

Doetinchem, 28 oktober 2015

ALDUS VASTGESTELD 5 NOVEMBER 2015

Herziene woningbouwstrategie 2015

Voorstel:

1. **Het woningbouwprogramma kwalitatief en kwantitatief omvormen naar een toekomstbestendig programma, dat aansluit bij de kernenfoto's en de regionale woonagenda.**
2. **Daartoe in het woningbouwprogramma voor Doetinchem vooralsnog sturen op een maximumaantal van 1375 woningen tot 2025.**
3. **Hierbij de volgende basisuitgangspunten hanteren:**
 - a. **Niet te sturen op woningen in aanbouw en woningen, waarvoor onlangs vergunning is verleend.**
 - b. **Een evenwichtige ontwikkelstrategie op projectniveau te hanteren, waarbij gestreefd wordt naar substantiële reductie van aantallen.**
 - c. **Tot 2025 (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten/ hoofdroutes voor auto's liggen - zoals Heelweg Midden - en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten niet in ontwikkeling te nemen.**
 - d. **Nadere afspraken te maken met Sité Woondiensten over vermindering van hun woningbouwprogramma tot 2025.**
 - e. **Op basis van kwalitatieve uitgangspunten ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten.**
4. **Aan het college opdracht geven om het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes 2012 en andere bestemmingsplannen, waarin de sturingsmogelijkheden op woningaantallen beperkt zijn, te herzien op basis van de beschreven uitgangspunten.**
5. **Akkoord gaan met de in de vertrouwelijke bijlage 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' vermelde strategievoorstellen.**
6. **Bij de behandeling van de begroting 2016 hiervoor een totaalbedrag beschikbaar stellen van € 9 mln.**
7. **Aan het college opdracht geven om de besteding van de gereserveerde € 9 mln. jaarlijks te verantwoorden bij het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitatie).**
8. **De 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' inclusief de bijlagen vertrouwelijk verklaren op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 b Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen van de gemeente).**

Aanleiding

U hebt op 27 november 2014 de kernenfoto's voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl vastgesteld. Daarna hebt u op 25 juni 2015 de regionale woonagenda vastgesteld. Uit beide documenten kwam naar voren dat de Achterhoek inmiddels officieel krimpregio is en dat de eerder afgesproken woningaantallen nog verder neerwaarts moeten worden bijgesteld.

Doetinchem, 28 oktober 2015

Een van de consequenties daarvan is, dat ook Doetinchem voor de opgave staat om zijn woningbouwprogramma nog verder in te perken. Als instrument wordt daarbij het zogenaamde stoplichtmodel gehanteerd, waarbij voornamelijk kwalitatieve afwegingen worden gemaakt, die leiden tot kwantitatieve keuzes. Voor Doetinchem hebben we dat vertaald richting een streefaantal van 1375 woningen. Vervolgens hebben we gekeken hoe deze aantallen vanuit kwalitatieve overwegingen het beste over de stad verdeeld kunnen worden.

Visie op het schrappen van woningen

De visie op het schrappen van woningen baseren we op verschillende documenten, die u de afgelopen jaren hebt vastgesteld. De belangrijkste zijn:

- de structuurvisie Doetinchem 2035;
- de kernenfoto's voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl;
- de regionale woonagenda 2015-2025.

De in deze documenten verwoorde uitgangspunten gebruiken we bij de beoordeling van de projecten. Van de woningen die we in 2025 in Doetinchem nodig hebben, staat meer dan 95% er op dit moment al. Er is dus slechts beperkte ruimte om nog woningen toe te voegen. Daarom is het des te belangrijker om de goede woningen toe te voegen. We zullen goed moeten kijken of de woningen, die nu in het programma zitten, voldoen aan de behoefte. Daarbij moeten we aan de ene kant kijken naar de behoefte van de woningzoekenden, terwijl we aan de andere kant onze bestuurlijke uitgangspunten niet moeten vergeten. Vanwege het feit dat we minder woningen kunnen toedelen dan aanvankelijk gedacht, moeten we onze bestuurlijke uitgangspunten zelfs aanscherpen: waar heeft het toevoegen van woningen werkelijk een positief effect op de woon- en leefomgeving en de kwaliteit van de stad?

I. De uitgangspunten

De basisuitgangspunten voor de nieuwe woningbouwstrategie zijn:

- a. Niet te sturen op woningen in aanbouw en woningen waarvoor onlangs vergunning is verleend. We hanteren hierbij een datum van 1 januari 2015.
- b. Een evenwichtige ontwikkelstrategie op projectniveau te hanteren, waarbij gestreefd wordt naar substantiële reductie van aantallen.
- c. Tot 2025 (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten/hoofdroutes voor auto's liggen en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten - zoals Heelweg-Midden - niet in ontwikkeling te nemen.
- d. Nadere afspraken te maken met Sité Woondiensten over vermindering van hun woningbouwprogramma tot 2025.
- e. Op basis van kwalitatieve uitgangspunten ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten.
- f. Zorgvuldig om te gaan met publieke middelen.

Deze basisuitgangspunten hebben wij verder uitgewerkt in de onderstaande uitgangspunten:

a. Behoeften van woningzoekenden

- Bouw woningen die voldoen aan de vraag. We willen het programma omvormen naar een toekomstbestendig programma.

Een belangrijk kwalitatief uitgangspunt is dat woningen en projecten moeten voldoen aan de vraag van de woningzoekenden. Deze vraag richt zich voor een groot deel op de kern Doetinchem.

Doetinchem, 28 oktober 2015

Daarbij is het belangrijk om alleen nieuwe woningen toe te voegen als er in de bestaande markt onvoldoende mogelijkheden zijn om in de vraag te voorzien. Dat betekent onder andere dat woningen in Gaanderen en het buitengebied als eerste in aanmerking komen om uit de planvoorraad te worden geschrapt. Uit de kernenfoto's blijkt dat de vraag daar nagenoeg is opgedroogd. Er ontstaat ook twijfel of het volledige aantal woningen in Wehl binnen tien jaar kan worden gerealiseerd. In de kernenfoto van Wehl signaleerden we op bepaalde plekken in Wehl, met name het Gruttersveld, relatief veel leegstand en veel te koop staande woningen. De dorpsraad Wehl signaleert in de dorpsvisie van februari 2015 hetzelfde en waarschuwt voor een te grote woningbouwproductie in Wehl-Heideslag, die concurreert met de bestaande voorraad. Voorzichtigheid is hier op zijn plaats.

Uit de diverse onderzoeken blijkt dat de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen - rijtjes - relatief groot is. De behoefte aan duurdere woningen is relatief klein; dat geldt met name voor grote vrije kavels waar particulieren zelf hun woning realiseren. Uit de kernenfoto's blijkt aan de andere kant ook dat Doetinchemmers, die vanuit een bestaande goedkopere koopwoning willen doorstromen naar een duurdere en grotere woning, daarvoor ook terechtkomen - of zoeken - in Wehl en Zelhem. Als we die doelgroep in Doetinchem willen behouden, zullen we het aanbod daarop moeten afstemmen.

Bij projecten met veel dure appartementen is het verstandig kritisch naar de aantallen te kijken. We zouden een aantal ervan kunnen saneren, faseren of herprogrammeren. Projecten met veel dure grondgebonden koopwoningen - of kavels - moeten we faseren of deels herprogrammeren.

Jongeren en ouderen worden op de woningmarkt vaak als aparte groep onderscheiden. Recente onderzoeken tonen echter aan dat dit maar zeer ten dele het geval is. Bij zowel jongeren als ouderen is de betaalbare grondgebonden rijtjeswoning het populairst. Naar goedkopere huurappartementen is vanuit jongeren nog wel enige vraag. Jongeren (tot 35 jaar) uit het westelijk deel van de Achterhoek geven aan graag naar Doetinchem - en dan vooral naar het centrum of daar vlakbij - te willen verhuizen. De voorkeur voor huur of koop is niet echt uitgesproken: jongeren die willen huren zoeken een goedkoop appartement of een goedkope rijtjeswoning; jongeren die willen kopen zoeken vooral een grondgebonden woning. De keuze voor bestaande bouw of nieuwbouw is voor de meeste jongeren niet doorslaggevend. Over de woonvoorkeuren van jongeren zijn we momenteel in gesprek met Jong Achterhoek.

Ouderen blijven graag zo lang mogelijk thuis wonen. Toch is de verwachting dat er vanuit de ouderen (met name vanuit de zogenaamde 'noodverhuizers') wel vraag zal blijven naar appartementen met lift. Hierbij speelt de relatie met de bestaande voorraad een belangrijke rol. Die is één op één. Als we veel bestaande appartementen opknappen - met lift! - zijn weinig nieuwe appartementen nodig. Als we er veel slopen, dan kunnen we veel nieuwe terugbouwen. We zijn met Sité in gesprek over de veranderingen in hun voorraad.

Al met al bestaat er vooral behoefte aan goedkope en middeldure rijwoningen. Die worden in de bestaande markt echter in behoorlijke mate en op diverse plaatsen aangeboden. Hier hoeft de vraag niet te worden beantwoord of er behoefte aan is, want die is er. Het gaat hier vooral om de beheersing van aantallen, zowel binnen de afzonderlijke projecten als op stedelijk niveau. Het ongelimiteerd bijbouwen van deze woningen leidt tot eenvormigheid. Voor een centrumstad als Doetinchem is het van belang om op diverse locaties verschillende woonvormen te kunnen aanbieden.

Doetinchem, 28 oktober 2015

- We maken afspraken met Sité over voldoende goede sociale woningen. Sité draagt met een woningbezit van 29% van alle woningen in Doetinchem een grote volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid. Vanuit die verantwoordelijkheid vragen wij Sité om te sturen op een zodanige sociale woningvoorraad, dat er voor de primaire doelgroepen van Sité voldoende goede, betaalbare en energiezuinige woningen beschikbaar zullen zijn. Via prestatieafspraken wordt de woningvoorraad (kwantitatief en kwalitatief) gevolgd en zo nodig bijgestuurd teneinde die doelstelling te bereiken. Mogelijke sloopafspraken (al of niet met vervangende nieuwbouw) zullen worden beoordeeld vanuit deze volkshuisvestelijke context. Daarnaast is Sité - vanuit het verleden - actief als ontwikkelaar in de vrije sector. We gaan met hen het gesprek aan het aantal woningen daar te verminderen.

b. Regionaal uitgangspunt

- We trekken gezamenlijk op met de regiogemeenten en committeren ons aan regionale afspraken.

De woningmarkt is een regionale markt. Daarom hebben we afgesproken om de woningmarkt ook regionaal te bekijken. Vandaar dat we de kernfoto's hebben opgesteld, die we hebben gebruikt om de regionale woonagenda te maken. De herziene woningbouwstrategie borduurt voort op de regionale woonagenda. Ook kwalitatief zullen we de woningbouw-programmeringen van de regiogemeenten naast elkaar gaan leggen. We zijn met de regio in overleg over de exacte verdeling van het aantal woningen over de gemeenten.

Voor Doetinchem hanteren we vooralsnog de volgende aantallen:

Oorspronkelijk vastgestelde aantal 2010 - 2025:	2185
Reductie met 7,5%:	-/- 164
Gerealiseerd 2010 - 2014:	-/- 742
Administratieve correcties vanwege invoering BAG	96
Nieuwe aantal 2015 - 2024:	1375

c. Stedenbouwkundige uitgangspunten

- We streven naar het bouwen van de juiste woning op de juiste plek, afgestemd op de huidige markt.

Stedenbouwkundig moeten we vooral afwegen of we de geplande woningen wel op de goede plek bouwen. De bestaande plannen dateren allemaal van voor de crisis, soms zelfs van meer dan twintig jaar geleden. Om allerlei redenen zijn ze niet, of niet geheel, van de grond gekomen. De ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren echter niet stilgestaan. Na 2010 zijn de uitgangspunten voor woningbouw radicaal veranderd. Het is daarom de vraag of de ooit geplande woningen op dit moment qua aantal, programma en locatie nog wel voorzien in een behoefte en of ze, gegeven het beperkte aantal dat nog is toe te voegen is, stedenbouwkundig nog wel gewenst zijn. We moeten ons nu afvragen of het niet beter is bestaande plannen te herijken, zodat we beter inspelen op de behoefte aan woningen in een krimpende regio.

Doetinchem, 28 oktober 2015

- We streven naar een gevarieerd woningaanbod, zowel op stadsniveau als in de projecten.
- We maken af waar we aan begonnen zijn.

Ten eerste is het dan van belang dat er nu verdergaande keuzen gemaakt worden tussen verschillende projecten. Het op meerdere plekken starten van woningbouw met als risico dat plannen maar half worden afgemaakt of dat deze elkaar beconcurreren en er uiteindelijk niets tot stand komt, is geen optie. Bij die keuze is ook van belang dat de aandacht zich steeds meer richt op het centrumgebied van de stad en de dorpen. In krimpgebieden is het essentieel dat de kwaliteit van het centrum intact blijft of versterkt wordt. Niet voor niets zijn we bezig met een Aanvalsplan binnenstad, beraden we ons op maatregelen tegen leegstand in aanloopstraten en centrum en zijn we bezig met de opknop van het stationsgebied. Ook onze recente keuze voor doorgang van project Iseldoks, grenzend aan centrum en Oude IJssel, kwam nadrukkelijk mede daaruit voort.

- We geven prioriteit aan projecten die van belang zijn voor het stedelijk weefsel.
- De mate waarin toevoeging van woningbouw bijdraagt tot stedenbouwkundige kwaliteit, is een belangrijk element bij het beoordelen van plannen. Wij zijn daarom de mening toegedaan dat in (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten / hoofdroutes voor auto's liggen en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten, de prioriteit voor ontwikkeling laag is. Een dergelijk gebied is Heelweg-Midden. Ons streven is om in dergelijke gebieden woningbouw te voorkomen en ze om te vormen tot aangename verblijfsgebieden. Wellicht dat ze na 2025 alsnog tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

- We willen de binnenstad versterken.
- We voeren regie op kwaliteit.

Als we als stad goed willen blijven functioneren, is het van groot belang dat de functie van de binnenstad in stand blijft. Zonder centrum geen stad. Het Aanvalsplan binnenstad beschrijft in verschillende scenario's hoe we de binnenstad kunnen versterken. De keuzes voor de binnenstad kunnen ook invloed hebben op de manier waarop we het wonen in de binnenstad willen organiseren. Op dit moment is wonen op de eerste verdieping volgens het bestemmingsplan Binnenstad 2012 overal toegestaan. Verzoeken om woningen vanaf de eerste verdieping te realiseren moeten we dus op dit moment in principe altijd toestaan. Feitelijk hebben we geen stuur in handen. Gezien de druk op de aantallen is dat ongewenst. We stellen hier voor om selectief, daar waar dat werkelijk tot kwaliteit leidt, toevoegen van woningen toe te staan. Dit doen we door een plafond in te stellen, waarbij wij per casus aantallen kunnen toewijzen. Het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes zullen we dan in deze richting moeten herzien. Overigens zullen we ook andere bestemmingsplannen in dezelfde richting moeten herzien om latente woningbouwcapaciteit te verminderen.

- We bestrijden leegstand en verloedering.

Het stationsgebied en de aanloopstraten naar de binnenstad zijn eveneens van belang voor het functioneren van de stad als geheel. In het stationsgebied is er sprake van verloedering, die negatieve impact heeft op de stad. Daarnaast zien we in de aanloopstraten veel leegstand bij kantoren en detailhandelsruimte. Dit leidt tot een minder aantrekkelijk straatbeeld. We willen verloedering door leegstand graag voorkomen - en bestrijden - door nieuwe functies toe te kennen aan enkele beeldbepalende leegstaande panden. Onderzoek heeft aangetoond dat de functie wonen nagenoeg de enige functie is die nog in enigerlei mate kan worden toegevoegd.

Doetinchem, 28 oktober 2015

We zullen in het woningbouwprogramma dus woningen moeten reserveren voor problematische locaties. Nu is dat nog niet het geval. Ook dat willen we koppelen aan een bepaald maximumaantal (plafond), waarbij wij per casus aantallen kunnen toewijzen aan eigenaren of ontwikkelaars, daar waar andere mogelijkheden uitgeput zijn. De bestemmingsplannen die geldig zijn in dit gebied, zullen we op dit punt moeten herzien.

- We streven naar een kwaliteitsimpuls in de noordelijke wijken.

In de structuurvisie hebben we met name voor de noordelijke wijken al aangegeven dat we ons moeten voorbereiden op een situatie met huishoudenskrimp - en dus minder woningen - die na 2025 zal optreden. We zullen na 2025 woningen moeten slopen of samenvoegen om ervoor te zorgen dat we dan geen leegstandsproblemen krijgen. Hoe meer woningen we tot 2025 (en daarna) zullen bijbouwen, hoe meer woningen we na 2025 zullen moeten slopen. We gaan hierover actief het gesprek met Sité aan. Voor de koopmarkt willen we onderzoeken, bij voorkeur in regionaal verband, in hoeverre ook hier een actieve politiek mogelijk is.

- We streven naar behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden.

Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden vormt een apart aandachtspunt. Deze mogelijkheid is als vrijstellingsbevoegdheid voor het college in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen. De bedoeling van de regeling is dat door de woningsplitsing geld vrijkomt dat gebruikt kan worden voor de restauratie van de panden. Er is de afgelopen jaren enkele malen per jaar een splitsingsvergunning verleend. We willen ruimte blijven bieden aan splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden, als deze daardoor in goede staat blijven, maar willen dit instrument meer dan nu selectief kunnen toepassen. Ook hiervoor willen we een plafond hanteren in combinatie met scherper geformuleerde kwalitatieve richtlijnen.

Financiële uitgangspunten

- We gaan, zoals altijd, zorgvuldig om met publieke middelen.

Het zorgvuldig en beheerst omgaan met publieke middelen is voor ons een vanzelfsprekend bestuurlijk uitgangspunt. Het financiële aspect is daarom nadrukkelijk betrokken bij het treffen van projectmaatregelen. Het simpelweg met groot geld afkopen van bouwcontingenten bij ontwikkelaars of het radicaal saneren van onze eigen projecten is geen optie. Wij stellen daarom alleen die strategische maatregelen voor die wij financieel aanvaardbaar en verantwoord achten. Van groot belang daarbij is de beoordeling van de juridische posities. Bij elk project zijn deze verschillend. In het ene geval is er sprake van een al verleende bouwtitel, in het andere geval niet. Ook verschilt vaak de inhoud van de achterliggende contracten; in het ene geval biedt deze ons de mogelijkheid om bepaalde maatregelen wel te nemen en in het andere geval juist niet.

- We proberen de kosten voor de gemeente te beperken en opbrengsten te verhogen.

Kijken we naar onze eigen projecten dan is er een noodzaak om onze voor-investeringen zoveel mogelijk goed te maken door de verkoop van kavels. Als gemeente hebben we op verschillende plekken kavels in de verkoop. Ten aanzien van de kavelverkoop van onze eigen kavels constateren we dat er enkele jaren weinig vraag was naar grotere, dure kavels in het kader van particulier opdrachtgeverschap. Sinds begin 2015 trekt de vraag wel weer aan, maar niet iedereen voelt zich geroepen om zelf als vastgoedontwikkelaar op te treden. We constateren daarentegen dat ontwikkelaars wel belangstelling hebben voor deze kavels. Zij kunnen hier een eigen product aanbieden: de verkoop van zogenaamde cataloguswoningen.

Doetinchem, 28 oktober 2015

In Vijverberg-Zuid proberen we hier met de ontwikkelaars afspraken over te maken. Door dit concept heeft de consument niet het ongemak van ontwikkeling en bouwbegeleiding, maar weet hij vooraf wat hij krijgt voor welke prijs.

- We brengen kosten en risico's zo goed mogelijk in beeld.

We hebben geprobeerd om een reële inschatting te maken van de kosten van aanvullende beheersmaatregelen. Conform de methodiek die indertijd bij de Taskforce is toegepast, is er in sommige gevallen sprake van werkelijke sanering en dus een te voorzien verlies. Dat geldt ook voor latere verkopen (faseringskosten). In andere gevallen is er sprake van een beoordeling van (overall) risico's en soms hebben we een calculatie gemaakt van waarschijnlijk niet door de gemeente te ontvangen afdrachten. Ook de aanlegkosten om een gebied 'netjes achter te laten' zijn door ons begroot en meegenomen in onze calculaties.

2. Financiële consequenties

Het vorenstaande heeft uiteraard financiële consequenties. Door minder verkoopopbrengsten kunnen investeringen niet volledig worden goedge maakt. Omzetting van programma leidt over het algemeen ook tot lagere grondwaardes. Daarnaast leidt een beperking van bouw mogelijkheden tot minder afdrachten aan de gemeente. We hebben in de vertrouwelijke bijlage een calculatie gemaakt van mogelijke financiële consequenties. Voor een deel zijn dit werkelijke verliezen op het moment dat de voorgestelde strategie wordt geïmplementeerd, voor een deel zijn dit door ons ingeschatte risico's die voor rekening van de gemeente kunnen komen. Wij begroten dit verlies/risico op € 9 mln. en verwijzen voor de onderbouwing hiervan naar de betreffende bijlage. Bij de behandeling van de begroting 2016 anticiperen wij financieel op dit gegeven.

Uiteraard kunnen we nu nog niet op voorhand aangeven of bovenstaand bedrag van € 9 mln. uiteindelijk exact volgens onze onderbouwing aangewend zal worden. De dynamiek is vaak groot en niet altijd voorspelbaar, waardoor er soms interventies moeten worden gepleegd, die we nu nog niet kunnen voorzien. We verwachten echter dat we met dit bedrag vooralsnog voldoende sturingsmogelijkheden hebben om onze doelstellingen te bereiken.

De financiële gevolgen per project hebben wij in beeld gebracht in de vertrouwelijke bijlage 2. Daarin staan ook de alternatieven per project.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

bc. N.E. Joosten

De raad van de gemeente Doetinchem;

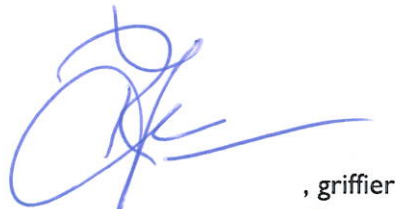
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Herziene woningbouwstrategie 2015;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Het woningbouwprogramma kwalitatief en kwantitatief om te vormen naar een toekomstbestendig programma, dat aansluit bij de kernenfoto's en de regionale woonagenda.
2. Daartoe in het woningbouwprogramma voor Doetinchem voornamelijk te sturen op een maximumaantal van 1375 woningen tot 2025.
3. Hierbij de volgende basisuitgangspunten te hanteren:
 - a. Niet te sturen op woningen in aanbouw en woningen, waarvoor onlangs vergunning is verleend.
 - b. Een evenwichtige ontwikkelstrategie op projectniveau te hanteren, waarbij gestreefd wordt naar substantiële reductie van aantallen.
 - c. Tot 2025 (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten/hoofdroutes voor auto's liggen - zoals Heelweg Midden - en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten niet in ontwikkeling te nemen.
 - d. Nadere afspraken te maken met Sité Woondiensten over vermindering van hun woningbouwprogramma tot 2025.
 - e. Op basis van kwalitatieve uitgangspunten ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten.
4. Aan het college opdracht te geven om het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes 2012 en andere bestemmingsplannen, waarin de sturingsmogelijkheden op woningaantallen beperkt zijn, te herzien op basis van de beschreven uitgangspunten.
5. Akkoord te gaan met de in de vertrouwelijke bijlage 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' vermelde strategievoorstellen.
6. Bij de behandeling van de begroting 2016 hiervoor een totaalbedrag beschikbaar te stellen van € 9 mln.
7. Aan het college te opdracht geven om de besteding van de gereserveerde € 9 mln. jaarlijks te verantwoorden bij het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitatie).
8. De 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' inclusief de bijlagen vertrouwelijk te verklaren op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 b Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen van de gemeente).

Aldus besloten in zijn vergadering van 5 november 2015,



, griffier



, voorzitter