2 en 3) om nieuwe ontwikkelingen in te passen.

*Afspraak 2: Gemeenten actualiseren jaarlijks hun woningbouwprogrammering in subregionaal verband op basis van het stoplichtmodel, gekoppeld aan het proces van de provinciale planningslijst. Basis voor de afstemming is de meest actuele PRIMOS prognose (is een landelijke prognose voor ontwikkeling van bevolking en huishoudens, die jaarlijks geactualiseerd wordt). Daarnaast kunnen gemeenten in onderling overleg andere analyses benutten. De gemeente Arnhem roept gemeenten in het eerste kwartaal van het jaar bijeen om elkaar te informeren over aanpassing van de woningbouwplannen en de afstemming daarover.*

Strekking van deze afspraak is dat Arnhem en de omliggende gemeenten samen blijven afstemmen over hun woningbouwprogramma's, los van het wel of niet voortbestaan van de stadsregio. Het is een vrijwillige afspraak, niet verplicht op basis van wet- of regelgeving. Afstemmen in (sub)regionale verband is van belang voor onderbouwing van woningbouwplannen richting de provincie omdat de ladder voor duurzame verstedelijking aangeeft dat plannen moeten passen binnen de regionale woningbouwbehoefte.

Jaarlijks moeten gemeenten de provincie voor 1 april informeren over het woningbouwprogramma. Door in het eerste kwartaal af te stemmen kunnen gemeenten de resultaten vastleggen in het programma dat ze voorleggen bij de provincie.

### Afspraak 3:

*Gemeenten kunnen tussentijds plannen in procedure brengen die nog niet in het bijgevoegd woningbouwprogramma op groen staan. Indien het totaal van deze plannen de omvang van de groene plannen voor de betreffende gemeente (zoals in de bijlage) met meer dan 10% overschrijdt stelt de gemeente de andere subregiogemeenten daarvan op de hoogte. Deze plannen worden separaat voorgelegd aan de provincie in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking*

Deze afspraak maakt het makkelijker om tussentijds (niet tijdens de jaarlijkse actualisatie van de woningbouwlijsten) nieuwe plannen in ontwikkeling te nemen, zonder dat daarvoor subregionaal

Onderwerp

Afspraken woningbouw stadsregio

Datum

5 december 2014

Ons kenmerk

133508

Pagina

2 van 4

overleg noodzakelijk is. De afspraak geeft ons extra ruimte van circa 40 woningen voor het komende jaar om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

## **Basis voor de gemaakte afspraken**

Op 17 februari heeft ons college ingestemd met de regionale Woonagenda. Deze vormt de basis voor de nu gemaakte afspraken. In de Woonagenda staat onder andere dat:

-afstemming over woningbouwprogramma's binnen de stadsregio in drie subregios plaats vindt;

-bij de programma's gebruik wordt gemaakt van een "stoplichtmodel".

Ten behoeve van de woonagenda heeft het bureau ABF-research een woningmarktverkenning uitgevoerd met behulp van het Socratesmodel. Het Socratesmodel modelleert de afstemming tussen de vraag en aanbod op de woningmarkt nauwkeurig, rekening houdend met de belangrijkste elementen van vraag en aanbod, zoals demografie, woonvoorkeuren, verhuisstromen, kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwbouw. De uitkomsten van deze woningmarktverkenning zijn ook gebruikt als basis voor de gemeentelijke Nota Wonen 2014. Doordat gemeenten, stadsregio en provincie uitgaan van dezelfde woningmarktverkenning is er een goede gezamenlijke basis voor afstemming van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Alle gemeenten hebben ambtelijk hun woningbouwprogramma getoetst aan de uitkomsten van Socrates. Plannen die in lijn zijn met de behoefte van Socrates zijn op groen gezet. Daarnaast is er voor de gemeenten de mogelijkheid om vanwege andere argumenten plannen op de groene lijst te zetten (bijvoorbeeld financiële of ruimtelijke argumenten). Plannen waarover nog geen zekerheid of duidelijkheid bestaat bij gemeenten staan op oranje. Ze kunnen in een later stadium op groen gezet worden, of uit de markt genomen worden (rood). Een nadere toelichting op het stoplichtmodel is als bijlage 2 toegevoegd.

De stadsregio heeft de woningbehoefte en de woningbouwprogramma's (de groene plannen) van de gemeenten in de subregio Arnhem en omgeving met elkaar vergeleken. Het model Socrates voorspelt voor onze subregio een toename van circa 8500 huishoudens in de periode 1.1.2014 tot 1.1.2020. De gemeenten hebben in totaal 6403 woningen in de planning. Het is vooral Arnhem waar de voorraad aan goede woningbouwplannen laag is. Bij de omliggend gemeenten, waaronder Renkum zijn prognoses en woningbouwprogramma goed in balans. Tot 2020 zijn voor Renkum 393 woningen opgenomen in de subregionale planning (zie bijlage 3). De stadsregio trekt ook de conclusie (voor zover mogelijk in de huidige onzekere woningmarkt) dat het voorgestelde programma voor wat betreft woningbouwsegmenten, prijsklassen en woonmilieus past bij de Socrates prognose.

Na 2020 blijft het aantal huishoudens in de subregio naar verwachting groeien, maar het groeitempo neemt wel af. Ook in de periode 2020 tot 2030 blijft er dus ruimte om op beperkte schaal woningen toe te voegen. Daarna is de verwachting dat het aantal huishoudens in de stadsregio gaat dalen. Wanneer die omslag precies plaats gaat vinden is de vraag.

### *Onderwerp*

Afspraken woningbouw stadsregio

### *Datum*

5 december 2014

### *Ons kenmerk*

133508

### *Pagina*

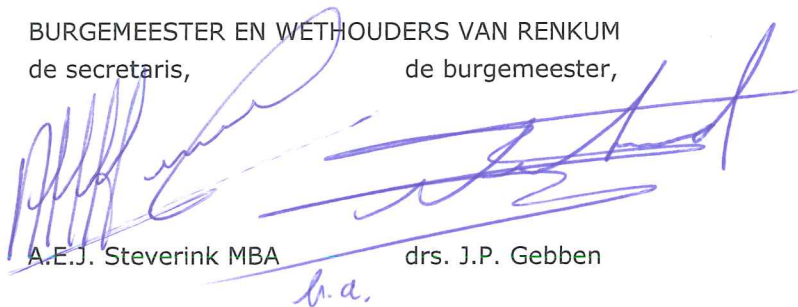
3 van 4

**conclusie**

Voor Renkum betekenen de gemaakte afspraken dat wij onze Nota Wonen en het daarin opgenomen programma kunnen uitvoeren. Wij kunnen flexibel inspelen op ontwikkelingen in de woningmarkt zonder strikt kader voor segmenten of prijsklassen. Het stoplichtmodel biedt voldoende flexibiliteit (zie afspraak 2 en 3) om nieuwe ontwikkelingen, zoals wonen en zorg, in te passen. De afstemming met de gemeenten in de subregio is praktisch en biedt als groot voordeel dat de onderbouwing van plannen richting de provincie eenvoudiger wordt.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM  
de secretaris, de burgemeester,



A.E.J. Steverink MBA  
b.a.

drs. J.P. Gebben

Bijlagen

Woningbouwprogramma 1.5.2014

Werking van het stoplichtmodel

Vergelijk woningbouwplannen en prognoses stadsregio

*Onderwerp*

Afspraken woningbouw stadsregio

*Datum*

5 december 2014

*Ons kenmerk*

133508

*Pagina*

4 van 4