Voorstel college van B&W gemeente Aalten

Onderwerp	Uitnodigingskader Woningbouw
Verantwoordelijk organisatieonderdeel	A6 Team Openbare Ruimte
Opsteller	Margot Vreman
Kenmerk	Z/23/137398/D-473990
Datum voorstel	14 augustus 2023
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Gewenste datum Raad	26 september 2023
Voorstel/mededeling Raad	Voorstel
Uitvoeringsprog. Raad	Thema 1: Leefomgeving en Wonen

Toelichting voorstel

Samenvatting

Wethouder T.M.M. Kok
Het college wordt gevraagd het uitnodigingskader woningbouw ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden. 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.

Voorgestelde beslispunten

Het uitnodigingskader woningbouw ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden.

Besluit

In te vullen door gemeentesecretaris.

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.

Argumenten

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 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.

3. Recent vastgestelde beleidsdoelen die samenkomen
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.

Kanttekeningen

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.

Overleg gevoerd met

Werkgroepwoningbouw te weten:
Ivo van der Hoogte, RO
Hennie Scheffer, RO
Heleen te Winkel, RO
Rob Donderwinkel, RO
Melvin Oldenboom, Grondzaken/ ruimtelijk jurist
Hermien Baur, Wonen
Margot Vreman, Wonen

Daarnaast is het nieuwe uitnodigingskader voor feedback binnen de organisatie uitgezet. Collega's vanuit de verschillende disciplines hebben op deze manier hun inbreng kunnen leveren.

Vervolgstappen en planning	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.
Participatie	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.
Communicatie	Na besluitvorming in de gemeenteraad wordt het uitnodigingskader gepubliceerd op de gemeentepagina en de website van de gemeente.