Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	106-2023
Datum	:	4 september 2023
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	M.M. Vreman
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Beantwoording raadsvragen voorstel uitnodigingskader woningbouw

Aanleiding:

Naar aanleiding van het raadvoorstel inzake het uitnodigingskader woningbouw zijn door diverse fracties vragen gesteld. In deze raadsmededeling worden de vragen beantwoord.

Inhoud mededeling:

Van	*VVD*	
Vragen		Antwoorden
1.	Geeft dit uitnodigingskader meer of minder ruimte aan de plannen en aantallen die opgenomen zijn in de woningbouwstrategie? (november 2021)	Dit is afhankelijk van het type plan. Voornamelijk voor plannen waar het om transformatie betreft wordt het eenvoudiger om aan de voorwaarden te voldoen. Voor kleine eenvoudige plannen zonder volkshuisvestelijke bijdrage wordt het moeilijker.
2.	In de nota woningbouwstrategie (november 2021) is betaalbare koop verhoogd naar €230.000 V.O.N. Nu wordt 32% van de nieuwbouw betaalbare koop tot €355.000 afgesproken. Een verschil van €125.000. Is dit haalbaar?	Op dat moment was dat een logische grens voor de betaalbare woningbouw. In de Achterhoekse gemeenten bleek dat er heel diverse grenzen werden gehanteerd. Dit maakt het voor de onderhandelingen naar bouwers en ontwikkelaars niet makkelijker. Daarom is tussen de 7 gemeenten afgesproken gelijke prijsgrenzen te hanteren. De grens van € 250.000 VON is gesteld in de regionale woonagenda. De grens van € 355.000 is vastgesteld door het ministerie van BZK en vastgelegd in de woondeal. Daarmee bieden we meer ruimte (in financiële zin) om een plan haalbaar te maken.
3.	Is er mogelijkheid om uit te wisselen binnen de regio in aantallen en/of in de segmenten?	Hierover zijn geen afspraken gemaakt. De vraag is ook of dit gewenst is, de vraag naar woningen is niet in een ‘theoretisch’ model uit te ruilen.
4.	We willen betaalbare woningbouw stimuleren, in een tijd dat de bouwkosten, rentelasten en procedurekosten hoog zijn. Anderzijds hebben we ook wensen ten aanzien van toekomstbestendig bouwen. Klimaat, circulair en biodiversiteit. Hoe wordt voorkomen dat deze wensen de betaalbaarheid van woningbouw te veel onder druk zet?	Dit dilemma wordt door het college van B&W onderschreven. Daarom is ervoor gekozen om de lat niet voor alle plannen even hoog te leggen. Niet alle doelstellingen kunnen in ieder plan gerealiseerd worden. Voor transformatielocaties is er dan ook een en/of principe en hoeft niet aan alle uitgangspunten te worden voldaan. Daar waar het gaat om transformatie van kleinere locaties (minder dan 5

		woningen) kan zelfs maatwerk worden toegepast.
5.	Er is gekozen voor een verdeling in de woningbouw? Woningbouw is kostbaar, dus het is eenvoudiger om dure woningen te bouwen. Bij nieuwbouwprojecten dragen de dure woningen bij aan het totaalplan om de betaalbare woningen ook te kunnen realiseren. Daarnaast is het kostbaarder om woningen te bouwen in de kleine kernen en in het landelijk gebied, de kleinere plannen. De kans is reëel dat de bouw van woningen in het duurdere segment harder loopt, dan bijvoorbeeld de bouw van sociale huur. Gaat het college dan daarin sturen en bouwplannen voor de kleine kernen en het landelijk gebied afremmen? (Zoals naar verluid aan de orde is in de gemeente Bronckhorst)	Wij zien op dit moment deze tendens niet in de gemeente Aalten. De meest recente woningbouwcijfers zien ook een afname in aantal transacties in het duurdere segment en een toename van het aanbod. Dit is (mede) het gevolg van de gestegen rente. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om hier maatregelen voor te treffen. Wel is in het uitnodigingskader opgenomen dat plannen moeten passen binnen de woningbouwstrategie van de gemeente Aalten. Daarin is bepaald dat we flexibel in spelen op de woonbehoefte en bijsturen indien nodig. Het college heeft daarmee de bevoegdheid, om indien nodig, passende maatregelen te nemen.

Van	*CDA*	
Vragen		Antwoorden
1.	*Onder kanttekeningen bij CV staat dat kleine plannen die niet aan het volkshuisvestelijk kader voldoen niet meer mogelijk zijn. Er wordt een voorbeeld genoemd van een duur vrijstaand huis in een achtertuin.* Kunt u deze regel wat nader toelichten?	Het afwegingskader woningbouw biedt (nu nog) de mogelijkheid voor woningbouwplannen die volkshuisvestelijk niet iets toevoegen aan de woningmarkt. Veel van deze plannen zijn tijdrovend en leveren in kwantitatieve zin weinig bijdrage in het inlopen van het woningtekort. Door het nieuwe beleid, zijn deze plannen niet meer mogelijk, tenzij deze in een prijssegment vallen voor betaalbare koop. Daarmee focust de gemeente op plannen met een grotere volkshuisvestelijke en ruimtelijke bijdrage.
2.	*In het CV wordt onder argumenten beoordelingssystematiek genoemd dat integrale advisering overeind blijft.* Kunt u aangeven waar deze advisering uit bestaat en op welk moment in het proces?	Plannen worden zo vroeg mogelijk in het proces (bij eerste initiatief) eens per 14 dagen besproken in de werkgroep woningbouw. Deze werkgroep bestaat uit diverse disciplines, waaronder wonen, RO en grondzaken. Tussentijds wordt vooraf al informatie ingewonnen bij andere disciplines als zorg, geluid, milieu en duurzaamheid. Deze informatie wordt meegenomen in de boordeling. Daarmee wordt voor initiatiefnemer zo vroeg mogelijk aan de voorkant integraal geadviseerd over de haalbaarheid van het plan.
3.	*In het concept uitnodigingskader worden regelmatig maximale bedragen genoemd, bijvoorbeeld €1000, €250.000 en €355.000.* Worden deze bedragen na 2023 jaarlijks geïndexeerd of anderszins aangepast? En op welke wijze en methode wordt dat gedaan?	De grens voor sociale huur beweegt mee met de grens die jaarlijks door het ministerie van BZK wordt vastgesteld. Voor de overige bedragen is in de basis geen indexatie mogelijk. Deze prijzen zijn afgesproken in de woondeal en gelden in principe tot 2030.
4.	*Het kader straalt voortvarendheid (snelheid) en transparantie uit. Plannen groter van 20 worden door de provincie getoetst.* Is dit geen rem? In tijd gezien op de beoogde voortvarendheid?	In de provinciale omgevingsverordening is opgenomen dat plannen moeten voldoen aan de woningbouwafspraken in de regio. In de praktijk betekent dit dat zij alleen kijken naar plannen van 20 woningen of meer, dit om de focus te houden op de grotere plannen. Het is aan een ieder om ervoor te zorgen dat de plannen voldoen aan de geldende afspraken, daarmee hoeft de

		controlerende rol van de provincie geen vertragende factor te zijn.
5.	In beide type plannen (< en > dan 20) moet in de categorie 32% minimaal 50 % gebouwd worden tot €250.000 von. Is voldoende onderzocht of dit haalbaar is? En wordt uitgewerkt en aangegeven hoe de oplevering moet zijn (casco of compleet met keuken en badkamer als voorbeeld)?.	In principe staat de realisatie van woningen tot € 250.000 niet op zichzelf. We streven naar differentiatie in plannen, hierdoor kunnen eventuele onrendabele toppen worden gedekt door de opbrengsten van duurdere woningen (40%). Daarnaast zijn wij volop bezig met de voorbereidingen voor verschillende subsidiestromen om eventuele onrendabele toppen mede te financieren. Woningen dienen behangklaar en bewoonbaar te worden opgeleverd. Al dan niet met een realistische voucher voor badkamer/keuken.
6.	*Solitaire uitleglocatie (pagina 12) wordt als een niet wenselijke ontwikkeling beschouwd. Indien in de kern geen uitbreiding mogelijk is, is uitbreiding net buiten de kern een optie.* Hoe wordt getoetst dat in redelijkheid geen bouwgronden binnen de kern beschikbaar zijn? Hoe wordt omgegaan met een plan van bijvoorbeeld 1 of 2 woningen net buiten de kern? Wat is de nadere definitie net buiten de kern?	In de woningbouwstrategie van de gemeente Aalten is geïnventariseerd waar welke woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn. Daaruit is gebleken dat in verschillende kernen, waaronder de kleine kernen, Bredevoort en Dinxperlo onvoldoende ruimte is om de woningbouw opgave binnen de bebouwde kom (we hanteren daarbij de grenzen van het bestemmingsplan) te realiseren. Indien inbreiding niet mogelijk is, is het daarom mogelijk om uit te breiden net buiten de kern. Er zal altijd per plan, conform de ladder voor duurzame verstedelijking, onderbouwd moeten worden waarom uitbreiding buiten de bebouwde kom geoorloofd is. Als er ruimte is voor inbreiding zal er geen medewerking worden verleend aan een bouwplan voor 1 of 2 woningen net buiten de kern. Een woningbouwplan voor 1 of 2 woningen net buiten de kern met inzet van sloopmeters op basis van het afwegingskader buitengebied blijft mogelijk.

Van	*PP*	
Vragen		Antwoorden
1.	Wat is de inschatting in plancapaciteit voor de komende 4 jaar verdeeld over kleine (<20 woningen) en grote plannen? Dit is relevant omdat dit bepaalt of Aalten de doelstellingen van 28% sociale huur ed. haalt in zijn totaliteit. Bij een aanzienlijk aandeel kleine plannen zal het percentage sociale huur in grote plannen omhoog moeten.	De gemeente Aalten heeft medio 2023 een plan voorraad van ca. 1150 woningen. Ca. 40 % van de woningbouwplannen betreft een plan met minder dan 20 woningen, daarvan is op dit moment 22% sociale huur. Het totaal aandeel sociale huur van alle plannen (groot en klein) waarbij de differentiatie bekend is bedraagt 26%. Dit gaat over ongeveer 60% van alle plannen. 40% is nog niet uitgewerkt en daarmee zijn de woningbouw categorieën onbekend. Dit betekent dat er nog wel een opgave ligt om in deze zachte plannen het aandeel sociale huur te verhogen.
2.	De behoefte aan sociale huur is inmiddels nog groter dan ten tijde van de Woningdeal, immers de gemeenten hebben ook nieuwe grote opgaven voor huisvesting asielzoekers, erkende vluchtelingen, Oekraïners. Waarom heeft u er niet voor gekozen om een (groot) deel van de 40% vrije ruimte in te zetten voor ophoging van het percentage sociale huur?	We willen voorkomen dat er überhaupt geen plannen van de grond komen, en willen daarom de lat niet nog hoger leggen dan landelijk is vastgesteld.

3.	Terecht wordt op pag 13 de zorg om klimaatverhitting aangehaald in relatie tot binnenstedelijk bouwen. Echter als er slim gebouwd wordt, niet in steen, met dak- en gevelbegroeiing, beperkte verharding, groot groen en andere schaduw-maatregelen kan het klimaat-effect positief zijn. Hoe worden deze kansen gestimuleerd ?	Daarom is ook in het uitnodigingskader Toekomstbestendig bouwen als uitgangspunt opgenomen. Klimaatadaptief bouwen is hier onderdeel van. Op dit moment wordt er gewerkt aan stimuleringsmaatregelen voor bestaande bouw en wordt er gekeken naar mogelijkheden om ervoor te zorgen dat nieuwbouw zowel openbaar- als privaatterrein klimaatadaptief wordt. Daarnaast worden de klimaatadaptatiestrategie en de nota circulaire economie momenteel vertaald naar een concreter uitvoeringsprogramma. Het stimuleren van initiatieven door bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van subsidies/kennis en het uitdragen van goede voorbeelden is daar een onderdeel van.
4.	Vallen mantelzorgwoningen ook binnen de uitzonderingen van kleine plannen?	Mantelzorgwoningen zijn vergunningsvrij en vallen daarmee buiten het uitnodigingskader woningbouw. https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/bouwregels-mantelzorgwoning
5.	Pag 18 minimale vereisten: Participatie wordt niet genoemd, wordt dit niet belangrijk geacht?	Participatie is een verplicht onderdeel van de omgevingswet die op 1 januari a.s. in werking treedt. Het is onnodig ingewikkeld om hier in het uitnodigingskader aanvullende regels en/of uitgangspunten over op te nemen. Bij de beoordeling van plannen en het informeren over de uitkomst aan initiatiefnemers wordt men uiteraard wel geïnformeerd over de verplichting tot participatie in het vervolgproces en wordt indien gewenst een handreiking geboden.

Van	*D66*	
Vragen		Antwoorden
1.	Voor kleinschalige ontwikkeling (<5 woningen) kan gemotiveerd worden afgeweken van de eis 28% sociale huur. Is uitsluitend een afwijking mogelijk bij herbestemming van bestaand vastgoed? Ook als het bijvoorbeeld om een plan voor twee of drie woningen gaat?	Als het gaat om plannen voor twee of drie woningen dan dient aan de betaalbaarheidseis (60%) te worden voldaan. Daarmee kunnen nog steeds kleine plannen worden gerealiseerd. Dit betekent dat een 2^1 kapwoning onder de grens van € 355.000,- dient te blijven. En bij 3 woningen de mogelijkheid bestaat voor 1 dure woningen en 2 betaalbare woningen.
2.	Wordt een solitaire uitleglocatie categorisch afgewezen?	Er vind altijd een integrale beoordeling plaats. Een plan dient de ruimtelijke toets te doorstaan.
3.	De ‘ruimtelijke toets’ is heel breed? Hoe kan een initiatiefnemer dit zelf ‘smart’ beoordelen?	Op basis van het bestemmingsplan en vanaf 1-1-2024 het omgevingsplan kan een initiatiefnemer een eerste inschatting maken van de ruimtelijke randvoorwaarden in een gebied. Vervolgens is het doel van het uitnodigingskader om juist aan de voorkant helderheid over de voorwaarden waarbinnen een plan uitvoerbaar is, mee te geven. Op pagina 13 en 18 van het uitnodigingskader staan enkele ruimtelijke aspecten benoemd die bij een aanvraag toegelicht moeten worden.
4.	In hoeverre wordt in dit uitnodigingskader ook actief gestimuleerd op circulair (niet slopen,	Daarom is ook in het uitnodigingskader Toekomstbestendig bouwen als uitgangspunt

	maar oogsten) en biobased bouwen, ondanks de druk op de nu geldende druk op de woningbouw?	opgenomen. Klimaatadaptief, circulair en biobased bouwen is hier onderdeel van, evenals het aansluiten bij de ambities uit het Grondstoffenakkoord. Daarnaast worden de klimaatadaptatiestrategie en de nota circulaire economie momenteel vertaald naar een concreter uitvoeringsprogramma. Het stimuleren van initiatieven door bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van subsidies/kennis en het uitdragen van goede voorbeelden is daar een onderdeel van.
5.	Gesteld wordt dat er mede door de beperkte ambtelijke capaciteit op de juiste opgaven wordt ingezet. Welke acties worden ingezet om met de huidige druk op de woningbouw de interne en externe formatie uit te breiden?	Er worden duidelijke prioriteiten gesteld waar de beschikbare capaciteit op wordt ingezet. Daarnaast wordt er op verschillende terreinen ingehuurd waaronder huisvesting aandachtsgroepen en voor ondersteuning taakveld wonen. Daarnaast wordt er vacature opengesteld binnen het taakveld wonen.

Van	*CU*	
Vragen		Antwoorden
1.	Categorie 'Volkshuisvestelijk kader':	
a.	Waarom is een getal hieraan gekoppeld? Heeft dat te maken met de toets van de provincie? Wat zijn eventuele voor- en nadelen van het verlagen van dit getal (naar bijvoorbeeld 5 of 10).	Het getal 20 woningen (meer of minder) is afgesproken in de regionale woonagenda. Het onderdeel maatwerk onder de 20 woningen voor het deel sociale huur heeft de gemeente Aalten nader uitgewerkt om zo duidelijkheid te geven aan initiatiefnemers.
b.	Waarom scoort de categorie overig negatief?	Omdat overige plannen niet kunnen voldoen aan het volkshuisvestelijk kader.
c.	In het kader staat: "Het is mogelijk om voor plannen met minder dan 20 woningen lokaal maatwerk toe te passen voor het aspect sociale huur". Wat houdt dit in? Is dit een achterdeur om plannen goed te keuren met een minder percentage sociale huur?	Dit onderdeel staat uitgelegd in het uitnodigingskader op blz. 10. Daarbij is aangegeven dat moet worden aangetoond dat sociale huur niet haalbaar blijkt (er geen afnemer is). Daarvoor in de plaats dient dan wel het aandeel sociale huur gerealiseerd te worden in de goedkope koop, tot € 250.000,-
2.	Categorie 'Inbreiding voor uitbreiding': kan op basis van dit kader geconcludeerd worden dat Solitaire uitleglocatie nooit mogelijk is binnen de gemeente Aalten?	Er zal altijd per plan, conform de ladder voor duurzame verstedelijking, onderbouwd moeten worden waarom uitbreiding buiten de bebouwde kom geoorloofd is. Als er ruimte is voor inbreiding zal er geen medewerking worden verleend aan een bouwplan voor 1 of 2 woningen net buiten de kern. Een woningbouwplan voor 1 of 2 woningen in het buitengebied met inzet van sloopmeters op basis van het afwegingskader buitengebied blijft mogelijk. Grootschalige solitaire woningbouw (niet aangrenzend aan de kom) is vanuit meerdere beleidsdoelen niet wenselijk.
3.	Ruimtelijke toets: aan welke criteria wordt nu getoetst? Waarom is de categorie 'overig' opgenomen?	Op basis van het bestemmingsplan en vanaf 1-1-2024 het omgevingsplan kan een initiatiefnemer een eerste inschatting maken van de ruimtelijke randvoorwaarden in een gebied. Vervolgens is het doel van het uitnodigingskader om juist aan de voorkant helderheid over de voorwaarden waarbinnen een plan uitvoerbaar is, mee te geven. Op pagina 13 en 18 van het uitnodigingskader staan enkele ruimtelijke

		aspecten benoemd die bij een aanvraag toegelicht moeten worden.
4.	Woningbouw door transformatie: idem vraag 1b.	Wanneer het plan geen transformatie betreft valt het onder de categorie B overige woningbouwplannen en dient een plan zowel een bijdrage te leveren aan 1. Een thuis voor iedereen en 2. Toekomst bestendig bouwen.
5.	Op welke wijze worden initiatiefnemers verleid/gemotiveerd om meer dan voorheen te bouwen? Welke stimuleringsmaatregelen zijn hiervoor bedacht?	Door helderheid, snelheid en transparantie te geven aan de voorkant van het proces worden eventuele vertragingen in het vervolg beperkt. Daarnaast wordt in een vroeg stadium de mogelijkheden van verschillende subsidies verkend en besproken.
6.	In de laatste besprekingen rondom dit thema is ook gesproken over (financiële) haalbaarheid van bouwplannen, ook in het licht van duurdere prijzen. Welke beelden en signalen zijn binnen het college hierover bekend? Gaat dit uitnodigingskader bijdragen aan de realisatie van onze ambities?	Doordat in plannen ook duurdere woningen gerealiseerd kunnen worden, i.c.m. met het benutten van subsidies (provincie en rijk) en startersleningen benut de gemeente zoveel opties als binnen de mogelijkheden van een lokale overheid ligt om de woningbouw te stimuleren.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

-

VVD fractie	
ONDERWERP	**Uitnodigingskader Woningbouw**
Vragen	
1.	Geeft dit uitnodigingskader meer of minder ruimte aan de plannen en aantallen die opgenomen zijn in de woningbouwstrategie? (november 2021)
2.	In de nota woningbouwstrategie (november 2021) is betaalbare koop verhoogd naar €230.000 V.O.N. Nu wordt 32% van de nieuwbouw betaalbare koop tot €355.000 afgesproken. Een verschil van €125.000. Is dit haalbaar?
3.	Is er mogelijkheid om uit te wisselen binnen de regio in aantallen en/of in de segmenten?
4.	We willen betaalbare woningbouw stimuleren, in een tijd dat de bouwkosten, rentelasten en procedurekosten hoog zijn. Anderzijds hebben we ook wensen ten aanzien van toekomstbestendig bouwen. Klimaat, circulair en biodiversiteit. Hoe wordt voorkomen dat deze wensen de betaalbaarheid van woningbouw te veel onder druk zet?
5.	Er is gekozen voor een verdeling in de woningbouw? Woningbouw is kostbaar, dus het is eenvoudiger om dure woningen te bouwen. Bij nieuwbouwprojecten dragen de dure woningen bij aan het totaalplan om de betaalbare woningen ook te kunnen realiseren. Daarnaast is het kostbaarder om woningen te bouwen in de kleine kernen en in het landelijk gebied, de kleinere plannen. De kans is reëel dat de bouw van woningen in het duurdere segment harder loopt, dan bijvoorbeeld de bouw van sociale huur. Gaat het college dan daarin sturen en bouwplannen voor de kleine kernen en het landelijk gebied afremmen? (Zoals naar verluid aan de orde is in de gemeente Bronckhorst)

Schriftelijke vragen CDA fractie
Onderwerp: uitnodigingskader woningbouw
Datum: 30-8-2023

De CDA fractie heeft de volgende vragen over het uitnodigingskader woningbouw:

Onder kanttekeningen bij CV staat dat kleine plannen die niet aan het volkshuisvestellijk kader voldoen niet meer mogelijk zijn. Er wordt een voorbeeld genoemd van een duur vrijstaand huis in een achtertuin.

1. Kunt u deze regel wat nader toelichten?

In het CV wordt onder argumenten beoordelingssystematiek genoemd dat integrale advisering overeind blijft.

2. Kunt u aangeven waar deze advisering uit bestaat en op welk moment in het proces?

In het concept uitnodigingskader worden regelmatig maximale bedragen genoemd, bijvoorbeeld €1000, €250.000 en €355.000.

3. Worden deze bedragen na 2023 jaarlijks geïndexeerd of anderszins aangepast? En op welke wijze en methode wordt dat gedaan?

Het kader straalt voortvarendheid (snelheid) en transparantie uit. Plannen groter van 20 worden door de provincie getoetst.

4. Is dit geen rem? In tijd gezien op de beoogde voortvarendheid?

In beide type plannen (< en > dan 20) moet in de categorie 32% minimaal 50 % gebouwd worden tot €250.000 von.

5. Is voldoende onderzocht of dit haalbaar is? En wordt uitgewerkt en aangegeven hoe de oplevering moet zijn (casco of compleet met keuken en badkamer als voorbeeld)?.

Solitaire uitleglocatie (pagina 12) wordt als een niet wenselijke ontwikkeling beschouwd. Indien in de kern geen uitbreiding mogelijk is, is uitbreiding net buiten de kern een optie.

6. Hoe wordt getoetst dat in redelijkheid geen bouwgronden binnen de kern beschikbaar zijn? Hoe wordt omgegaan met een plan van bijvoorbeeld 1 of 2 woningen net buiten de kern? Wat is de nadere definitie net buiten de kern?

CDA fractie Aalten-Dinxperlo
Gerrit Assink

Vragen Progressieve Partij

Uitnodigingskader Woningbouw

1. Wat is de inschatting in plancapaciteit voor de komende 4 jaar verdeeld over kleine (<20 woningen) en grote plannen?
    a. Dit is relevant omdat dit bepaalt of Aalten de doelstellingen van 28% sociale huur ed haalt in zijn totaliteit. Bij een aanzienlijk aandeel kleine plannen zal het percentage sociale huur in grote plannen omhoog moeten.
2. De behoefte aan sociale huur is inmiddels nog groter dan ten tijde van de Woningdeal, immers de gemeenten hebben ook nieuwe grote opgaven voor huisvesting asielzoekers, erkende vluchtelingen, Oekrainers.
    a. Waarom heeft u er niet voor gekozen om een (groot) deel van de 40% vrije ruimte in te zetten voor ophoging van het percentage sociale huur?
3. Terecht wordt op pag 13 de zorg om klimaatverhitting aangehaald in relatie tot binnenstedelijk bouwen. Echter als er slim gebouwd wordt, niet in steen, met dak- en gevelbegroeiing, beperkte verharding, groot groen en andere schaduw-maatregelen kan het klimaat-effect positief zijn.
    a. Hoe worden deze kansen gestimuleerd ?
4. Vallen mantelzorgwoningen ook binnen de uitzonderingen van kleine plannen?
5. Pag 18 minimale vereisten: Participatie wordt niet genoemd, wordt dit niet belangrijk geacht?

Fractie D66

Schriftelijke vragen Uitnodigingskader Woningbouw

1. Voor kleinschalige ontwikkeling (<5 woningen) kan gemotiveerd worden afgeweken van de eis 28% sociale huur. Is uitsluitend een afwijking mogelijk bij herbestemming van bestaand vastgoed? Ook als het bijvoorbeeld om een plan voor twee of drie woningen gaat?
2. Wordt een solitaire uitleglocatie categorisch afgewezen?
3. De ‘ruimtelijke toets’ is heel breed? Hoe kan een initiatiefnemer dit zelf ‘smart’ beoordelen?
4. In hoeverre wordt in dit uitnodigingskader ook actief gestimuleerd op circulair (niet slopen, maar oogsten) en biobased bouwen, ondanks de druk op de nu geldende druk op de woningbouw?
5. Gesteld wordt dat er mede door de beperkte ambtelijke capaciteit op de juiste opgaven wordt ingezet. Welke acties worden ingezet om met de huidige druk op de woningbouw de interne en externe formatie uit te breiden?

Vragen fractie ChristenUnie

Uitnodigingskader woningbouw

1. Categorie ‘Volkshuisvestelijk kader’:
    a. Waarom is een getal hieraan gekoppeld? Heeft dat te maken met de toets van de provincie? Wat zijn eventuele voor- en nadelen van het verlagen van dit getal (naar bijvoorbeeld 5 of 10).
    b. Waarom scoort de categorie overig negatief?
    c. In het kader staat: “Het is mogelijk om voor plannen met minder dan 20 woningen lokaal maatwerk toe te passen voor het aspect sociale huur”. Wat houdt dit in? Is dit een achterdeur om plannen goed te keuren met een minder percentage sociale huur?
2. Categorie ‘Inbreiding voor uitbreiding’: kan op basis van dit kader geconcludeerd worden dat Solitaire uitleglocatie nooit mogelijk is binnen de gemeente Aalten?
3. Ruimtelijke toets: aan welke criteria wordt nu getoetst? Waarom is de categorie ‘overig’ opgenomen?
4. Woningbouw door transformatie: idem vraag 1b.
5. Op welke wijze worden initiatiefnemers verleid/gemotiveerd om meer dan voorheen te bouwen? Welke stimuleringsmaatregelen zijn hiervoor bedacht?
6. In de laatste besprekingen rondom dit thema is ook gesproken over (financiële) haalbaarheid van bouwplannen, ook in het licht van duurdere prijzen. Welke beelden en signalen zijn binnen het college hierover bekend? Gaat dit uitnodigingskader bijdragen aan de realisatie van onze ambities?