

## **Bijlage bij raadsvoorstel Woningbouwplanning Aalten 2017**

### **Raadsdebat Woningbouwplanning Aalten 2016**

Wij hebben de volgende vragen en opmerkingen genoteerd van de diverse fracties:

#### Fractie CU/Pennings

1. Wil graag een andere planning zodat er gefaseerd toch nog wat VAB's gebouwd kunnen worden.
2. Het schrappen van oude- niet realistisch gebleken- plannen geen punt.
3. Kleinere kernen langere periode. Wel verkoop stopzetten en vervolgens woning voor woning op de markt brengen, ook tot na 2025.
4. Stoppen met de wijzigingsbevoegdheden is ok.
5. Alle nieuwe plannen voor woningbouw via de raad.
6. Voor herstructurering is 50 woningen te weinig.
7. Neem de gemeentelijke locaties nu gelijk mee. Beter voor de acceptatie bij kavel-eigenaren. Voorkom dat er nu door dit stoplicht de komende 2 jaar de verkeerde woningen worden gebouwd en te veel op de markt komt.

#### GB/Bulsink

1. Wat is het gevolg als alles de planperiode van 10 jaar krijgt?
2. Wil dat B&W besluit over wijzigingsbevoegdheden voor beperkte tijd opschort.
3. Heeft wel begrip voor minder woningen nodig door huishoudensontwikkeling.
4. Kan de provincie bij ons ingrijpen?

#### HMV/Meerdink

1. Stelt dat er woningen op rode lijst staan die er al zijn.
2. Wat als er al baatbelasting is betaald?
3. Wat als er brieven met toezegging zijn?
4. Hoe zit het met planschade?
5. Kom maar terug over 5 jaar.
6. Verplaatsing van bouwrechten RvR moet mogelijk blijven.
7. Verlaag de gemeentelijke kavelprijzen.
8. Laat college eens ingaan op de 7 puntenlijst van Lintelo's Belang.  
HMV/Bruil
9. Ontkent alle demografische prognoses.
10. Op pagina 84/85 van de begroting staan ook al twee verschillende prognoses!

#### PP/Migchelbrink

1. Vraagt welke cijfers nu juist zijn. Op site provincie ook nog Primos 2010 te vinden.
2. Positief over de gemaakte prestatieafspraken.
3. Mee eens met het schrappen van de woonbestemmingen.
4. Akkoord inzet op sociale huurwoningen, meer energie in energieneutraal.
5. Kan er niet voor de kleine kernen 1 woning per jaar worden gereserveerd, bij geen verkoop vervalt het voor dat jaar.

#### PP/Wikkerink

6. Toezegging afgedwongen dat alle nu gedane suggesties worden doorgerekend en beargumenteerd waarom niet/wel.
7. De inwonings-eisen zijn te rigide. Kan dat anders?
8. Zoek naar de bandbreedtes qua cijfers waar we het wel en niet over eens zijn.

#### PvdA/ter Maat

1. We zijn te vroeg met ingrijpen in de woningbouw.
2. Wil woningen in kleine kernen/buitengebied behouden omdat deze beloofd zijn in het kader van leefbaarheid.
3. R.v.R woningen zijn nodig mede als pensioenvoorziening, ook dit onrechtvaardig om deze nu te stoppen.
4. Dit plan kost de bouwbedrijven werkgelegenheid.

#### CDA/Frenken

1. Denkt dat bevolkingsaanwas van elders komt.
2. Het stoplicht op groen, in kernen en in het buitengebied.
3. Locaties met woningbouwrechten van voor 2010, nog een aantal jaren de tijd. Locaties ná 2010 hun rechten hebben verworven krijgen bv. nog 10 jaar de tijd om een woning te realiseren.
4. Spelregels tussentijds niet aanpassen.
5. Wijzigingsbevoegdheid wel blijven gebruiken.
6. Splitsing buitengebied wel weer breed mogelijk maken.
7. Bevoegdheid inzet flexibele woningbouwrechten bij Raad laten.
8. Heeft door dat 339 woningen veel meer is dan 10% minder. Klopt zijn berekening naar zo'n 465?  
CDA/Van Geenen
9. het plan Beele zorgt al voor een aanpassing van de prognose omdat er veel werkgelegenheid door ontstaat.

#### VVD/Navis

1. Het huidige voorstel geeft piek in bouwproductie en zijn dat wel de juiste woningen?
2. Overheid onbetrouwbaar/ ivm gewekte verwachtingen.
3. Vraag en aanbod worden niet met elkaar in overeenstemming gebracht.
4. Het voorstel bevat geen duurzaam perspectief.
5. Leegstand slechte indicator, woningen zijn vaak niet beschikbaar voor de markt.
6. Wil eerst saneringsplan bestaande woningvoorraad.
7. Wil symposium en meer partijen betrekken.
8. Wil meer sturen op vraag/aanbod, als er een bepaald type woning al in aanbod is dan niet nog meer op de markt brengen. Stellen voor in plaats van rood meer op oranje te zetten en pas vergunning als er onvoldoende aanbod is en dan op groen. Maak er een soort platform voor.
9. Voor vervangende nieuwbouw graag kuub vervangingen, eventueel dus 2 m<sup>3</sup> slopen, 1 m<sup>3</sup> terugbouwen.
10. Plannen van meer dan 10 jaar oud schrappen, wel akkoord.
11. Stelt voor om voorbereidingsbesluit te nemen voor alle plannen en alleen omgevingsvergunning af te geven al er in bepaald gebied aanbod nodig is voor dat woningtype. Prijs is geen criterium.  
VVD/Veldhuizen
12. Kunnen 'krimpgelden' worden ingezet om bestaande woningvoorraad aan te pakken/passen?

#### Reactie College op bovenstaande vragen/opmerkingen van de fracties.

- a. **Te vroeg met ons beleid om in te grijpen in de woningbouwplanning (HMV-5,PvdA-1)**  
HMV zegt kom over 5 jaar maar terug. Wij delen deze mening niet. We hebben vanaf 2009 allemaal gezien wat de effecten zijn van te veel nieuwbouw vlak voordat de krimp echt toeslaat (zie zuid-Limburg). Vanaf 2010 zijn we niet voor niets aan het temporiseren. De raad heeft sindsdien ook al regelmatig beleid vastgesteld dat deze ombuiging moest faciliteren. Wij hebben daarom in 2014 de kernenfoto's gemaakt en trachten die nu uit te werken, conform de opdracht van uw raad. Wij hebben ook al enige jaren aangegeven dat er te veel woningen op de woningbouwplanning stonden en dat dit aanpassing behoeft. In 2015 hebben alle raden, ook die van Aalten, ingestemd met de regionale woonagenda en daar is wederom aangegeven dat we terug moeten in extra toevoegingen en dat het accent moet liggen op de hoofdkernen en niet op de kleine kernen en het buitengebied. De leefbaarheid op lange termijn vraagt om aandacht voor onze hoofdkernen. Deze focus op de hoofdkernen is wederom bevestigd in de in februari 2016 vastgestelde lokale woonagenda. Daarbij is vanuit de raad nog een aanpassing gedaan om de woningbouwvereniging aan te sporen toch sneller de nieuwbouw in Aalten en Dinxperlo toe te voegen. Om dat te kunnen realiseren moet de woningbouwplanning die ruimte dus wel hebben.  
Wij hebben niet de verwachting dat herstructurering in de hoofdkernen nog enkele jaren op zich kan laten wachten. Daarvoor is echter nauwelijks ruimte als de raad niet actief wil meewerken aan het reduceren van de woningbouwplanning tot het afgesproken aantal extra toevoegingen.  
Nu niets doen is volgens ons geen optie. Het vraagt juist van de politiek- een gemeentebestuur- een lange termijn visie te hebben en daar ook naar te durven acteren.

**b. Waar komen de 339 woningen vandaan?(CDA-8)**

Op basis van de Primos prognose 2013 is er bij de kernenfoto een berekening gemaakt van de huishoudenstoename. Deze heeft ook gezeten bij de vaststelling van de regionale woonagenda en de uitgangspunten van de kernenfoto door de raad op 26 mei 2015.

Deze berekening is dan ook onze inzet geweest voor de herverdeling van de reductie van in totaal 10% over de gehele regio. In die berekening is ook rekening gehouden met een verlaging van de leegstand tot zo'n 2 % in 2025.

De berekening van de heer Frenken klopt ongeveer wel.

Afspraak 2010 was tot 2020 maximaal 835 woningen extra toevoegen. Bij een evenredige reductie van 10% voor alle gemeenten zouden er voor Aalten nog 484 woningen resteren voor de periode 2015-2025.

Er is echter **niet** besloten dat de regionale reductie evenredig over de gemeenten zou plaatsvinden. In 2010 heeft Aalten echter verhoudingsgewijs een veel hoger aantal woningen toegewezen gekregen dan de buurgemeenten. Dat was omdat wij ons toen hebben beroepen op de Primos prognose 2007 en een zeer recente lokale woonvisie. Die prognose bleek achteraf te hoog. Bronckhorst heeft juist toen extra ingeleverd en is nu op de goede weg om locaties feitelijk te schrappen. Die gemeente kan nu niet worden belast met nog meer woninglocaties schrappen. Het AWLO wijst uit dat de lange termijnvraag naar woningen in Doetinchem, ook vanuit elders uit de regio, wat hoger ligt. Vandaar dat ook daar in verhouding wat minder wordt geschrapt.

Op basis van de beleidsuitgangspunten van de door de raad vastgestelde lokale woonagenda is door ons in 2016 het stoplicht ingevuld

Wij hebben nu besloten om toch voor te stellen de woningbouwplanning maar met 10%, overeenkomstig het aanbod van andere gemeenten, dus tot 484 woningen terug te brengen. We zullen wel de leegstand blijven monitoren.

**c. Spelregels tussentijds niet aanpassen(CDA-4/VVD-2)**

Het beleid om de woningbouwplanning meer in overeenstemming te brengen met de vraag aan woonruimte op termijn is al sinds 2010 ingezet. In 2011 heeft u de woningbouwplanning **tot 2020** vastgesteld. Veel van de locaties van 2011 staan nu nog steeds op de planning en zijn nog niet gerealiseerd. Het was niet de bedoeling dat met het oprekken van 2020 naar 2025 dat dat ook voor de individuele locaties het geval zal zou zijn. Wij veranderen de spelregels dan nu ook niet. Als mensen ons gevraagd hebben om medewerking voor woningbouw is daar veelal aan meegewerkt omdat men ons echt de indruk gaf deze woningbouw ook te realiseren; althans dat beeld hadden wij. Waarom staan die woningen er dan nu niet? Kennelijk **niet** de juiste woning op de juiste plek!

**d. Vraag en aanbod in overeenstemming(VVD-3)**

Zie onder b. en c. Wij zijn juist van mening dat we met ons voorstel bijdragen aan een reductie van de overprogrammering van de verkeerde dure woningbouw en op de verkeerde plekken. Op de huidige planning staan veel plannen die er in 2011 ook op stonden en nog steeds niet zijn gerealiseerd en blijkens diverse insprekers er over enkele jaren nog niet zijn. Daarmee is voldoende duidelijk dat ze niet voldoen aan de huidige korte termijn vraag; laat staan aan de lange termijn vraag. Dergelijke plannen staan dus op 'rood'.

**e. VAB's (als pensioen/ verplaatsing) (CU-1, PvdA-3/ HNV-6)**

Diverse fracties noemen specifiek de VAB-locaties en willen hier toch meer gelegenheid geven om ze alsnog te realiseren. Er wordt gesproken om deze locaties de standaard bestemmingsplanperiode van 10 jaar te geven. Dat voorstel willen wij nu overnemen, maar dan moet dat ook gaan gelden voor andere 'rode locaties. Immers we mogen binnen de 'rode' harde plannen geen verschil aanbrengen. Over verplaatsing van bouwrechten zijn we al expliciet ingegaan in de nota woningbouwplanning ( blz 13-21).

**f. Wat als we de rode plannen de bestemmingsplan periode van 10 jaar geven? (GB-1, CDA-3, VVD-10 )**

We nemen aan dat dit bedoeld wordt voor alleen de harde plannen van derden op de rode lijst. Dit betreft ( stand van 1-2-2017) 116 woningen van de totale lijst van 287 woningen (55 woningen in zachte plannen, 45 gemeente, 48 wijzigingsbevoegdheid/uitwerking en 13 overig). Voor 9 woningen daarvan zijn al contractuele termijnen afgesproken.

De bestemmingsplanperiode van de resterende 107 woningen van derden loopt als volgt af.

	Aalten	Barlo	Bredevoort	De Heurne	Dinxperlo	Buitengebied	Totaal
langer dan 10 jaar	17	1	3	2	21	1	45
Medio 2017	2				4		6
Medio 2018						1	1
Medio 2019					2		2
Medio 2020	1	4			1	3	9
Medio 2021	5		1			10	16
Medio 2022	15		1		5	4	25
Medio 2023						3	3
Medio 2024						0	0
totaal per kern	40	5	5	2	33	22	107

We zien dat de introductie van de bestemmingsplanperiode nauwelijks effect heeft op het aantal woningen dat een realisatietermijn tot medio 2018 krijgt. Wel zijn de effecten groter in de jaren erna.

Wij willen dit scenario nu toch overnemen omdat we merken dat er anders wellicht onvoldoende draagvlak is om de woningbouwplanning terug te brengen.

**g. Kleine kernen (CU-3, PP-5, PvdA-2)**

Er wordt verwezen naar het beleid van het verleden dat voor behoud leefbaarheid ingezet moet worden op extra woningen in de kleine kernen. Dat is 'oud' beleid en heeft geleid tot vele bouwlocaties die maar mondjesmaat tot niet gerealiseerd blijken te worden. De leefbaarheid in de kleine kernen en buitengebied ligt nog steeds het hoogste in de gemeente. Dat blijkt uit de leefbaarheidsonderzoeken die periodiek worden gehouden. Na het AWLO van 2013 is dan ook bewust ingezet op de hoofdkernen en zijn daarvoor kernefoto's gemaakt. Daar liggen ook de grootste risico's qua aantasting van de leefbaarheid. Extra toevoegingen in de kleine kernen is vanaf 2015 strijdig met vastgesteld beleid in de regionale- en lokale woonagenda vandaar plaatsing op de rode lijst van de locaties aldaar.

In de kleine kernen waar (gemeentelijke) kavels zijn verkocht heeft dit inderdaad in hoofdzaak plaatsgevonden aan jongere huishoudens (80-100%).

We willen daarom, gezien het draagvlak in de raad, toch diverse woningen op de gemeentelijke locaties aldaar beschikbaar houden en zetten die op de groene lijst. Over enkele jaren gaan we dit wel evalueren. Door voor de 'rode locaties' de termijn op te rekken ( zie f.) blijft er in Barlo een langere mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren.

**h. Voorkomen dat nu de verkeerde woningen worden gebouwd/te veel (CU-8/VVD-1/8)**

Door langere realisatietermijnen te geven dan de minimale 1 jaar, die nodig is om planschades te voorkomen, kan er inderdaad een neveneffect optreden dat we de bouw nu de komende jaren aanjagen. Nu was al verwacht dat de groei van huishoudens tot 2020 het sterkst zou zijn binnen de gemeente, dus dat hoeft het probleem niet te zijn. We willen de rode plannen echter het liefst allemaal schrappen en doorgaan met de nog niet gerealiseerde groene plannen en nog wat woningen van de oranje locaties.

Blijkens de verkoopcijfers van de laatste drie jaar is er nauwelijks vraag voor woningen boven de drie ton, en dat zullen veel van de nu geplande rode plannen wel zijn. Door nu toch langere termijnen te geven dan eerder voorgesteld zullen er wellicht nog meer 'rode' nieuwe woningen worden gerealiseerd in de kleine kernen en het buitengebied tot 2025. Vervolgens ontstaat er dan ook juist in die gebieden sneller een groter overschot in de bestaande woningvoorraad omdat de vergrijzing in die gebieden veel sterker is dan in de hoofdkernen.

Het voorstel van de VVD-fractie lijkt sympathiek. Niet meer aanbod geven dan er concreet vraag is. Dit betekent echter dat **alle** plannen op rood moeten worden gezet en overal de planologische situatie bevroren moet worden. Dit is een nog grotere ingreep waarbij de doelstelling van het stoplicht (de juiste woning op de juiste plek en de juiste aantallen) teniet wordt gedaan. Bovendien leidt dit tot grote onzekerheid bij eigenaren. Om dit idee uit te kunnen voeren moet per direct de situatie bevroren worden. Dit kan leiden tot planschade omdat er geen voorzienbaarheid wordt gecreëerd.

Afstemming van vraag en aanbod zoals voorgesteld heeft vooral betrekking op de korte termijn en houdt onvoldoende rekening met de noodzakelijke effecten voor de lange termijn (afstemming woningbouwvoorraad aan behoefte).

**i. Inzetten op bestaande woningvoorraad (VVD-6)**

Klopt, we delen de mening dat we moeten inzetten op kwalitatieve verbetering van de bestaande woonwijken en daarbinnen wellicht ook nog wat kwantitatieve reductie tot 2025. Echter we kunnen niet alles tegelijkertijd. Met De Woonplaats hebben we afgesproken dat we in 2018 gaan beginnen met het beoordelen van het woningbezit in de bestaande woonwijken, nadat we eerst de 1<sup>e</sup> slag met het stoplicht hebben geslagen. Voor de gemeente Aalten verwachten wij dat de echte sloopopgave pas na 2025 komt te liggen, tenzij er voor die tijd te veel extra woningen zijn toegevoegd.

Indien we meer woningen realiseren dan de nu regionaal afgesproken aantallen moeten we over enkele jaren wel met een concreet voorstel komen voor een gerichte reductie binnen de bestaande woningvoorraad om deze extra nieuwbouw te compenseren. De rekening daarvan zal echter niet door de gemeente gedragen kunnen worden. We kunnen dit hooguit stimuleren met een beperkte bijdrage, eigenaren zullen flink op hun bestaande woningen moeten afboeken.

**j. Nieuwe woningbouwplannen via de Raad(CU-5/CDA-7)**

Wij hebben de verwachting dat er nog slechts sprake zal zijn van nieuwe woningen op locaties in de centra, ter vervanging van huidige winkel/bedrijvigheid. Daar hadden we in principe 50 woningen voor gereserveerd. Of dat voldoende is weten we niet, maar binnen de planning zagen we geen mogelijkheid voor meer. Door het oprekken van de termijn van diverse rode plannen(zie e.) hebben wij de transformatieopgave voor de kern Aalten moeten terugbrengen tot 14 woningen.

Er zijn diverse initiatiefnemers al met ons in gesprek over transformatie van detailhandel. Wij moeten bij de 1<sup>e</sup> gesprekken wel kunnen aangeven of het in principe wel/niet mogelijk is woonruimte te vormen. Er moet geïnvesteerd- en haalbaarheid onderzocht worden voordat wij voornemens zijn om een x aantal woningen voor een locatie te reserveren. Dat vraagt om een technische- en financiële onderbouwing. De burger/eigenaar en wij moeten dus tijd en geld investeren om dit te onderzoeken.

Algemeen principe bij een winkel met bovenwoning zal zijn dat de bovenwoning naar de begane grond kan worden doorgetrokken. Dan is er geen extra woning nodig. Slechts bij grotere volumes zal er sprake kunnen zijn van extra woningen. Kortom maatwerk per situatie. In deze situaties zal er vrijwel altijd een bestemmingsplanaanpassing nodig zijn. Dan komen we dus bij de raad. In welk stadium van een dergelijk proces wil de raad nu betrokken worden om een fiat over woningbouw af te geven?

Zolang de woningbouwplanning geen reservering bevat voor deze transformatie kunnen wij niet door met de diverse van de thans lopende gesprekken.

**k. Gemeentelijke locaties(CU-7/HMV-7)**

Wij delen de mening dat we nu ook voor de gemeentelijke locaties snel met een voorstel moesten komen om grote delen van deze locaties te schrappen en exploitaties af te boeken. Wij stellen daarom nu voor om concreet kavels te schrappen en de exploitaties af te boeken. De te handhaven kavels komen dan wel op groen. De te schrappen kavels komen op rood zonder termijn en worden bij de eerstkomende bestemmingsplanronde in 2018 voorzien van een nieuwe bestemming.

Wij zijn er geen voorstander van om de gemeentelijke kavelprijzen te verlagen. Dat werkt negatief door voor diegene met locaties die toch nog willen realiseren; wij zouden dan de 'markt' verstoren. Ook zou dat slechts werken met een anti-speculatiebeding, anders worden de kavels doorverkocht al dan niet na bebouwing en steken anderen de 'winst' in de zak. De invoering van het systeem van anti-speculatiebedingen is in een 'krimp'-gebied niet echt logisch en daar willen we dus zeker voor de laatste kavels niet aan beginnen.

**l. Besluit Wijzigingsbevoegdheid opschorten of niet (CU-4, GB-2, CDA-5/7)**

Hierover zijn de meningen binnen de raad duidelijk verdeeld. Wij kunnen echter met de huidige woningbouwplanning -veel te veel woningen- niet onderbouwen dat er een noodzaak is om gebruik te maken van deze bevoegdheid. Of deze bevoegdheid nu bij de raad of bij het college ligt. Voor de juridische houdbaarheid van het stoplichtmodel is het absoluut noodzakelijk dat we dit instrument niet inzetten op gebieden waar andere woningen op rood worden gezet en we bestemmingen actief gaan weghalen. Slechts voor transformatieruimte in de centra hoofdkernen kunnen we de wijzigingsbevoegdheid overeind houden.

**m. Rol Provincie Gelderland (GB-4)**

Onduidelijk is welke positie de provincie zal pakken. Formeel kunnen zij ieder bestemmingsplan voor nieuwe woningen trachten te torpederen als zij van mening zijn dat de gemeente Aalten onvoldoende inspanning pleegt om van het overschot van geplande woningen af te komen.

Daarnaast vragen wij bij de provincie om financiële middelen om ons te helpen bij de sanering/verbetering van het huidige woningbestand en om de leegstand van woningen en overig vastgoed aan te pakken. Hier moeten we bij de vaststelling van de woningbouwplanning en het flankerend beleid dus ook rekening mee houden. Daarbij zal men wellicht rekening houden of een gemeente voldoende inspanning doet om de leegstand tegen te gaan.

**n. Rode woningen die er al staan (HVM-1).**

Wij horen graag van HVM welke adressen dat betreft. Als woningen er al staan gaan ze gelijk naar de groene lijst.

**o. Bevolkingsprognoses (HVM-9/10 PP-1, CDA-1)**

Er worden elke paar jaar nieuwe Primos prognoses gemaakt. De oude prognoses blijven op vele websites zichtbaar. Wij hebben regionaal in 2010 afgesproken om van Primos uit te gaan, net zoals de provincie Gelderland doet. Deze doen er vervolgens een eigen bewerking op en die versie houden we als regio-gemeenten allemaal aan. Omdat de standaard Primosprognoses niet adequaat lijken uit te pakken voor de krimpgebieden van Nederland- steeds te positief beeld-, wordt al enige tijd, in overleg met BZK/provincies (oa. Gelderland) en ABF ( het bureau dat Primos maakt) gekeken naar een variant/Primos die beter recht doet aan de situatie in de krimp-gebieden. De verwachting is dat daar 2<sup>e</sup> helft 2017 meer informatie over beschikbaar komt. In het voorjaar 2017 komt de provincie Gelderland zelf met een nieuwe bewerking van Primos 2016.

In de tussentijd heeft de provincie Gelderland zeer recent een monitor wonen en zorg uitgebracht op basis waarvan de behoefte aan zorgtypen voor de komende 30 jaar qua vraagzijde in beeld is gebracht. Deze monitor is gemaakt op basis van een bevolkingsprognose die door de provincie Gelderland en ABF is opgesteld op basis van de tussenversie- Primos 2016 met de vastgestelde extra woningbouwgetallen per regio tot 2025. Deze prognose geeft nu een vrij gedetailleerd beeld van de bevolkingsopbouw qua leeftijden van de gemeente Aalten voor de komende 30 jaar en ook een beeld qua inwoneraantallen per deelgebied. Daaruit blijkt dat het aantal inwoners in de twee hoofdkernen Aalten en Dinxperlo slechts licht daalt, maar dat er een zeer forse reductie in diverse kleine kernen en delen van het buitengebied gaat optreden. Er zijn deelgebieden waar het aantal inwoners de komende 30 jaar daalt tot 56-54% van het huidige aantal inwoners. De leeftijd van de huidige bewoners heeft daar een zeer sterk effect op.

De heer Bruil maakte een opmerking over pagina 84/85 van de begroting 2016 waarin diverse prognoses staan. Dat betreft de demografische paragraaf. Daar worden inderdaad diverse overzichten gepresenteerd. Juist in de toelichting daarvan wordt aangegeven dat de werkelijke daling qua bevolking steeds sneller gaat en dat dit in iedere nieuwe prognose wordt gecorrigeerd.

Over de wetenschappelijke waarde van bevolkingsprognoses verwijzen wij graag naar een artikel van de heer Joop de Beer van het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut(NIDI) in het blad Demos, jaargang 32, nummer 9 waaruit blijkt dat juist bevolkingsprognoses- in tegenstelling tot economische prognoses etc- toch echt redelijk goed betrouwbaar zijn. Wij voegen dit artikel als bijlage bij. Naarmate de schaalgrootte kleiner is wordt de prognose minder betrouwbaar omdat er tussen naastliggende gemeenten

verhuizingen plaatsvinden die minder eenvoudig zijn te voorspellen. We willen binnen de Achterhoek elkaar echter niet te veel beconcurreren en het totale aantal geplande huishoudens voor de Achterhoek als geheel moet volgens de deskundigen als betrouwbaar worden gezien.

Er zal altijd instroom vanuit het westen plaatsvinden; dat is al sinds jaar en dag het geval. De uitstroom van jongeren is echter groter dan deze instroom en dat is ook al sinds mensenheugenis het geval. Uiteraard zetten we maximaal in op behoud van onze jeugd en het faciliteren van werkgelegenheid, maar het is niet juist dat de makelaars nu uitdragen dat er ineens zoveel extra instroom vanuit het westen is. Deze is daarnaast- ook volgens dezelfde makelaars- ook de leeftijdsgroep die niet meer productief is in de zin van gezinsaanwas, maar juist de groep die snel een beroep gaat doen op onze zorgvoorzieningen.

**p. Relatie woningbouwplanning en prestatieafspraken met De Woonplaats en Huurdersverenigingen (PP-2/4)**

Deze fractie wil ook graag extra energieneutraal wonen. Van De Woonplaats weten wij dat deze hier extra op inzet. Uw raad heeft juist bij de vaststelling van de lokale woonagenda nog extra zorg uitgesproken voor voldoende en snelle realisatie van sociale woningbouw. Daar hebben wij bij het maken van de prestatieafspraken gehoor aan gegeven. Maar om door te kunnen gaan met de plannen van De Woonplaats in Dinxperlo zijn er bestemmingsplan aanpassingen en uitwerkingen nodig. Voor dit laatste zal de woningbouwplanning wel voldoende ruimte moeten bieden. Ook de locatie Ludgerstraat willen wij nog beschikbaar houden voor het geval de spanning op de sociale huurmarkt gaat toenemen en de wachttijden oplopen. Ook daarvoor is een uitwerking nodig en moet de woningbouwplanning voldoende ruimte hebben. Kortom, zoals meeste raadsfracties nu reageren op de voorgestelde woningbouwplanning, lijkt juist de doelgroep voor de sociale woningbouw te worden vergeten.

**q. Splitsing buitengebied weer mogelijk maken.(CDA-5)**

In het raadsvoorstel zijn we hier al op ingegaan. De huidige woningbouwplanning heeft absoluut geen ruimte om nog extra woningen toe te voegen. Het is ook strijdig met al vastgesteld beleid in de regionale- en lokale woonagenda en in de vastgestelde begrotingen 2016/2017. Nu is het splitsen in principe nog slechts mogelijk voor monumentale-en karakteristieke panden. Daarvoor hebben we tot 2025 nog 9 woningen opgenomen in de woningbouwplanning.

**r. Baatbelasting/planschade/toezeggingen/Onbetrouwbare overheid (HMV-2/3/4, VVD-2)**

Wij zijn van mening dat deze onderwerpen voldoende aan bod zijn gekomen in de commentaarnota en in de raadsmededeling 170/2016.

**s. Herstructurering 50 woningen is te weinig(CU-6)**

Zie reactie onder j. Wij hebben geen idee of dit voldoende is. Maar gezien de problematiek van de woningbouwplanning zien wij geen ruimte om hier meer woningen voor vrij te maken. Een eventuele termijn verlenging van de rode plannen heeft een negatieve invloed op deze mogelijkheid. Wij moeten nu al voorstellen het aantal van 30 voor de kern Aalten te verlagen met de aantallen die nog zijn gereserveerd in rode harde plannen in de centra. Pas als die locaties alsnog komen te vervallen, kunnen die woningaantallen beschikbaar komen voor de transformatieopgave in dat centrum.

**t. Schrappen oude plannen ok (CU-2, CDA-3, VVD-10)**

Onduidelijk welke plannen men nu precies bedoeld. Zijn dat plannen die al meer dan 10 jaar kunnen bouwen of die van voor 2010?

**u. Minder woningen nodig door huishoudensontwikkeling(GB-3)**

Zie reactie onder a. Wij delen deze mening. Conform eerdere besluitvormingen van uw raad nu 1<sup>e</sup> stap via ingrijpen op de woningbouwplanning via het stoplichtmodel en daarna reduceren in bestaande woningvoorraad. We kunnen niet alles tegelijk aanpakken. In regionaal verband maken we daar ook afspraken over.

**v. Mee eens met het schrappen van de woonbestemmingen (PP-2)**

Volgens ons is er inderdaad geen andere manier om daadwerkelijk te komen tot een reductie van de woningbouwplanning dan het actief aankondigen dat de bestemming wordt weggehaald.

w. **Het voorstel kost werkgelegenheid in de bouw** (PvdA-4)

Wij delen deze mening niet. Er zal feitelijk niet meer gebouwd worden dan daar waar concrete vraag naar is. Dat is echter korte termijn vraag. Wij willen meer inzet vanuit de bouwwereld op de bestaande woningvoorraad. Er zou al jaren sprake moeten zijn van een verschuiving van nieuwbouw naar verbouw en beperkte sloop/samenvoeging/nieuwbouw. Wij hebben daar bij het lanceren van het project WoongemakAalten in 2011 de bouwbedrijven al op geattendeerd. We hebben sinds 1 maart jl nu ook de Blijverslening en hopen dat ook hierdoor een extra impuls gegeven wordt aan de aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad zal meer manuren in de bouw vergen dan het bouwen van nog wat nieuwbouw woningen.

x. **Plan Beele heeft effect op de prognoses** (CDA-9)

Op dit moment is bij ons nog niet bekend hoeveel fte er op deze locatie werkzaam gaan worden. Dit was echter voorheen ook een locatie met een behoorlijk aantal werkplekken. Mocht er extra werkgelegenheid komen dan zal dit maar zeer bescheiden invloed hebben op de lange termijn bevolkingsprognose. Immers de tijd dat men werkt in het dorp waar men ook woont is grotendeels verleden tijd. Echter we hopen uiteraard dat we door deze ontwikkeling werkgelegenheid in Aalten en de Achterhoek als geheel faciliteren waardoor er mindere jongeren de Achterhoek/Aalten zullen verlaten.

y. **Leegstandcijfers slechte indicator!**(VVD-5)

In zijn algemeenheid zeggen leegstandcijfers van zowel woningen als ander vastgoed iets over de leefbaarheid. Zodra er meer woningen leeg komen te staan kan dat een negatief beeld op een straat geven en invloed hebben op de woningwaarden. Daarom monitoren we de leegstaande woningen in onze gemeente nu ook al ruim 6 jaar. De laatste jaren maken we in de monitoring duidelijk zichtbaar waarom er leegstand van woningen is. Het merendeels daarvan is kortdurend leeg. Dat zijn de woningen die beschikbaar zijn voor de woningmarkt. Dat een beperkt aantal woningen bewust leeg-gehouden wordt door de eigenaar heeft nauwelijks invloed op het aantal leegstaande woningen in de gemeente Aalten. Wij zien dat de kortdurende leegstand de laatste paar jaar aan het afnemen is en dat is positief voor de betreffende eigenaren en de woonomgeving. Zodra we gaan zien dat er straten zijn met grote aantallen leegstaande woningen en sterke verlaging van de WOZ-waarden dan kunnen we te laat zijn. Dat is juist wat we jaarlijks monitoren en hopen voor te blijven.

z. **Vervangende nieuwbouw al aan strengere eisen**(VVD-7)

Het voorstel om slechts vervangende m3 te laten herbouwen na de sloop van een woning delen wij voorshands nog niet. Wij zijn blij als iemand een oude woning opkoopt en deze sloopt en er een nieuwe energiezuinige en toegankelijke-liefst nultreden- woning gaat terugbouwen. Daarbij mag iemand nu het aantal kuubs bouwen dat het bestemmingsplan toelaat.

Wij sluiten niet uit dat we daar in de toekomst een ander beleid op moeten gaan voeren. Maar voorshands willen we dat instrument nog niet inzetten.

aa. **Eisen voor 'inwoning' te rigide** (PP-7)

Sinds de invoering van de BAG ( basis administratie gebouwen) zijn er duidelijke richtlijnen wanneer iets een verblijfsobject met een woonfunctie is. Dat noemen wij een 'woning' en het telt ook mee als woning voor uitkering gemeentefonds, registraties woningen etc. Op grond van de BAG kan de oude inwoningsregeling- met een tussendeur- niet meer worden toegestaan. Dergelijke wooneenheden zijn nu allemaal als een zelfstandige woning in de registraties en bestemmingsplannen opgenomen en ook voorzien van een huisnummer. Regionaal is daarom enkele jaren geleden nagegaan wat we nog wel kunnen doen om 'inwoning' mogelijk te maken. Daar is de beleidsregel 'inwoning ' uit voort gekomen. Hier hebben wij u bij raadsmededeling 206/2012 d.d.19 december 2012 van in kennis gesteld.

bb. **'Krimp'gelden inzetten** (VVD-13)



Regionaal wordt er jaarlijks 1 miljoen euro ontvangen tbv de 'krimp'. Dit bedrag wordt geboekt op rekening van de gemeente Doetinchem. Regionaal is al afgesproken dat een deel daarvan wordt ingezet als jaarlijkse ondersteuning van de Stuurgroep 2020(€ 150.000). Het restant maakt onderdeel uit van een voorstel dat nu regionaal is opgesteld om middelen bij de provincie te krijgen ter voorkoming en aanpak van leegstand van alle vormen van vastgoed.

cc. **7 punten-lijst Lintelo (HMV-8)**

We hebben in de commentaarnota aangegeven dat we de argumenten van Lintelo's Belang betrekken bij de beoordeling van de aldaar gelegen gemeentelijke woningbouwlocatie. Dat hebben we dus gedaan en een deel van de kavels op 'groen gezet.

dd. **Zoek naar bandbreedtes qua cijfers(PP-8)**

We hebben nu een afspraak regionaal over 339 extra toevoegingen voor Aalten. Daar gaan we dus in onze woningbouwplanning van afwijken. We denken niet dat het verstandig is om nu bij iedere verdere aanpassing van de prognoses of de monitoring steeds een discussie over de aantallen toevoegingen te hebben. Het accent moet echt komen te liggen op de bestaande woningvoorraad en reductie en kwalitatieve verbetering daarvan.

We hebben nu al 270 woningen op groen (waarvan 121 in aanbouw of gerealiseerd), daarnaast denken we dat er zeker minimaal nog zo'n 100-130 woningen van de oranjeplannen alsnog gerealiseerd gaan worden en ruim 60 woningen op de rode locaties. Dan hebben we het dus over zeker 430-460 woningen extra in de periode 2015-2025. Dat geeft naar verwachting een extra sloop/reductie opgave van ruim 100 woningen na 2025. Uitgaande van 75% van de gemiddelde WOZ-waarde(€187.000 2016) hebben we het over een kostenpost van minimaal 14 miljoen euro. Uiteraard is dit niet te betalen door de gemeente. Wij kunnen dit wellicht wel wat stimuleren, maar de rekening komt in belangrijke mate te liggen bij de woningeigenaren.

ee. **Symposium meer partijen(VVD-7)**

Het klinkt heel sympathiek om allerlei vormen van inspraak/communicatie/marktpartijen erbij te betrekken. Maar feit is dat de woningbouwplanning met 500 woningen moet worden teruggebracht en er is geen partij te vinden die dan zijn vinger opsteekt en zegt, doet u mijn kavel(s) maar!

We hebben regionaal dit traject afgesproken en nog slechts Aalten en Winterswijk moeten het stoplicht zetten.

Zodra we de oudere woonwijken in gaan, zullen we zeker een andere werkwijze kiezen. Dan zal er met de bewoners bekeken worden via welk maatwerk deze woonwijken kwalitatieve verbetering nodig hebben en wie welke rol daarbij heeft.

ff. **Pas omgevingsvergunning als er aanbod nodig is(VVD-11)**

We praten op deze woningbouwplanning over veel rode plannen met een directe bouwtitel. Daarvoor kan elk moment een omgevingsvergunning gevraagd worden die dan verleend moet worden.

gg. **Duurzaam perspectief(VVD-12)**

De woningbouwplanning is slechts één van de instrumenten om de woningmarkt van Aalten op de lange termijn wat bij te sturen. De hoofdmoot zit in het bestaande woningaanbod. Daar willen we alle energie op zetten zodra de besluitvorming over de woningbouwplanning rond is.

hh. **Alle gedane suggesties wordt op ingegaan en doorgerekend(PP-6)**

Zie boven.