

Collegevoorstel



Nummer: 2017-2962

- Openbaar
 Niet openbaar
 Vertrouwelijk

2

Onderwerp
Woningbouwplanning Aalten 2017

- Besluit**
 conform
 conform met opmerkingen
 aangehouden
 niet conform

Beslispunten

1. Instemmen met de gewijzigde Commentaarnota Woningbouwplanning Aalten 2017
2. Instemmen met de nota Woningbouwplanning Aalten 2017 en deze ter vaststelling aan de raad voor te leggen
3. Op basis van deze planning de planningslijsten in te dienen bij de Provincie Gelderland

Verantwoordelijken:

Afdeling : Bestuur en Openbare Ruimte

Naam : C.M. Snels

Tel. Nr. : (0543) 49 33 33

Paraaf afdelingshoofd

Naam : G.J. van Vliet *ax*

Bestuurlijke planning:

Datum college : 5-4 APR 2017

Gewenste datum raad : 23 mei 2017

Voorstel / Mededeling : Voorstel

Paraaf portefeuillehouder

Naam : T.M.M. Kok *n*

Samenvatting:

Op 29 maart 2016 is het ontwerp van de Woningbouwplanning 2015-2025 vastgesteld conform het regionaal afgesproken stoplichtmodel. Deze planning en daarmee het beleid om de woningbouwplanning terug te brengen tot 339 woningen is op 13 september 2016 aan de Raad ter vaststelling voorgelegd.

De Raad heeft op 29 november jl een debat gevoerd over het voorstel van 13 september 2016 en raadsmededeling 170/2016. In deze raadsmededeling is ingegaan op concrete vragen vanuit de RTG's van 3 en 4 oktober 2016 over diverse locaties en zijn vragen van de fractie HMV beantwoord. Ook zijn enkele aanpassingen op de nota Woningbouwplanning Aalten 2016 voorgesteld.

Tevens is in deze raadsmededeling al aangegeven dat er na het debat van 29 november een aangepaste nota wordt opgesteld. Deze ligt nu ter besluitvorming voor.

Portefeuille	Burg.	Wethouders				Secr.	B.O.
		Kok <i>p</i>	Nijland	Rijks	Wiltink		
Akkoord						<i>ax</i>	<i>ax</i>
Bespreken	<i>ax</i>	<i>n</i>	<i>ax</i>	<i>ax</i>	<i>ax</i>		
Kopie							

Informatieblad

Nummer:

Beslispunten

1. : Instemmen met de gewijzigde Commentaarnota Woningbouwplanning Aalten 2017
2. : Instemmen met de nota Woningbouwplanning Aalten 2017 en deze ter vaststelling aan de raad voor te leggen
3. : Op basis van deze planning de planningslijsten in te dienen bij de Provincie Gelderland

Inleiding

Op 29 maart 2016 heeft u het ontwerp van de Woningbouwplanning 2015-2025 vastgesteld conform het regionaal afgesproken stoplichtmodel. Dit model is het instrument dat regionaal wordt toegepast om de woningvoorraad in evenwicht te brengen met de woningbehoefte. Voor de gemeente Aalten gaat het om het terugbrengen van de planning van 831 woningen naar 339. De ontwerp-Woningbouwplanning Aalten 2016 heeft vanaf 12 april t/m 26 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn 61 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn beoordeeld in de Commentaarnota Woningbouwplanning 2016. Op 13 september 2016 heeft uw college deze Commentaarnota vastgesteld en de Woningbouwplanning Aalten 2016 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit voorstel is op 3 en 4 oktober 2016 in de RTG Ruimte behandeld. Dit heeft geleid tot een aanvulling op het raadsvoorstel in de vorm van raadsmededeling 170/2016. De gemeenteraad heeft op 29 november 2016 gedebatteerd over deze Woningbouwplanning. De raad heeft geen besluit genomen maar het college gevraagd om met een gewijzigd voorstel te komen waarbij de vragen en opmerkingen van de raad zijn betrokken.

Gehoord de opmerkingen vanuit de Raad, wordt voorgesteld de volgende uitgangspunten in de nota Woningbouwplanning Aalten te verwerken:

- a. In afwijking van ons aanbod in de regionale afspraak, maar in overeenstemming met het bod dat door andere gemeenten gedaan is, voor te stellen de woningbouwplanning met -10% te reduceren ten opzichte van het oorspronkelijke aantal van 835 uit 2010;
- b. De gemeentelijke woningbouwlocaties te reduceren (zie de bijlage D in de nota). De verkoopwaarde van deze kavels bedraagt circa € 1.300.000,-. Het resultaat op de betreffende exploitaties bedraagt – na een totale herberekening waarbij rekening is gehouden met rente en overige kosten – circa € 850.000,- negatief. Dit verwerken we in de jaarrekening 2016;
- c. Dat voor de 'harde' rode plannen van derden minimaal de gangbare termijn van een bestemmingsplanperiode van tien jaar beschikbaar is geweest voordat de woonbestemming weggehaald gaat worden. Locaties die deze termijn van 10 jaar al hebben gehad, krijgen nog een realisatietermijn van één jaar na vaststelling van deze nota door de raad.
- d. Het aantal woningen voor transformatie in de kern Aalten terug brengen van 30 naar 14 omdat door het gestelde onder b. een aantal locaties in het centrum van Aalten veel langer op de planning blijft staan. Pas na vrijval van niet benutte capaciteit van de op rood gezette locaties in het centrum kan de transformatieruimte weer omhoog tot maximaal 30.
- e. Snel in overleg met initiatiefnemers van oranje locaties en met hen forse reductie van de woningaantallen afspreken. Indien dat lukt dan gaan de resterende woningen naar de groene lijst met afspraak over termijnen. De te schrappen woningaantallen komen op de rode lijst zonder realisatietermijn.
- f. Beperken van verplaatsing bestaande woningen.

Deze aanpassingen zijn verwerkt in de nota Woningbouwplanning Aalten 2017 en ook in de gewijzigde Commentaarnota op de inspraakreacties.

Argumenten

- Het is noodzakelijk dat er op **korte termijn** duidelijkheid wordt gegeven aan de eigenaren/initiatiefnemers van woningbouwlocaties en dat er besluitvorming gaat plaatsvinden.
- Ook om te kunnen beginnen met de uitvoering van dit beleid is besluitvorming noodzakelijk. Pas nadat we dit beleid geformuleerd en in uitwerking hebben is er ruimte om te starten met de beoordeling van de bestaande woningvoorraad. Daar hebben we ook prestatieafspraken over gemaakt met De Woonplaats.
- Voor 1 april 2017 moet de actuele woningbouwplanning bij de Provincie Gelderland worden ingediend. De bijlagen in de bijgevoegde nota worden daarvoor gebruikt.

Kanttekeningen

- Het huidige voorstel heeft tot gevolg dat de woningbouwplanning langer belast blijft met woningen die we op 'rood' zetten. De mogelijkheid om nog mee te kunnen werken aan nieuwe goede initiatieven voor woningbehoeften zoals tijdelijke woonvormen of op het gebied van zorg wordt hierdoor beperkt.
- We kleuren de woningbouwplanning wel conform het afgesproken 'stoplichtmodel' maar de uitvoering daarvan is niet meer zoals met het model werd beoogd. Er wordt meer tijd dan noodzakelijk gegeven om vanuit volkshuisvestelijke gronden niet gewenste woningen (op de rode locaties) alsnog te realiseren.
- Onduidelijk is of we als gemeente of de burger/eigenaar 'last' krijgen op termijn van de huidige uitgangspunten qua termijn 'rode' plannen omdat hierdoor lijkt alsof we als gemeente onvoldoende hebben ingezet op het actief terugbrengen van de overproductie.
- De maatschappelijke kosten door de nu voorgestelde vertraagde reductie van de woningbouwplanning zijn niet concreet te maken, maar zeker niet uit te sluiten. Denk daarbij o.a. aan verdergaande waardedaling van het bestaande vastgoed op middellange/ lange termijn.
- We werken nu met planningslijsten met peildatum 1 februari 2017. Inmiddels zijn er al weer woningen van de rode lijst in aanbouw genomen. We kunnen niet continue de lijsten actualiseren en de overzichten in de nota. In de commentaarnota nemen we bij enkele locaties nu al op dat ze inmiddels in aanbouw zijn na 1 februari jl. Vlak voor de behandeling van het voorstel in de Raad zullen geactualiseerde lijsten naar de situatie van medio mei 2017 worden verstrekt aan de Raad en de Woningbouwplanning Aalten 2017 zal na vaststelling daarop worden aangepast.

Intern overleg gevoerd met: (Afd.; Team; Persoon.) FBI/Oldenboom/Storm/Scheuter/van Dijk, POJZ/Lammers, BOR/Witjes/Nijhuis, TRE/allen, KCC/v Eldik
 Overlegpunten: FBI-Scheuter/Storm afboeking woningbouwexploitaties, rest FBI gehele voorstel. POJZ, BOR, KCC en TRE gehele voorstel

Participatie en Communicatie

Er is al inspraak gegeven op de nota Woningbouwplanning Aalten 2016. De in de gewijzigde nota opgenomen uitgangspunten leiden niet tot verdere beperkingen van de mogelijkheden voor insprekers. Nieuwe inspraak daarom niet nodig. Insprekers hebben de gelegenheid om in te spreken in de RTG.

De insprekers de aangepaste commentaarnota toe te zenden en de aangepaste Woningbouwplanning.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- Behandeling in de Raad mei 2017.

Bijlagen

Concept-nota Woningbouwplanning Aalten 2017
 Concept-commentaarnota d.d. 14 maart 2017
 Concept-raadsvoorstel en besluit

Nummer:

Beslispunten

1. : Instemmen met de gewijzigde Commentaarnota Woningbouwplanning Aalten 2017
2. : Instemmen met de nota Woningbouwplanning Aalten 2017 en deze ter vaststelling aan de raad voor te leggen
3. : Op basis van deze planning de planningslijsten in te dienen bij de Provincie Gelderland

Collegebesluit

Opmerkingen van de secretaris en/of het college

<input checked="" type="checkbox"/>	Conform	B. en ... G 4 APR. 2017
<input type="checkbox"/>	Conform met opmerkingen:	
<input type="checkbox"/>	Niet conform:	
<input type="checkbox"/>	Aangehouden:	
<input type="checkbox"/>	Persgesprek	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee