

#### **Bijlage 4: Toelichting op het stoplichtenmodel**

Door: Margot Vreman

datum: 28 juli 2015

##### **Algemeen**

De gemeenten in de Achterhoek staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma nog verder in te perken. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; De nog toe te voegen woningen moeten een zo goed mogelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Dat vraagt om een zorgvuldige prioritering van projecten.

In de stadsregio Arnhem Nijmegen is ervaring opgedaan met een stoplichtmodel.. Deze aanpak is ook toepasbaar voor de Achterhoek. Bestuurders ROV hebben besloten met het stoplichtmodel de plancapaciteit te onder de loop te nemen.

##### **Doel**

Doel van het stoplichtmodel is het prioriteren van woningbouwprojecten op basis van kwaliteit in plaats van juridische of planologische hardheid. Met het stoplichtmodel kunnen gemeenten flexibel inspelen op kansen die zich voordoen in de woningmarkt. Daarnaast bieden regionale afspraken op basis van het stoplichtmodel een onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

##### **Hoe werkt het stoplichtmodel?**

Op basis van de beschikbare informatie over woningbehoefte prioriteren gemeenten hun woningbouwplannen in drie categorieën groen, oranje en rood. Elke gemeente gebruikt dezelfde basiscriteria. De plannen die in de gemeente gerealiseerd worden (in aanbouw) of die gemeenten graag willen realiseren op basis van de criteria komen op groen. Plannen die op geen enkele wijze voldoen aan de criteria gaan op rood. Alle plannen waarover nog een keuze gemaakt moet worden gaan op oranje.

Op deze manier ontstaat:

1. Inzicht in de omvang van de regionale planvoorraad, de kwaliteit daarvan (segmenten, huur en koop, binnen de kernen of in het buitengebied) en inzicht in de realiteitswaarde van de realisatie.
2. Duidelijkheid over welke plannen gemeenten komende jaren graag willen realiseren richting provincie, buurgemeenten en particuliere partijen.
3. Een basis voor het uit de markt nemen van planologische ruimte voor woningbouw (creëren van voorzienbaarheid).
4. Inzicht in de aard en omvang van de plancapaciteit waar gemeenten nog een keuze over moeten of willen maken (oranje plannen).
5. Inzicht in de consequenties die het terugbrengen van de plancapaciteit met zich mee zal brengen, zowel op juridisch al financieel gebied.

##### **Om tot prioritering en herprogrammering te komen worden de volgende stappen doorlopen:**

1. In stap één wordt de planningslijst aangevuld met potentiële (transformatie)locaties; er zijn een aantal locaties, neem bijvoorbeeld de “rotte kiezen”, waar nu geen woningbouwplannen voor zijn maar die zich (in de toekomst) wellicht beter lenen voor woningbouw dan de huidige plannen.
2. In de tweede stap worden de plannen (inclusief de toegevoegde plannen bij stap 1) gecodeerd op basis van: behoefte in de gemeente en de kernen en een eerste indicatie voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stap wordt afgesloten met een eerste codering in groen, oranje of rood
3. In de derde stap vindt een tweede codering plaats aan de hand van de afweging of er andere argumenten zijn om een plan te realiseren. Daarbij wordt gekeken naar:
  - a. Specifieke doelgroep
  - b. Locatie met bijzondere ligging
  - c. Laatste deel groter project
  - d. Gemengd project
  - e. Transformatie bestaand vastgoed
  - f. Oplossing ruimtelijk probleem

- g. Juridisch/financieel risico's
4. Om tot een afweging te komen tussen welke locaties prioriteit (nieuw en oud) hebben wordt bij iedere locatie de volgende vragen gesteld:
- a. Levert het ruimtelijk gezien problemen op als op deze locatie geen invulling meer komt?
  - b. Is het noodzakelijk dat er op de locatie wat gebeurt?
  - c. Is er behoefte aan het type woning dat gepland staat, en zo ja, kan dit ook op een andere plek worden gerealiseerd?
  - d. Zijn er andere zwaarwegende argumenten waarom het plan toch door moet gaan? En zo ja, welke zijn dat?

### **Planning**

Afronding prioriteren projecten:

juli - november 2015

Opstellen set van afspraken:

augustus - november 2015

Bespreking concept afspraken en lijst in het PoHo ROV:

december 2015

Behandeling van de afspraken in de gemeentelijke colleges:

januari 2016

Raadsprocedure instemming met afspraken:

februari - mei 2016

Toezending afspraken aan provincie:

mei 2016