Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststellen van het uitnodigingskader woningbouw

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het uitnodigingskader woningbouw vervangt het afwegingskader woningbouw waar sinds 2019 nieuwe woningbouwinitiatieven aan worden getoetst. Belangrijkste reden om het beleid te herzien is de nieuwe regionale woonagenda en de woondeal, waarin volkshuisvestelijke afspraken zijn vastgelegd. Het huidige beleid voldoet niet meer aan het regionaal vastgestelde beleid. In het nieuwe uitnodigingskader wordt niet meer gewerkt met criteria en punten, maar wordt een plan beoordeeld aan de hand van minimale vereisten en een aantal uitgangspunten.

Inleiding

Het uitnodigingskader woningbouw vervangt het afwegingskader woningbouw dat op 27 november 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Aalten is vastgesteld en gewijzigd is op 23 februari 2021. Aanleiding van het afwegingskader woningbouw destijds waren de regionale kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw. Deze zijn in 2019 als addendum bij de toen geldende regionale woonagenda (2015-2025) vastgesteld. Inmiddels is de nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030) in het voorjaar van 2023 vastgesteld. Met deze nieuwe regionale woonagenda zijn de eerdere regionale toetsingscriteria komen te vervallen en vervangen door een nieuw volkshuisvestelijk kader. Daarnaast is het afwegingskader woningbouw geëvalueerd en zijn de opgaven op de woningmarkt, mede door sturing vanuit het ministerie van BZK via de woondeal, gewijzigd.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het uitnodigingskader woningbouw geeft uitvoering aan o.a.:
- Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030
- Woonvisie gemeente Aalten 2021-2026
- Woningbouwstrategie gemeente Aalten

Zowel landelijk als ook lokaal zijn recentelijk diverse beleidsprogramma's en actielijnen opgesteld. In het uitnodigingskader is het nodige beleid samengebracht. Het gaat hierbij o.a. om sociale en ruimtelijke opgaven, duurzaamheid en de Global Goals.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. Nieuw regionaal woonbeleid
   In de nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 zijn door de zeven Achterhoekse gemeenten afspraken gemaakt over de realisatie van de woningbouwopgaven en de woningbouwsegmenten. Deze afspraken zijn verder vastgelegd in de woondeal die de Achterhoek heeft gesloten met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor de periode 2022-2030.

De basisafspraak voor iedere gemeente betreft:
- 28% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd in de sociale huur
- 32% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd in de betaalbare koop tot € 355.000.
- 40% van de nieuwbouw is vrij in te delen

Het uitnodigingskader woningbouw is hierop aangepast.

2. Beoordelingssystematiek gewijzigd
   In het nieuwe uitnodigingskader is de systematiek wat gewijzigd. Zo worden de plannen onderling niet tegen elkaar afgewogen, vervalt het 3 keer sterk scoren principe en maken we geen onderscheid meer tussen de hoofdkernen en de kleine kernen.
   Overeind blijft:
   - Snelheid in afhandeling verzoeken.
   - Helderheid aan de voorkant voor indieners aan welke voorwaarden een verzoek moet voldoen.
   - Transparantie in het beoordelingsproces.
   - Inzicht en overzicht in de lopende projecten.
   - Integrale advisering.

Alternatieve beleidskeuzes

- *Kleine plannen*
  Kleine plannen, die niet aan het volkshuisvestelijk kader kunnen voldoen, zijn met het nieuwe uitnodigingskader niet meer mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dure vrijstaande woningen in achtertuinen. Daarmee focust de gemeente op plannen die van toegevoegde waarde (ruimtelijk en volkshuisvestelijk) zijn. Dit zorgt er mede voor dat de beperkte ambtelijke capaciteit op de juiste opgaven wordt ingezet. Wel wordt uitnodigingskader woningbouw een uitzondering opgenomen voor kleine plannen (minder dan 5 woningen), daar waar het om transformatie gaat. Het is in veel situaties onmogelijk om naast de volkshuisvestelijke doelen, ook andere beleidsdoelen te realiseren. Op deze manier blijven we transformatie stimuleren.

- *Wijzigingen in beleid en wetgeving*
  Het uitnodigingskader woningbouw loopt o.a. vooruit op bijvoorbeeld de ingangsdatum van de omgevingswet, wet regie volkshuisvesting en de woondeal 2.0. Maar ook op het gebied van circulaire bouw en klimaatadaptatie mist nog verdere concretisering en daarmee de impact op de woningbouwplannen. Gelet op de druk op de woningmarkt en de gewijzigde woningbouwafspraken is ervoor gekozen het uitnodigingskader woningbouw toch zo spoedig mogelijk vast te stellen. Dit betekent dat het college van B&W de komende periode op onderdelen het uitnodigingskader woningbouw nog verder kan aanvullen/aanscherpen.

Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Participatie en Communicatie

Er hebben gesprekken plaats gevonden met De Woonplaats en de Sociale raad. Vervolgens hebben beiden ook schriftelijk input geleverd. Deze input is waar mogelijk verwerkt in het uitnodigingskader. Na besluitvorming in de gemeenteraad wordt het uitnodigingskader gepubliceerd op de gemeentepagina en de website van de gemeente.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Het uitnodigingskader treedt in werking op 1 oktober 2023. Dit betekent dat verzoeken vanaf die datum worden beoordeeld aan de hand van het nieuwe beleid. Een gedetailleerde planning voor 2023 en 2024 is opgenomen als bijlage in het uitnodingskader.

Bijlagen

Uitnodigingskader woningbouw 2023
Schematische samenvatting uitnodigingskader woningbouw 2023
Raadsbesluit ‘vaststellen uitnodigingskader woningbouw 2023’.

Aalten, 22 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester