

Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

| | |
|---------------------------------------|--|
| Zaakkenmerk/Onderwerp | Z/19/053785/Afwegingskader nieuwe Woningbouwplannen |
| Afdeling | Ruimte/team Openbare Ruimte |
| Zaakkenmerk/Documentkenmerk | Z/19/053785/D-212714 |
| Vertrouwelijkheid | Openbaar |
| Portefeuillehouder | T. Kok |
| Uitvoeringsprog. Raad | Leefomgeving, Woonvoorraad+ leefomgeving transformatie bestaand vastgoed+ versterking centra |
| Besloten in de vergadering van | B&W vergadering d.d. 29 okt 2019 |

Toelichting voorstel

| | |
|----------------------------------|--|
| Samenvatting | <p>Portefeuillehouder: Ted Kok</p> <p>Op 17 september jl. is de raad akkoord gegaan met de Regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. Er is nu een lokale verdieping gemaakt voor de behoeftebepaling en een procedurevoorstel om 2x per jaar ingediende initiatieven te beoordelen. Alleen transformatie van karakteristieke panden hoeven niet te wachten. De beoordeling zal in hoofdzaak plaatsvinden op basis van de kwaliteit van de nieuwe woningbouwplannen en niet zozeer op de kwantitatieve behoefte. De behoefte voor de grotere kernen is geformuleerd op basis van het AWLO met verwerking van de woningen die de afgelopen jaren al zijn gerealiseerd. Voor de beoordeling van de plannen buiten de hoofdkernen Aalten en Dinxperlo zal de initiatiefnemer de behoefte heel concreet moeten onderbouwen met 'namen en rugnummers' van kandidaten, conform voorstel regionaal kader.</p> |
| Voorgestelde beslispunten | <p>De beslispunten zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het Afwegingskader Woningbouwplannen Gemeente Aalten vast te stellen. 2. De raad voor te stellen om in te stemmen met het gebruik van dit Afwegingskader. 3.. De reserveringen in de huidige woningbouwplanning onderdit afwegingskaderte brengen. |
| Besluit | Akkoord. |
| Inleiding | <p>Regionaal is afgesproken dat er ruimte is om kwalitatief goede woningbouwplannen te ontwikkelen die bijdragen tot een vermindering van de 'mis-match' tussen het huidige woningaanbod en de concrete vraag. Er is met name behoefte aan nieuwe woningen voor starters en senioren. Er is een regionaal document met kwalitatieve toetsingscriteria opgesteld. Daarin staan 3 criteria centraal te weten: aantoonbare behoefte, voorrang transformatie leegstaand vastgoed en inbreiding voor uitbreiding. Daartoe heeft de raad op 17 september jl al ingestemd. De gemeenten kunnen aanvullend lokale criteria stellen. Daarvan wil Aalten graag gebruik maken.</p> <p>We hebben de lokale behoefte qua type en prijsklassen beter in beeld gebracht per grotere kern en buitengebied(incl. kleine kernen). Zichtbaar is in welke typen en prijsklassen de tekorten zijn in het aanbod. Dat zal jaarlijks gemonitord moeten worden. Uitgangspunt is dat we met name kwalitatief toetsen en de kwantitatieve aantallen wel monitoren maar daar niet te zwaar op beoordelen.</p> <p>Er wordt gewerkt met een stappenplan voor de toetsing. Nieuwe initiatieven worden twee maal per jaar beoordeeld om zo voorkeur te kunnen geven aan de kwalitatief beste plannen. Alleen plannen voor woningbouw in karakteristieke gebouwen worden gelijk beoordeeld.</p> |

Argumenten

De woningbouwplanning bevat feitelijk al ruim voldoende capaciteit om te voorzien in de behoefte aan woningen maar dat zijn veelal niet de woningen waaraan de concrete behoefte is. Om in die ommissie te voorzien is dit kader opgesteld. We gaan ruimte geven aan extra woningbouwplannen die voorzien in datgene waaraan op de korte termijn behoefte is. Dat zijn woningen voor starters en senioren in de goedkope tot laag middeldure prijsklassen. Er is een duidelijk kader hoe de beoordeling van de nieuwe plannen gaat plaatsvinden. Dat wordt nog in een stroomschema gezet zodat initiatiefnemers vooraf goed kunnen inschatten hoe goed hun plan kan scoren op deze onderdelen. Voor de hoofdkernen wordt de behoefte kwantitatief beoordeeld op basis van de berekende tekorten qua type/prijsklassen en voor de kleinere kernen en het buitengebied zal inzicht gegeven moeten worden in de kandidaten die er zijn voor een project (zogenaamde naam/rugnummers zoals genoemd in de regionale toetsingscriteria). Voorgesteld wordt om te werken via een 'tendersysteem'. Een nieuw bouwrecht is een schaars artikel. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging. Bij een grote vraag zal er een keuze tussen plannen gemaakt moeten worden.

Regionaal wordt 2 x per jaar onderling vergeleken wat de resultaten zijn van deze nieuwe werkwijze. Dat zal ook met de Thematafel Wonen en Vastgoed worden gedeeld. De 1e resultaten worden daarvan medio 2020 verwacht. Jaarlijks zal ook de vraag/aanbod verhouding in de diverse woningtypen/prijsklassen per gebied gemonitord worden om zo bijstelling mogelijk te maken.

De lokale aanvulling op de regionale criteria behelst o.a. een score-systeem om de toetsing en beoordeling van diverse plannen beter onderling te kunnen vergelijken. Transformatie van karakteristieke/monumentale panden en innovatieve woonvormen of materiaalgebruik hebben een duidelijke pré boven traditionele woningbouw. Uiteraard moeten plannen ook een goede ruimtelijke invulling geven, dus niet alleen de behoefte aan een type woning is van belang.

Gevolgen huidige woningbouwplanning: De groene plannen kunnen gewoon tot 2025 gerealiseerd worden. Er zijn echter op de groene lijst ook wat reserveringen voor versterking centra en woningsplitsing. Die zijn dus niet aan concrete plannen verbonden. Voorgesteld wordt om de uitwerking van die plannen te toetsen aan de nieuwe criteria.

Initiatiefnemers van de woningbouwplannen die op de rode lijst staan kunnen hun plan aanpassen en indienen voor herbeoordeling op grond van de nieuwe criteria.

Kanttekeningen

Formeel is het college het bevoegd gezag om woningbouwplannen te beoordelen. Het regionale kader is al door de raad vastgesteld en verdere lokale uitwerking is vervolgens uitvoering. Maar het is wel gewenst om draagvlak bij de raad te hebben voor de lokale uitwerking van deze regionale kaders. Er komen immers tzt vaak bestemmingsplannenprocedures uit voort waarvoor de raad het bevoegd gezag is..

De kwalitatieve invulling van plannen heeft de prioriteit en niet meer de aantallen zoals voorheen. Dat laat onverlet dat de aantallen wel gemonitord worden om lokaal en regionaal te zien in hoeverre de ingediende plannen enigszins blijven sporen met de behoefte qua huishoudens ontwikkeling. In de jaarlijkse regionale woningmarktmonitoring wordt dit verwerkt.

Er worden zeer strikte termijnen afgesproken waarbinnen een nieuw initiatief in ontwikkeling moet worden genomen. Dit is ook logisch want een plan moet juist voorzien in een actuele behoefte.

Overleg gevoerd met

Afdeling /Team: Sociaal/Ruimte/staf

Persoon: Bosma, vd Hoogte, Oldenboom, van Eldik, Baur

Overlegpunten: gehele voorstel waarbij iedereen naar zijn eigen discipline heeft gekeken.

Vervolgstappen en planning

Initiatiefnemers van huidige rode plannen stellen we op de hoogte van deze nieuwe toetsingscriteria. Zij willen hun plan wellicht aanpassen waardoor ze alsnog aan de gewenste kwalitatieve criteria kunnen voldoen.

Er zal een soort stroomschema worden opgesteld voor initiatiefnemers zodat ze zien op welke onderdelen een plan positief kan scoren.

Participatie

We hebben dit voorstel geschreven met inbreng vanuit De Woonplaats en de huurdersverenigingen. Verder is het een uitwerking van regionaal opgestelde criteria waarbij 30-breed is meegedacht.

Communicatie

Na vaststelling door de Raad zullen wij het lokale afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen publiceren. Ook gaan we het onder de aandacht brengen van initiatiefnemers die zich na de publicaties in de kranten over extra mogelijkheden al bij ons hebben gemeld.