

Memo

Aan: Cie. FL

Cc:

Van: College van B&W

Datum: 21 januari 2019

Kenmerk: Zaak 29763

Onderwerp: Woningbouwplanning

### Inleiding

Op 8 november jl. heeft de raad de motie Wooncontingent aangenomen waarin zij verzoek om voor 1 maart 2019 een plan te presenteren voor het realiseren van extra nieuwbouw waarbij de nadruk ligt op woningen voor starters en senioren. Deze memo informeert de cie. FL over de stand van de uitvoering van deze motie. Deze memo start met informatie over de stand van de uitvoering van de beleidsnotitie Woningbouwplanning (WBP).

### Stand uitvoering beleidsnotitie WBP

In onderstaande tabel is de stand van de voortgang weergegeven van de in de beleidsnotitie WBP genoemde groene en rode woningen/projecten. Er is ook een categorie woningen opgenomen die niet is vermeld in de beleidsnotitie WBP, dit betreft woningen die voor 2016 zijn vergund en waarvan de uitvoering is vertraagd en woningen ter vervanging van sloop (grijs gearceerd). Deze 'grijze' woningen leggen geen beslag op de regionaal afgesproken ruimte van 237 contingenten.

Voor deze drie categorieën (groen, rood, grijs) is de stand per 1-1-2019 weergegeven per planfase.

Planfase	Opgeleverd in	Opgeleverd	Opgeleverd in	19In aanbouw	Vergunning	ag Procedure	n-Vergunning	Totaal
Categorie								
Groen in WBP	10	62	30	16	14	5	57	194
Rood in WBP	0	5	27	31	31	43	57	194
Niet in WBP	25	5	40	3	4	6	52	135
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>72</b>	<b>97</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>54</b>	<b>166</b>	<b>523</b>

Tabel: Stand woningbouw per 1-1-2019

N.B.: De optelsom van de opgeleverde, de in aanbouw zijnde en de vergunde woningen in de groene en rode projecten is 226. Dit is bijna de 237 die we volgens de afspraken binnen de regio mogen bouwen; dus exclusief de 48 woningen die in procedure zijn en de 114 woningen waarvoor nog geen aanvraagprocedure loopt. Het hanteren van voorzienbaarheid voor op rood gezette woningen blijkt in veel gevallen een impuls voor de uitvoering ervan. Het gevolg is dat 50 gereserveerde contingenten voor het oplossen van fysieke knelpunten niet meer beschikbaar zijn.

### Voorzienbaarheid

Op 24 mei 2018 is het voorbereidingsbesluit genomen voor de rode woningbouwplannen met een voorzienbaarheidstermijn van 1,5 jaar en welke op 7 juni 2018 eindigde (fase 1). Op 18 oktober 2018 is dit gebeurd voor de rode woningbouwplannen met een termijn van 2 jaar en op 7 december 2018 eindigde (fase 2). Voor 7 december 2019 wordt het voorbereidingsbesluit aan de raad voorgelegd voor de rode woningbouwplannen met een voorzienbaarheidstermijn van 3 jaar (fase 3).

Met de voorbereidingsbesluiten voor de projecten met een voorzienbaarheidstermijn van 1,5 en 2 jaar is voor rode 21 woningen de mogelijkheid voor aanvragen van een omgevingsvergunning geblokkeerd. Inmiddels is gestart met de bestemmingsplanwijziging voor fase 1 en 2. Voor 46 rode woningen is voor de vervaldatum een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de projecten met een voorzienbaarheidstermijn van 3 jaar (totaal 110 rode woningen) is nu al een omgevingsvergunning aangevraagd voor 74 rode woningen, voor de overige 36 rode woningen is nog bijna 11 maanden tijd om dit te doen.

Al met al kan worden geconcludeerd dat, mede door de aantrekkende woningmarkt, de maatregelen uit de beleidsnotitie WBP hebben geleid tot een versnelling van de uitvoering van rode plannen. Het ziet er naar uit dat uiteindelijk slechts enkele tientallen woningen komen te vervallen. De consequentie is dat we ruim over het regionaal afgesproken aantal schieten. Voor de rode woningen is in 2016 al geconcludeerd dat deze op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke criteria voor een groot deel geen kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad zijn. Deze voorzien niet in de behoefte aan woningen voor met name starters en senioren.

### **AWLO**

Op 19 september jl. heeft de commissie FL een presentatie gekregen van het AWLO en van de doorvertaling naar de kernen door Companen. Enkele highlights uit de conclusies van het AWLO zijn:

- Mismatch woningmarkt: blijven bouwen en meer slopen
- Nieuwbouw vooral voor starters en senioren
- Aanpak bestaande voorraad; herstructurering door sloop-nieuwbouw
- Ongelijke gevallen ongelijk behandelen (plaatselijke verschillen, scheer niet alles over 1 kam)
- Investeer in bewustwording en urgentiebesef (verduurzaming, op termijn minder woningen)

Het AWLO en de doorvertaling naar kernen geven een vingerwijzing voor te bouwen woningtypes bij extra ruimte voor nieuwbouw.

### **Bevolkingsprognose ABF**

In 2018 is een Achterhoekse bevolkingsprognose met meerdere scenario's uitgebracht. Hieruit blijkt dat de huishoudensgroei langer aanhoudt dan eerder was voorzien. Omdat niet duidelijk is welk scenario de werkelijke bevolkingsontwikkeling volgt, is het lastig te bepalen hoeveel extra woningen nodig zijn om de grotere huishoudensgroei op te vangen.

De uitkomst van deze prognose geeft aanleiding om ruimte te geven aan extra nieuwbouw; de krimp van het aantal huishoudens komt gemiddeld 3 jaar later. Dit is een gemiddelde, de prognose geeft per gemeente verschillende ontwikkelingen weer. De veronderstelling is dat ook binnen gemeenten verschillen in ontwikkeling zijn tussen kernen onderling en tussen kernen en buitengebied.

### **Proces regio**

Op 19 december jl. heeft de Thematafel Wonen en Vastgoed ingestemd met de notitie "11 uitgangspunten voor wonen in de Achterhoek". Deze notitie vormt de basis voor een actualisatie van de Regionale Woonagenda; de planning is dat deze actualisatie voor de zomer (mei) gereed is voor bestuurlijke vaststelling. Gemeenten kunnen vervolgens een lokale uitwerking van de geactualiseerde Regionale Woonagenda maken.

Een belangrijk onderdeel van de geactualiseerde Regionale Woonagenda is het vastleggen van afspraken over de inzet van extra nieuwbouwwoningen. De aanleiding hiervoor is de hierboven genoemde bevolkingsprognose. Deze nieuwe afspraken betreffen kwalitatieve toetsingscriteria die gemeenten gaan hanteren voor nieuwe woningbouwplannen (denk aan: alleen op inbreidingslocaties bouwen). Een andere afspraak betreft het nauwkeurig monitoren van zowel huishoudensontwikkeling als nieuwbouw, zodat het één goed blijft aansluiten op het ander. Op 24 januari 2019 geeft de Thematafel Wonen en Vastgoed aan de accounthouders opdracht een kwalitatief toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen voor te leggen.

Volgens de regionale planning wordt dus voor komende zomer een geactualiseerde Regionale Woonagenda aan de gemeenteraden voorgelegd. Het kwalitatief toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen wordt hierin vastgelegd.

### **Activiteiten gemeente O-IJ**

Ambtelijk zijn de voorbereidingen bezig voor het realiseren van extra woningbouw. In alle grote en kleine kernen zijn potentiële locaties in kaart gebracht. De realiteitswaarde (uitvoerbaarheid) van elke locatie is zeer verschillend, dit loopt uiteen van onduidelijk tot al genomen initiatief. De focus ligt op het oplossen van ruimtelijke knelpunten, zoals centra van kernen en aanloopstraten (bijvoorbeeld de zuivelfabriek in Varsseveld), liefst door verbouw of sloop-nieuwbouw waarmee woningen voor starters en/of senioren worden gerealiseerd.

Daarnaast dragen we ambtelijk bij aan de uitvoering van bovengenoemde opdracht over het maken van een kwalitatief toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe woningbouw initiatieven. We doen dat in samenspraak met de andere gemeenten. Uit de doorvertaling naar de kernen (van het AWLO door Companen) leiden we kwantitatieve kaders af die we voor onze gemeente kunnen hanteren.

Tenslotte wordt juridisch onderzocht of het faciliteren van nieuwe woningbouwplannen gevolgen kan hebben voor de rode plannen die op basis van voorzienbaarheid een beperkte tijd hebben gekregen om tot uitvoering te komen.

### **Conclusie**

Het plan waar de motie naar vraagt is op 1 maart nog niet gereed, maar er zijn stappen gezet die ongetwijfeld leiden naar het faciliteren van meer woningen voor starters en senioren. Het in kaart brengen van potentiële locaties heeft het beeld opgeleverd dat er voldoende ruimte is voor nieuwe woningbouwplannen op inbreidingslocaties, zowel in de grote als in de kleine kernen. We kunnen nieuwe initiatieven binnenkort aan de kwalitatieve criteria toetsen zodat ze tegemoet komen aan de woningvraag van starters en senioren. We kunnen nu al anticiperen op deze criteria bij het beoordelen van initiatieven die vanaf vandaag binnenkomen.