



Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek



onderdeel van
Regionale woon- en vastgoedagenda

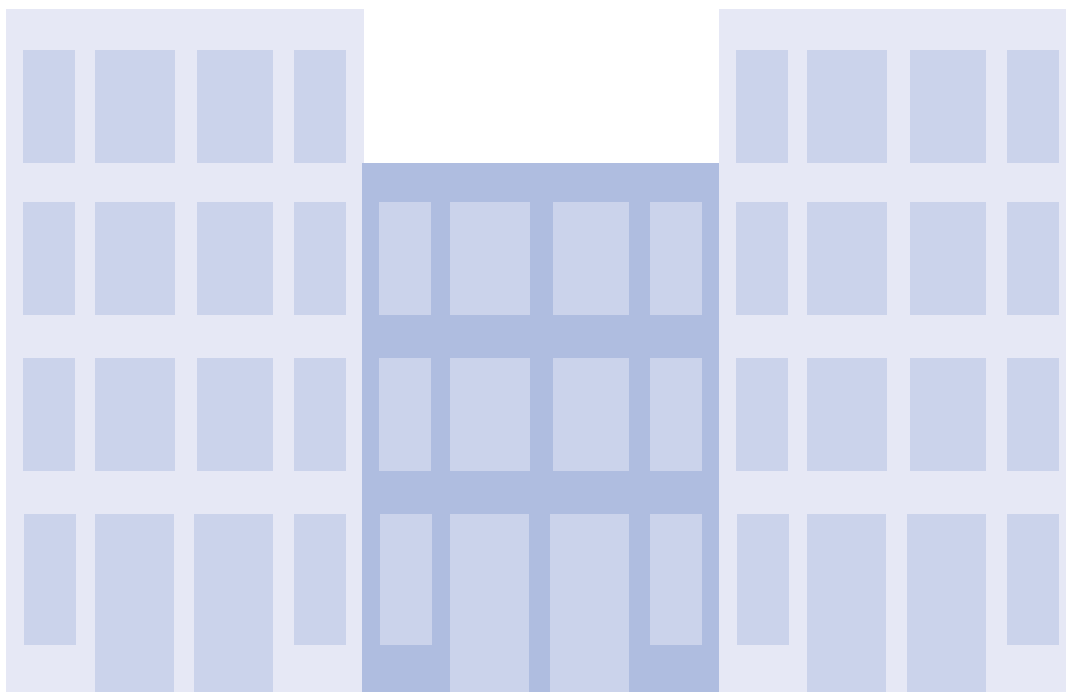
Thematafel wonen en vastgoed 20 juni 2019



8RHK
ambassadeurs

Inhoud

Inleiding	3	3 Bestuurlijke besluitvorming	9	5 Monitor	12
1 Aanleiding en kaders	4	3.1 Kwaliteitscriteria vastleggen in raadsbesluit	9	5.1 Bestaande regionale woonmonitor uitbreiden	12
1.1 Woonwensenonderzoek en huishoudensprognose	4	3.2 Verlenen van medewerking aan nieuwe plannen	9	5.2 Nieuwe plannen in beeld; de bestaande ook!	12
1.2 Kwalitatieve toets en monitor	4	3.3 Juridische status bestaande plannen	10	5.3 Uitkomsten vergelijken met periodiek te houden onderzoek	13
1.3 Kwantitatieve monitor	4	3.4 Toetsing aan vigerend regionaal woningbouwbeleid	10		
1.4 Nieuw kader voor nieuwe plannen, bestaande afspraken over bestaande afspraken blijven	4	4 Werkwijze/toetsingsproces	11		
2 Kwaliteitscriteria	5	4.1 Volkshuisvestelijke en ruimtelijke toetsing	11		
2.1 Sturen op kwaliteit	5	4.2 Advies wel/niet meewerken aan nieuwbouwplan	11		
2.2 Regionale criteria: aantonen behoefte en ruimtelijke criteria	6	4.3 Einde realisatietermijn	11		
2.3 Niet regionaal vast te leggen criteria en lokale criteria	7				



Inleiding

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. We gaan ruimte geven aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar nu behoefte aan is, maar waarvan we een duidelijk tekort in de markt zien. Het AWLO 2017 (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. We vertalen het geven van extra ruimte door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. We spreken regionaal kwalitatieve criteria af waaraan de gemeenten nieuwe plannen gaan toetsen. Dit wordt in vastgelegd in een raadsbesluit.

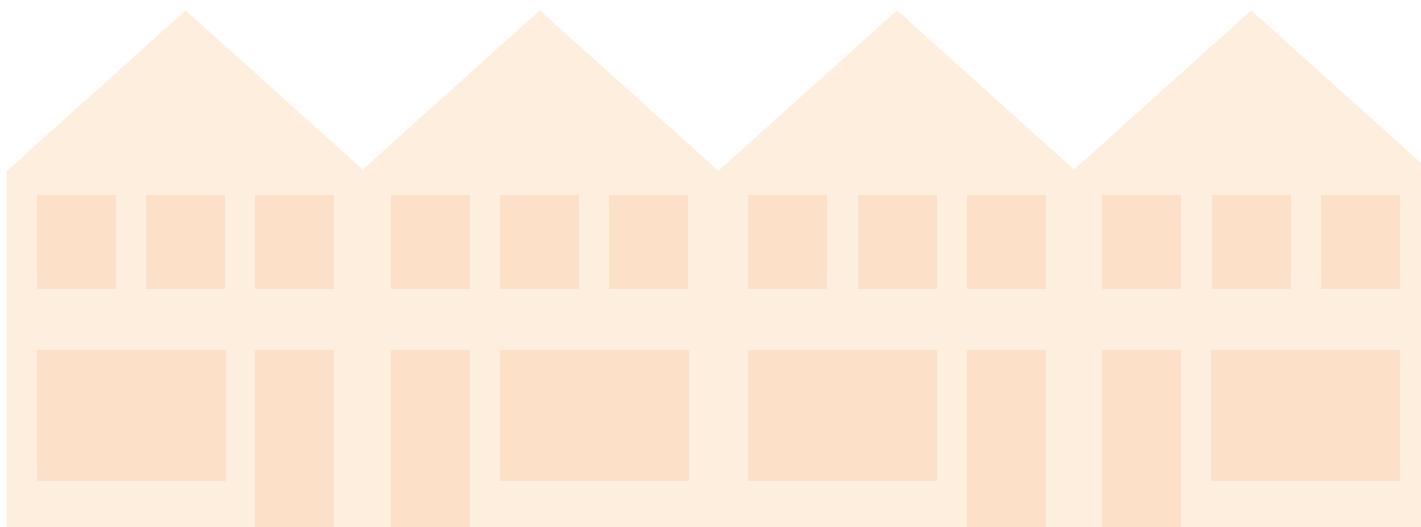
Het zijn 3 kwaliteitscriteria:

- 1 De behoefte is aangetoond
- 2 Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
- 3 Inbreiding gaat voor uitbreiding

Naast deze regionale criteria kunnen de gemeenten eigen criteria toevoegen. Een 4e (niet kwalitatief) criterium betreft de realisatietermijn van goedgekeurde plannen. Dit stelt ons in staat om actief te sturen door sneller te reageren op veranderende marktomstandigheden.

Het aantonen van de behoefte kan op diverse manieren, de prioriteit ligt bij het bouwen voor starters en senioren, maar uitzonderingen zijn mogelijk indien dit is onderbouwd.

We gaan het effect van dit beleid in beeld brengen met een monitor die zowel kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien. Dit stelt ons in staat te checken of gerealiseerde en geplande nieuwe woningbouwplannen voldoen aan de behoefte en het beleid indien nodig aan te passen.



1 Aanleiding en kaders

1.1 Woonwensenonderzoek en huishoudensprognose

Op basis van de jongste huishoudensprognose is ruimte gekomen voor extra nieuwbouw bovenop de bestaande afspraken. Dit verwelkomen we omdat we zien dat vooral voor starters en senioren onvoldoende passend aanbod is.

Het woonwensenonderzoek AWLO laat zien waar de kwalitatieve tekorten en overschotten zitten tussen vraag en aanbod van woningen. Het is weliswaar een beeld dat verschillen tussen gemeenten toont. Maar in elke gemeente is sprake van een tekort aan woningtypen in prijssegmenten waar starters en senioren naar op zoek zijn. Het overschot zien we ontstaan in alle gemeenten bij vrijstaande woningen en in diverse gemeenten bij 2 onder 1 kapwoningen. Hier wonen veelal huishoudens die voor het einde van hun wooncarrière staan.

1.2 Kwalitatieve toets en monitor

Met de extra ruimte kunnen we twee vliegen in één klap slaan. Naast het invullen van kwalitatieve tekorten wordt het beter mogelijk ruimtelijke knelpunten op te lossen. Dit is nu door gebrek aan 'contingenten' steeds moeilijker uitvoerbaar. We willen om deze redenen kwalitatieve toetsingscriteria hanteren voor de extra

nieuwbouw om de gegroeide mismatch tussen vraag en aanbod tegen te gaan door:

- te bouwen voor aantoonbare behoefte (invullen van kwalitatieve tekorten)
- beperken van nieuwbouw van woningtypen waar een overschot is of dreigt
- tegelijkertijd ruimtelijke knelpunten op te lossen, vooral leegstaand vastgoed.

Het is van belang de ruimte voor extra nieuwbouw strategisch in te zetten. Dat willen we doen door een scherpe focus te leggen op het terug brengen van de geconstateerde kwalitatieve tekorten. Wellicht draagt deze extra ruimte ook bij aan het oplossen van capaciteitsproblemen in de zorg (meer geschikte woningen voor zorgbehoevenden) en aan het vitaal houden van het buitengebied. Het gaat erom deze kwalitatieve ruimte behoedzaam te gebruiken. We kunnen het ons niet permitteren ongebreideld door te bouwen.

1.3 Kwantitatieve monitor

In de "Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek" (ook wel: de 11 uitgangspunten voor een nieuwe regionale woonvisie) staat dat we over extra aantallen woningen per gemeente geen afspraken maken. We nemen de ruimte voor het voorzien in de behoefte,

daar waar dit in de regio nodig is. Maar we willen wel een kwantitatieve vinger aan de pols om te zorgen dat het regionale totaal binnen de huishoudensprognose blijft.

1.4 Nieuw kader voor nieuwe plannen, bestaande afspraken over bestaande plannen blijven

Deze kwalitatieve toetsingscriteria beschrijven het kader dat we regionaal af willen spreken over extra nieuwbouw. Dit regionale kader werken de gemeenten individueel uit en ze passen het zelf toe. Daarnaast kunnen de gemeenten eigen kwalitatieve criteria bepalen. De werkwijze voor de toepassing van de kwalitatieve criteria wordt beschreven in hoofdstuk 4.

De kwalitatieve eisen gelden alleen voor nieuwe plannen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen. De afspraken over de bestaande plannen (stoplichtmodel) worden uitgevoerd en blijven dus voor deze plannen van kracht.

2 Kwaliteitscriteria

De 3 kwaliteitscriteria zijn:

- 1 De behoefte is aangetoond
- 2 Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
- 3 Inbreiding gaat voor uitbreiding

Het onderzoeksresultaat van het AWLO is een goede basis voor het aantonen van de behoefte. Daarnaast zijn er diverse andere manieren om de behoefte aan te tonen.

Fig 5.2 Mismatch (potentiële overschotten en tekorten naar eigendom en type woning in de Achterhoek, 2018-2023

2.1 Sturen op kwaliteit

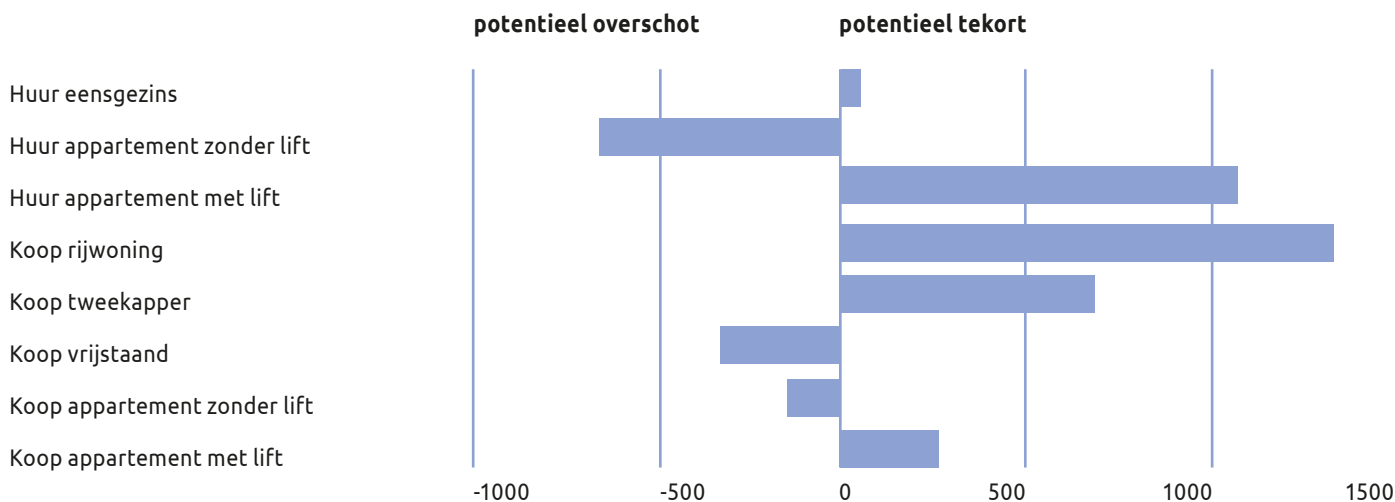
Het belangrijkste advies in het AWLO over nieuwbouw geeft aan dat in de bestaande voorraad onvoldoende aanbod is voor starters en senioren. Daarom moeten we voor deze doelgroepen bouwen.

In het AWLO wordt dit duidelijk gemaakt door middel van het saldo tussen vraag en aanbod per woningtype; zowel voor de totale regio als per gemeente. Het AWLO onderscheidt 8 woningtypes. Als je de saldi van deze 8 types optelt zie je het totale woningtekort. Bovenstaande grafiek toont

dat er zowel woningtypes/prijssegmenten¹ met een tekort als een overschot zijn. Deze grafiek toont de saldi voor de regio. Let op: de saldi per gemeente verschillen onderling en met de regio!

¹ Koop rijwoning kan worden gezien als betaalbare koopwoning voor starters; ook appartementen (koop en huur) kunnen financieel bereikbaar zijn voor starters. Koop- en huurappartementen zonder lift zijn voor senioren niet traploos bereikbaar, koop- en huurappartementen met lift wel; dit zijn gelijkvloerse woningen. Grondgebonden woningen met alle voorzieningen gelijkvloers (ook slaap- en badkamer) zijn erg gewild bij senioren.

Vraag en aanbodbalans Achterhoek 2018-2023



2.2 Regionale criteria: aantonen behoefte en ruimtelijke criteria

2.1.1 Aantonen behoefte

In de vorige paragraaf zijn enkele redenen genoemd waarom we adviseren om naast de uitkomst van het AWLO, ook andere manieren voor het aantonen van woonbehoefte te hanteren. De gemeenten kunnen met de hieronder beschreven bronnen de vraag naar woningen bepalen:

- AWLO-profiel per gemeente is uitgangspunt (kwalitatief tekort in beeld). Het AWLO-profiel is toepasbaar in grote kernen
- Eigen behoefte onderzoek door de gemeente
- Onderzoek naar woonwensen van woningzoekenden van buiten de regio
- Behoeftedonderzoek specifieke doelgroepen (bijv. arbeidsmigranten)
- Kleine kernen en buitengebied: 'namen en rugnummers'
- Sociale huur: in overleg met corporaties, vastleggen in prestatieafspraken
- Woonzorg: regietafels
- Bijzondere/innovatieve woonvormen, CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Deze bronnen worden door de gemeenten beschreven in de door hen bestuurlijk vast te stellen kwaliteitscriteria. Hierna volgt een toelichting per bron (zie 2.2.1a en 2.2.1b).

Naast het aantonen van de woonbehoefte zijn de volgende ruimtelijke criteria regionaal bindend:

- 2 Transformatie leegstaand vastgoed
- 3 Inbreiding gaat voor uitbreiding. Ofwel bouwen binnen de kom

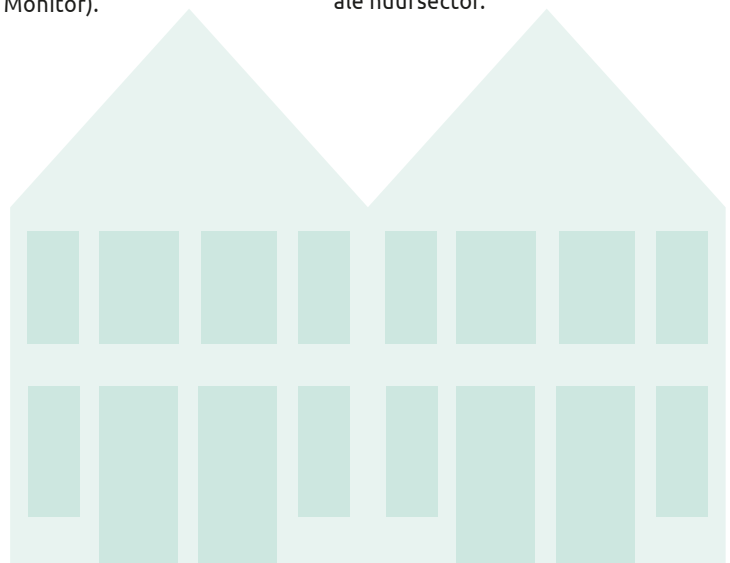
Ook hier volgt een toelichting per criterium (zie 2.2.2).

2.2.1a Toelichting aantonen behoefte op basis van het AWLO

Het saldo vraag-aanbod per woningtype uit het AWLO 2017 is het algemene kader voor de komende jaren, tot de rapportage van het AWLO van 2021 aanleiding geeft tot aanpassing. De grafiek (zie 2.1) laat de saldi voor de gehele regio zien (let wel: deze verschillen per gemeente). De gemeenten nemen hun eigen vraag-aanbodbalans in de bijlage 'Factsheet per gemeente' uit het AWLO als uitgangspunt. N.B.: In de saldi moeten we nog verwerken wat is opgeleverd in 2017 en 2018; ook moeten we meenemen wat in de bestaande plannen op de rol staat vanaf 2019 (zie ook H5 Monitor).

We gaan daarna als volgt te werk:

- De woningtypen die voldoen aan de behoefte van starters en senioren krijgen voorrang, want het saldo laat voor deze woningtypen grote tekorten zien. In de grafiek (zie 2.1) zijn het kooprijwoningen, huur- en koopwoningen met lift en tweekappers. Het tekort aan tweekappers manifesteert zich niet in alle gemeenten. Het tekort voor de andere genoemde woningtypes zien we in alle gemeenten terug.
- Woningen voor senioren zijn levensloopgeschikt, dit wil zeggen dat alle basisvoorzieningen in de woning gelijkvloers zijn en de woning bereikbaar is zonder traplopen. Dus appartementen met lift of grondgebonden woningen met minimaal een slaap- en badkamer op de begane grond. Appartementen zonder lift zijn sowieso ongeschikt voor deze doelgroep.
- Starterswoningen hebben een betaalbare prijs, dit wil zeggen koopwoningen die financieerbaar zijn voor inkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huursector.



- Gemeenten rammen aan de hand van het AWLO hun eigen vraag-aanbodbalans (op het niveau van grote kernen) het tekort per woningtype (binnen het totale woningtekort). Deze raming hoeft niet tot achter de komma nauwkeuring te zijn. Want in de loop van de tijd kunnen we met behulp van monitoring volgen of de behoefte verandert in betreffend type/segment door de toevoeging van nieuwbouw of veranderende marktomstandigheden. Gemeenten moeten vooral de behoefte vanuit de focus-doelgroepen starters en senioren in beeld brengen. De overige ruimte is bedoeld voor de bouw van andere types/segmenten. Daar waar de ruimtelijke inpassing van starters- of senioren woningen niet goed mogelijk is of voor het invullen van aangetoonde behoefte in andere types/segmenten.
- We gebruiken het profiel van de woningbehoefte uit het AWLO op deze wijze tevens als kwantitatief kader voor aantallen per type/prijs. Als er binnen een bepaald type/segment woningen worden toegevoegd (nieuwbouw, transformatie) wordt het tekort teruggedrongen. Dit betekent dat per type/segment een administratie bijgehouden moet worden van het aantal woningen waaraan de gemeente medewerking heeft verleend. Op een gegeven moment is het tekort volledig weggewerkt en kunnen verschijnselen van verzadiging optreden. Dit blijkt dan uit monitoring. Met monitoring (actuele cijfers van makelaars, etc.) kunnen we zichtbaar maken of in een bepaald type/segment verzadiging

optreedt zodat het niet zinvol is meer woningen toe te voegen.

2.2.1b Toelichting aantonen behoefte op een andere basis

Ruim 11.000 inwoners van de 7 gemeenten van de regio Achterhoek hebben deelgenomen aan het AWLO. Het AWLO heeft zeggingskracht op regionaal en gemeentelijk niveau. Van verschillende zijden wordt opgemerkt dat dit weliswaar het grootste deel van de woningvraag in beeld brengt, maar niet de wensen van mensen die van buiten de regio hier willen komen wonen. Ook geeft het AWLO te weinig houvast over woonbehoeften op de lage schaal van de kleine kernen en het buitengebied. Met de volgende bronnen kunnen gemeenten woningbehoefte ook aantonen:

- Eigen woningmarktonderzoek door gemeenten (sic).
- Onderzoek naar woonwensen van woningzoekenden van buiten de regio. Dit moet inzicht geven in de omvang van de instroom van buiten. We kunnen achterhalen welke woonwensen instromers hebben door te meten op welk woningtype/prijssegment de keus is gevallen bij degenen die zich recent hebben gevestigd ('proved preferences'). Dus aangetoonde behoefte van instromers van buiten de regio (gezinnen, 55-plussers en nieuwe werknemers, waaronder arbeidsmigranten). Deze behoefte is namelijk niet onderzocht in het AWLO 2017.
- Gemeenten onderbouwen de woningbehoefte in kleine kernen en het buitengebied met concreet aangetoonde

behoefte. Wat onder concrete behoefte moet worden verstaan, vereist nadere uitwerking ("namen en rugnummers"). Ook moet worden aangetoond dat in de bestaande voorraad geen alternatief beschikbaar is.

- Sociale huur: gemeenten kunnen in overleg met corporaties de behoefte aan nieuwbouw in dit segment in prestatieafspraken vastleggen. Corporaties hebben door monitoring (wachtlijden, aantal reacties per woning en acceptatiegraad) een goed beeld van de vraag-aanbod verhouding in het sociale huursegment (zie de gegevens in de Woonmonitor). Hieruit kunnen conclusies rollen over eventuele uitbreiding of inkrimping van geschikt aanbod.
- Woonzorg: op gemeentelijk niveau wordt periodiek een bijeenkomst georganiseerd waarin de gemeente samen met zorgaanbieders en corporatie(s) de ontwikkelingen in vraag en aanbod bij de verschillende zorgdoelgroepen bespreekt. Hier kunnen conclusies worden getrokken over eventuele uitbreiding of inkrimping van geschikt aanbod.
- Collectieve initiatieven ('van onderop'), bijzondere/innovatieve woonvormen. Innovatieve woonconcepten (flexibele/demontabele bouwvormen, woonvormen gericht op vermindering van kosten voor zorg en ondersteuning door onderlinge zorg, circulair gebouwde woningen) hebben een streepje voor.

2.2.2 Toelichting ruimtelijke criteria

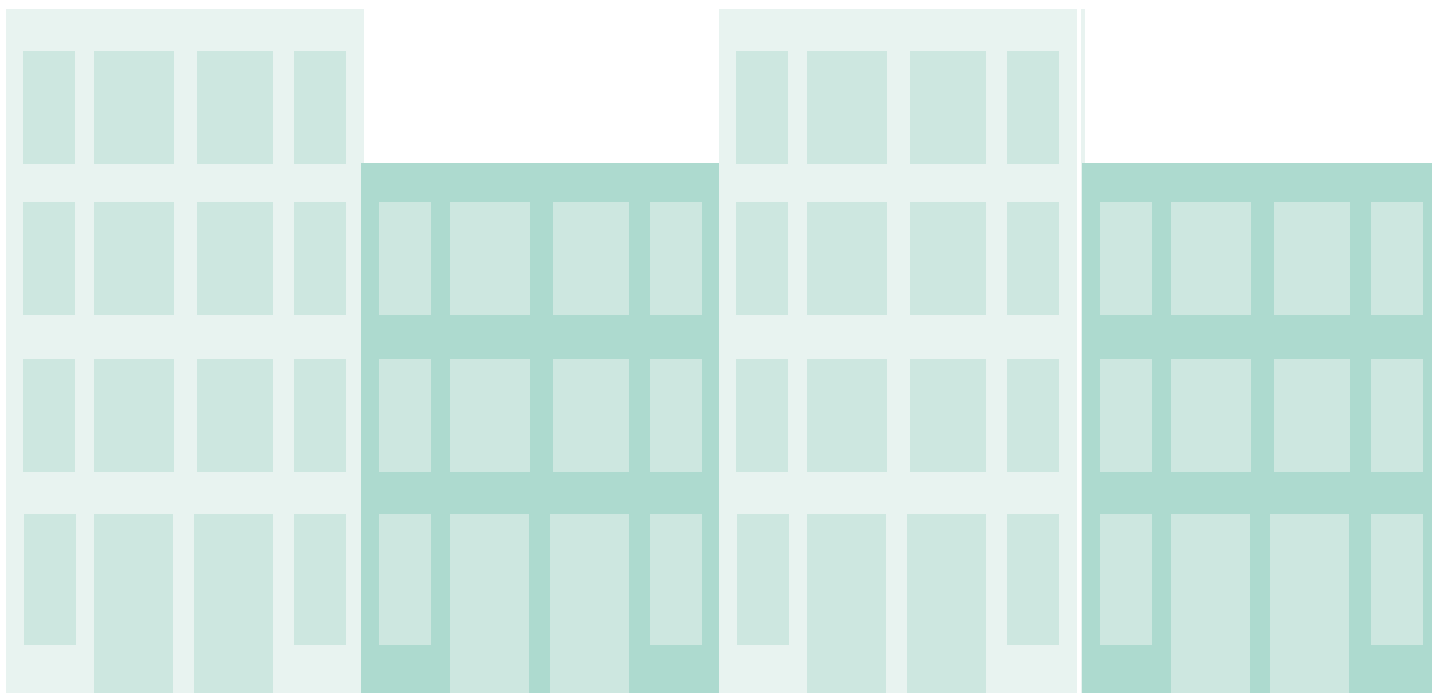
- Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. Prioriteit ligt bij het transformeren van deze locaties in aanloop straten en centra van kernen door middel van verbouwing tot woonruimte of nieuwbouw na sloop. In het buitengebied kan het gaan om compensatie voor gesloopte agrarische bebouwing (bijv. rood voor rood); dit verschilt per gemeente.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. We bouwen in principe niet op uitleglocaties (ladder voor duurzame verstedelijking), maar indien (verdere) inbreiding niet (meer) mogelijk of ongewenst is kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld voor het behoud van voldoende groen in de wijken.

2.3 Niet regionaal vast te leggen criteria en lokale criteria

Gemeenten zijn vrij eigen criteria voor hun gemeente toe te voegen aan de regionale criteria en deze mee te wegen bij de toetsing. Elke gemeente werkt trouwens al bij planbeoordeling met een door haar zelf ontwikkeld planologisch afwegingskader. Hierbij wordt integraal gekeken naar diverse aspecten: stedenbouwkundig, landschappelijk, mobiliteit (parkeren), ecologie (bodem, water, lucht, geluid), erfgoed, etc.. De gemeenten kunnen er voor kiezen mee te werken aan andere bijdragen aan waarde behoud en kwaliteit van wonen en leefbaarheid ("Voor wat hoort wat").

Hierbij denken we aan:

- vervangen van incurante woningen (bij netto toename)
- VAB-regeling (revival)
- woningsplitsing boerderijen
- landgoederen (voor inrichting natuur).



3. Bestuurlijke besluitvorming

De gemeenten dragen zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Voor de uitoefening van deze taak hebben zij instrumenten in handen die sturing op kwaliteit (lees: woningtype en prijs) goed mogelijk maken (art. 3.1.6. Bro)².

3.1 Kwaliteitscriteria vastleggen in raadsbesluit

Voordat het regionale kwalitatieve toetsingskader kan worden toegepast moeten de gemeenteraden dit kader vastleggen, bijvoorbeeld in een nieuwe Woonvisie of in een aparte beleidsnotitie over het nieuwe woningbouwbeleid. Het is zeer belangrijk te onderstrepen dat het kwalitatieve toetsingskader alleen bedoeld is voor nieuwe plannen.

Daarnaast worden de afspraken over de bestaande plannen uitgevoerd. We willen immers sturen op kwaliteit. Dat betekent dat we af willen van plannen die kwalitatief tekort schieten. In veel gemeenten zijn zulke plannen op rood gezet. Op basis van voorzienbaarheid raken deze plannen hun bouwtitel (bestemming Wonen) kwijt. Op deze wijze maken we extra ruimte voor goede plannen.

Nieuw woningbouwbeleid (gemeentelijk niveau) moet vastleggen dat alleen voor aantoonbare behoefte kan worden

gebouwd. Dit vereist een heldere beschrijving van de wijze waarop behoefte kan worden aangetoond. Aanvullend hierop worden andere kwalitatieve eisen beschreven, zoals over het voorrang geven aan woningbouw op te transformeren locaties. Indien de gemeente van oordeel is dat een belangrijk deel van de behoefte is aangetoond (accent op starters en senioren) kan zij in haar beleid aangeven aan welke woningtypen/segmenten zij prioriteit geeft. Een indicatie van het aantal woningen per deelgebied (kernen, buitengebied) per type/prijs is onderdeel van de gemeentelijke uitwerking van het beleid. Zo maakt de gemeente openbaar aan welke nieuwe plannen zij medewerking zal geven en welke niet. De markt kan zich daar dan naar richten.

² Publiekrechtelijk via omschrijving in het bestemmingsplan; privaatrechtelijk met een anterieure overeenkomst.

3.2 Verlenen van medewerking aan nieuwe plannen

Na het doorlopen van de kwalitatieve toets en planologische afweging (zie hoofdstuk 4) gaat een ambtelijk advies om in principe medewerking te verlenen aan het nieuwbouwiniatief naar het gemeentebestuur. Het besluit van het gemeentebestuur betreft (een wijziging van) het bestemmingsplan of een projectbesluit. Hierin worden afspraken vastgelegd over:

- te bouwen woningtype(s) en verkoopprijzen
- de realisatietermijn (bijvoorbeeld 3 jaar vanaf verlening Omgevingsvergunning)

Deze afspraken worden beschreven in het bestemmingsplan, c.q. projectbesluit, of in een anterieure overeenkomst. De voorkeur ligt bij het vastleggen in een anterieure overeenkomst.



3.3 Juridische status bestaande plannen

Om schadeclaims te voorkomen van initiatiefnemers van bestaande plannen waarvan de bouwtitel op basis van voorzienbaarheid op korte termijn vervalt, moeten de gemeenten die het stoplichtmodel hebben ingevoerd hen actief informeren over het nieuwe beleid. En gemeenten moeten hen de gelegenheid geven te voldoen aan het kwalitatief toetsingskader. Indien betreffende initiatiefnemers hun plan aanpassen wordt het bestaande plan als vervallen beschouwd. Het aangepaste plan wordt als een nieuw plan behandeld en getoetst aan het nieuwe kwaliteitskader.

Gemeenten die in hun huidige beleid in plaats van het stoplichtmodel een maximale termijn voor realisatie van woningbouwplannen hebben opgenomen, informeren initiatiefnemers van deze woningbouwplannen over de nieuwe regionale toetsingscriteria. Zij kunnen er dan voor kiezen de bestaande plannen aan te passen.

3.4 Toetsing aan vigerend regionaal woningbouwbeleid

Bij de plantoetsing kijkt de gemeente o.a. naar vigerend regionaal beleid; het meest recent is de regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Totdat een nieuwe regionale woonagenda van kracht is waarin de verandering van het woningbouwbeleid is opgenomen moet duidelijk zijn welke passages niet van toepassing zijn voor de extra woningbouw. Het vigerend beleid geldt immers alleen voor de bestaande plannen. Dus oude plannen toetsen we aan vigerend beleid en nieuwe plannen alleen aan de nieuwe regionale kwaliteitscriteria.

De passages uit de regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 die het betreft zijn:

- afspraken woningbouw tot 2025 over netto toevoegingen incl. 10% extra verlaging (pag. 3 en 4 uit de samenvatting; pag. 7, 11 en 12); en het schema over bouwopgave (op pag. 12)

- kleine kernen en buitengebied (pag. 12): eerste zin niet van toepassing voor nieuwe plannen, tweede zin ("In incidentele gevallen is ... een maatwerkoplossing mogelijk, maar die dient stevig onderbouwd te zijn") blijft zowel voor oude als nieuwe plannen staan
- de passage over de huishoudensgroei in hoofdstuk 5 van de regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 is achterhaald door de nieuwe prognose uit 2018

In het raadsbesluit dat voorgelegd wordt aan de zeven Achterhoekse gemeenten is opgenomen welke passages wel en niet van toepassing zijn.



4. Werkwijze / toetsingsproces

4.1 Volkshuisvestelijke en ruimtelijke toetsing

Het toetsingsproces wordt hieronder beschreven.

De score op aangetoonde behoefte is, zoals hiervoor uiteen is gezet (zie 2.1), afhankelijk van het saldo tussen vraag en aanbod binnen betreffend woningtype/prijssegment. Bij een groot tekort is de score positief, bij een groot overschot negatief. De score is neutraal bij een klein saldo.

Score kwalitatieve criteria:

- 1 Aangetoonde behoefte: score: + / o / -
- 2 Transformatie: score: + / o / -
- 3 Inbreiding: score: + / o / -
- 4 Lokale criteria: score: + / o / -

De gemeenten bepalen zelf de scores op de regionale en lokale toetsingscriteria. Dit geldt ook voor de weging tussen de regionale criteria en eventuele lokale criteria. De aanbeveling is de score op de aangetoonde behoefte zwaar te laten wegen.

4.2 Advies wel/niet meewerken aan nieuwbouwplan

Bij een positieve score op aangetoonde behoefte is het advies het plan uit te voeren (uiteeraard), mits de score op de andere criteria dit niet in de weg staat. Het is ook mogelijk dat het plan wel in het behoefteprofiel past, maar dat er (na verloop van tijd) al aan veel plannen met betreffend type/prijs is meegewerkt. Dan kan het advies zijn even te wachten, c.q. het plan op een later tijdstip uit te voeren. Bij een negatieve score kan de initiatiefnemer worden aangeraden het plan aan te passen naar een type/segment waar wel behoefte aan is (herprogrammeren). Indien de initiatiefnemer dit niet wenst is het advies niet mee te werken aan het initiatief.

N.B.: Het kan voorkomen dat een positieve score op aangetoonde behoefte leidt tot een negatief advies als de andere criteria (zeer) negatief scoren. Het omgekeerde, negatieve score op behoefte en positief op andere criteria kan ook. Denk bijvoorbeeld aan een leeg pand met cultuurhistorische waarde dat zich niet leent voor verbouw tot woningen voor starters of senioren, maar wel tot woningen waar geen of (relatief) weinig behoefte aan is.

Na bestuurlijke goedkeuring neemt de gemeente het plan op in de harde planningslijst die zij jaarlijks voor 1 april bij de provincie moet indienen.

4.3 Einde realisatietermijn

Nadat de Omgevingsvergunning is verleend kan het plan worden gerealiseerd. De gemeente toetst 6 maanden voor het verstrijken van de realisatietermijn of het plan in aanbouw is of is opgeleverd. Als dit niet zo is vertelt de gemeente de initiatiefnemer dat de geldende bouwtitel wordt ingetrokken. De initiatiefnemer krijgt nog één jaar de tijd om het plan te realiseren.

5. Monitor

De jaarlijkse regionale Woonmonitor brengt sinds 2012 de ontwikkeling van de woningvoorraad in beeld. Door de nieuwbouw regelmatig te vergelijken met de (periodiek te meten) ontwikkeling van het aantal huishoudens, leegstandscijfers en woningaanbod weten we of dit in de pas loopt met de behoefte.

Onderdeel van de regionale Woonmonitor is het monitoren van de regionale afspraken over het (netto) te realiseren aantal nieuwbouwwoningen per gemeente:

- aantal woningen opgeleverd en gesloopt
- aantal woningen in aanbouw
- resterende plancapaciteit en
- stand afspraken toegestane bouwopgave tot 2025.

In de Woonmonitor zijn (tot nu toe) alleen de totalen per gemeente vermeld, dus niet onderverdeeld in woningtypes en prijssegmenten. Voor de nieuwe plannen willen we monitoren of ze worden gebouwd binnen de kwaliteitscriteria, c.q. volgens de behoefte waarin de bestaande woningvoorraad niet voorziet. En: we hebben afgesproken dat we de kwalitatieve kenmerken van de nieuwe plannen met elkaar delen.

5.1 Bestaande regionale Woonmonitor uitbreiden

We gaan daarom de Woonmonitor uitbreiden met kwalitatieve informatie over de extra nieuwbouw. Dit vergelijken we met het profiel uit het AWLO 2017 en straks met de resultaten van het AWLO 2021.

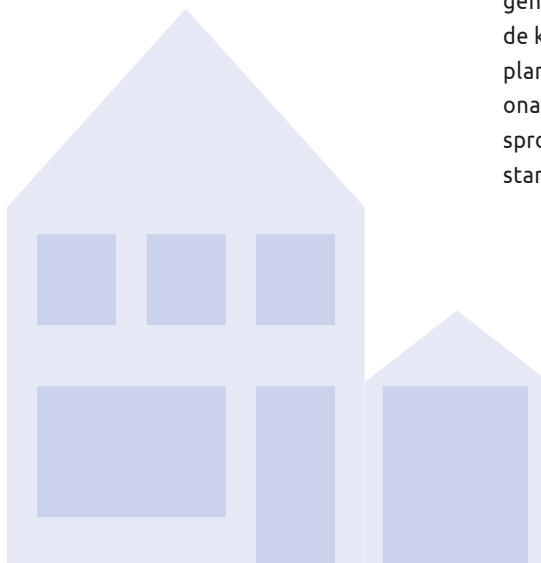
Het is nodig de bestaande Woonmonitor uit te breiden met kwalitatieve gegevens, nl. aantal woningen onderverdeeld naar:

- woningtypes,
- prijssegmenten en
- gepland tijdstip van realisatie.

Dit is heel goed mogelijk, want de gemeenten melden deze gegevens jaarlijks voor 1 april bij de provincie via de harde planningslijsten. Deze planningslijsten hebben de bovengenoemde onderverdeling.

5.2 Nieuwe plannen in beeld; de bestaande ook!

De nieuwe plannen van alle gemeenten worden uit de bij de provincie ingediende planningslijsten gefilterd en naast elkaar gezet in een regionaal overzicht, getalmatig per type/segment. We moeten dit ook doen voor de bestaande plannen. Zo kunnen we in beeld brengen in welke mate bestaande plannen bijdragen aan de behoefte en welke niet. We krijgen hiermee kwalitatief inzicht in zowel nieuwe als bestaande plannen. Maar voor het monitoren van de kwalitatieve criteria we concentreren ons op de nieuwe plannen. De door de provincie te leveren gegevens worden besproken in de werkgroep Kwalitatieve criteria. In deze werkgroep zijn alle gemeenten van de regio vertegenwoordigd. De werkgroep leden delen de kwalitatieve gegevens over de nieuwe plannen. De werkgroep vergelijkt de regionale optelsom met het regionaal afgesproken kwalitatieve kader: prioriteit voor starters en senioren.



5.3 Uitkomsten vergelijken met periodiek te houden onderzoek

De optelling van nieuwe plannen van alle 7 gemeenten vergelijken we met het vraagprofiel uit marktonderzoek (AWLO) en met de uitkomst van de meest recente huishoudensprognose. We kunnen zien of het kwalitatieve profiel van de optelsom spoot met het profiel uit het AWLO. En we kunnen een kwantitatieve toets doen door het totale aantal te leggen naast het aantal dat uit de recentste huishoudensprognose is gerold.

Naar verwachting kan de eerste optelling medio 2021 worden gemaakt over het jaar 2020. Over de eerste nieuwe plannen zal vanaf eind 2019 een besluit worden genomen; Eerst moet immers het gemeentelijk beleid worden aangepast a.d.h.v. de regionale kwaliteitscriteria. Daarna kunnen de colleges en gemeenteraden nieuwe woningbouwplannen goedkeuren (wijziging bestemmingsplan of projectbesluit) en omgevingsvergunningen verlenen. Huishoudensprognoses worden regelmatig (minimaal elke 2 jaar) gemaakt, zodat de som van nieuwe plannen kwantitatief kan worden getoetst aan de meest actuele prognose. In 2021 (4 jaar na 2017) houden we een nieuw AWLO naar de kwalitatieve woningbehoefte.

We weten medio 2021, als de Woonmonitor voor het jaar 2020 gereed is, hoeveel nieuwe woningen zijn gebouwd en gepland. Dan kunnen we zien of er noodzaak ontstaat het tempo af te remmen of

op te voeren. De werkgroep Kwalitatieve criteria zal de Thematafel Wonen en Vastgoed op dit punt adviseren.

3 De berekende vraag-aanbod verhoudingen in het AWLO hebben 1-1-2017 als peildatum. De opgeleverde plannen van 2017 en 2018 moeten hierin worden verwerkt. Belangrijk is ook te verwerken wat in de bestaande plannen op de planning staat. Hierdoor zullen de berekende tekorten, resp. overschotten per type/segment afnemen of juist toenemen.

