

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO.

Voorstel tot vaststelling Woningbouwplanning
Aalten 2017

AAN DE RAAD

Samenvatting

Op 26 mei 2015 heeft u ingestemd met de Regionale Woonagenda 2015-2025. Vervolgens bent u op 16 februari 2016 akkoord gegaan met de Lokale Woonagenda 2016-2025. Waarbij u heeft vastgesteld dat er zo'n 300 woningen extra in de gemeente bij mogen komen. Het definitieve aantal toevoegingen voor Aalten is in 2016 regionaal op 339 uitgekomen. Dit alles om de leefbaarheid op peil houden door te sturen op kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad. Wij stellen nu toch voor de woningbouwplanning maar te reduceren met -10% ten opzichte van de afspraak uit 2010.

Regionaal is afgesproken om de woningbouwplanning te reduceren via een uniform stoplichtmodel. Aan de hand van dit model wordt per gemeente nagegaan welke nieuwbouwplannen doorgezet kunnen worden, welke locaties voor herprogrammering in aanmerking komen, welke uitgesteld moeten worden en welke gestopt moeten worden.

Daarnaast worden maatregelen voorgesteld om meer grip te krijgen op ongeplande woningtoevoegingen waar binnen bestemmingsplannen nog ruimte voor is.

Naar aanleiding van het raadsdebat op 29 november 2016 zijn diverse uitgangspunten in de nota Woningbouwplanning Aalten aangepast en ligt er nu een gewijzigde versie voor, de Woningbouwplanning Aalten 2017.

Inleiding

Op 26 mei 2015 heeft u ingestemd met de Regionale Woonagenda 2015-2025. Vervolgens bent u op 16 februari 2016 akkoord gegaan met de Lokale Woonagenda 2016-2025 waarin u heeft vastgesteld dat er zo'n 300 woningen extra in de gemeente bij mogen komen. Het definitieve aantal toevoegingen voor Aalten is in 2016 regionaal op 339 uitgekomen.

Regionaal is afgesproken om de woningbouwplanning te reduceren via een uniform stoplichtmodel. De toepassing van dit model is vanuit de provincie geïnitieerd en voor de uitvoering vragen we steun van de provincie. Aan de hand van dit model wordt per gemeente nagegaan welke nieuwbouwplannen doorgezet kunnen worden, welke locaties voor herprogrammering in aanmerking komen, welke uitgesteld moeten worden en welke gestopt moeten worden. Het regionale stoplichtmodel is toegepast in de Woningbouwplanning Aalten 2017. De wijze waarop vervolgens de plancapaciteit daadwerkelijk wordt weggenomen, wordt per gemeente bepaald. Wij hebben er voor gekozen om het stoplicht als instrument hiervoor te gebruiken, daar waar andere gemeenten per kern of via een voorontwerp-bestemmingsplan aankondigen capaciteit weg te halen. Wij hebben de noodzakelijke vooraankondiging dat er bestemmingsplanwijzigingen worden voorbereid op 12 april 2016 gepubliceerd.

Wij hebben het stoplicht gezet en wij stellen aanvullende maatregelen voor om meer grip te krijgen op de woningbouwplanning en om de woningbouwplanning ook concreet te reduceren.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Volkshuisvesting: de leefbaarheid op peil houden door te sturen op kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Op basis van de huidige bevolkingsopbouw wordt verwacht dat er vanaf 2025 een duidelijke teruggang in het aantal huishoudens in Aalten komt en dus ook een afnemende behoefte aan woningen. Om te voorkomen dat op termijn onnodig veel woningen leeg komen te staan en daarom gesloopt moeten worden, is het gewenst daar nu al op voor te sorteren door het aantal extra toevoegingen al te reduceren.

Dat de woningbouwplanning de laatste jaren al te veel woningen bevatte is bij Raadsmededelingen 40/2014 en 27/2015 al aangegeven. Er zijn in de periode 2010-2015 voldoende woningen gerealiseerd om aan de vraag te voldoen en we bleven daarmee ook in de pas met de regionale afspraken. In 2016 zijn er in totaal 47 nieuwe woningen opgeleverd en op 1 januari jl. waren er 38 in aanbouw. Het aantal leegstaande woningen is het laatste jaar vrijwel gelijk gebleven.

Totstandkoming Woningbouwplanning

Op 29 maart 2016 hebben wij ingestemd met de ontwerp-Woningbouwplanning Aalten 2016. In deze woningbouwplanning is het 'stoplichtmodel' toegepast. Dit model is het instrument dat regionaal wordt toegepast om de woningvoorraad in evenwicht te brengen met de woningbehoefte. Voor de gemeente Aalten ging het om het terugbrengen van de planning van 816 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 een Commentaarnota. Op 13 september 2016 hebben wij deze Commentaarnota vastgesteld en de Woningbouwplanning Aalten 2016 ter vaststelling aan uw raad 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. Uw raad heeft op 29 november 2016 gedebatteerd over deze Woningbouwplanning. U heeft geen besluit genomen maar ons gevraagd om met een gewijzigd voorstel te komen waarbij de vragen en opmerkingen van de raad zijn betrokken.

Tijdens het debat hebben wij een beeld gekregen per fractie en vragen/opmerkingen genoteerd. Wij hebben toegezegd dat wij op alle vragen ingaan. In de bijlage "Raadsdebat Woningbouwplanning Aalten 2016" hebben wij uw opmerkingen en vragen opgenomen en zijn wij hierop ingegaan.

Gewijzigd voorstel: Woningbouwplanning Aalten 2017

Wij hebben, gehoord de opmerkingen vanuit uw raad, de volgende uitgangspunten in de nota Woningbouwplanning Aalten aangepast:

- a. In afwijking van ons aanbod in de regionale afspraak, maar in overeenstemming met het bod dat door andere gemeenten is gedaan, voor te stellen de woningbouwplanning met -10% te reduceren ten opzichte van het oorspronkelijke aantal van 835 uit 2010;
- b. Wij hebben de gemeentelijke woningbouwlocaties beoordeeld en doen nu het voorstel nog 11 extra woningen op gemeentelijke kavels te reduceren. Dit extra ten opzichte van de locaties/kavels die al zijn genoemd in de raadsmededeling 170/2016 van 22 november 2016. Dit is nu verwerkt in de groene en rode lijsten en resulteert in een afboeking voor de grondexploitaties van zo'n 850.000 euro. Dit verwerken we in de jaarrekening voor 2016. De verkoopwaarde van de te schrappen kavels bedraagt circa € 1.300.000,-. In genoemde raadsmededeling hadden wij ten onrechte opgenomen dat de 6 kavels middenterrein Kobus III al waren afgeboekt. Dat moeten we nu alsnog doen en deze maken onderdeel uit van genoemd bedrag.
We hebben bij de beoordeling rekening gehouden met de wensen vanuit de kleine kernen en de gemeenteraad en om in de kleine kernen nog voor minimaal drie jaar een aantal uitgeefbare kavels beschikbaar te houden.
- c. Voor de 'harde' rode plannen stellen wij nu voor dat minimaal de gangbare termijn van een bestemmingsplanperiode (10 jaar) beschikbaar is geweest voordat de woonbestemming weggehaald wordt. Locaties die deze termijn van 10 jaar al hebben gehad, krijgen nog een realisatietermijn van maximaal één jaar na vaststelling van deze nota door de raad. Een realisatietermijn is niet van toepassing op gemeentelijke locaties.

Uitgaande van de brieven die wij in april 2016 hebben verzonden naar de initiatiefnemers, hebben zij dan een feitelijke voorzienbaarheidstermijn van minimaal twee jaar gehad.

Ten opzichte van het eerdere voorstel (woningbouwplanning Aalten 2016 d.d. 13 september 2016) zijn er twee locaties waar de termijn door dit aangepaste voorstel wordt verkort. Wij stellen voor bij die locaties vast te houden aan de eerder voorgestelde termijn. We hebben dit expliciet in de rode lijst aangegeven.

- d. We hebben het aantal woningen voor transformatie in de kern Aalten terugbracht 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 dan eerder gedacht. Pas na vrijval van niet benutte capaciteit van de op rood gezette locaties in het centrum kan de transformatieruimte weer opgehoogd worden tot maximaal 30.
- e. Wij willen nu 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.

Voorbeeld verwerking afspraken oranje locaties:

Locatie xx te YY. Hier worden 3 woningen ingeleverd en worden er 4 woningen gerealiseerd binnen 4 jaar; resultaat reductie 3 woningen naar rode lijst zonder realisatietermijn, 4 woningen naar de groene lijst met als opmerking: resultaat forse planreductie.

- f. Beperken van verplaatsing bestaande woningen.
Ten aanzien van het voorkomen van 'handel' in bestaande woningbouwrechten stellen we een aantal algemene uitgangspunten voor. Doel is reductie huidig aantal verouderde woningen, kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en compensatie overproductie nieuwbouw.

Deze uitgangspunten zijn nu verwerkt in de nota Woningbouwplanning Aalten 2017. De Commentaarnota op de inspraakreacties is hierop ook aangepast.

Beoordeling risico's gemeente

Om de woningvoorraad en woningbehoefte weer met elkaar in evenwicht te brengen is het noodzakelijk dat er gesneden wordt in harde en zachte plannen. Dit brengt met zich mee dat de feitelijke uitvoering van de woningbouwplanning – het wegbestemmen van de planologische mogelijkheid tot het kunnen bouwen van een woning, of het wegbestemmen van een flexibiliteitsbepaling – kan leiden tot beroepsprocedures.

Daarnaast is het mogelijk dat belangbelanghebbenden een schadeclaim indienen. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade en/of om een vordering op grond van een tekortkoming in de nakoming van een overeenkomst.

De Woningbouwplanning Aalten 2017 is zodanig opgezet dat het risico op een toewijsbare vordering is geminimaliseerd. Uiteraard zal elke vordering, van welke aard dan ook, te zijner tijd individueel beoordeeld moeten worden.

Ten aanzien van het planschaderisico is het van belang dat belanghebbenden niet plotseling worden geconfronteerd met een wijziging van de planologie. Door tijdig te informeren over de beoogde wijziging, wordt deze beoogde wijziging 'voorzienbaar'. Hiermee wordt het planschaderisico sterk gereduceerd. Met het ter inzage leggen van het ontwerp van de Woningbouwplanning Aalten 2016 d.d. 12 april 2016 is deze voorzienbaarheidstermijn al gaan lopen.

Daar waar de gemeente contracten heeft gesloten over de beoogde ontwikkeling is het van belang om te onderkennen dat de verplichting van de gemeente echter niet zo ver gaat dat de gemeente ook gehouden is om te allen tijde het planologische regime in stand te houden. Ontwikkelingen op ruimtelijk/planologisch gebied en op volkshuisvestelijk terrein kunnen aanleiding zijn voor uw raad om vanuit uw publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening maatregelen te nemen, die ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van beoogde bouwplannen raken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten diverse belangen tegen elkaar afgewogen worden. Het feit dat er een contract is gesloten sluit niet uit dat op grond van deze belangenafweging, wanneer niet tijdig gebruik is gemaakt van de voor het project doorgevoerde bestemmingswijziging, deze komt

te vervallen.

Overigens vindt er vooralsnog geen wijziging plaats van de planologisch-juridische status. Het vigerende bestemmingsplan blijft van kracht totdat het planologische regime wordt gewijzigd. Tot dat moment kan er dan ook zondermeer gebruik worden gemaakt van de planologische mogelijkheden van harde capaciteit.

Wij weten nu al dat een deel van de 'rode' plannen toch gerealiseerd gaat worden. Dat heeft effect op de mogelijkheid om nog woningen op 'groen' te kunnen zetten, tenzij we woningen gaan slopen of anderszins uit de woningmarkt kunnen halen.

Wij hebben de wijziging van de uitgangspunten ter beoordeling voorgelegd aan de juridisch adviseur. Deze adviseur is o.a. van mening dat het geven van de thans voorgestelde termijnen voor vele 'rode' plannen maakt dat er vrijwel geen sprake meer is van het 'stoplichtmodel' zoals bedoeld om woningbouwcapaciteit daadwerkelijk te verminderen. Zijn complete reactie ligt vertrouwelijk bij de stukken ter inzage.

Beroep/bezwaar

Er is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen het vaststellen van de Woningbouwplanning Aalten 2017. Dat is pas mogelijk als er actief bestemmingen worden ingetrokken.

Huidige woningmarkt

Op dit moment lijkt de verkoop van woningbouw(kavels) wat aan te trekken, hetgeen conflicteert met de boodschap dat er toch echt een reductie van de woningbouwplanning nodig is. Echter nu niet handelen is het probleem vooruit schuiven naar de volgende generatie. Volgens het woningmarktrapport van het 4^e kwartaal 2016 ontwikkelen de kooprijzen in de grensgemeenten zich nu ook positief, waarbij Aalten zelfs het sterkst stijgt. Echter meer dan 80% van de transacties betreft de goedkope prijsklassen (11,7 % tot 1 ton en 59,5% tussen de 1 en 2 ton). Daarnaast nog 21,7 % tussen de 2 en 3 ton. Het aantal transacties boven de 3 ton is marginaal. De rode plannen bevatten men name veel van deze type woningen. Vraag en aanbod van de rijtjeswoning en goedkopere 2/1 kapper lijken een beter evenwicht te krijgen.

Woningsplitsing Buitengebied

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is aangegeven dat we bij de vaststelling van de woningbouwplanning nog terugkomen op het fenomeen woningsplitsing. Uit de Woningbouwplanning Aalten 2017 blijkt dat er in het buitengebied 39 woningen op 'groen' zijn gezet. Er zullen ongetwijfeld nog rode plannen aldaar gerealiseerd worden waarmee het buitengebied zeer waarschijnlijk boven het gemiddelde percentage toename van de gemeente (2,8%) zal uitkomen. Dat is bij een realisatie van nog 9 woningen al het geval. Dat is strijdig is met de uitgangspunten van de lokale woonagenda. In de meeste kleine kernen is dat nu al het geval.(zie pagina 10 nota)

We houden in deze planning rekening met een beperkt aantal splitsingen (10 stuks) van karakteristieke of monumentale panden in het buitengebied. Er is dus geen enkele ruimte om de discussie over woningsplitsing in het buitengebied wederom te voeren. Ontsplitsen ligt meer voor de hand.

Alternatieve beleidskeuzes

Geen stoplicht zetten waardoor er geen medewerking meer kan worden gegeven aan nieuwe goede, gewenste initiatieven voor woningbouw in de centra van Aalten en Dinxperlo en er op termijn nog meer woningen uit de markt gehaald moeten worden; dus extra kapitaalvernietiging.

Financiële consequenties

Het herschikken van de woningbouwplanning via een stoplichtmodel heeft zelf geen financiële gevolgen. Pas de daadwerkelijk intrekking van bestemmingen kan gevolgd worden door juridische procedures en eventuele schadeclaims. Korthedshalve wordt nogmaals verwezen naar *Beoordeling risico's gemeente*.

Het schrappen van gemeentelijke kavels vraagt om een afboeking van de grondexploitaties en de kosten daarvan bedragen op dit moment ruim 8,5 ton. Dit wordt in overleg met de accountant verwerkt in de jaarrekening 2016.

Participatie en Communicatie

We hebben van 12 april tot 26 mei 2016 inspraak gegeven op de (concept) Woningbouwplanning Aalten 2016 d.d. 21 maart 2016. Daarop zijn 61 reacties ontvangen en door ons beoordeeld. In de nu aangepaste Commentaarnota zijn deze inspraakreacties beoordeeld. Veel van deze insprekers hebben wij ook persoonlijk gesproken. Ook hebben wij het voorgestelde beleid toegelicht aan IKAD, SAAP, belangenverenigingen etc. Er zijn veel initiatiefnemers van rode plannen waarvan we geen reactie hebben gehad.

Na vaststelling van deze woningbouwplanning door uw raad worden de eigenaren/initiatiefnemers van de 'rode' plannen door ons ingelicht.

De woningbouwplanning en de groene, oranje en rode lijsten worden op de website van de gemeente opgenomen.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- April 2017: besluit college, aangepast voorstel naar de gemeenteraad;
- Mei 2017: behandeling door de gemeenteraad;
- Mei 2018: Bestemmingsplan (o.a. paraplu) herziening ter uitvoering van de Woningbouwplanning Aalten 2017;
- Medio 2018: Evaluatie Woningbouwplanning 2017 en verdere advisering rondom 'oranje' plannen.

Bijlagen

Nota Woningbouwplanning Aalten 2017

Aangepaste Commentaarnota Woningbouwplanning Aalten 2017 d.d. 4 april 2017

Reactie College op Raadsdebat 29-11-2016

Raadsmededeling 170/2016 d.d. 23 november 2016

Aalten, 4 april 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

J. Nobel
Secretaris/Algemeen directeur

J.A. Gerritsen
Burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2017;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet

B E S L U I T

de nota Woningbouwplanning Aalten 2017 vast te stellen.

AALTEN, 23 mei 2017

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

J.A. Gerritsen