raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. X-pm
Zaaknummer 2209936
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026

Aan de raad,

Inleiding
Het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 is een herijking van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. Aanleiding om het afwegingskader van 2019 aan te passen, is dat de gemeente Winterswijk wil inspelen op de actuele woningbehoefte en wil aansluiten bij de afspraken en uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de afspraken uit de Woondeal Achterhoek 2022-2030.

We hebben enkele jaren gewerkt met het volkshuisvestelijk afwegingskader. In algemene zin hebben we positieve ervaringen met het werken met het afwegingskader. Initiatiefnemers van woningbouwplannen gaan actief aan de slag om in te spelen op de lokale behoefte en uitgangspunten. Wel stellen we voor een aantal criteria aan te passen en de afspraken over maximale termijn van realisatie voor woningbouwplannen, oftewel het hoofdstuk voorzienbaarheid, te laten vervallen. Dit wordt nader toegelicht bij argumenten. Tenslotte hebben we een aantal tekstuele aanpassingen gedaan omdat toelichting over het gebruik van het kader op meerdere plekken was opgenomen.

Voorstel
1. Het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 vast te stellen.
2. Het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 in te trekken.

Relatie met (huidig) beleid
- Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Zie de inleiding en argumenten/onderbouwing
- Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030. Zie de inleiding en argumenten/onderbouwing
- Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk. Met het nieuwe afwegingskader wordt ingespeeld op de ambities en de verschillende woonwensen in Winterswijk zoals benoemd in de lokale woonvisie.

Beoogd(e) effect(en)
De effecten zijn benoemd bij de inleiding en bij de argumenten.

Argumenten

Ad 1.
De gemeente speelt in op de actuele woonbehoefte
Zoals benoemd in de Woonvisie Winterswijk 2020-2025 wil de gemeente dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. Om dit te bieden is het noodzakelijk dat het tekort aan woningen wordt inlopen en de slagingskansen van huishoudens voor een passende en duurzame woning wordt vergroot. De gemeente speelt daarbij in op de veranderende woonbehoefte en zorgt ervoor dat nieuwe woningbouw

(en de bestaande woningvoorraad) daarop aansluit. De gemeente streeft naar betaalbare woonlasten, passend bij de portemonnee van de inwoners en woningzoekenden. De gestegen koop- en huurprijzen van de afgelopen jaren, energielasten en bouwkosten dagen ons hierbij uit. De gemeente heeft extra aandacht voor starters en ouderen.

Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zitten tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch). Met het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 wordt ingespeeld op deze veranderingen. Met het afwegingskader maakt de gemeente een zorgvuldige afweging bij nieuwe woninginitiatieven / woningbouwplannen (hierna te noemen: ‘plannen’).

De 900 te realiseren woningen t/m 2030 zijn per categorie opgenomen bij basiscriterium 2. De woningtypen/segmenten waar de komende jaren een mismatch is tussen de verwachte vraag en het verwachte aanbod is opgenomen als gewijzigd kwalitatief criterium 1 Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte. Dit betreft:

- Appartementen en levensloopbestendige woningen sociale huur. Vanwege toename eenpersoonshuishoudens en veranderende kwaliteitsvraag (kleiner en betaalbaar wonen). Dit betreft zowel jongeren als ouderen.
- Koop grondgebonden eengezinswoningen tot € 355.000,- en bij voorkeur met een lagere prijs. Dit is een directe vraag van jonge alleenstaanden, stellen en jonge gezinnen.
- Appartementen of levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen. De woning dient voldoende kwaliteit te hebben en de locatie is bij voorkeur nabij voorzieningen zoals een supermarkt.

De gemeente sluit aan bij de afspraken en uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030
In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn onder andere afspraken gemaakt om te zorgen voor een meer betaalbare woningvoorraad in de Achterhoek (28% sociale huur en 32% betaalbare koop/middenhuur). Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraken in de Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030 vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit is opgenomen als basisprincipe 2. In de praktijk werken we sinds de vaststelling van de nieuwe Regionale Woonagenda al met deze afspraken en uitgangspunten, maar deze krijgen nu plek in het volkshuisvestelijk afwegingskader.

De kwalitatieve criteria sluiten beter aan op de praktijk en de huidige opgaven
Ten opzichte van het afwegingskader uit 2019 is criterium 3 aangepast van duurzaamheid naar klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen. Door aangescherpte energetische eisen bij nieuwbouw (BENG / Bijna Energieneutrale Gebouwen) waren de uitgangspunten over duurzaamheid in ons afwegingskader vanaf 2021 wettelijk verplicht. Bovendien zien we een grote opgave als het gaat om klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen. We willen dat initiatiefnemers zich inzetten op deze thema’s en hebben dit daarom opgenomen als criterium 3.

Daarnaast is ten opzichte van het afwegingskader uit 2019 criterium 6 ‘onttrekking incourante woningen’ vervallen. Destijds was het beeld dat verouderde, onderhoudsintensieve woningen door afname van het aantal inwoners zou leiden tot een verminderde vraag. Dat zien we door de huidige woningvraag niet ontstaan en verwachten we ook niet voor de komende jaren. Dat maakt dit criterium in de praktijk niet van toepassing en overbodig.

Sturing op maximale termijnen van realisatie door intrekken bestemmingsplannen is onwenselijk
Bovendien is ten opzichte van het vorige afwegingskader hoofdstuk 4 Voorzienbaarheid verwijderd. Daarin zat een maximale termijn van realisatie van drie+één jaar met een mogelijkheid om een nieuwe termijn van drie jaar vast te stellen. Indien termijnen niet worden gehaald, kan de gemeente Winterswijk starten met het intrekken van de woonbestemming.

We zien dat veel van de bestaande woningbouwplannen uit 2018/2019 de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Ging het in 2018/2019 om 40 tot 50 woningbouwplannen (van één woning tot tientallen woningen), nu resteren nog 12 woningbouwplannen waarbij het grotendeels gaat om één of enkele

woningen. Bovendien is de verwachting dat nagenoeg alle woningbouwplannen binnen twee jaar worden gerealiseerd.

Intrekken van bestemmingsplannen is in de huidige situatie onwenselijk. Binnen de toen van toepassing zijnde maximale aantallen te realiseren woningen hadden de vele woningbouwplannen een negatief effect. Het beperkte nieuwe woningbouwplannen. Daar is in de huidige situatie geen sprake van. Vanwege de huidige situatie op de woningmarkt willen we bovendien dat deze resterende plannen worden gerealiseerd. Het belang voor de gemeente Winterswijk om bestemmingsplannen in te trekken is onvoldoende aanwezig omdat het geen ongeschikte plekken zijn voor wonen. Dit terwijl er voor eigenaren wel belangen zijn dat ze mogen realiseren, bijvoorbeeld omdat er investeringen zijn gedaan. Indien eigenaren juridische procedures starten tegen het intrekken van bestemmingsplannen is de kans aanwezig dat deze eigenaren hierover in het gelijk worden gesteld.

Omdat de gemeente Winterswijk de afgelopen jaren geen bestemmingsplan voor wonen daadwerkelijk heeft ingetrokken, heeft dit gewijzigde beleid voor de gemeente geen negatieve juridische of financiële gevolgen.

Wel is het van belang om met initiatiefnemers van grotere nieuwe woningbouwplannen afspraken te (blijven) maken in privaatrechtelijke / anterieure overeenkomsten om te zorgen dat de woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd. De tot op heden gehanteerde realisatietermijn van vier jaar na verkrijging van het bestemmingsplan/omgevingsplan is hierbij uitgangspunt. Bij gefaseerde woningbouwplannen zoals De Rikker wijkt de gemeente hiervan af omdat de realisatie / fasering een langere looptijd kent. Dit is maatwerk.

Ad 2.
Het is wenselijk om het verouderde afwegingskader in te trekken
Omdat de looptijd van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 nog niet is afgelopen is het noodzakelijk om deze in te trekken. De argumentatie is te vinden onder ad 1.

Financiële aspecten/risico's
n.v.t.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Zie de toelichting bij de argumenten onder ad 1.

Aspecten van duurzaamheid
Zie de toelichting bij ad 1. bij het argument De kwalitatieve criteria sluiten beter aan op de praktijk en de huidige opgaven.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Met betrekking tot de herijking van het volkshuisvestelijk afwegingskader is geen participatie geweest. De kwalitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de uitkomsten van het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) en met het afwegingskader spelen we in op de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Deze regionale woonagenda is opgesteld in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en de provincie Gelderland.

Vervolgprocedure/evaluatie
Indien uw gemeenteraad positief besluit over het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 zal dit afwegingskader gehanteerd worden bij nieuwe woningbouwplannen.

Met de looptijd van 2023-2026 wordt aangesloten op de periode van het vierjaarlijkse Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO). Naar verwachting zal in 2025 of 2026 een nieuw

AWLO plaatsvinden. Een eerdere aanpassing kan plaatsvinden op basis van een nieuwe lokale woonvisie of gemeentelijk volkshuisvestelijk programma. Het volkshuisvestelijk programma is naar verwachting verplicht vanaf 2026 op basis van landelijke wetgeving.

In 2024 gaat de gemeente naar verwachting starten met een nieuwe lokale woonvisie of herijking van de lokale woonvisie. Het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 wordt onderdeel van de lokale woonvisie.

Bij positieve besluitvorming gaan we de initiatiefnemers/ eigenaren van de woningbouwplannen die nog niet tot realisatie over zijn gegaan actief informeren.

Winterswijk, 26 september 2023
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
S.M.H. Weir	B.J.J. Bengevoord