Volkshuisvestelijk afwegingkader woningbouw Winterswijk 2023-2026

1 Inleiding

Zoals benoemd in de Woonvisie Winterswijk 2020-2025 willen we 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 we het tekort aan woningen inlopen en de slagingskansen van huishoudens voor een passende en duurzame woning vergroten. We spelen daarbij in op de veranderende woonbehoefte en zorgen ervoor dat nieuwe woningbouw (en de bestaande woningvoorraad) daarop aansluit. We streven 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. We hebben 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 willen we inspelen op deze veranderingen. Met het afwegingskader maken we een zorgvuldige afweging bij nieuwe woninginitiatieven / woningbouwplannen (hierna te noemen: 'plannen'). Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woningbehoefte van woningzoekenden in onze gemeente, maar ook dat plannen bijdragen aan de ambities die we als gemeente hebben. Bijvoorbeeld op het vlak van klimaatbestendigheid en levensloopgeschiktheid.

Herijking Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025

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 we willen inspelen op de actuele woningbehoefte en willen aansluiten bij de afspraken en uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de afspraken uit de Woondeal Achterhoek 2022-2030. Afspraken over betaalbaarheid en woningaantallen komen terug in basisprincipe 2 in dit afwegingskader.

Daarnaast zijn ten opzichte van het vorige afwegingskader een aantal kwalitatieve criteria aangepast. We sluiten door middel van de herijking aan bij de actuele kwalitatieve woningbehoefte (criterium 1) en hebben aandacht voor de thema's klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen door middel van criterium 3.

Het hoofdstuk 'Voorzienbaarheid' is vervallen waardoor er geen sprake meer is van een maximale termijn van realisatie voor woningbouwplannen. In de afgelopen jaren zijn de bestaande woningbouwplannen daadwerkelijk gerealiseerd vanwege de woningbehoefte. Vanwege de verwachte woningbehoefte in de komende jaren is intrekken van woonbestemmingen onwenselijk.

Met de looptijd van 2023-2026 sluiten we aan op de periode van het AWLO. Naar verwachting zal in 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.

Beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit, als onderdeel van bredere afweging

Het afwegingskader kent een puur volkshuisvestelijke insteek. Het beoordeelt plannen in de basis op hun bijdrage aan de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Winterswijk, zoals die zijn vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid. De beoordeling van plannen aan de hand van dit afwegingskader is onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging, mede op andere beleidsvelden (parkeren, goed woon- en leefklimaat, milieu, groene inpassing, cultuurhistorie, duurzaamheid, etc.).

Een positieve beoordeling op dit afwegingskader betekent een positief advies vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Het betekent niet dat de gemeente zonder meer medewerking verleent aan plannen. Het kan immers voorkomen dat er andere redenen zijn (vanuit de bredere ruimtelijke afweging) waardoor het niet wenselijk is om aan een plan mee te werken, bijvoorbeeld vanuit ecologie en landschap. Het omgekeerde is ook mogelijk. Er kunnen overwegingen zijn vanuit de bredere ruimtelijke afweging om mee te werken aan een initiatief (bijvoorbeeld het genereren van financiële middelen met woningbouw waardoor andere, minder winstgevende investeringen mogelijk worden gemaakt), terwijl vanuit het volkshuisvestelijke afwegingskader onvoldoende grondslag is om mee te werken aan het initiatief.

2 Uitgangspunten volkshuisvestelijk afwegingskader

Het afwegingskader kent de volgende uitgangspunten:

- **Focus op behoefte en kwaliteit, niet op kwantiteit;** het afwegingskader gaat uit van het mogelijk maken van kwalitatief goede woningen die aansluiten op de behoefte. Kwantiteit/aantallen speelt een zeer beperkte rol, namelijk alleen bij basisprincipe 2.

- **Beperkte set volkshuisvestelijke afwegingscriteria op prioritaire thema's;** het afwegingskader richt zich primair op een beperkt aantal prioritaire volkshuisvestelijke thema's. De toetsing wordt uitgevoerd door de beleidsadviseurs wonen en is onderdeel van een breder beoordelingstraject. Bij criterium 3 klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen wordt zo nodig afstemming gezocht met medewerkers die bij deze thema's zijn betrokken.

- **Onderscheid tussen de 'Kern Winterswijk' en 'Kerkdorp Meddo, de buurtschappen en overig buitengebied';** de opgaven tussen de kern Winterswijk en het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het buitengebied verschillen. In de beoordeling van plannen houdt het afwegingskader rekening met gebiedsspecifieke knelpunten. Dit komt met name terug bij de beoordeling van de kwalitatieve behoefte (paragraaf 3.3, criterium 1) en of plannen binnen of buiten bestaand bebouwd gebied vallen (paragraaf 3.3, criterium 5).

- **Heldere conclusies, ruimte voor dialoog;** het afwegingskader moet helder zijn in haar conclusies: wanneer wordt een plan in volkshuisvestelijke zin als kansrijk beschouwd en wanneer niet? De beoordeling mag daarbij niet alleen afhangen van de volkshuisvestelijke waardering. De gemeente wenst flexibiliteit aan te brengen, door ruimte te houden voor dialoog en inhoudelijke interpretatie. Zowel intern via intercollegiaal overleg, als extern in de communicatie met initiatiefnemers. Daarmee willen we ruimte bieden aan maatwerk.

3 Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk

Doelstelling afwegingskader

Het afwegingskader is een procesinstrument dat wordt toegepast voor de volkshuisvestelijke beoordeling van plannen. Het afwegingskader dient meerdere doelen:

- Het komen tot een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente Winterswijk.
- Een bijdrage leveren aan het behouden en liefst versterken van de omgevingskwaliteit van de kern Winterswijk, het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied.
- Het behoud van leefbare gemeenschappen, het sociaal en vitaal houden van kernen en buurtschappen.
- Het voorkomen / tegengaan van leegstand van woningen of ander incourant vastgoed.

Het afwegingskader moet aanknopingspunten bieden voor een goede beoordeling van plannen op hun volkshuisvestelijke kwaliteit, gebaseerd op een aantal heldere criteria, met enige ruimte voor maatwerk.

Beoordeling nieuwe woningbouwplannen volgens twee opvolgende stappen

Nieuwe plannen worden getoetst op het moment dat er sprake is van een principeverzoek. Het kan zijn dat een plan op een eerder moment verkennend wordt besproken met de gemeente. Tijdens deze verkennende gesprekken krijgt de initiatiefnemer op basis van het afwegingskader een richting mee; definitieve toetsing vindt plaats als er sprake is van een principeverzoek. Als initiatiefnemers een bestemmings-/omgevingsplan of omgevingsvergunning aanvragen en geen principeverzoek, wordt op dat moment getoetst.

Volgens twee opvolgende stappen beoordeelt de gemeente in hoeverre nieuwe plannen aansluiten bij de volkshuisvestelijke ambities en uitgangspunten. Het gaat om de volgende stappen:

1. **Basisprincipes;** hierin benoemen we enkele uitgangspunten over hoe we het afwegingskader toepassen. Welke plannen toetsen we volgens het afwegingskader en op welk moment? Bovendien beschrijven we enkele randvoorwaarden waaraan elk plan moet voldoen.

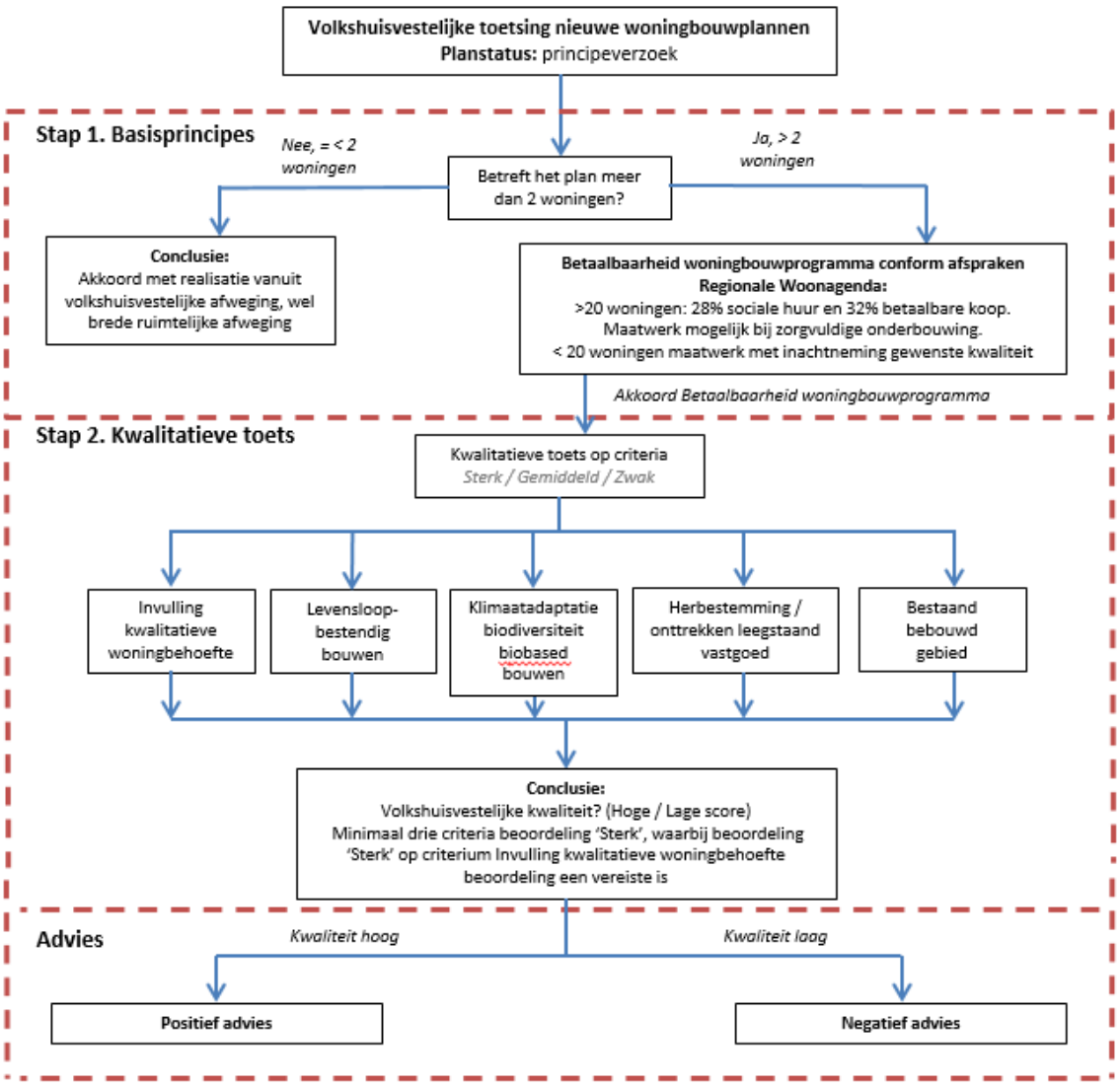
2. **Kwalitatieve toets;** in deze stap wordt getoetst in hoeverre nieuwe plannen passen bij de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente. Deze toets wordt gebaseerd op basis van een score op de verschillende criteria.

Vervolgstappen en uitvoering

Nadat plannen zijn getoetst moet duidelijk zijn of de gemeente vanuit volkshuisvestelijk oogpunt medewerking verleent aan het betreffende woningbouwinitiatief, zoals dat in de huidige vorm (locatie, doelgroep, beoogde kwaliteit, aantal woningen) voor ligt. Als dat niet het geval is, moet duidelijk worden wat de vervolgstappen zijn, zoals aanpassing van de beoogde kwaliteit of het niet meewerken aan dan wel schrappen van het woningbouwinitiatief.

3.1 Stroomschema afwegingskader

Voor de volkshuisvestelijke toetsing van nieuwe plannen aan het afwegingskader kan het stroomschema op de volgende pagina doorlopen worden. In de paragrafen 3.2 en 3.3 worden de verschillende stappen nader toegelicht.



3.2 Stap 1 - Basisprincipes

In de eerste stap wordt getoetst aan twee basisprincipes. Dit hangt af van de omvang van het woningbouwplan.

Basisprincipe 1: Vrijstelling voor woningbouwplannen met een toevoeging van maximaal 2 woningen

Een groot gedeelte van de huidige woningbouwplannen bestaat uit plannen voor de toevoeging van één of twee woningen. Het ruimtebeslag is hierbij beperkt en de ontwikkeling van dergelijke kleine plannen heeft nauwelijks effecten op de woningmarkt en de kwaliteit van de omgeving. Bovendien zijn initiatiefnemers van deze plannen regelmatig de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld bij woningsplitsing. Daarom worden initiatieven met een per saldo totale maximale toevoeging van twee woningen vrijgesteld van toetsing aan het volkshuisvestelijk afwegingskader.

Indien (deel)plannen van maximaal twee woningen een directe relatie hebben tot een groter plan, worden ze als onderdeel van het totale plan getoetst. Dit ter voorkoming van het opknippen van plannen. Bij plannen voor maximaal 2 woningen vindt wel de brede ruimtelijke afweging plaats. Dat betreft in elk geval het goed woon- en leefklimaat, milieu, ruimtelijke inpassing, parkeren, cultuurhistorie, etc.

Wel geldt dat veel kleine woningbouwplannen bij elkaar alsnog een grote woningtoevoeging kunnen betekenen. Daarom monitoren we de effecten van het vrijstellen van kleine plannen jaarlijks als onderdeel van de totale monitoring (zie hoofdstuk 4).

Basisprincipe 2: Betaalbaarheid woningbouwprogramma conform afspraken Regionale Woonagenda

In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn afspraken gemaakt om te zorgen voor een meer betaalbare woningvoorraad in de Achterhoek. We geven hiermee invulling aan de afspraken in de Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030 vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Nieuwe woningbouwplannen vanaf twee woningen moeten hieraan bijdragen. In het onderstaande stroomschema zijn de uitgangspunten benoemd:



Indien afgeweken wordt van deze uitgangspunten zal dit worden onderbouwd door de beleidsadviseurs wonen. De woningbouwplanningslijst die jaarlijks wordt vastgesteld door het college van BenW is hierbij relevant. Afwijken kan acceptabel of wenselijk zijn om de woningbouwaantallen en betaalbaarheid tot en met 2030 te behalen. Dit betreft in de gemeente Winterswijk:

Categorie	Aantallen
Sociale huurwoningen	318
Huurwoningen van de sociale huurgrens tot € 1.000 per maand	66
Koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000)	220
Betaalbaarheid totaal	**604**
Totaal aantal woningen	**900**

Het betreft bruto aantallen woningen. Netto is het saldo van nieuwbouw en overige toevoegingen aan de voorraad (door splitsing, transformatie, functiewijziging naar wonen en administratieve aanpassingen) minus sloop en overige onttrekkingen.

In de Woondeal Achterhoek is afgesproken dat de optelsom van de plancapaciteit voldoende is, namelijk ongeveer 130% voor de realisatie van de afgesproken woningaantallen. Dat betekent dat we woningbouwplannen voor ongeveer 1.200 woningen opnemen op de woningbouwplanningslijst in de periode tot en met 2030.

Indien de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma akkoord is en het plan past binnen de woningbouwprogrammering, wordt het initiatief verder getoetst in stap 2 de kwalitatieve toets.

3.3 Stap 2 - Kwalitatieve toets

In de kwalitatieve toets wordt elk plan beoordeeld in hoeverre het plan voldoet aan een aantal kwalitatieve criteria. Dat gebeurt door middel van een score op diverse kwalitatieve criteria, beoordeeld door de beleidsadviseurs wonen.

Score op basis van kwalitatieve criteria

De beleidsadviseur(s) wonen scoren elk binnengekomen woningbouwinitiatief. Per criterium beoordeelt de adviseur of het betreffende initiatief:…

- Sterk
- Gemiddeld
- Zwak

…beantwoordt aan het betreffende criterium. Het gaat hierbij om de volgende zes criteria:

Criteria	Sterk	Gemiddeld	Zwak
1. Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte	+2	+1	0
2. Levensloopbestendig bouwen voor meerdere doelgroepen	+2	+1	0
3. Klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen	+2	+1	0
4. Herbestemming en onttrekken leegstaand vastgoed	+2	+1	0
5. Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	+2	+1	0

1. Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte

Een initiatief dient invulling te geven aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Winterswijk. Hiervoor dient het AWLO als uitgangspunt. Hierin is voor de komende tien jaar aangegeven hoe groot de verwachte vraag per marktsegment zal zijn. Er is een mismatch tussen de verwachte vraag en het verwachte aanbod In Winterswijk tot en met 2030. Dit betreft de volgende woningtypen/segmenten:

- 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.

Naast de uitkomsten van het AWLO zijn er ook andere mogelijkheden waarop de kwalitatieve woningbehoefte kan worden onderbouwd:

- Een aanvullend behoefteonderzoek door de gemeente Winterswijk.
- Onderzoek naar woonwensen van woningzoekenden buiten de regio.
- Bij kleine kernen, dorpen en in het buitengebied: ‘namen en rugnummers’ van de toekomstige bewoners moeten bekend zijn. Bij voldoende concrete belangstelling voor een dergelijk initiatief is de kwalitatieve woningbehoefte onderbouwd.
- Sociale huur: in overleg met woningcorporaties en de huurdersverenigingen. Op basis van monitoring (wachttijden, aantal reacties) is er een goed beeld van de verhouding tussen vraag en aanbod. Dit wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.
- Collectieve initiatieven (‘van onderop’) zoals CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap): bij voorkeur gericht op vermindering van kosten voor zorg en ondersteuning door onderlinge zorg. Bij voldoende belangstelling is de behoefte onderbouwd.

2. Levensloopbestendige nieuwbouw voor meerdere doelgroepen

Het gaat hierbij om woningen die levensloopbestendig worden gebouwd of in de toekomst eenvoudig levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden. Een woning kan als levensloopgeschikt gezien worden als:

- De indeling van de woning het mogelijk maakt dat alle belangrijke functies op dezelfde bouwlaag gerealiseerd worden (of kunnen worden) of goed bereikbaar zijn door bijvoorbeeld een traplift. De functies zijn: een slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer en toilet.
- De toegang van de woning kan worden betreden zonder traplopen.

Een plan scoort “Sterk” zodra het ook scoort op één van de aanvullende voorwaarden die een bijdrage kunnen leveren in het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag (op voorwaarde dat de woning tevens aantrekkelijk is en blijft voor andere doelgroepen zonder acute zorgvraag), zoals een woningindeling die ervoor zorgt dat de woning rollator- en rolstoeltoel- en doorgankelijk wordt, een woning zich ertoe leent zo maximaal mogelijk levensloopbestendig gemaakt te kunnen worden (bijvoorbeeld door technische installaties die reeds zijn voorbereid op

realisatie van alle belangrijke functies op dezelfde bouwlaag, installatie van domotica, etc.) en de nabijheid van zorg- en winkelvoorzieningen.

3. Klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen

Klimaatadaptatie

We moeten ons voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat. We krijgen steeds vaker te maken met hitte, wateroverlast en droogte. De omgeving aanpassen en je voorbereiden op de gevolgen van het veranderende klimaat noemen we klimaatadaptatie. Ook bij nieuwe woningbouwplannen is dit van groot belang. De 3-30-300 regel zoals opgenomen in ons beleidsprogramma klimaatdaptatiestrategie 2022-2027 is hierbij uitgangspunt:

- Vanuit elke woning zicht is op minimaal 3 bomen of een groen dak
- Het terrein bestaat voor 30% uit schaduw op het heetste moment van de dag (zomerdag 21 juni om 15.30 uur)
- Het gebouw bevindt zich maximaal 300 meter vanaf een koele verblijfsplek in de gemeente.

Biodiversiteit

Bij biodiversiteit gaat het om de verscheidenheid aan planten en dieren. Deze zijn belangrijk voor het in stand houden van ecosystemen en daarmee een gezonde leefomgeving. Door te zorgen voor bijvoorbeeld meer groen, bloeiende planten voor insecten en schuilmogelijkheden voor vogels en zoogdieren versterken we de biodiversiteit. Bij een project kan in drie categorieën maatregelen toegepast worden. Dat zijn:

- Maatregelen voor verblijf/ nestkasten
- (Biodivers) groen op daken of aan gevels
- (Biodivers) groen in de directe omgeving van een gebouw.

Exacte algemene normen en criteria zijn vooraf niet te benoemen. Afhankelijk van de locatie en omvang van het woningbouwplan wordt dit nader bepaald en beoordeeld.

Biobased bouwen

We willen innovatie stimuleren om bij te dragen aan klimaatdoelen. Conceptueel en biobased bouwen zien we als een belangrijke innovatie, net zoals circulair inkopen van bouwmaterialen. Van belang is om materiaalgebruik te reduceren en te verduurzamen in ontwerp. We vragen initiatiefnemers van woningbouwplannen in te zetten op deze thema's. Samengewerkt kan worden moet de bestaande regionale netwerken zoals Cirkelregio Achterhoek en SamenbiobasedBouwen.

Een plan scoort "Gemiddeld" als wordt voldaan aan de criteria bij het thema klimaatadaptatie. Een plan scoort "Sterk" als ook wordt ingezet op biodiversiteit en biobased bouwen.

4. Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed

Plannen die een invulling geven aan leegstaand vastgoed, niet zijnde woningen, worden bij dit criterium positief beoordeeld.

- Meest wenselijk hierin is dat leegstaand historisch / cultureel erfgoed van een woonfunctie wordt voorzien en daardoor behouden kan blijven.
- Een andere ontwikkeling die positief wordt beoordeeld is het creëren van wonen

in leegstaande panden in de aanloopstraten van het centrum van Winterswijk, passend binnen de detailhandelsvisie van Winterswijk en het karakter van de straat en de omgeving.

- Er zijn leegstaande panden waarbij behoud van het vastgoed geen nadrukkelijke wens of zelfs onwenselijk is, maar waarbij wel een behoefte bestaat voor een nieuwe invulling van de locatie. Bijvoorbeeld door het creëren van woonruimte. Op het moment dat hierbij de huidige leegstaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats woonruimte wordt gerealiseerd, beoordeelt de gemeente dit met een positieve score. Het onttrekken van incourant maatschappelijk of zakelijk vastgoed wordt hier ook toe gerekend.

5. Ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied

Plannen die binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd, krijgen de voorkeur boven plannen die tot een uitbreiding aan de randen van de bestaande bebouwing leiden. In de kern Winterswijk leggen wij de nadruk op het ontwikkelen binnen de bebouwde kom. In het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied, zijn woningbouwontwikkelingen alleen mogelijk op bestaande erven en / of op nog onbebouwde kavels in en direct grenzend aan de kernen. Daarbij geldt dat we het eveneens belangrijk vinden dat er binnen onze kernen voldoende openbaar groen behouden blijft. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de kwaliteit van bestaande groenstructuren, zowel in de hoofdkern Winterswijk als daarbuiten, niet worden aangetast.

Conclusie: Positieve beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit

Voor een positieve beoordeling van het plan op haar volkshuisvestelijke kwaliteit geldt dat plannen in ieder geval op drie van de kwalitatieve criteria de beoordeling ‘Sterk’ moet hebben gescoord, waar de beoordeling ‘Sterk’ op criterium Invulling kwalitatieve woningbehoefte beoordeling een vereiste is. Hiermee krijgt het een positief volkshuisvestelijk advies.

4. Herijking en monitoring

Voor de praktische uitvoerbaarheid van het afwegingskader is het belangrijk dat de nu vastgestelde volkshuisvestelijk criteria een zekere mate van continuïteit kennen. Met andere woorden: de criteria worden niet jaarlijks aangepast aan de nieuwste woningmarktontwikkelingen. Wel moet er een goede balans zijn tussen aan de ene kant duidelijkheid richting initiatiefnemers (wanneer voldoet men wel / niet aan criteria?) en aan de andere kant criteria die aansluiten bij de actuele woonwensen en ambities van de gemeente Winterswijk op het vlak van wonen.

Herijking na opstellen nieuwe woonvisie

De gemeentelijke woonvisie is het belangrijkste beleidsdocument waarin de kwalitatieve ambities over het wonen in Winterswijk zijn vastgelegd. De meeste kwalitatieve criteria zullen daarom eens per vier jaar, al dan niet na actualisatie van de woonvisie, worden herijkt.

De gemeentelijke woonvisie hangt samen met de regionale woon- en vastgoedagenda. Regionale uitgangspunten zijn opgenomen in het afwegingskader.

Periodieke evaluatie woningbehoefte

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte veranderen doorlopend. Dit tonen de woningmarktontwikkelingen van de afgelopen jaren eens te meer aan. Daarom is het belangrijk dat het eerste kwalitatieve criterium (invulling geven aan kwalitatieve behoefte) op frequentere basis worden geëvalueerd en mogelijk herijkt. Uitgangspunt hierbij is dat de kwalitatieve behoefte eens per vier jaar wordt onderzocht door middel van het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO).

Monitoren woningmarkt

Het is belangrijk de woningmarkt goed te monitoren. De monitoring van de woningmarkt pakken we op in regionaal verband, waarbij we aansluiten op de Woonmonitor Achterhoek. We monitoren hierbij onder andere op basis van:

- Gerealiseerde woningen naar type, betaalbaarheid en tijdstip van realisatie.
- Vraagontwikkeling in de sociale huursector.
- Ontwikkeling netto leegstandspercentage (met als uitgangspunt maximaal 2% netto leegstand).
- Gerealiseerde verhuisbewegingen.
- Andere relevante marktindicatoren.

Registratie van gerealiseerde plannen

Met name voor het actueel houden van de nog onvervulde vraag (welke kwalitatieve woningvraag is nog niet ingevuld met behulp van recente woningbouwplannen?) is het van belang dat goed wordt geregistreerd in welke woningmarktsegmenten de goedgekeurde plannen woningen hebben toegevoegd. Deze nieuwbouw moet in mindering worden gebracht met de kwalitatieve woningbehoefte die in het AWLO is geregistreerd. Op die manier wordt het mogelijk om goed bij te houden welk deel van de woningvraag nog niet in gevuld. De registratie van nieuwe woningbouwplannen en gerealiseerde bouwplannen wordt opgenomen op de provinciale planningslijst.