

Woningbouwprogramma subregio Nijmegen en omstreken

BESTUURLIJKE VERKLARING EN AFSPRAKEN

7 april 2015

1. Verklaring subregio Nijmegen en omstreken
2. Bestuurlijke consultatieronde
3. Afspraken woningbouwprogramma tot 1.1.2025
4. Woningbouwprogramma per gemeente (PM)
5. Bijlage

*Gemeente Beuningen
Gemeente Groesbeek
Gemeente Heumen
Gemeente Mook en Middelaar
Gemeente Wijchen
Gemeente Nijmegen*

Verklaring subregio Nijmegen en omstreken

De subregio Nijmegen en omstreken kent op korte termijn een toenemende vraag naar woningen, maar krijgt op langere termijn te maken met een afnemende groei van het aantal huishoudens. Het besef is gegroeid dat woningbouwambities van voor de crisis op de woningmarkt niet altijd meer aansluiten op de huidige vraag en de toekomstige woningbehoefte. Woningbouw is niet altijd meer de oplossing als er maatschappelijk of commercieel vastgoed vrijkomt. Plannen zijn daarom bijgesteld, over langere tijd gefaseerd of zelfs geschrapt.

Na het bestuurlijk akkoord van 2010 over de woningbouwplannen zijn er twee flinke afslankrondes gepasseerd. In de eerste ronde heeft (ter illustratie) gemeente Beuningen plan Ewijk laten vervallen (circa 1.000 woningen), gemeente Wijchen plan Westpoort en plan Oostflank (circa 1.500 woningen) en gemeente Heumen plan Kanaalzone en Zilverberg (circa 550 en 100 woningen). Een totaal van circa 3.000 woningen. In de tweede ronde heeft (vanuit de gesprekken die Hannie Kunst als mediator heeft gevoerd) in het Ommeland opnieuw een bijstelling van woningbouwplannen plaatsgevonden en zijn de groene en oranje plannen verder teruggebracht (circa 950 tot 1.500 woningen).

De subregio heeft zich daarom ten doel gesteld te zoeken naar een werkbare oplossing, waardoor op korte termijn de plannen voor en na 2020 niet in gevaar komen of leiden tot juridische, planologische of financiële problemen (claims ontwikkelende partijen of bouwstop lopende projecten) en tegelijkertijd te werken volgens het regionale stoplichtmodel en de provinciale systematiek (KWP3 en Omgevingsverordening, Duurzaamheidsladder en Socratesprognose).

De uitdaging waar de subregio voor staat is om een laatste verantwoorde slag te maken in het prioriteren van woningbouwplannen. Deze laatste slag raakt niet alleen juridische, planologische of financiële consequenties, maar doet vooral een aanslag op het gewenste kwaliteitsniveau van de nieuwbouwplannen en de aanvullingen op de lokale woningvoorraad. Daarnaast staat ook een kwaliteitsslag te wachten voor de huidige oudere woonwijken, wat een grote opgave is voor de nabije toekomst (renovatie, sloop en nieuwbouw).

Voor elke gemeente heeft dit andere implicaties, ter illustratie;

- Beuningen staat onder financieel toezicht van de provincie, waarbij het woningbouwprogramma onlosmakelijk verbonden is met de gemeentelijke begroting;
- Heumen heeft specifieke ambities voor herstructurering in enkele dorpskernen;
- Wijchen heeft een grootschalige planconcept dat niet halverwege stilgelegd kan worden;
- Nijmegen heeft naast een opgave in de Waalsprong nog verschillende herstructureringslocaties die noodzakelijk zijn voor de vitaliteit van de bestaande stad.

De subregio onderschrijft de noodzaak tot het maken van afspraken over het regionaal woningbouwprogramma en de planvorming in lijn te brengen met de regionale behoefte en verdeling. Tegelijkertijd is het flexibel in kunnen spelen op lokale behoeften (ook het aangrijpen van nieuwe kansen t.a.v. bijvoorbeeld herstructureringsopgaves) en het zorgdragen voor een kwalitatief duurzame woningvoorraad (juiste woning op de juiste plek en daarmee verbetering leefbaarheid) van groot belang. De provinciale Omgevingsverordening legt de basis voor de afspraken over het subregionale woningbouwprogramma. Hierin wordt ook flexibiliteit voorgestaan om in te spelen op lokale ontwikkelingen (20-30% planuitval). Ook het stoplichtmodel is gebaseerd op uitwisseling van programma's (groen naar oranje of andersom) en het flexibel inspringen op de lokale vraag. De Socratesprognose is de optelsom van ontwikkelingen van huishoudens, verhuisbewegingen, economische toekomstscenario's, WOON (woonmilieus en concurrentiepositie) en ontwikkeling van corporaties en leidt tot een richtinggevend woningbouwaantal. De gehanteerde parameters veronderstellen een bandbreedte, waarbij de jaarlijkse actualisering ook verschillen laat zien in de subregio. De daadwerkelijke realisatie en sloop is in de cijfers buiten beschouwing gelaten en de consequenties van de woon-zorg opgave zijn nog onvoldoende in beeld. Ook de omslag van CBS

gegevens naar BAG gegevens heeft zijn effect op de cijfers, alsmede het rood voor rood beleid (VAB-beleid). Daarnaast bieden de actuele Primos cijfers een positief perspectief in de subregio (toename cijfers 2014 t.o.v. 2012).

De gemeenten ervaren het strikt op cijfers hanteren van Socrates als kader voor de woningbouwprogrammering als stringent. Daarbij constateert de subregio dat de woningbouwcijfers die momenteel worden gehanteerd (primos 2012 en scope tot 2020) niet actueel meer zijn en niet aansluiten op de scope van bouwplannen waaraan momenteel gewerkt wordt.

De subregio maakt afspraken over het woningbouwprogramma in een periode waarin de woningmarkt sterk verandert. Een perspectief met minder groei heeft geleid tot afboekingen en schrappen van projecten. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het scheiden van wonen en zorg, meer nadruk op transformatie van bestaand vastgoed, extra opgave voor de huisvesting van statushouders en onduidelijkheden door invoering van de BAG, maken voor gemeenten lastig om goed te sturen op woningbouw en goede projecten te realiseren. Wij doen daarom een beroep op de provincie om in vervolg op deze afspraken samen met ons te blijven werken aan de realisatie van goede woonprojecten. Daarbij moet kwaliteit voorop staan. Als basis daarvoor maken de gemeenten in de subregio de volgende afspraken:

- 1. De woningbouwcijfers zoals deze op basis van het Socrates onderzoek jaarlijks wordt vastgesteld door de provincie worden als uitgangspunt gehanteerd om daarmee als samenwerkende gemeenten regie te voeren op de regionale woningmarkt en helderheid te bieden aan ontwikkelende partijen.**
- 2. Uitgangspunt voor de afspraken over de woningbouwcijfers is een tijdshorizon van 10 jaar met als startpunt 2015 (zie tabel 1). Dit doet recht aan de planperiode van bestemmingsplannen die in procedure gaan. Na elke actualisatie schuift het jaartal dus op.**
- 3. Jaarlijks zullen deze woningbouwcijfers in het eerste kwartaal worden geactualiseerd op basis van actuele gegevens (Primos, WOON en herstelscenario) zodat ze gekoppeld zijn aan de planningslijsten van de provincie. Eerste actualisatie is dit jaar vóór 1 juli.**
- 4. Het stoplichtmodel wordt hierin als middel gebruikt om flexibel in te kunnen springen op veranderingen in de lokale vraag, waarin de groene en oranje plannen op basis van lokale afwegingen uitwisselbaar zijn. De kwaliteit van plannen en de aanvulling op de lokale woningvoorraad zijn daarbij uitgangspunt.**
- 5. Gezien het grote aantal plannen in de subregio zullen we als samenwerkende gemeenten jaarlijks de individuele woningbouwplannen onderling bespreken en op elkaar afstemmen.**

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. willen samen hun woningbouwprogramma in lijn brengen met de actuele prognoses. Met voorliggende afspraken laten we zien dat de gemeenten oog hebben voor de veranderingen op de woningmarkt en dat elke gemeente haar steentje bijdraagt om overprogrammering van woningen en ongewenste onderlinge concurrentie te voorkomen. Met deze afspraken geven we duidelijkheid richting onze partners: corporaties, ontwikkelaars en niet in de laatste plaats aan de provincie. Met behoud van de nodige flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen in de woningmarkt en zorgvuldigheid in de programmering van woningbouwplannen.

Bestuurlijke consultatieronde

De provincie Gelderland stelt bij de realisatie van woningbouw als voorwaarde dat voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking, dat wil zeggen dat op regionaal niveau vraag en aanbod van woningen met elkaar in overeenstemming zijn. Om dit te bepalen is het woningmarktonderzoek met Socrates (2014-2020) als uitgangspunt gehanteerd. Op basis van dit onderzoek bleek de subregio Nijmegen e.o. tot 2020 een overcapaciteit aan nieuwbouwplannen te hebben. Deze overcapaciteit kwam tot uitdrukking in de regionale woningbouwcijfers en de verdeling per gemeente.

Werkwijze

Het naar beneden bijstellen van woningbouwprogramma's is een proces dat al jaren aan de gang is. Elke stap daarin lijkt moeilijker dan de vorige. Gemeenten hebben er daarom voor gekozen in deze fase van het proces een externe procesregisseur te benoemen om het gezamenlijke proces te begeleiden.

De regisseur heeft eind 2014¹, ondersteund door een medewerker van de Stadsregio, een ronde gemaakt langs de betrokken gemeenten waarbij steeds gesproken is met de desbetreffende portefeuillehouder en een beleidsambtenaar. In de gesprekken is gesproken over het in het verleden gevoerde grond- en woonbeleid van de betreffende gemeente, het actuele beleid en zijn de zogenaamde groene en oranje projecten op de planningslijsten doorgenomen. Als gesprekskader werden daarbij de kwantitatieve cijfers gebruikt die op de planningslijsten staan en de uitkomsten van Socrates die als richtlijn voor de bouwproductie voor de periode tot 2020 worden gehanteerd. De confrontatie tussen groene plannen en de Socrates uitkomst moest, met uitzondering van Groesbeek en Nijmegen, in alle bezochte gemeenten leiden tot een neerwaartse bijstelling.

In alle gemeenten is ruimte gevonden voor bijstelling van het programma door;

- verschuiving van projecten naar de periode na 2020,
- het bevriezen van plannen,
- een sterkere fasering in de tijd,
- bijstelling in aantallen van particuliere, vaak kleinere plannen in de duurdere koopsector en
- het definitief uit de markt halen van plannen door afboeking in de gemeentelijke grondexploitatie cq derden aangeven dat de gemeente niet meer meewerkt aan de realisatie van plannen middels bestemmingsplanwijzigingen etc.

Bevindingen

1. *Draagvlak voor gezamenlijk resultaat*

In zijn algemeenheid was er bij alle gemeenten een brede wil om gezamenlijk tot een gedragen resultaat te komen, erkenning dat we samen voor veel woningtypes 1 woningmarkt zijn en uiteindelijk allemaal baat hebben bij afstemming. Vanuit deze inzet werd maximaal meegewerkt binnen de reële mogelijkheden die men maatschappelijk en politiek verantwoord/ haalbaar vond. Elke gemeente heeft vervolgens ook zijn eigen pijnpunten. De benadering vanuit de Socratesmethodiek wordt kritisch benaderd "een sterk kwantitatieve en niet kwalitatieve insteek". Flexibiliteit (van groen naar oranje of rood en van oranje naar groen) werd sterk als wens geformuleerd. Aspecten van financiële aard (verder schrappen leidt tot grote financiële verliezen) als ook het niet tegemoet kunnen komen aan de lokale woonbehoefte spelen een rol. Dit laatste vooral bij de doelgroepen ouderen en jongeren.

2. *Er zijn al veel plannen geschrapt*

De afgelopen 4 jaar hebben alle gemeenten plannen bijgesteld, plannen in de ijskast gezet of definitief afscheid genomen van locaties waar kan worden gebouwd. Veel gemeenten hebben de

¹ De consultatieronde vond plaats voor de herindeling van de gemeenten Ubbergen, Millingen aan de Rijn en Groesbeek. In de tekst zijn de toenmalige gemeentenamen gehanteerd.

afgelopen jaren maar ook recent bij de nieuwe cijfers rond bouwmogelijkheden pijn in hun grondexploitaties genomen en bedragen afgeschreven die variëren van enkele tonnen tot vele miljoenen. Zo heeft de gemeente Heumen de locaties Kanaalzone in Malden en de Zilverberg in Overasselt geschrappt, de gemeente Wijchen Westpoort en Beuningen delen van plannen voor Ewijk.

3. *Ambities worden realistischer*

Het realisme en het bewustzijn over de toekomstige bouwmogelijkheden en nieuwbouwproductie is sterk aanwezig en het beleid kenmerkt zich door het motto NEE, TENZIJ... Er zijn recent geen "groene" gronden aangekocht voor nieuwe ontwikkelingen en daar zijn ook nergens geen voornemens voor. Opmerkelijk is wel dat in alle gemeenten nieuwe locaties op de markt komen door transformatie van bestaande bebouwing. In de oude planningslijsten is hier minder rekening mee gehouden dan de praktijk van vandaag laat zien. Per gemeente ontwikkelt men nu beleid hoe om te gaan met deze binnenstedelijke locaties / inbreidingslocaties en welke prioriteiten men wil geven aan het opnieuw bebouwen van de locatie. Hieronder wordt specifiek ingegaan op de drie belangrijkste typen transformatielocaties die zich voordoen, .

4. *Nieuwbouw scholen*

In een groot aantal van de gemeenten vindt nieuwbouw van scholen plaats. Veel scholen zijn verouderd en worden vernieuwd maar ook wordt vaak van het moment gebruik gemaakt om scholen samen te voegen in het kader van krimp van het aantal leerlingen en daarmee minder behoefte aan schoolgebouwen . Deze beweging speelt bijvoorbeeld in Wijchen, Nijmegen en Heumen. Door deze ontwikkeling komen aantrekkelijke, midden in bestaande wijken gelegen locaties beschikbaar.

5. *Wonen en zorg*

De actuele veranderingen in de zorg (langer thuis blijven wonen, minder intramuraal en tussenvormen tussen extra –en intramuraal) heeft overal zijn impact op het vastgoed van zorginstellingen en leidt tot een kwalitatieve verbetering van bestaande woonvormen of nieuwe woonvormen. Ruwweg zijn de volgende scenario's aan de orde: 1. er is sprake van een administratieve omzetting van onzelfstandige eenheden naar zelfstandige eenheden, 2. een verzorgingstehuis wordt omgebouwd naar zelfstandige eenheden (i.p.v. van kamers van 15m² naar 50m² zoals De Klapstraat in Wijchen), 3. een verzorgingstehuis wordt omgebouwd naar deels intramuraal en deels extramuraal met verschillende vormen van zelfstandig wonen (Alde Steeg Beuningen / Ewijk, 't Hofke in Ubbergen, Vijverhof en Dekkerswald in Groesbeek, Malderburch in Malden) Het gaat overal om vele tientallen "nieuwe" zelfstandige woningen bij zowel administratieve omzettingen als vergroten van de wooneenheden die meetellen in de BAG en daarmee onderdeel worden van het woningaanbod. Op welke manier en in welke mate dat verwerkt is in prognoses is onduidelijk.

6. *Leegkomen en leegstaand vastgoed*

Kantoren komen leeg, bedrijfslocaties worden niet verkocht c.q. er komt leegstand in panden. Elke gemeente heeft ermee te maken en het leidt tot dilemma's wanneer de eigenaar komt met het verzoek tot omzetting van het pand of inzet van locatie voor woningbouw. Er wordt blijkt uit de ronde zeer wisselend door gemeenten mee omgegaan. Zeer terughoudend bij verzoeken om omzetting naar woningbouw wanneer er geen leefbaarheidsprobleem in de directe omgeving aan de orde is (Kraanvogelterrein Wijchen) , maar ook medewerking willen verlenen om de opbrengst van de grond voor woningbouw willen inzetten voor sanering van de locatie. Dit laatste speelt bijvoorbeeld in de gemeente Ubbergen. In Malden wil men een leegstaand kantoorgebouw in het centrum omzetten naar zelfstandige units, daarmee inspelend op de grote vraag van jongeren om in Malden te blijven wonen als ze het huis uitgaan.

7. *Particuliere plannen*

Elke gemeente heeft een categorie particuliere plannen die nog in de oude tijd zijn gemaakt , voorzien zijn van een geldend bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Tot op heden zijn deze plannen voor een groot deel niet gerealiseerd en op korte termijn lijkt dit ook niet te gebeuren. Met de kennis en de visie van nu passen deze plannen (type woning, dichtheid, planopzet, locatie) niet meer en gewenst wordt een ander, passender plan c.q. het niet bebouwen van de betreffende locatie. De omvang van de plannen varieert van 2 woningen tot projecten met 75 woningen.

8. *Rood-voor-rood*

Een speciale categorie plannen betreft nog de zogenaamde rood-voor-rood plannen waarbij in het landelijk gebied schuren en andere oude bedrijfsgebouwen kunnen worden ingeruild voor woningbouw. Deze regeling ervaren gemeenten als vastgelegd beleid door provincie en stadsregio waar men niet van kan afwijken. Verschillende gemeenten zouden graag in de huidige omstandigheden afscheid willen van deze regeling nu elke woning telt en om daarmee het groen door rood niet verder aan te tasten. Als kanttekening wordt wel opgemerkt dat veel van deze in de markt gezette plannen niet worden gerealiseerd omdat er geen kopers voor deze vaak duurdere locaties zijn.

9. *Het bestemmingsplan*

Er wordt door de gemeenten wisselend omgegaan met het vaststellen van bestemmingsplannen; de gemeente Beuningen streeft naar harde plannen om snel te kunnen bouwen als zich een kans voordoet terwijl Wijchen kiest voor de inzet van gefaseerde plannen om daarmee optimaal op actuele ontwikkelingen in de markt te kunnen inspelen. Beide modellen hebben voor- en nadelen. Bij een hard plan zonder zicht op realisatie, is er geen alternatief mogelijk als de markt veranderd is en als gemeente moet er worden meegewerkt als zich een partij meldt. Het nadeel bij een gefaseerd plan is dat het maken van een bestemmingsplan minimaal een jaar kost maar er kan wel maximaal op de actuele markt worden ingespeeld.

10. *Cijfers sterk naar beneden bijgesteld*

Op basis van de consultatieronden zijn de aantallen woningen die gemeenten in het ommeland tot 2020 willen bouwen zijn door alle gemeenten in het ommeland naar beneden bijgesteld. Het aantal geplande woningen tot 2020 is met 950 woningen naar beneden bijgesteld, en na 2020 zijn er ook 500 woningen minder gepland. Dat betekent dat naast herprogrammeren en faseren ook voor circa 1500 woningen plannen daadwerkelijk zijn geschrapt. Het planoverschot tot 2020 van het ommeland is door de bijstellingen van gemeenten gedaald van circa 1500 naar 300.

Afspraken woningbouwprogramma tot 1.1.2025

Uitwerking stoplichtmodel

Inleiding

In de Woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio afgesproken dat ze hun woningbouwprogrammering afstemmen op subregio-niveau met behulp van het stoplichtmodel. De gemeenten in se subregio onderschrijven dit nadrukkelijk (afpraak 4). 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). De prognoses voor de subregio Nijmegen e.o. voor de periode tot 2025 en daarna, laten een afnemende groei zien. Dat betekent dat gemeenten zorgvuldig moeten omgaan met de beperkte uitbreidingsruimte. Afstemming over het woningbouwprogramma wordt belangrijker evenals meer aandacht voor de bestaande voorraad.

Het stoplichtmodel is geen eindpunt maar is een instrument om een proces van woningbouwprogrammering en afstemming daarover te ondersteunen. De afspraken gaan niet alleen over het huidige woningbouwprogramma, maar ook over monitoring en actualisatie.

In de Woonagenda van de voorafgaande Bestuursvereenkomst (BOV) is afgesproken dat we samenwerken op basis van een gedeelde analyse. Het betreft de uitkomsten van het model Socrates (met de huishoudensontwikkeling van het PRIMOS 2012). Deze analyse is ook de basis geweest voor de (sub)regionale woonagenda. Het programma zoals dat als bijlage 1 aan deze afspraken is toegevoegd is in lijn met Socrates en is het resultaat na de consultatieronde met procesregisseur Hannie Kunst

Tabel 1:

Vergelijking voorraad groene plannen (na consultatieronde met procesregisseur) vs. opgave volgens Socrates

	Netto opgave 2011-2025	Realisatie netto 11-12-13*	Restant opgave tot 2025	Groene plannen tot 2020 Totaal	Verschil groene plannen vs restant opgave	Groene plannen Hard tot 2020	Groene plannen Zacht tot 2020	Oranje plannen tot 2020	Harde Plannen na 2020	Zachte plannen na 2020
Beuningen**	797	123	674	495	-179	320	175	201	54	400
Groesbeek***	1.106	439	667	530	-137	437	93	103	175	143
Heumen	464	120	344	317	-27	169	148	0	20	97
Mook en Middelaar	287	28	259	187	-72	125	62	6	0	230
Wijchen****	1.093	359	734	567	-167	154	413	304	0	620
<i>Ommeland</i>	3.747	1.069	2.678	2096	-582	1205	891	614	249	1490
Nijmegen	9.447	2878	6.569	3800	-2.769	2800	1000	2450	0	9450
Subregio	13.194	3.947	9.247	5.896	-3.351	4.005	1.891	3.064	249	10.940

* Volgens planningslijsten provincie

** Correctie 128 sloop 2010

*** Correctie 65 sloop 2010

**** Correctie 100 zorgwoningen

1. PRINCIPLEAKKOORD OVER HET WONINGBOUWPROGRAMMA

A. Het subregionale woningbouwprogramma tot 1.1.2025 zoals opgenomen in tabel 1, de groene plannen, is in overeenstemming met de Primos prognose. Het totale woningbouwprogramma is opgenomen in Bijlage 1.

Het programma wordt door de provincie² getoetst en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening (de provincie toetst de plannen in het bijgevoegde programma bij deze overeenkomst en de toets vindt dus al plaats voordat gemeenten plannen formeel in procedure brengen. Deze toets vindt alleen plaats bij zachte plannen).

B. Oranje plannen zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Indien dit juridisch harde plannen betreft, spant de gemeente zich maximaal in om te voorkomen dat deze plannen ontwikkeld worden, tenzij een gemeente besluit deze projecten van Oranje naar Groen te verschuiven.

C. Gemeenten die juridisch harde plannen op Rood zetten spannen zich maximaal in om de ontwikkeling van deze plannen te voorkomen en uiteindelijk de planologische ruimte voor deze plannen weg te nemen.

Bij het opstellen van het programma zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. administratieve wijzigingen ten gevolge van het scheiden van wonen en zorg in de BAG (bijv. omzettingen van wooneenheden in verzorgingstehuizen naar zelfstandige woningen) worden buiten beschouwing gelaten
2. slapende harde plancapaciteit telt mee voor 25%. Dit betreft kleine plannen waar de afgelopen jaren geen ontwikkeling is opgestart en waarvan de gemeente verwacht dat dit op korte termijn ook niet gaat plaatsvinden.

2. FLEXIBILITEIT IN HET PROGRAMMA EN TUSSENTIJDSE BIJSTELLING

Het stoplichtmodel gaat uit van een jaarlijkse bijstelling in het eerste kwartaal, als gemeenten hun planningslijsten in moeten dienen bij de provincie. Tussentijds is behoefte aan flexibiliteit om in de programma's te kunnen schuiven.

Gemeenten kunnen tussentijds groene plannen die niet tot ontwikkeling komen omzetten naar Oranje of Rood ten gunste van andere projecten. Dat kunnen zowel Oranje als nieuwe plannen zijn die op groen gezet worden

- als het juridisch harde plannen zijn kan de gemeente deze direct in ontwikkeling (laten) nemen.
- als plannen nog niet juridisch hard zijn, dienen deze plannen in de reguliere procedure voorgelegd te worden aan de provincie voor een ruimtelijke toetsen

Uitwisseling tussen gemeenten is ook mogelijk.

Gemeenten die de ruimte die Primos biedt niet volledig hebben benut voor Groene plannen kunnen Oranje plannen of nieuwe initiatieven omzetten naar Groene plannen totdat de omvang van Groene plannen in overeenstemming is met de subregionale Primos-prognose. Deze plannen voldoen in ieder geval aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

² De gemeente Mook en Middelaar ligt niet in de provincie Gelderland en valt dus buiten de hier genoemde toetsing. Mook en Middelaar zal in overleg met de andere aangrenzende gemeenten en de provincie Limburg ook afspraken moeten maken over het gemeentelijke woningbouwprogramma.

De regels voor het schuiven van Oranje (of nieuwe initiatieven) naar Groen gelden niet voor plannen die kleiner zijn dan 6 woningen. Deze kunnen gemeenten (via de reguliere planologische procedure) in ontwikkeling nemen. Deze woningen zullen bij de eerstvolgende actualisatie meegenomen worden in het programma.

3. ACTUALISEREN PROGNOSE

Voorliggende afspraken zijn gebaseerd op een prognose uit 2012. Inmiddels is het 2015 en zijn er actuele prognoses. Het rijksbeleid om wonen en zorg te scheiden is nog volop in ontwikkeling. Zorgpartijen zijn op zoek naar oplossingen en er ontstaan verschillende tussenvormen voor het combineren van wonen en zorg. Hoe zich dat vertaalt in prognoses en hoe vraag en aanbod op een goede manier wordt in balans wordt gebracht is nog niet voldoende duidelijk. Dat vraagt een analyse.

Voor 1 juli 2015 worden het stoplichtmodel tussentijds geëvalueerd. Basis voor de evaluatie is de meest recente PRIMOS-prognose, met daarin door de provincie verwerkt de daadwerkelijke realisatiecijfers van 2014. De input voor de prognose wordt met elke gemeente afgestemd. In de prognose wordt specifiek aandacht besteed aan de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

Als de tussentijdse evaluatie leidt tot een hogere prognose wordt de “restant opgave” voor de subregio in tabel 1 overeenkomstig aangepast, waardoor de ruimte voor Groene plannen toeneemt.

4. ONDERSTEUNING GEMEENTEN BIJ HET UIT DE MARKT HALEN VAN PROJECTEN

Het uit de markt halen of faseren van plannen kan juridische en financiële consequenties hebben als deze projecten door of in samenwerking met projectontwikkelaars zijn opgestart. De inschatting is dat met juiste aanpak en de nodige tijd de gevolgen voor gemeenten voor de meeste projecten beperkt kunnen blijven

De gemeenten stellen een werkgroep in die, ten behoeve van alle gemeenten, informatie en expertise beschikbaar stelt bij processen om plannen uit de markt te nemen. De provincie ondersteunt deze werkgroep met juridische en financiële expertise.

5: BORGING VAN DE AFSPRAKEN NA 1.7. 2015.

Het stoplichtmodel is geen statisch model maar vraagt jaarlijkse actualisatie. Een natuurlijk moment daarvoor is in het eerste kwartaal van het jaar. Dat is de periode dat de gemeenten hun actuele woningbouwplanning doorgeven aan de provincie. Bij deze jaarlijkse actualisatie kunnen gemeenten gebruik maken van actuele prognoses, analyses en ontwikkelingen op de woningmarkt.

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. Daarnaast kunnen gemeenten in onderling overleg andere analyses benutten, zoals de uitkomsten van het onderzoek naar vastgoed voor wonen en zorg en de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad. De gemeente Nijmegen roept gemeenten in het eerste kwartaal van het jaar bijeen om elkaar te informeren over aanpassing van de woningbouwplannen en de afstemming daarover.

Bijlage 2: toelichting op het stoplichtmodel

Noodzaak voor regionale programmering

De stadsregio heeft de subregio 's ingedeeld op basis van de feitelijke werking van de woningmarkt. Op basis van de verhuisbewegingen zijn de gemeenten met de grootste samenhang bijeengebracht in een subregio.

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. kennen onderling een relatief sterke verhuisrelatie. Het is dus op basis van het functioneren van de woningmarkt voor de hand liggend om in dit verband afspraken te maken over wonen.

De noodzaak voor regionaal programmering zit in de ladder voor duurzame verstedelijking. Stap één van deze ladder geeft aan dat een nieuw (woningbouw)plan alleen bestaansrecht heeft als het voorziet in een regionale behoefte. De provincie beoordeelt nieuwe bestemmingsplannen als eerste op dit criterium. Daarom is de insteek van het stoplichtmodel dat de plannen die op "groen" worden gezet ook getoetst zijn door de provincie en daarmee automatisch aantonen dat ze voorzien in de regionale behoefte. Als er geen subregionale afspraak is zal elke gemeente individueel bij elk nieuw plan moeten beargumenteren waarom het past binnen de (sub)regionale behoefte.

Toelichting op het stoplichtmodel

Status van het stoplichtmodel

Doel van het stoplichtmodel is dat de lijst van groene projecten de basis is voor toetsing van plannen door de provincie. De door gemeenten gezamenlijk voorgestelde lijst wordt door de provincie in één samenhangend proces getoetst aan de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve richtlijnen en aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderliggende eigen gemeentelijke lijsten worden vervolgens bestuurlijk vastgesteld door elke gemeente.

Basis voor het stoplichtmodel zijn de planningslijsten die jaarlijks bij de provincie worden ingediend. Deze lijsten worden nu ook al door elke gemeente bestuurlijk geaccordeerd. Het stoplichtmodel wordt gekoppeld aan deze lijst. Door jaarlijks subregionaal af te stemmen over de planningslijsten, met behulp van het stoplichtmodel, wordt de lijst jaarlijks geactualiseerd op basis van actuele analyses of prognoses.

De kleuren van het stoplichtmodel

Groene projecten

Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Dat kan gaan om een (planologisch) harde en zachte plannen. Het project moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Een project dat een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren, of waarvoor de gemeente de ruimte wil geven (zonder dat ze er grip op hebben).
- Het programma is besproken met de gemeenten in de subregio en sluit aan op de subregionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (segment en woonmilieu).
- De locatie past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking:
 - omdat het bestemmingsplan is vastgesteld
 - of omdat de locatie besproken is met de provincie (en akkoord bevonden is).
- Start bouw binnen een termijn van 10 jaar (op dit moment voor 1.1.2025) is realistisch.

Daar waar de gemeente invloed heeft op de fasering van plannen, tellen voor de subregionale afstemming tot 1.1.2025 alleen die woningen mee die naar verwachting gerealiseerd worden voor 1.1.2025. Bij de fasering wel rekening houden met het totale programma voor de lange termijn.

Oranje projecten

Oranje projecten zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Deze projecten zijn onder te verdelen in drie groepen:

- Een project dat de gemeenten nog niet wil realiseren omdat het programma niet aansluit op de behoefte en de gemeente wil herprogrammeren. Dat kunnen projecten zijn op gemeentelijke gronden, maar ook particuliere ontwikkelingen waarbij onderhandelingen plaats (moet) vinden met de ontwikkelende partij.
- Projecten waarbij het programma niet aansluit op de huidige vraag, maar wel passen binnen de langer termijn behoefte. De gemeente wil uitstellen of faseren.
- Of start bouw is over minimaal 5 jaar (op dit moment na 1.1.2025) omdat de gemeente prioriteit geeft aan andere projecten.

Gemeenten hebben niet altijd grip op deze plannen omdat het een ontwikkeling is van een particuliere partij. In dat geval dient de gemeente zich maximaal in te zetten om de beoogde herprogrammering of fasering te realiseren.

Oranje plannen kunnen zowel hard als zacht zijn. De omvang van de oranje plannen moet in verhouding zijn met de huishoudensprognose voor de langere termijn.

Rode projecten

Dit zijn projecten die op de planningslijst van 1.1.2013 staan, maar die een gemeente niet meer wil realiseren:

- Projecten die van de gemeentelijke planning zijn gehaald en waarvoor ook geen planologische basis meer is om tot realisatie over te gaan.
- Of het is een project dat de gemeente wil stopzetten, maar waarvoor nog juridische of planologische stappen gezet moeten worden om het plan daadwerkelijk uit de markt te kunnen nemen.

Voor deze categorie plannen spreken gemeenten, provincie en stadsregio een inspanningsverplichting af voor de te nemen maatregelen.

Flexibiliteit van het stoplichtmodel en overprogrammering voor planuitval (30%)

Het was gebruikelijk bij veel gemeenten en ook in de afspraken tussen gemeenten en de provincie om een overprogrammering te accepteren voor planuitval. Een dergelijke overprogrammering past steeds minder bij de demografische ontwikkeling en het denken conform de ladder voor duurzame verstedelijking: planuitval betekent in veel geval uitstel. De lange termijn groeiperspectieven bieden daarvoor maar beperkt ruimte en het kan ruimte geven om minder goede plannen "in de lucht te houden". Daarnaast is deze wijze van plannen gebaseerd op één prognose. Als de prognose bijgesteld wordt, klopt naast het programma ook de 30% extra niet. De risico's zijn niet goed in beeld te brengen. Welke plannen van de 130% gaan niet door en waar liggen dan de grootste risico's? Het stoplichtmodel voorziet in flexibiliteit in de vorm van de *oranje* plannen. Daar is een plaats voor plannen die ingezet kunnen worden als de behoefte groter blijkt dan gedacht of als er een plan uitvalt. In de categorie oranje kunnen plannen ook planologisch hard zijn, mits de gemeente grip heeft op de planning. Dit biedt ruimte om plannen voor te breiden, of plannen tijdelijk "on hold" te zetten zonder dat ze van de planningslijst verdwijnen. Het maakt duidelijk dat het risico van niet doorgaan van deze plannen grote is dan de groene plannen.