Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	192-2021
Datum	:	8 november 2021
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	J.Steverink/H. Baur
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Beantwoording vragen CU, D66, CDA, GB, PP en VVD inzake het voorstel Woningbouwstrategie

---

Aanleiding:
Beantwoording van de schriftelijke vragen naar aanleiding van het voorstel Woningbouwstrategie.

Inhoud mededeling:

Schriftelijke vragen CU:

1. In het raadsvoorstel staat dat diverse vertegenwoordigers zijn betrokken.
    a. Zijn makelaars hierbij betrokken geweest?
    b. Er staat dat deze partijen “het omarmen”. Betekent dat dat bevraagde personen zich 100% hierin kunnen vinden? Of zijn er ook nog elementen die zij toegevoegd zouden willen zien? Zo ja, welke elementen zouden dat zijn?
2. Is in plannen ook voorzien om een substantieel deel voor (sociale) huur te bestemmen, bijvoorbeeld voor (groep) nieuwbouwwoningen dat wordt verhuurd door De Woonplaats?
3. Heeft dit raadsvoorstel geen enkele financiële consequenties?
4. Ten aanzien van communicatie: zou het niet wenselijk zijn om de betrokken partijen, waaronder bouwers, ontwikkelaars, etc. actief te informeren over een nieuw vastgesteld beleid en hen uit te nodigen hiermee aan de slag te gaan?
5. Waar zijn de ca. 800 woningen op gebaseerd?
6. De provincie Gelderland ziet voor de komende 10 jaar een tekort van meer dan 80.000 woningen. Als we dit getal afzetten tegen Gelderse gemeenten (op basis van inwoners), wat zou dan de Aaltense opgave zijn?
7. Zou de huidige tijdsgeest (w.o. vraag naar woningen, flexwerken) juist niet als een grote kans te zien zijn om Aalten op langere termijn toekomstbestendig te maken? Ofwel, dat we bijvoorbeeld het dubbele aantal woningen gaan realiseren? Dat heeft immers weer impact op leefbaarheid van centra, benodigde winkels en scholen etc. In de strategie staat weliswaar dat het aannemelijk is dat niet veel meer mensen naar Aalten zouden willen komen, maar zou daar niet op te sturen zijn?
8. Heeft de gemeente zicht op hoeveel alleenstaanden in de gemeente Aalten woonachtig zijn?
9. Welke plaatsen in de gemeente Aalten zouden geschikt zijn voor zgn. ouderen hofjes? En wat is nodig om deze daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen?
10. In hoeverre is verbinding/koppeling gemaakt met:
    a. Het realiseren van passende woningen voor ouderen (koppeling nota sociaal domein)
    b. Het realiseren van relatief goedkope woningen voor alleenstaanden, die nabij elkaar kunnen wonen (koppeling sociaal domein t.a.v. eenzaamheid, omzien naar elkaar etc.)
    c. Realiseren van een koppeling van A en B, dus ouderen en alleenstaande samen?

11. Afwegingskader: is het niet raadzaam om de bestaande scores bij te stellen, zodat het aantrekkelijk wordt om bouwplannen te maken? Ofwel, in hoeverre kan dat drempelverlagend werken (bijvoorbeeld op het aspect van langer zelfstandig wonen).

Beantwoording:

1. *a. Deze nota is niet in de inspraak geweest maar is op basis van scenario's en laatste inzichten tot stand gekomen. De nota is besproken tijdens de bijeenkomst van Platform Aalten waarbij ook makelaars uitgenodigd waren.*
   b. Zie inspraakreactie Platform Aalten.
2. *De Ludgerstraat is het meest recente voorbeeld hiervan, hier worden minimaal 40 sociale huurwoningen gebouwd. Start werkzaamheden is in 2022. Voor de rest geldt dat de gemeente en De Woonplaats kijken wat deze nieuwbouw doet voor de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Aalten (aan de hand van reactiegraad en zoektijd). Mede op basis daarvan wordt gezamenlijk besproken hoe de uitbreidingsopgave op de lange termijn wordt ingevuld.*
3. *Het vaststellen van deze Woningbouwstrategie heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De financiële consequenties zijn gekoppeld aan de uitvoering van de geconcretiseerde plannen. Hierover vindt zo nodig separaat besluitvorming plaats, bijvoorbeeld door het vaststellen van grondexploitaties daar waar het gemeentelijke exploitaties betreft.*
4. *Gezien de vele initiatieven die er zijn en de beschikbare capaciteit zijn wij van mening dat onze inwoners en bedrijven voldoende op de hoogte zijn van ons beleid.*
5. *Deze zijn gebaseerd op de prognoses zoals beschreven op pagina 6 en 7.*
6. *Het gaat dan om 1040 woning in 10 jaar. Dit wordt toegelicht op pagina 7.*
7. *Het belangrijkste is dat we bouwen voor de behoefte, leegstand moeten we voorkomen. Als het dubbele aantal woningen wordt bijgebouwd gaat dit immers ook ten koste van het leefklimaat (natuur moet worden opgeofferd voor woningbouw bijvoorbeeld). De strategie is flexibel opgezet zodat we wel mogelijkheden hebben om bij te bouwen of af te schalen indien nodig.*
8. *Ja dat hebben we. Gegevens zijn te vinden in het dashboard van de woon- en vastgoedmonitor bij de gegevens over inwoners en huishoudens.*
9. *Voorlopig hebben we de Ludgerstraat in Aalten. Om deze gerealiseerd te krijgen is er ten eerste een groep bewoners nodig die daadwerkelijk tijd willen stoppen in het ontwikkelen van zo'n project. Er zijn nog geen andere locaties in beeld.*
10. *a. De woningbouwstrategie is bedoeld om de kwantitatieve behoefte te duiden. Wonen en zorg is opgenomen in de Woonvisie 2021 – 2026 die dit jaar is vastgesteld. Daarnaast gaat elk nieuwbouwproject langs het afwegingskader voor een kwalitatieve beoordeling. Dit kader hanteren we sinds november 2019. De focus ligt op het toevoegen van betaalbare woningen voor starters en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.*
    b. Hier is geen koppeling mee gemaakt maar initiatieven zijn welkom.
    c. Hier is geen koppeling mee gemaakt maar initiatieven zijn welkom.
11. *Het belangrijkste is de verhouding tussen kwaliteit en kwantiteit. De voorkeur is dan ook om wel nieuwbouwwoningen toe te voegen, maar deze wel met bepaalde kwaliteitsstandaarden. Uit de afgelopen periode blijkt dat plannen goed kunnen voldoen aan de gestelde criteria. Mochten er geen verzoeken meer binnen komen of inwoners zich melden dat het enorm lastig is, zullen we kijken wat er aangepast kan worden.*

Schriftelijke vragen D66:

1. Hoe worden de nieuw toe te voegen woningen verdeeld over de kleine kernen?
2. Op kort termijn is de verwachting dat er relatief minder woningen in Dinxperlo gebouwd zullen worden. Ziet het college nog mogelijkheden om hier nog een versnelling aan te brengen?

Beantwoording:

1. *Zo evenredig mogelijk maar wel afhankelijk van de vraag en de mogelijkheden die er zijn.*
2. *Er staan inderdaad voor de korte termijn minder woningen in de planning voor Dinxperlo, vandaar de zoektocht naar een uitleglocatie zodat er op relatief korte termijn extra woningen toegevoegd kunnen worden.*

Schriftelijke vragen CDA:

1. Er wordt gesproken over een opgave van 820 woningen en er wordt rekening gehouden met een mogelijke planuitval van 30 %. Als deze planuitval daadwerkelijk gaat plaats vinden betekent dit dan uiteindelijk een netto toename van ca 575 woningen?
2. Bij gebleken definitieve planuitval worden dan nieuwe (vervangende) locaties gezocht c.q. aangewezen?
3. De provincie Gelderland ziet voor de komende 10 jaar een tekort in haar provincie van 80.000 woningen, “eist “de provincie van de Gemeente Aalten om een evenredig aantal voor haar rekening te nemen, zo ja hoeveel?
4. Volgens de Pearl prognose is er een sprake van een toename van 820 huishoudens de komende 10 jaar, dit aantal ligt gelijk aan de opgave in de visie. Op dit moment is er in Aalten al een flink aantal woningzoekenden, betekend dit, dat als prognose uit komt, er nog steeds krapte op de woningmarkt in Aalten blijft bestaan?
5. Er is behoefte aan woningen voor starters en senioren in onze gemeente, in de visie wordt gesproken over woningen in zijn algemeenheid en niet specifiek voor welke doelgroep, is de visie hiervoor niet juist ook een goed instrument?
6. In de notitie: *bijlage bij raadsvoorstel* woningbouw strategie wordt gesproken over 2 prijsklassen bij realisatie. Bij realisaties in het kader van VAB (< 10) kennen die nieuwe woningen ook een prijsklasse eis?
7. In Dinxperlo is er de noodzaak om te zoeken naar 1 of meerdere uitleggebieden. Kunt u een inschatting maken hoeveel tijd er gemoeid gaat van zoektocht naar uitleggebied tot en met de start van daadwerkelijke bouw?

Beantwoording:

1. *Bij gebleken definitieve planuitval worden dan nieuwe (vervangende) locaties gezocht c.q. aangewezen.*
2. *Dit is afhankelijk van welk plan er wanneer uitvalt. Belangrijk uitgangspunt is dat er flexibel wordt ingespeeld op de woonvraag, waarbij steeds een evenwicht wordt gezocht tussen behoefte/opgave en plancapaciteit. Dit kan dus betekenen dat planuitval niet direct tot een knelpunt zal leiden.*
3. *Nee dit eisen ze niet.*
4. *Hiervoor verwijzen wij u naar de onderbouwing van de prognose. Als deze uitkomt blijft er uiteindelijk ‘gezonde’ krapte over.*
5. *De visie op wonen wordt uitgebreid behandeld in de Woonvisie 2021 – 2026 die dit jaar is vastgesteld. Daarnaast gaat elk nieuwbouwproject langs het afwegingskader, een kwalitatieve beoordeling op nieuwbouwplannen. Hieruit volgt dat de focus ligt op starters- en seniorenwoningen.*
6. *Deze vraag is meegenomen in de beantwoording van de vragen met betrekking tot het afwegingskader buitengebied.*
7. *Er kan worden uitgegaan van een tijdspanne van minimaal 2 jaar.*

Schriftelijke vragen GemeenteBelangen:

1. Wat zijn de financiële consequenties voor deze gewijzigde woningbouwstrategie?
2. Wat zijn de mogelijkheden om de ontwikkeling van de potentiële locaties in Dinxperlo te bespoedigen? En welke bent u van plan om in te gaan zetten?
3. U geeft aan dat u flexibel wil inspelen op de woonvraag en rekening wil houden met onverwachte ontwikkelingen. Wij onderschrijven dit belang. Is dan een herijking om de 3 jaar niet te lang? Is een herijking van elk jaar niet beter?
4. We zien in andere gemeenten dat eigen inwoners of toekomstige inwoners met een sociale of economische binding voorrang krijgen. Wat is de reden geweest om dit niet in het afwegingskader mee te nemen?
5. Worden er bouwkavels aangewezen waar dezelfde quick wins worden toegepast als op plan Kubus, het zgn. Aaltens Model?

Beantwoording:

1. *Het vaststellen van deze Woningbouwstrategie heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De financiële consequenties zijn gekoppeld aan de uitvoering van de geconcretiseerde plannen. Hierover vindt zo nodig separaat besluitvorming plaats, bijvoorbeeld door het vaststellen van grondexploitaties daar waar het gemeentelijke exploitaties betreft.*
2. *De mogelijkheden zijn beperkt omdat we bijvoorbeeld in het centrum met veel belangen te maken hebben, maar dat is wel meteen de reden dat we voor de relatief korte termijn naar een uitleglocatie op zoek zijn.*
3. *Ontwikkelingen lijken steeds sneller te gaan, de 3 jaar is niet in steen gebeiteld. Flexibel betekent ook dat we, als daar aanleiding voor is, eerder tot herijking moeten overgaan.*
4. *Het afwegingskader is hier niet het juiste instrument voor. Juridisch is het complex, er wordt onderzocht hoe we dit mogelijk kunnen maken binnen de grenzen van de wet.*
5. *Voordat we deze vraag kunnen beantwoorden hebben we een nader toelichting nodig. Deze is er nog niet bij het opstellen van deze raadsmededeling. Beantwoording volgt.*

Schriftelijke vragen Progressieve Partij:

1. U spreekt van een landelijk woningtekort van 1 miljoen de komende 10 jaar. In de Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2021 staat dat er ruim voldoende plancapaciteit is om dat aantal te kunnen gaan bouwen (136%). Vraag: Als dat betekent dat het tekort in 10 jaar is weggewerkt, heeft dat waarschijnlijk tot gevolg dat de ‘oude’ trek naar de stad terugkeert. Betekent dat een risico voor Aalten in de zin van krimp van het aantal huishoudens en leegstand als we nu teveel bouwen?
2. Volgens het plaatje op pag 28 van diezelfde Staat vd Woningmarkt wordt voor onze regio tot 2035 een groei van het aantal huishoudens verwacht van 0 – 4 % (dwz ~ 0 – 500 huishoudens in onze gemeente); het statistisch woningtekort in 2024 en 2035 is dan 1- 2% (pag 29). Men hanteert voor een gezonde woningmarkt een tekort van 2% ; hetgeen betekent dat er dus geen ‘echt’ tekort zal zijn. Hoe verhouden deze cijfers zich met de cijfers en de gewenste bouwproductie van 800 woningen in de Woningbouwstrategie?
3. In 2020 was vlgs de Staat van de Woningmarkt het woningtekort 331.000; in 2021 is dat teruggelopen tot 279.000 (-15% in 1 jaar). Is dit een teken dat de spanning op de woningmarkt flink is teruggelopen en dat wellicht ook het alom genoemde 1.000.000 te bouwen woningen flink lager kan zijn?
4. Is er over de Aaltense woningbouwstrategie afstemming met andere Achterhoekse gemeenten en de Regio geweest? Zo nee waarom niet? Zo ja, welke afspraken zijn hier gemaakt?
5. Wat is de totale woningbouwambitie van de Regio? Kunt u overzichten per gemeente geven, afgezet tegen woningvoorraad?
6. De ambitie van 820 woningen erbij wordt vlgs een arbitrair-technische-verdeelsleutel toebedeeld aan de kernen, waarbij de toedeling aan het buitengebied gehalveerd wordt ‘om verstening tegen te gaan’. Moeten dergelijke en andere overwegingen ook niet op de kernen-verdeling losgelaten worden? Maw: moet er geen visie komen over welke ontwikkelingen we wenselijk vinden in elke kern en in het buitengebied?
7. Verhoging prijsgrens goedkope bouw. Welke onderzoeksgegevens liggen ten grondslag aan dit voorstel? Van welke woningen en bouwwijzen is uitgegaan?

Beantwoording:

1. *We willen bouwen voor de behoefte en een nieuw stoplicht uiteraard voorkomen. De woningbouwstrategie lijkt op basis van de kennis van nu reëel, maar het tij kan ook weer keren. We blijven de behoefte monitoren om op tijd bij te kunnen sturen. Bij nieuwe locaties moet de onzekerheid meteen duidelijk worden gecommuniceerd en in de overeenkomst, met realisatietermijn, worden opgenomen.*
2. *De Staat van de Woningmarkt is gebaseerd op CBS-prognoses. Deze prognoses hebben hun beperkingen op lokaal/regionaal niveau. We gaan daarom vooral uit van CBS Pearl, waarin de prognoses van CBS regionaal zijn verfijnd. Het is inderdaad zo dat verschillende prognoses*

verschillende aantallen laten zien. Op pagina 7 zijn de verschillende prognoses en onze keuzes hierin uiteengezet.

3. *De afgelopen jaren zijn er in de gemeente Aalten 50 à 60 woningen gebouwd. In 2021 zien we ook een verhoging in de gemeente Aalten naar meer dan honderd woningen. Dat betekent dat ook een fors deel van de 820 te bouwen woningen al gerealiseerd is.*
4. *Nee. Er heeft geen afstemming vooraf plaatsgevonden, maar er wordt wel ieder half jaar gemonitord waar de gemeenten staan, zodat eventueel bijgestuurd kan worden.*
5. *Al deze gegevens zijn terug te vinden in het dashboard van de Woon- en Vastgoedmonitor 2020, te vinden via de website van de Regio Achterhoek.*
6. *Onze visie zit in de woonvisie, de afwegingskaders en nu de woningbouwstrategie met potentiële locaties.*
7. *De prijsgrens goedkope bouw is verhoogd naar € 230.000 naar aanleiding van de daartoe aangenomen motie op 1 juni 2021.*

Schriftelijke vragen VVD:

1. We zien een sterke groei van eenpersoonshuishoudens. Ook voor de huisvesting van statushouders zien we een dergelijke vraag. Is duidelijk of deze éénpersoonshuishoudens specifieke woonwensen hebben en zo ja, welke?
2. Onderdeel van het afwegingskader is de transformatie naar wonen. Gelet het leegstaande vastgoed binnen de gemeente, lijkt het dat hiervan niet of nauwelijks gebruik gemaakt wordt. Hoe is uw beeld daarbij? Waarom wordt er niet meer gebruik van gemaakt? Moet het afwegingskader op dit onderdeel niet worden aangepast zodat er meer gebruik van gemaakt wordt?
3. Kan door woningsplitsing (bij grotere woningen) binnen de bebouwde kom en/of het creëren van één persoonshuishoudens binnen leegstaand vastgoed, niet sneller worden voorzien in de behoefte van woningen voor eenpersoonshuishoudens? Wordt aan dergelijke verzoeken meegewerkt?
4. In hoeverre is een afwegingskader in zijn algemeenheid nog wenselijk, is het niet beperkend om snel te kunnen voorzien in de huidige woningbouwbehoefte? Moeten we niet iedere extra woning toejuichen?
5. Er zijn vele ‘inbreidingslocaties’. Het in procedure brengen van al deze afzonderlijke plannetjes kost veel tijd en geld. Ook is de kans dat niet al deze plannen de eindstreep halen groot. Een forse uitbreiding van de hoofdkernen a la plan Kobus kost ook veel tijd en geld, maar leidt wel tot een forse toename van woningbouwmogelijkheden. Waarom zet het college (naast de ontwikkeling van ‘De Groene Kamer’) daar niet gelijk ook fors op in? Voor Dinxperlo zal dat sowieso noodzakelijk zijn.

Beantwoording:

1. *Het AWLO zoomt niet specifiek in op eenpersoonshuishoudens, wel op kleine huishoudens van 1 of 2 personen. De woonwensen van die groep zijn te vinden via het dashboard van de woon- en vastgoedmonitor.*
2. *Wij delen het beeld niet er weinig gebruik gemaakt wordt van transformatie. Er komen veel verzoeken voor het afwegingskader binnen. Bovendien gaat het afwegingskader uit van initiatief van de eigenaar. Als dit initiatief niet komt, zal dit vooral voortkomen uit het ontbreken van een behoefte aan transformatie en niet zozeer aan het ontbreken van mogelijkheden tot transformatie.*
3. *Aan splitsingsverzoeken wordt meegewerkt indien deze voldoen aan de afwegingseisen en ze passen binnen de regels van ruimtelijke ordening.*
4. *We juichen iedere extra woning toe die een bepaalde kwalitatieve basis heeft en ruimtelijk past. Het afwegingskader voorziet in objectieve criteria voor de te maken afweging.*
5. *Conform de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ vinden we het belangrijk dat woningbouw zoveel mogelijk op inbreidingslocaties plaatsvindt. Alleen als er in een kern sprake is van een aantoonbare woningbehoefte, maar er geen mogelijkheden voor inbreiding meer zijn (bijvoorbeeld omdat we daarmee beeldbepalende groenlocaties in een kern bebouwen) is het mogelijk om woningen te bouwen op uitbreidingslocaties. Maar dan wel in eerste instantie zo dicht mogelijk nabij de bebouwde kommen.*

Schriftelijke vragen ChristenUnie november 2021

Woningbouwstrategie

1. In het raadsvoorstel staat dat diverse vertegenwoordigers zijn betrokken.
    a. Zijn makelaars hierbij betrokken geweest?
    b. Er staat dat deze partijen “het omarmen”. Betekent dat dat bevraagde personen zich 100% hierin kunnen vinden? Of zijn er ook nog elementen die zij toegevoegd zouden willen zien? Zo ja, welke elementen zouden dat zijn?
2. Is in plannen ook voorzien om een substantieel deel voor (sociale) huur te bestemmen, bijvoorbeeld voor (groep) nieuwbouwwoningen dat wordt verhuurd door De Woonplaats?
3. Heeft dit raadsvoorstel geen enkele financiële consequenties?
4. Ten aanzien van communicatie: zou het niet wenselijk zijn om de betrokken partijen, waaronder bouwers, ontwikkelaars, etc. actief te informeren over een nieuw vastgesteld beleid en hen uit te nodigen hiermee aan de slag te gaan?
5. Waar zijn de ca. 800 woningen op gebaseerd?
6. De provincie Gelderland ziet voor de komende 10 jaar een tekort van meer dan 80.000 woningen. Als we dit getal afzetten tegen Gelderse gemeenten (op basis van inwoners), wat zou dan de Aaltense opgave zijn?
7. Zou de huidige tijdsgeest (w.o. vraag naar woningen, flexwerken) juist niet als een grote kans te zien zijn om Aalten op langere termijn toekomstbestendig te maken? Ofwel, dat we bijvoorbeeld het dubbele aantal woningen gaan realiseren? Dat heeft immers weer impact op leefbaarheid van centra, benodigde winkels en scholen etc. In de strategie staat weliswaar dat het aannemelijk is dat niet veel meer mensen naar Aalten zouden willen komen, maar zou daar niet op te sturen zijn?
8. Heeft de gemeente zicht op hoeveel alleenstaanden in de gemeente Aalten woonachtig zijn?
9. Welke plaatsen in de gemeente Aalten zouden geschikt zijn voor zgn. ouderen hofjes? En wat is nodig om deze daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen?
10. In hoeverre is verbinding/koppeling gemaakt met:
    a. Het realiseren van passende woningen voor ouderen (koppeling nota sociaal domein)
    b. Het realiseren van relatief goedkope woningen voor alleenstaanden, die nabij elkaar kunnen wonen (koppeling sociaal domein t.a.v. eenzaamheid, omzien naar elkaar etc.)
    c. Realiseren van een koppeling van A en B, dus ouderen en alleenstaande samen?
11. Afwegingskader: is het niet raadzaam om de bestaande scores bij te stellen, zodat het aantrekkelijk wordt om bouwplannen te maken? Ofwel, in hoeverre kan dat drempelverlagend werken (bijvoorbeeld op het aspect van langer zelfstandig wonen).

Schriftelijke vragen fractie D66 – woningbouw strategie.

Pagina 8 - kleine kernen 61 woningen

Vraag: Hoe worden de nieuw toe te voegen woningen verdeeld over de kleine kernen?

Pagina 10 - woningen per jaar Aalten en Dinxperlo

Vraag: Op kort termijn is de verwachting dat er relatief minder woningen in Dinxperlo gebouwd zullen worden. Ziet het college nog mogelijkheden om hier nog een versnelling aan te brengen?

CDA – Vragen woningbouw strategie

1) Er wordt gesproken over een opgave van 820 woningen en er wordt rekening gehouden met een mogelijke planuitval van 30 %. Als deze planuitval daadwerkelijk gaat plaats vinden betekent dit dan uiteindelijk een netto toename van ca 575 woningen?

2) Bij gebleken definitieve planuitval worden dan nieuwe (vervangende) locaties gezocht c.q. aangewezen?

3) De provincie Gelderland ziet voor de komende 10 jaar een tekort in haar provincie van 80.000 woningen, “eist “de provincie van de Gemeente Aalten om een evenredig aantal voor haar rekening te nemen, zo ja hoeveel?

4) Volgens de Pearl prognose is er een sprake van een toename van 820 huishoudens de komende 10 jaar, dit aantal ligt gelijk aan de opgave in de visie. Op dit moment is er in Aalten al een flink aantal woningzoekenden, betekend dit, dat als prognose uit komt, er nog steeds krapte op de woningmarkt in Aalten blijft bestaan?

5) Er is behoefte aan woningen voor starters en senioren in onze gemeente, in de visie wordt gesproken over woningen in zijn algemeenheid en niet specifiek voor welke doelgroep, is de visie hiervoor niet juist ook een goed instrument?

6) In de notitie: *bijlage bij raadsvoorstel* woningbouw strategie wordt gesproken over 2 prijsklassen bij realisatie. Bij realisaties in het kader van VAB (< 10) kennen die nieuwe woningen ook een prijsklasse eis?

7) In Dinxperlo is er de noodzaak om te zoeken naar 1 of meerdere uitleggebieden. Kunt u een inschatting maken hoeveel tijd er gemoeid gaat van zoektocht naar uitleggebied tot en met de start van daadwerkelijke bouw?

	Fractie GemeenteBelangen
	1. Voorstel tot vaststellen van de woningbouwstrategie gemeente Aalten
1	*Wat zijn de financiële consequenties voor deze gewijzigde woningbouwstrategie?*
2	*Wat zijn de mogelijkheden om de ontwikkeling van de potentiële locaties in Dinxperlo te bespoedigen? En welke bent u van plan om in te gaan zetten?*
2	*U geeft aan dat u flexibel wil inspelen op de woonvraag en rekening wil houden met onverwachte ontwikkelingen. Wij onderschrijven dit belang. Is dan een herijking om de 3 jaar niet te lang? Is een herijking van elk jaar niet beter?*
4	*We zien in andere gemeenten dat eigen inwoners of toekomstige inwoners met een sociale of economische binding voorrang krijgen. Wat is de reden geweest om dit niet in het afwegingskader mee te nemen?*
5	*Worden er bouwkavels aangewezen waar dezelfde quick wins worden toegepast als op plan Kubus, het zgn. Aaltens Model?*

Fractie Progressieve Partij vragen Woningbouwstrategie

1. U spreekt van een landelijk woningtekort van 1 miljoen de komende 10 jaar. In de Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2021 staat dat er ruim voldoende plancapaciteit is om dat aantal te kunnen gaan bouwen (136%). Vraag: Als dat betekent dat het tekort in 10 jaar is weggewerkt, heeft dat waarschijnlijk tot gevolg dat de 'oude' trek naar de stad terugkeert. Betekent dat een risico voor Aalten in de zin van krimp van het aantal huishoudens en leegstand als we nu teveel bouwen?

2. Volgens het plaatje op pag 28 van diezelfde Staat vd Woningmarkt wordt voor onze regio tot 2035 een groei van het aantal huishoudens verwacht van 0 – 4 % (dwz ~ 0 – 500 huishoudens in onze gemeente); het statistisch woningtekort in 2024 en 2035 is dan 1- 2% (pag 29). Men hanteert voor een gezonde woningmarkt een tekort van 2% ; hetgeen betekent dat er dus geen 'echt' tekort zal zijn. Hoe verhouden deze cijfers zich met de cijfers en de gewenste bouwproductie van 800 woningen in de Woningbouwstrategie?

3. In 2020 was vlgs de Staat van de Woningmarkt het woningtekort 331.000; in 2021 is dat teruggelopen tot 279.000 (-15% in 1 jaar). Is dit een teken dat de spanning op de woningmarkt flink is teruggelopen en dat wellicht ook het alom genoemde 1.000.000 te bouwen woningen flink lager kan zijn?

4. Is er over de Aaltense woningbouwstrategie afstemming met andere Achterhoekse gemeenten en de Regio geweest? Zo nee waarom niet? Zo ja, welke afspraken zijn hier gemaakt?

5. Wat is de totale woningbouwambitie van de Regio? Kunt u overzichten per gemeente geven, afgezet tegen woningvoorraad?

6. De ambitie van 820 woningen erbij wordt vlgs een arbitrair-technische-verdeelsleutel toebedeeld aan de kernen, waarbij de toedeling aan het buitengebied gehalveerd wordt 'om verstening tegen te gaan'. Moeten dergelijke en andere overwegingen ook niet op de kernen-verdeling losgelaten worden? Maw: moet er geen visie komen over welke ontwikkelingen we wenselijk vinden in elke kern en in het buitengebied?

7. Verhoging prijsgrens goedkope bouw. Welke onderzoeksgegevens liggen ten grondslag aan dit voorstel? Van welke woningen en bouwwijzen is uitgegaan?

	Schriftelijke vragen VVD fractie Woningbouwstrategie
ONDERWERP	**Voorstel tot vaststellen van de woningbouwstrategie gemeente Aalten 'flexibel inspelen op de woningvraag'**
Vragen	
1.	We zien een sterke groei van eenpersoonshuishoudens. Ook voor de huisvesting van statushouders zien we een dergelijke vraag. Is duidelijk of deze éénpersoonshuishoudens specifieke woonwensen hebben en zo ja, welke?
2.	Onderdeel van het afwegingskader is de transformatie naar wonen. Gelet het leegstaande vastgoed binnen de gemeente, lijkt het dat hiervan niet of nauwelijks gebruik gemaakt wordt. Hoe is uw beeld daarbij? Waarom wordt er niet meer gebruik van gemaakt? Moet het afwegingskader op dit onderdeel niet worden aangepast zodat er meer gebruik van gemaakt wordt?
3.	Kan door woningsplitsing (bij grotere woningen) binnen de bebouwde kom en/of het creëren van één persoonshuishoudens binnen leegstaand vastgoed, niet sneller worden voorzien in de behoefte van woningen voor eenpersoonshuishoudens? Wordt aan dergelijke verzoeken meegewerkt?
4.	In hoeverre is een afwegingskader in zijn algemeenheid nog wenselijk, is het niet beperkend om snel te kunnen voorzien in de huidige woningbouwbehoefte? Moeten we niet iedere extra woning toejuichen?
5.	Er zijn vele 'inbreidingslocaties'. Het in procedure brengen van al deze afzonderlijke plannetjes kost veel tijd en geld. Ook is de kans dat niet al deze plannen de eindstreep halen groot. Een forse uitbreiding van de hoofdkernen a la plan Kobus kost ook veel tijd en geld, maar leidt wel tot een forse toename van woningbouwmogelijkheden. Waarom zet het college (naast de ontwikkeling van 'De Groene Kamer') daar niet gelijk ook fors op in? Voor Dinxperlo zal dat sowieso noodzakelijk zijn.