Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/21/096069/Woningbouwstrategie gemeente Aalten
Afdeling	Ruimte/team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/21/096069/D-347781
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	T. Kok
Uitvoeringsprog. Raad	Leefomgeving, woonvoorraad+leefomgeving transformatie bestaand vastgoed+versterking centra
Besloten in de vergadering van	B&W vergadering d.d. 12 okt 2021

Toelichting voorstel

Samenvatting

Wethouder T. Kok
Flexibel inspelen op de woningvraag is een van de vijf programma's uit de vastgestelde woonvisie voor de gemeente Aalten 2021-2026. Bijgevoegde notitie (bijlage 1) geeft een uitwerking van dit programma en biedt een kader waarbinnen de gemeente Aalten invulling wil geven aan de woningbouwopgave in de gemeente voor de komende jaren. Daarnaast worden enkele aanpassingen inzake het afwegingskader woningbouw voorgesteld.

Voorgestelde beslispunten

1. Bijgevoegde notitie Woningbouwstrategie Gemeente Aalten als uitwerking van de woonvisie 'flexibel inspelen op de woningvraag' vaststellen en ter besluitvorming aan de gemeenteraad aanbieden.
2. Met de vaststelling van de woningbouwstrategie koersen op een planvoorraad van ca. 800 woningen voor de komende 10 jaar.
3. De voorgestelde wijzigingen in het afwegingskader woningbouw vaststellen en de gemeenteraad hiermee laten instemmen conform bijgevoegde notitie (bijlage 2).

Besluit

Akkoord.

Inleiding

We krabbelen op uit de wereldwijde coronacrisis. De economische gevolgen waren ten tijde van de pandemie ongekend. Of de slag naar herstel voor alle segmenten definitief wordt gemaakt is onzeker, de tekorten aan materialen en producten spelen de economie op dit moment parten. De woningmarkt is sterk afhankelijk van de economie. Onder andere consumentenvertrouwen, inkomensontwikkeling en/of stagnatie in de bouw vinden direct hun weerslag op de woningmarkt. De trek naar de stad van de afgelopen decennia staat plots in een ander

daglicht. Al enkele jaren constateren we een voorzichtige trend van meer vestigers en minder vertrekkers in onze gemeente met als resultaat dat de Achterhoek de enige krimpregio is die niet krimpt. Dit blijkt ook uit de meest recente bevolkingscijfers. Dit effect wordt mogelijk versterkt door de coronacrisis. Dat zet mensen aan het denken over hun woonomgeving. Rust, ruimte en een relatief centrale ligging zijn kenmerken van de Achterhoek waar juist in deze tijd behoefte aan is. De groeiende druk op de woningmarkt elders in Nederland in combinatie met de nieuwe inzichten over hybride werklocaties (de combinatie van thuiswerken en op kantoor werken), kan de trend van stadsverlaters op de woningmarkt versterken. Deze positieve migratie kan er de komende jaren mogelijk voor zorgen dat we nog enige tijd balanceren op het snijvlak van groei en krimp. Deze voorzichtige trend is nog te kort om een lange termijn voorspelling voor te doen.

Flexibel inspelen op de woningvraag is dan ook het eerste thema van de vastgestelde woonvisie voor de gemeente Aalten 2021-2026. De grote vraag die iedereen zich momenteel stelt is hoeveel woningen er de komende jaren nodig zijn om de woningmarkt in de gemeente Aalten goed te laten functioneren. In deze notitie (zie bijlage 1) worden diverse uitgangspunten en scenario's belicht voor de kwantitatieve woningbouwopgave voor de komende 10 jaar in de gemeente Aalten. Hiermee loopt het parallel met de uitkomsten van het Achterhoekse Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek (AWLO) en de daaruit voortvloeiende kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven. Daarmee geeft deze notitie slechts een indicatie van de kwantitatieve woningbouwopgave. Richting het einde van 2021 wordt de opgave verrijkt en aangevuld met definitieve analyses, duiding en advies vanuit de woon- en vastgoedmonitor inclusief de uitkomsten van het AWLO.

Naast vaststelling van de woningbouwstrategie wordt in dit voorstel gevraagd een aantal aanpassingen te doen aan het afwegingskader woningbouw. De afgelopen twee jaar zijn er diverse aanpassingen geweest in het afwegingskader. Dit om flexibel in te kunnen spelen op de woningbehoefte. Inmiddels zijn er diverse ontwikkelingen in de markt wat leidt tot een drietal aanpassingen:

1. Verhoging prijsgrens betaalbare koop naar € 230.000 V.O.N.
2. Meer mogelijkheden voor differentiatie en doorstroming op grotere locaties
3. Planologische medewerking kleine kernen (namen en rugnummers)

Een nadere toelichting op de voorgestelde aanpassingen is opgenomen in bijlage 2.

Argumenten

1. De woningbouwstrategie voor de gemeente Aalten

biedt inzicht in de woningbouwopgave voor de komende jaren en concrete handvatten om flexibel in te kunnen spelen op de woningvraag.
2. Door te werken aan een planvoorraad van ca. 800 woningen heeft de gemeente de mogelijkheid om te versnellen waar het kan en te faseren wanneer het moet.
3. Door de voorgestelde aanpassingen ten behoeve van het afwegingskader woningbouw spelen we in op de signalen van de markt en de belangenverenigingen om beter te kunnen anticiperen op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de kernen.

Kanttekeningen

Werken aan een planvoorraad van ca. 800 woningen betekent niet dat we de toekomst met zekerheid kunnen voorspellen. De huidige tekorten op de woningmarkt kunnen over enkele jaren voorbij zijn, waardoor een afname van de bevolking en uiteindelijk ook een krimp van het aantal huishoudens een realistisch scenario blijft. Flexibel inspelen op de woonvraag betekent dan ook dat we ons kunnen aanpassen aan toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor treffen we in ieder geval de volgende maatregelen:

- **Rekening houden met planuitval:** het is niet realistisch dat alle plannen en locaties in de komende 10 jaar voor 100% tot ontwikkeling komen. Er kan wellicht de komende jaren gewerkt worden met een planvoorraad van 130%, waarbij er dus 30% mag uitvallen.
- **Rekening houden met onverwachte ontwikkelingen:** De opgave van het aantal toe te voegen woningen betreft slechts een indicatie op basis van de nu bekende informatie. Veranderingen in verhuisstromen (positief én negatief) of andere onverwachtse ontwikkelingen zoals de Coronacrisis kunnen zorgen voor een verandering in de woningbehoefte. Om niet te snel in te gaan op dagkoersen is een herijking eens in de drie jaar realistisch. Daarnaast geven scenario's die alle hoeken van het speelveld laten zien een handvat om tijdig bij te kunnen sturen.
- **Mogelijkheden voor herprogrammering, versnelling of fasering:** naast de kwantitatieve opgave is ook segmentering in prijs en typologie van belang. We meten periodiek de kwalitatieve behoefte en spelen in op deze woonwensen. Deze opgave is, zeker op de langere termijn, groter dan de kwantitatieve opgave. Dit betekent dat plannen de mogelijkheid moeten houden om eventueel te herprogrammeren. Afhankelijk van de ontwikkelingen moet versnelling of juist fasering tot de mogelijkheden behoren. De woon- en vastgoedmonitor geeft hiervoor concrete handvatten.
- **Voorzienbaarheid creëren om eventueel**

plannen uit te stellen of reduceren: het blijft lastig om de toekomst te voorspellen. De in deze notitie opgenomen woningbouwopgave lijkt op basis van de kennis van nu reëel, maar er is een realistische kans dat het aantal benodigde woningen op de (middel) lange termijn toch lager uitvalt. Bij nieuwe locaties is het dan ook van belang om deze onzekerheid van begin af aan duidelijk te communiceren en in overeenkomsten op te nemen. Op deze manier voorkomen we dat er in de toekomst opnieuw een stoplicht gezet moet worden. Bovendien wordt er periodiek gekeken naar de woningbehoefte.

Overleg gevoerd met

De notitie is opgesteld door de regiegroep woningbouw, bestaande uit:
Heleen te Winkel, Beleidsadviseur RO
Hermien Baur, Beleidsmedewerker Wonen
Ivo van der Hoogte, Beleidsadviseur RO
Jeanne Steverink, Beleidsondersteuner Wonen
Melvin Oldenboom,Juridisch adviseur
Margot Vreman, Beleidsadviseur Wonen

Vervolgstappen en planning

12 oktober - besluitvorming B&W

9 november - beeldvorming raad

16 november - oordeelsvorming raad

30 november - besluitvorming raad

Participatie

Op 29 september jl. zijn de contouren van de beleidsnotitie besproken en omarmd door een vertegenwoordiging van platform Aalten en de Aaltense uitdaging. Belangenverenigingen, bouwers, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers willen samen met de gemeente actief aan de slag gaan om de woningbouwopgave te gaan realiseren.

Communicatie

In overleg met de collega's communicatie zal een persbericht worden opgesteld over de inhoud van het collegevoorstel.