

ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	NUMMER
15 juli 2014	[REDACTED]	Ruimtelijke Ontwikkeling	B&W/14/01294

Onderwerp	Opdracht herijking prioriteitenstelling <i>woningbouw</i>
-----------	---

voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> 1. De afdeling RO de prioriteitsstelling uit 2011 te laten evalueren en waar nodig voorstellen te laten ontwikkelen voor bijstelling. 2. Nader onderzoek te laten doen naar de woonbehoeften van de Burense bevolking ten laste van de subsidiegelden woningbouw. 3. Geen nieuwe woningbouwinitiatieven te faciliteren tot de uitkomsten van de evaluatie bekend zijn.
---------------------	--

openbaar	O.R./ G.O.	voorbereidende gemeenteraad	raadsvergadering	par. RO	par. RB	par. V&H	par. IZ	par. A&O	par. F&B
Ja, nadat				1	0	0	0	0	0

voorlichting	begr.wijz/ budgetnr.	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd	concern controller	besluit burgemeester en wethouders d.d. 22 juli 2014 nr. 4
0			akk. <i>[handwritten]</i> aant <i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	

portefeuillehouder	pfh.	akkoord	bespreken	<i>Conform vaststel na aanpassing besluit 2: i.p.v. „van de Burense bevolking“ in „in de gemeente Buren“.</i> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"><i>[handwritten]</i> 22-07-2014</div>
[REDACTED]				
	X			

Inleiding

In 2011 stelde we prioriteiten voor de woningbouwplannen in de gemeente Buren vast. We sloten hiermee aan bij de verwachte vraag naar woningen en de afspraken daarover met de regio en de provincie. We deden de afgelopen 3 jaar ervaring op met de prioriteitstelling en de fasering van de woningbouw. Ook startte in 2014 de nieuwe bestuursperiode. Het is dus een logisch moment om het nieuwe college te adviseren en samen te onderzoeken welke prioriteiten we moeten stellen in de woningbouw. Hiervoor is een lange termijn visie nodig.

De lange termijn strategie vereist een visie op alle lopende en toekomstige ontwikkelingen. Op de korte termijn hebben we echter ook behoefte aan een koers. We vragen u met dit voorstel om een opdracht voor de lange termijn. Tevens vragen we u een besluit hoe we op korte termijn omgaan met lopende en nieuwe woningbouwinitiatieven.

Doel / meetbaar effect

Bouwen voor de behoefte van de inwoners van Buren



Argumenten

1.1 Het is tijd voor een herijking

In 2011 stelde we prioriteiten voor de woningbouwplannen in de gemeente Buren vast. We sloten hiermee aan bij de verwachte vraag naar woningen en de afspraken daarover met de regio en de provincie. We deden de afgelopen 3 jaar ervaring op met de prioriteitstelling en de fasering van de woningbouw. Ook startte in 2014 de nieuwe bestuursperiode. Het is dus een logisch moment om het nieuwe college te adviseren en samen te onderzoeken welke prioriteiten we moeten stellen in de woningbouw. Hiervoor is een lange termijn visie nodig.

2.1 Een marktscan verduidelijkt de woningbehoefte van de Burense bevolking

We onderzochten de behoeften van de Burense bevolking in 2011. Het woningmarktonderzoek dat wij toen uitvoerden liet zien dat we in de periode 2010 – 2020 in een positief scenario behoefte hadden aan ongeveer 800 woningen. Ook zagen we dat de behoefte op lange termijn langzaam af zou nemen. Inmiddels liet ook de provincie een regionaal onderzoek uitvoeren. Dat geeft ongeveer hetzelfde beeld. Op dit moment voeren we in regionaal verband een nieuw behoeftenonderzoek uit. Ook daar verwachten we een bevestiging van de trend.

Het is nodig om ons woningmarktonderzoek uit 2011 en de provinciale onderzoeken te "duiden". Daarmee bedoelen we dat er een woningmarktscan gedaan wordt waarbij we inzoomen op de behoefte aan woningen binnen de 4 deelgebieden (Lienden, Maurik, Buren en Beusichem. Zo'n scan is nodig om over recente eigen cijfers te beschikken en omdat het de woningmarktonderzoeken nog verder uitwerkt. Dit helpt ons om uiteindelijk de goede keuzes te maken en ook om een positie te bepalen als we in regionaal verband nieuwe afspraken moeten maken over de woonbehoefte.

3.1 Het is raadzaam terughoudend om te springen met nieuwe initiatieven

We starten nu met een evaluatie van de woningbouw en de woningbehoefte in de gemeente Buren. Het ligt voor de hand dat we vooruitlopend op de conclusies van die evaluatie terughoudend moeten zijn met het oppakken van nieuwe initiatieven en het actief stimuleren van de lopende initiatieven.

We stellen u voor om de volgende korte termijn strategie te hanteren:

1. Lopende particuliere initiatieven
 2. Nieuwe particuliere initiatieven
 3. Lopende projecten
 4. Nieuwe projecten
-
1. Lopende particuliere initiatieven bundelen we zo veel mogelijk in veegplannen. Met de initiatiefnemers sloten we overeenkomsten. Het gaat voor de cyclus van 2014 om 9 nieuwe woningen (4 woningen in het buitengebied en 5 in de kernen). Voor deze initiatieven raden we u aan de lopende cyclus richting een bestemmingsplan te brengen.
 2. Nieuwe particuliere initiatieven nemen we voorlopig niet in behandeling. Voor die initiatieven heffen we dan ook geen leges. Overigens geldt dat we aan initiatieven waar het totaal aantal woningen niet veranderd (sloop en vervangende nieuwbouw) wel gewoon meewerken.
 3. Voor de lopende projecten (die op onze projectenlijst staan) bekijken we regelmatig met een werkgroep college/ambtenaren welke ontwikkelingen in een deelgebied plaatsvinden. We werken niet mee aan meer woningen in een project dan we vaststelden tijdens de prioriteitstelling in 2011.
 4. Nieuwe projecten (die nog niet op onze projectenlijst staan) nemen we voorlopig niet in behandeling.

Kanttekeningen

1.1 De periode die verstreken is tussen de prioriteitstelling 2011 en deze evaluatie is relatief kort
We stelden de prioriteitstelling in 2011 vast. Dat deden we op basis van de kennis die we op dat moment hadden. We deden de afgelopen 3 jaar ervaring op met de prioriteitstelling en de fasering van de woningbouw. Ook startte in 2014 de nieuwe bestuursperiode. Het is dus een logisch moment om het nieuwe college te adviseren en samen te onderzoeken welke prioriteiten we moeten stellen in de woningbouw.

2.1 We kunnen ook aansluiten op het regionale onderzoek

In het regionale woningmarktonderzoek kijken we zowel naar de behoefte aan woningen in de regio als de lokale woonbehoefte. Daarbij wordt ook ingezoomd op het niveau van de gemeente. Hoewel dat gebeurd is echter op dit moment nog niet duidelijk. We verwachten de resultaten van het regionale onderzoek eind 2014 beschikbaar te hebben. We stellen voor om toch een eigen onderzoek te laten

doen om er voor te zorgen dat we ook eigen cijfers hebben.

3.1 Het niet in behandeling nemen van nieuwe initiatieven zal wellicht vragen oproepen

Op het moment dat we aanvragers van woningbouwinitiatieven berichten dat hun initiatief niet in behandeling genomen wordt zal dit vragen oproepen. Het is daarom zaak de raad tijdig te informeren. Ook is het belangrijk het goed uit te leggen aan initiatiefnemers.

Financiën

De woningmarktscan betalen we uit subsidie voor de goedkope woningbouw. Voor het overige gaat het om de inzet van ambtelijke uren.

Uitvoering

- Planning

Onderwerp	Wie?	Moment
Memo afronden en bespreken met college	Ambtelijke werkgroep RO	Voor 22 juli 2014
Besluitvorming college memo	College	22 juli 2014
Behoeftte vaststellen d.m.v. Woningmarktscan	Beleidsmedewerker wonen	September 2014
Begin afstemming werkgroep Grexen	Wethouder en ambtenaren	September 2014
Besluitvorming college	College	November 2014
Besluitvorming raad	Raad	Januari 2015
Besluitvorming regio, provincie	Programmaraden	Januari/ Juni 2015

- Communicatie

Na het besluit van het college nodigen we de fractievoorzitters uit voor een overleg om de communicatie met de raad te bespreken. We maken het besluit openbaar nadat het met de fractievoorzitters is besproken.

Met de ODR stemmen we af dat we nieuwe woningbouwinitiatieven voorlopig niet in behandeling nemen.

Voor de lopende projecten bespreken we per project op welke manier we de initiatiefnemers informeren.

- Evaluatie

Dit besluit vormt de evaluatie van een eerder besluit.

Burgerparticipatie

Voor dit besluit ligt burgerparticipatie niet voor de hand.

Deregulering

Er is met dit voorstel geen sprake van deregulering.

Achtergrondinformatie

Geen

Populaire samenvatting

Het college gaf opdracht aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling om een evaluatie te laten maken van de prioriteitenstelling uit 2011. Ook besloot het college om een woningmarktscan te laten uitvoeren om de woningbehoefte beter te kunnen duiden. Tenslotte besloot het college om nieuwe woningbouwinitiatieven niet in behandeling te nemen totdat de evaluatie klaar is.