Actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie Bronckhorst

maart 2021

In juli 2019 is de lokale Woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de speerpunten voor de komende jaren is het realiseren van extra woningen om in de woonbehoefte te voorzien en om doorstroming op de woningmarkt te creëren. We houden rekening met de ontwikkelingen op langere termijn en blijven daarom sturen op kwaliteit. Prioriteiten zijn en blijven: het toevoegen van toekomstbestendige woningen in een betaalbaar segment en het benutten van inbreidingslocaties en bestaand vastgoed.

Het initiatief voor woningbouw ligt in eerste instantie bij inwoners, marktpartijen en woningcorporaties. De gemeente faciliteert deze initiatieven zoveel mogelijk. Plannen worden integraal beoordeeld vanuit verschillende beleidsvelden. Sinds september 2019 is groen licht gegeven aan plannen voor ruim 150 woningen in de kernen en het buitengebied. Het gaat hierbij om functiewijzigingen, woningsplitsingen en nieuwbouwprojecten (zie bijlage 1).

Op basis van monitoring en tussentijdse evaluatie kan de woningbouwstrategie worden bijgesteld. Daarom ligt nu een voorstel voor tot actualisatie van hoofdstuk 8 'uitbreiding woningvoorraad' uit de Woonvisie. Dit vormt het kader van waaruit invulling wordt gegeven aan de woningbouwstrategie.

Wat speelt er?
Het is mooi wonen in Bronckhorst, maar ook hier is de druk op de woningmarkt groot. Er is veel vraag naar woningen, zowel in koop als (sociale) huur. Met name het betaalbare en kwalitatief goede aanbod is beperkt en wordt snel verkocht en verhuurd. Prijzen stijgen als gevolg van schaarste. Naast de vele woningzoekenden binnen de gemeente, is Bronckhorst ook steeds aantrekkelijker voor mensen van buiten. Daarnaast zien we een toenemende vraag in de reguliere woningsector van specifieke doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten en mensen met behoefte aan zorg of begeleiding.

Er zijn veel goede woningbouwplannen in ontwikkeling. We zien helaas dat vooral plannen voor grondgebonden woningen voor o.a. starters en senioren achterblijven bij de vraag en het gemiddeld 1-2 jaar duurt voordat de woningen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Dit betekent dat we op dit moment het effect van doorstroming nog niet kunnen zien en er onvoldoende woningen vrijkomen om in de actuele woonbehoefte van bijvoorbeeld gezinnen te voorzien.

Wat willen we?
Woningbouw aanjagen en versnellen. Focus ligt nog steeds op het realiseren van meer betaalbaar aanbod voor de prioritaire doelgroepen uit de Woonvisie zoals de starters en senioren, maar ook voor doorstromers is onvoldoende aanbod op dit moment. De vraag richt zich op zowel koop als (sociale) huur en op verschillende woningtypen en prijssegmenten. Zoals aangegeven in de Woonvisie hebben we zowel oog voor de korte als lange termijn. Enerzijds spelen we in op de huidige vraag naar woningen. Anderzijds zet de vergrijzing door en willen we voorkomen dat in de toekomst leegstand ontstaat. Flexibiliteit en inspelen op marktontwikkelingen zijn essentieel voor een gezonde woningmarkt, zowel op korte als lange termijn.

Wat is daarvoor nodig?
Eenvoudig, ruimhartig en realistisch beleid om initiatieven van inwoners en marktpartijen nog meer ruimte en duidelijkheid te geven. Daarnaast extra inzet en regie van de gemeente op het woningbouwprogramma, daar waar plannen onvoldoende uit de markt zelf komen.
De actualisatie van de beleidskaders is de bevoegdheid van de raad en wordt ook meegenomen in de omgevingsvisie.

Hoe gaan we dat doen?
Uitwerking van de woningbouwopgave per kern, aanpassing voorwaarden en criteria om initiatieven te beoordelen en actualisatie van het uitvoeringsprogramma met concrete projecten en aanpak. Daarnaast blijven monitoring (feiten en cijfers) en het ophalen van signalen van inwoners, woningcorporaties en marktpartijen essentieel, om in te kunnen spelen op de ontwikkelingen.
Dit is de bevoegdheid van het college en vormen bouwstenen voor het omgevingsplan en omgevingsprogramma. Hier komt het college later bij de raad op terug.

Actualisatie beleidsuitgangspunten

De huidige woonvisie blijft van kracht. Om een extra impuls te geven aan woningbouw in Bronckhorst, stellen we op de volgende punten verruiming van woningbouwmogelijkheden voor:

1. Meer woningen, ca. 650 woningen: zowel koop als (sociale) huur
2. Meer mogelijkheden voor doorstromers
3. Meer flexibiliteit bij woningbouwplannen in bestaande stenen
4. Meer ruimte voor collectieve woonvormen
5. Ook bouwen aan de randen van kernen

Voorwaarde: het is essentieel dat de gemeente extra inzet en stuurt op de woningbouwopgaven, initiatieven blijft faciliteren en ontwikkelingen aanjaagt. Hiervoor is ook aandacht in deze actualisatie.

1. Meer woningen: koop en (sociale) huur

Huidig beleid	Aantal toevoegingen tot 2025 (richtgetal): circa 400 woningen Aantal sociale huurwoningen blijft tot 2028 minimaal gelijk
Voorstel	Verhoging aantal toevoegingen tot 2025 (richtgetal): circa 500 woningen Plancapaciteit op minimaal 130%: 650 woningen Toevoegingen in zowel koop als (sociale) huursector

In de Woonvisie is aangegeven dat op basis van een aantal scenario's van de huishoudensontwikkeling naar schatting tot 2025 circa 400 tot 550 woningen extra nodig zijn. Als richtgetal ging de Woonvisie voorlopig uit van het minimum, namelijk 400 woningen extra. Sinds het vaststellen van de Woonvisie in 2019 is de krapte op de woningmarkt alleen maar toegenomen, zowel in de koop als (sociale) huur. Niet alleen inwoners uit Bronckhorst zelf zoeken een woning, vaak het liefst in eigen dorp. Ook steeds meer woningzoekenden uit andere delen van het land oriënteren zich op het oosten. Bronckhorst is een aantrekkelijk gebied om te wonen, o.a. vanwege het landschap, de unieke woonkwaliteiten, werkgelegenheid en ligging. We willen naar rato een bijdrage leveren aan de landelijke opgave van 1 miljoen woningen extra die nodig zijn. Dit betekent dat we voorlopig inzetten op het toevoegen van in totaal ca. 500 woningen tot 2025, in zowel koop als (sociale) huur tot 2025. ProWonen voorziet een opgave van ca. 50 sociale huurwoningen extra in hun werkgebied.
Door de plancapaciteit op 130% te zetten, kan vertraging van plannen en planuitval opgevangen worden. Dit percentage is geen doel op zich, maar een middel om een grotere zekerheid te krijgen dat de benodigde woningbouwproductie gehaald wordt. Dit wordt ook in andere gemeenten gehanteerd.
Hoe groot de opgave precies is voor de komende jaren, zal blijken uit de uitkomsten van het Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidonderzoek (AWLO) die we voor de zomer verwachten. Dit onderzoek geeft ook een inkijk in specifieke woonvragen van diverse doelgroepen en de herkomst van woningzoekenden. Zodra deze resultaten bekend zijn, informeren wij u verder. De aantallen zijn geen absoluut maximum, maar zeggen iets over de opgave en benodigde inzet en sturing van de gemeente. We werken dit per kern verder uit.

2. Meer mogelijkheden voor doorstromers

Huidig beleid	Inzet op prioritaire doelgroepen en segmenten, waaronder lagere middeninkomens en koop- en huurwoningen in het middeldure segment (indicatief < € 300.000,- v.o.n. koop en € 900,- p/m huur).
Voorstel	Meer mogelijkheden voor woningbouwplannen die voorzien in de behoefte van doorstromers zoals jonge gezinnen. Dit betekent dat op basis van maatwerk van de prioritaire doelgroepen en segmenten uit de woonvisie kan worden afgeweken.

Naast de prioritaire doelgroepen krijgen we steeds meer vragen en verzoeken van doorstromers (vaak ook jonge gezinnen) die in een kern willen blijven wonen, terug willen keren naar Bronckhorst of vanuit het westen naar de Achterhoek willen verhuizen. We creëren daarom ruimte voor woningbouwinitiatieven die in de woonbehoefte van deze groep voorzien. Dit kan zowel binnen de kernen als daarbuiten (zie ook punt 5).

3. Meer flexibiliteit bij woningbouwplannen in bestaande stenen

Huidig beleid	Inzet op prioritaire doelgroepen en segmenten, ook als het gaat om het benutten van bestaand vastgoed.
Voorstel	Meer flexibiliteit en maatwerk toepassen. Vanuit het woonbeleid betekent dit zo nodig van de prioritaire doelgroepen en (prijs)segmenten afwijken.

Hiermee willen we de markt nog meer uitdagen om met plannen te komen voor transformatie en splitsing van bestaand vastgoed en komen we initiatiefnemers tegemoet die bijvoorbeeld vastlopen bij het rond krijgen van de business case. Denk hierbij aan karakteristieke panden of vrijkomende agrarische bebouwing. We leveren nog meer maatwerk zodat verschillende doelgroepen in hun woonbehoefte kunnen voorzien, ruimtelijke knelpunten worden opgelost en waardevol vastgoed ook voor de toekomst behouden blijft.

4. Meer ruimte voor collectieve woonvormen

Huidig beleid	Duurzame en nieuwe woonconcepten faciliteren.
Voorstel	Meer flexibiliteit en maatwerk toepassen bij collectieve woonvormen. Vanuit het woonbeleid betekent dit zo nodig van de prioritaire doelgroepen en prijssegmenten afwijken. Ruimtelijk betekent dit ook mogelijkheden bieden op onbebouwde kavels buiten bestaand stedelijk gebied.

De gemeente ontvangt de laatste tijd steeds meer initiatieven voor collectieve woonvormen, zoals een tiny house project met voedselbos en erfdeelconcepten. Vaak ontbreekt het aan een geschikte locatie, passend bij het woonconcept. Ook hier gaan we meer maatwerk leveren en initiatiefnemers nog meer faciliteren. We zetten daarbij in op duurzame concepten die ook de landschappelijke kwaliteit en sociale structuren versterken. Onderscheidende concepten en woonmilieus die woningzoekenden verrassen en Bronckhorst nog aantrekkelijker maken om te wonen.

5. Ook bouwen aan de randen van kernen

Huidig beleid	Inbreiding boven uitbreiding. We bouwen geen grootschalige nieuwe woonwijken, maar kiezen voor kleinschalige projecten.
Voorstel	Prioriteit blijft inzet op inbreidingslocaties, maar we staan open voor projecten aan de randen van kernen. Dit kan ook betekenen dat iets grotere woningbouwprojecten worden gerealiseerd, dan wat tot nu toe is gedaan.

Naast inbreidingslocaties gaan we op zoek naar potentiële woningbouwlocaties tegen de kernen aan. Dit kan gaan om locaties die invulling geven aan de concrete woonbehoefte in een grote of kleine kern tot locaties waar een onderscheidend woonmilieu in bijvoorbeeld het groen kan worden gerealiseerd voor meerdere doelgroepen. Daarbij blijft uiteraard aandacht voor een goed evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding ('ladder duurzame verstedelijking'). Plannen voor een enkele woning dienen zoveel mogelijk binnen de kern zelf gerealiseerd te worden.

Voorwaarde: extra inzet gemeente en een sterke regierol

Huidig beleid	Vooral initiatieven faciliteren en waar nodig aanjagen.
Voorstel	Extra inzet en een krachtige regierol van gemeente om de woningbouw in kernen en buitengebied aan te jagen. Dit betekent o.a. interne processen verbeteren en doorlooptijden verkorten, maar ook per kern bepalen welke extra inzet nodig is. Bijvoorbeeld benutten gemeentelijke locaties, actief grondbeleid, uitleglocaties en/of uitnodigingsplanologie.

Vanuit de huidige opgave is de capaciteit van de gemeente net toereikend. Bij een verdere uitbreiding van de opgave en een krachtige regierol op het gebied van woningbouw zoals aangegeven bij 1 t/m 5, is extra inzet van de gemeente noodzakelijk. Waar de markt de woningbouwopgave zelf oppakt, is bijsturing nauwelijks nodig. Indien de markt niet genoeg inspeelt op de actuele vraag, gaan we als gemeente meer regie voeren. Daar kunnen we meerdere instrumenten voor inzetten.

Uitvoering

De verruiming van de woningbouwmogelijkheden en de extra inzet en regierol van de gemeente worden de komende periode verder uitgewerkt. Belangrijke onderdelen daarbij zijn:

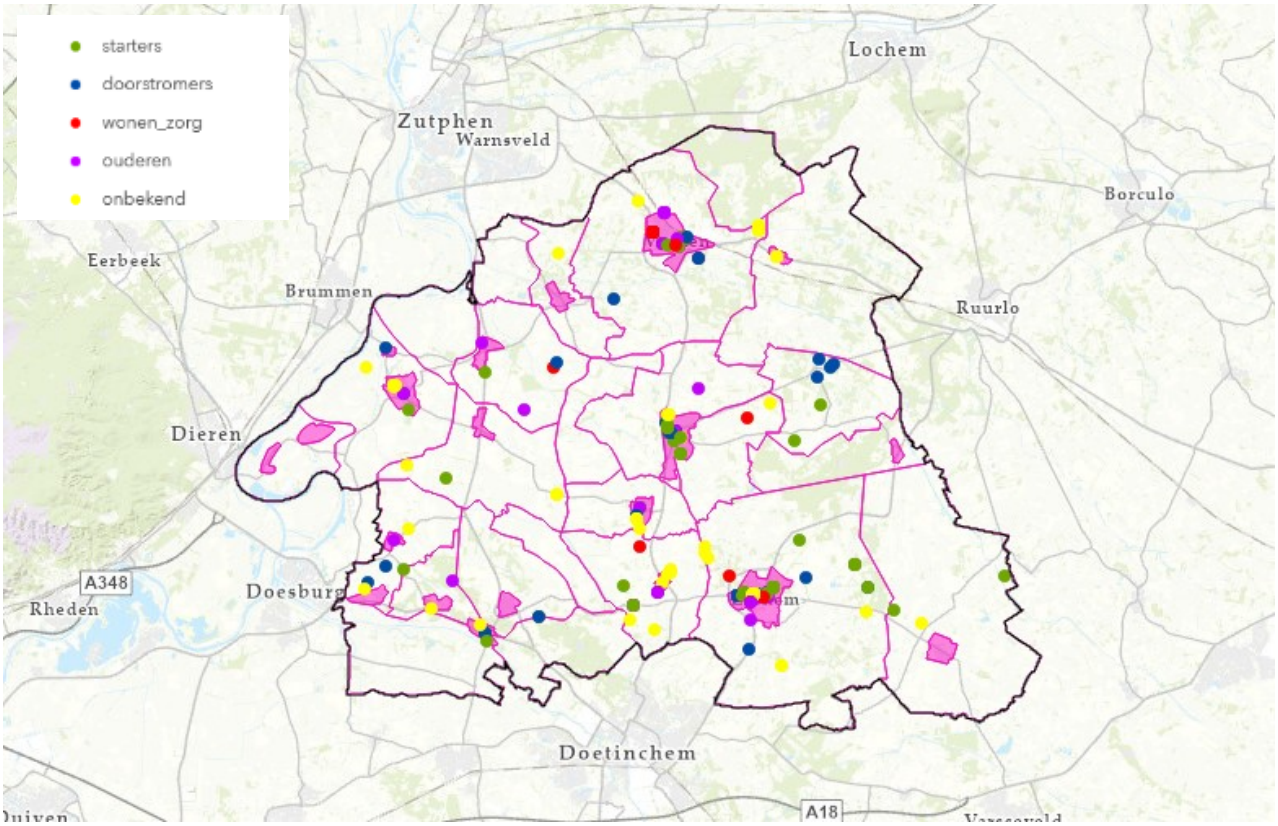
- Wat wordt de woningbouwopgave voor Bronckhorst de komende vijf tot tien jaar. O.a. gebaseerd op het AWLO, waarbij de actuele vraag, specificering van doelgroepen en prijzen, het bestaande aanbod en ook de lange termijn ontwikkelingen worden meegenomen;
- Concreet maken van de woningbouwopgave en aanpak per kern voor de verschillende doelgroepen; wat loopt goed, waar moeten we op gaan sturen;
- Inzicht in potentiële locaties tegen de kernen aan waar woningbouw een echte aanvulling en onderscheidend is t.o.v. de lopende initiatieven;
- Actualisatie voorwaarden en criteria om initiatieven te beoordelen. De voorkeur heeft om zaken direct te regelen in het bestemmingsplan om processen te versnellen en doorlooptijden te verkorten. Indien nodig worden beleidsregels opgesteld en vastgesteld door het college;
- Uitwerking voorstel hoe vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en ander vastgoed in het buitengebied ingezet kan worden ten behoeve van wonen;
- In gesprek met woningcorporaties over de opgave in de sociale huur de komende vijf tot tien jaar en wat dit concreet betekent per kern;
- Mogelijke inzet van gemeentelijke locaties en vastgoed ten behoeve van woningbouw. Welke zijn dit en op welke wijze gaan we deze in de markt zetten;
- Verdere verbetering van de bestaande processen om initiatieven zo snel mogelijk van een eerste idee tot realisatie te brengen. Dit is een continu proces.

De uitwerking van deze onderdelen zal plaats vinden na het raadsbesluit. De daaruit voortkomende voorstellen worden aan het college van B&W voorgelegd ter besluitvorming. Daarbij is aandacht voor de benodigde 'realisatiekracht' en wat dit betekent aan extra menskracht en middelen.
Tot slot krijgen de verschillende onderdelen ook een plek in de omgevingsvisie, het omgevingsplan en omgevingsprogramma.

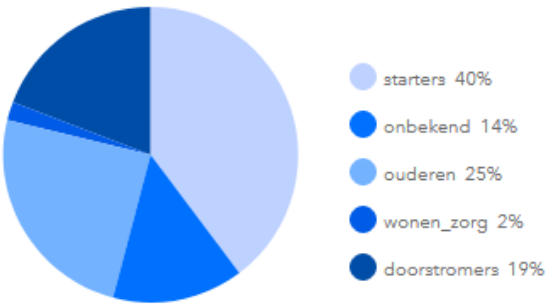
Bijlage 1. Stand van zaken woningbouwinitiatieven

Sinds september 2019 zijn er bijna 200 woningbouwplannen ingediend, zowel voor de kernen als het buitengebied. Ongeveer de helft van de ingediende plannen is op basis van de woonvisie en een eerste ruimtelijke toets goedgekeurd. Hiermee kunnen de komende jaren ruim 150 woningen worden gerealiseerd. Hieronder is de spreiding over kernen en buitengebied en de verhouding tussen doelgroepen en categorieën in beeld gebracht.

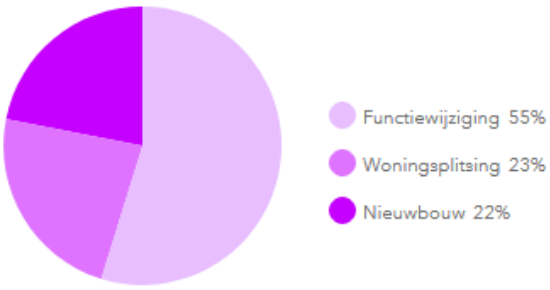
Overzichtskaart



Doelgroep*

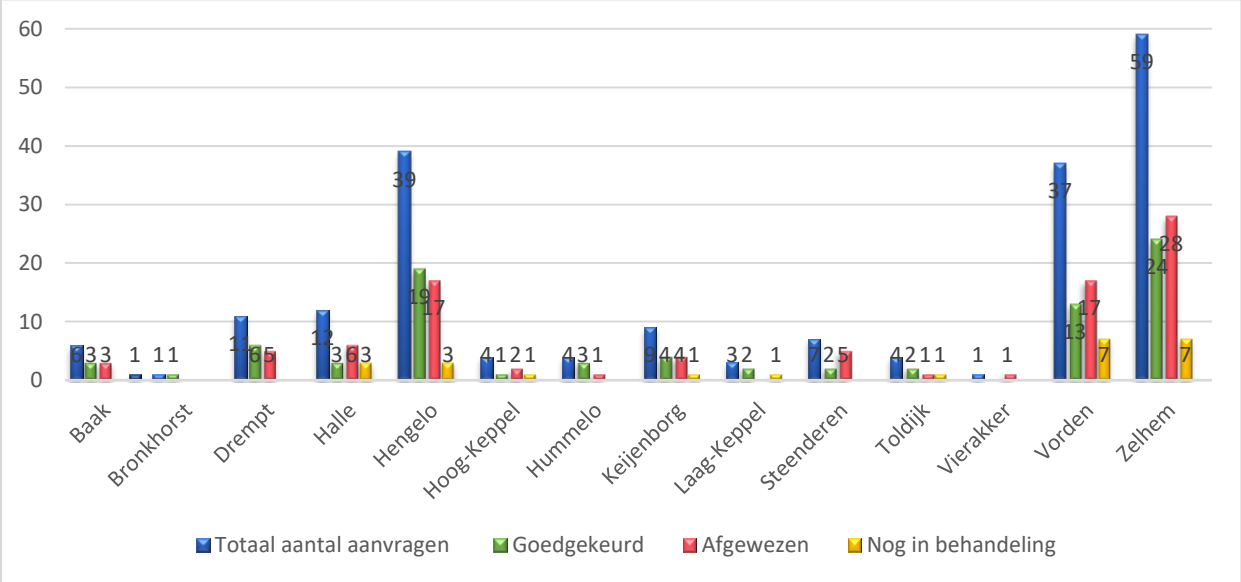


Categorie*



**Afbeeldingen zijn gebaseerd op de goedgekeurde plannen*

Aanvragen per kern*



**Incl. buitengebied van de betreffende kern*