

# Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 9

Voorstel tot vaststelling kwalitatieve  
toetsingscriteria voor woningbouw in de  
Achterhoek

AAN DE RAAD

## Samenvatting

Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek uit 2017 liet zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen. Op grond van nieuwe huishoudens prognoses blijkt dat er ruimte is om meer woningen toe te voegen dan eerder afgesproken. Deze ruimte willen we invullen met juist die woningen waar aantoonbaar lokaal een tekort aan is. Om dit mogelijk te maken zijn kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek opgesteld.

## Inleiding

Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. Daarnaast blijkt uit de nieuwste Primospoggnose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 blijft groeien. Er zijn daardoor op regioniveau extra woningen nodig bovenop de bestaande woningbouwafspraken die vastliggen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

In de “11 Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek”, omarmd door de Thematafel Wonen en Vastgoed op 24 januari 2019, is een regionale set aan kwaliteitscriteria aangekondigd op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld. Daarmee wordt beoogd dat we alleen extra nieuwbouw toevoegen, als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt. In 3-O verband is gewerkt aan regionale kwaliteitscriteria voor de beoordeling van de extra woningbouw. De Thematafel Wonen & Vastgoed heeft op 20 juni 2019 een regionaal kader afgestemd omarmd waaraan de extra te bouwen woningen moeten voldoen. Bijgevoegde notitie “Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek” beschrijft dit regionale kader, de te hanteren werkwijze en het monitoren van de nieuwe woningbouwinitiatieven. Dit kader vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 door u is vastgesteld. Er wordt op dit moment gewerkt aan een nieuwe Regionale Woonagenda.

Door de regionale kwaliteitscriteria voor nieuwbouw initiatieven vast te stellen komt er ruimte voor extra nieuwbouw die voorziet in een aantoonbare behoefte en bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt.

## Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Volkshuisvesting, Wonen, Woningwet 2015 en Gemeentewet

## Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Argumenten om in te stemmen met de voorgestelde beslissing zijn:

### 1a. Regionale kwaliteitscriteria

De regionale kwaliteitscriteria nieuwe woningbouwinitiatieven zijn een gezamenlijk product van de 3 O's (overheid, ondernemers en organisaties).

Er zijn drie kwaliteitscriteria waaraan voldaan moet worden:

- *De behoefte is aangetoond*  
We bepalen per kern voor welke woningtypes en prijssegmenten woningen nodig zijn. Dit kan op meerdere manieren, waaronder via de uitkomsten van het AWLO, kwantitatief onderzoek, eigen behoefteonderzoek en overleg met corporaties. We toetsen of nieuwe initiatieven deze behoefte invullen.
- *Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed*  
Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. De verbouw of nieuwbouw na sloop zal vooral ingezet worden om ruimtelijke knelpunten op te lossen in onder meer aanloopstraten en centra van kernen. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
- *Inbreiding gaat voor uitbreiding*  
We bouwen in principe niet op uitleglocaties. We volgen hierin de Ladder voor duurzame verstedelijking. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- *Realisatietermijn*  
Een 4e (niet kwalitatief) criterium betreft de realisatietermijn van goedgekeurde plannen. Bij medewerking aan initiatieven bepalen we een beperkte realisatietermijn. Wordt binnen deze termijn niet gestart met de bouw, dan wordt de bouwtitel ingetrokken. Deze beperkte realisatietermijn stelt ons in staat om actief te sturen door sneller te reageren op veranderende marktomstandigheden.

### 1b. Aanvulling lokale kwaliteitscriteria mogelijk

Gemeenten zijn vrij eigen lokale kwaliteitscriteria voor hun gemeente toe te voegen aan de regionale kwaliteitscriteria en deze mee te wegen bij de toetsing van nieuwe plannen. Hierbij hoort ook het ruimtelijk afwegingskader waar iedere gemeente al mee werkt. Dit is niet nieuw, gemeenten hebben afgelopen jaren ook getoetst op basis van beschikbare lokale behoefteonderzoeken of plannen kwantitatief en kwalitatief passend waren. En hierop afwegingen gemaakt voor het bijstellen van bestaande plannen of het verminderen van (overtollige) harde plancapaciteit door een bepaalde realisatietermijn aan bestaande plannen te koppelen. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven kunnen lokale kwaliteitscriteria straks, in het verlengde van de regionale kwaliteitscriteria, ook een wezenlijke basis vormen voor volkshuisvestelijke en ruimtelijke afwegingen op gemeente-, kern- of planniveau.

### 1c. Monitoring

Door periodieke monitoring van het aantal gebouwde woningen per type en segment en deze te vergelijken met de ontwikkelingen van het aantal huishoudens, het leegstandcijfer, het woningaanbod en periodieke marktonderzoeken (bijv. AWLO), kunnen we na verloop van tijd zien of er voldoende is gebouwd. Indien nodig kunnen we het beleid dan zowel kwalitatief als kwantitatief bijsturen.

### 1d. Afspraken bestaande plannen

Dit regionale kader moet worden gezien als een actualisering van de bestaande Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Initiatiefnemers van bestaande Rode woningbouwplannen kunnen een nieuw plan indienen die vervolgens wordt getoetst aan de regionale kwaliteitscriteria als deze is vastgesteld door gemeentera(a)d(en) en Provincie.

### 2a. Vaststelling door Provincie Gelderland

Een bestemmingsplanwijziging voor nieuwe woningen is alleen mogelijk als beoogde ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda (art. 2.1 en 2.2 van [Omgevingsverordening Gelderland, december 2018](#)). Na instemming door

de 7 gemeenteraden verzoeken we aan de Gedeputeerde Staten van Provincie Gelderland deze criteria vast te stellen als wijziging op een aantal passages van de Regionale Woonagenda 2015-2025. Het beleidskader is in lijn met de Koers Ruimte voor goed wonen van de provincie en met het provinciale coalitieakkoord.

## **2b. Aanpassing onderdelen Regionale Woonagenda**

Hiermee lopen we vooruit op de nieuwe Regionale Woonagenda. Totdat deze van kracht is, moet duidelijk zijn welke passages uit de Regionale Woonagenda 2015-2025 niet meer van toepassing zijn, zodra de regionale kwaliteitscriteria vastgesteld zijn. De volgende passages in de Regionale Woonagenda 2015-2025 zijn niet van toepassing voor de extra woningbouw:

- De afspraken over de woningbouw tot 2025 over de netto toevoegingen incl. 10% extra verlaging (pag. 3 en 4 en uit samenvatting pag. 7, 11, 12) en het schema over de bouwopgave (pag. 12).
- Hoofdstuk 4, pagina 10: Tekst over kleine kernen en buitengebied vervalt: ( "Gelet op de toegenomen leegstand en de lastiger verhuur- en verkoopbaarheid is het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied niet meer wenselijk.") kleine kernen en buitengebied: eerste zin: "Gelet op de toegenomen leegstand en de lastiger verhuur- en verkoopbaarheid is het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied niet meer wenselijk" niet van toepassing voor nieuwe plannen (De tweede zin (over maatwerk mogelijk) blijft zowel voor oude als nieuwe plannen staan.
- De passage over de regionale huishoudensgroei in hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 is achterhaald door de nieuwe Primosprognose, waarbij per gemeente of kern wel verschillen in de bevolkingsontwikkeling kunnen bestaan.

### **Kanttekeningen bij de voorgestelde beslissing zijn:**

#### **1. Relatie met de Ladder voor duurzame verstedelijking**

De kwalitatieve criteria vormen het regionale toetsingskader voor woningbouwinitiatieven, waaraan ook lokale criteria toegevoegd kunnen worden. Dit stelt gemeenten in staat om op kernniveau de gewenste afwegingen rond de behoefte en het planologische kader te maken. Zoals in hoofdstuk 3 van de Kwalitatieve toetsingscriteria is benoemd hebben gemeenten, vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening, daarnaast enkele andere instrumenten in handen om te kunnen sturen op kwaliteit.

In het bijzonder merken wij op dat nieuwe initiatieven voor extra woningbouw moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat de behoefte moet worden bepaald aan de hand van een vraag- aanbodanalyse van de woningbehoefte in de relevante marktregio, waarbij ook de bestaande harde plancapaciteit moet worden betrokken.

#### **2. Status van bestaande plannen**

De kwaliteitscriteria beogen ruimte te bieden aan plannen die aantoonbaar voorzien in de behoefte én voldoen aan ruimtelijke kaders. Zoals bij het vorige punt opgemerkt schrijft het regime van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor dat bij nieuwe ontwikkelingen beoordeeld wordt of realisatie plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De (overtollige) beschikbare harde plancapaciteit kan gemeenten daarom in de weg staan bij het meewerken aan nieuwbouwplannen die wel in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voorzien.

In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 is ten aanzien van bestaande plannen gesteld: *"Terugdringen van het teveel aan plancapaciteit blijft onverkort een belangrijke opgave."* Gemeenten hebben daarom ingezet op het creëren van voorzienbaarheid door het hanteren van realisatietermijnen (al dan niet via het instrument van structuurvisies). Dit punt blijft op grond van de Kwalitatieve toetsingscriteria voor bestaande plannen van kracht. Het onverkort doorvoeren van het voornemen tot wegbestemmen is met het oog op het gelijkheidsbeginsel echter niet haalbaar. Voor bestaande plannen moet ruimte geboden worden voor herbeoordeling en als de initiatiefnemer dat wenst herontwikkeling in het licht van de nieuwe regionale kwaliteitscriteria.

Doordat de bestaande plannen moeten kunnen worden bijgesteld, kan de verwachting gewekt worden dat gemeenten hieraan ook medewerking kunnen verlenen. Meewerken aan nieuwe bestemmingsplannen is echter alleen mogelijk als uit lokaal onderzoek naar de behoefte blijkt dat hiervoor, mede gelet op de nog beschikbare harde plancapaciteit, nog ruimte bestaat. Om die reden blijft het noodzakelijk om parallel aan de toetsing van nieuwe initiatieven in te zetten op het terugdringen van het teveel aan bestaande plancapaciteit die niet in de behoefte voorziet.

### **3. Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit**

Niet alle kwaliteitsaspecten van een woningbouwplan worden gevangen met deze criteria. Zo kan de invulling van een plan op een bepaalde locatie voldoen aan de criteria over woningtype en prijssegment, maar een te lage stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit hebben. Bijvoorbeeld omdat te veel woningen op een klein oppervlak zijn geprojecteerd. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige en architectonische criteria kan dit ondervangen.

#### **Evaluatie/verantwoording**

Minimaal elk jaar rapporteren we over de vastgestelde plannen naar de regio (monitoring). De regionale werkgroep kwalitatieve criteria bespreekt de rapportages en rapporteert de bevindingen aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Met periodiek te houden marktonderzoeken bepalen we (op regionaal niveau) of het aanbod nog aansluit bij de (ontwikkeling van de) vraag.

#### **Alternatieve beleidskeuzes**

Het niet vaststellen van deze toetsingscriteria geeft vervolgens ook geen ruimte om nog nieuwe woningbouwprojecten mogelijk te maken. Immers de provincie toetst bij bestemmingsplannen aan regionaal vastgestelde kaders en op basis van die afspraken uit 2015 bevat onze woningbouwplanning nog te veel woningen.

#### **Financiële consequenties**

n.v.t.

#### **Participatie en Communicatie**

Communicatie over de "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" wordt verzorgd door de 8rhk Ambassadeurs. Publicatie op Overheid.nl, na vaststelling van het raadsvoorstel door de raden, verzorgt iedere gemeente afzonderlijk.

Na vaststelling van de lokale behoefte en eventuele lokale criteria zal er door de gemeente ingezet worden op communicatie over de nieuwe woningbouwinitiatieven voor inwoners en ondernemers, bijvoorbeeld via een flyer of brochure.

#### **Vervolgstappen inclusief tijdpad**

Oktober 2019:	Gedeputeerde Staten stellen vast nadat alle gemeenteraden het hebben vastgesteld
Sept – Dec2019:	Elke gemeente stelt lokale behoefte vast en eventuele lokale criteria.
2020 – 2021:	Monitoring van de nieuwbouwinitiatieven

#### **Bijlagen**

Concept-raadsbesluit  
Notitie Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek d.d. 20 juni 2019

Aalten, 23 juli 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis  
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp  
burgemeester

# De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 juli 2019;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet

## B E S L U I T

1. de regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwinitiatieven vast te stellen;
2. de Provincie Gelderland verzoeken om de kwalitatieve toetsingscriteria vast te stellen als wijziging op een aantal passages van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

AALTEN, 17 september 2019

De Raad voornoemd,

De Griffier,

De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

mr. A.B. Stapelkamp