Volkshuisvestelijk Afwegingkader Woningbouw Winterswijk 2019-2025

Versie: Juli 2019

1 Inleiding

Na een periode van crisis (economisch, maar zeker ook qua woningmarkt), is de situatie op de woningmarkt veranderd. Het aantal transacties is gestegen, huizenprijzen zijn gestegen en het beschikbare aanbod is afgenomen. Woningzoekenden willen hun verhuiswens zo spoedig mogelijk realiseren. Daarnaast zien we dat op basis van de jongste huishoudensprognose ruimte is gekomen voor extra nieuwbouw bovenop de bestaande woningafspraken die vastliggen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zitten tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch). Met het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 willen we inspelen op deze veranderingen. Met het afwegingskader maken we een zorgvuldige afweging bij nieuwe woninginitiatieven (hierna te noemen: 'plannen'). Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woningbehoefte van woningzoekenden in onze gemeente, maar ook dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben. Bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.

Herijking Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 23 april 2018

Het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 is een (beperkte) herijking van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk (datum 23 april 2018) die op 28 juni 2018 door de raad van Winterswijk is vastgesteld. Aanleiding om het afwegingskader van 2018 aan te passen, is dat we willen aansluiten bij de nieuwe regionale afspraken over het toevoegen van woningen: de behoefte is leidend en we voegen kwalitatief goede woningen toe. Woningaantallen/contingenten vormen het sluitstuk en we gaan de effecten monitoren. Woningaantallen zijn geen onderdeel van de toets van de plannen. De behoefte kan op verschillende manieren worden onderbouwd (zie criterium 1).

Door de aanpassing van het lokale afwegingskader sluiten we aan bij de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' en is er ruimte voor lokaal maatwerk. Deze toetsingscriteria vormen de eerste module van de regionale woon- en vastgoedagenda (module A). Met de looptijd van 2019-2025 sluiten we naar verwachting aan op de looptijd van deze regionale woon- en vastgoedagenda.

Bestaande woningbouwplannen

Bij een aanpassing van een bestaand plan waaraan medewerking is verleend, aldus het plan onherroepelijk planologisch mogelijk is gemaakt, is het volkshuisvestelijk afwegingskader 2019-2025 van toepassing. Initiatiefnemers van de bestaande plannen worden hierover geïnformeerd na vaststelling van het afwegingskader. De herijking van het afwegingskader heeft geen invloed op de lopende maximale termijn van realisatie bij de bestaande plannen. Zie hiervoor hoofdstuk 4 'Voorzienbaarheid'.

Beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit, als onderdeel van bredere afweging

Het afwegingskader kent een puur volkshuisvestelijke insteek. Het beoordeelt plannen in de basis op hun bijdrage aan de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Winterswijk, zoals die zijn vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid. De beoordeling van plannen aan de hand van dit afwegingskader is onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging, mede op andere beleidsvelden (parkeren, goed woon- en leefklimaat, milieu, groene inpassing, cultuurhistorie, duurzaamheid,

levensloopbestendigheid, etc.). Een positieve beoordeling op dit afwegingskader betekent een positief advies vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Het betekent niet dat de gemeente zonder meer medewerking verleent aan plannen. Het kan immers voorkomen dat er andere redenen zijn (vanuit de bredere ruimtelijke afweging) waardoor het niet wenselijk is om aan een plan mee te werken, bijvoorbeeld vanuit ecologie en landschap. Het omgekeerde is ook mogelijk. Er kunnen overwegingen zijn vanuit de bredere ruimtelijke afweging om mee te werken aan een initiatief (bijvoorbeeld het genereren van financiële middelen met woningbouw waardoor andere, minder winstgevende investeringen mogelijk worden gemaakt), terwijl vanuit het volkshuisvestelijke afwegingskader onvoldoende grondslag is om mee te werken aan het initiatief.

2 Uitgangspunten volkshuisvestelijk afwegingskader

Het afwegingskader kent de volgende uitgangspunten:

- **Focus op behoefte en kwaliteit, niet op kwantiteit;** het afwegingskader gaat uit van het mogelijk maken van kwalitatief goede woningen die aansluiten op de behoefte. Kwantiteit/aantallen speelt geen rol. Effecten van deze focus brengen we met behulp van een regionale monitor in beeld.

- **Beperkte set volkshuisvestelijke afwegingscriteria op prioritaire thema's;** het afwegingskader richt zich primair op een beperkt aantal prioritaire volkshuisvestelijke thema's. De toetsing wordt uitgevoerd door de medewerkers volkshuisvesting en is onderdeel van een breder beoordelingstraject.

- **Onderscheid tussen de 'Kern Winterswijk' en 'Kerkdorp Meddo, de buurtschappen en overig buitengebied';** de opgaven tussen de kern Winterswijk en het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het buitengebied verschillen. In de beoordeling van plannen houdt het afwegingskader rekening met gebiedsspecifieke knelpunten. Dit komt met name terug bij de beoordeling of plannen binnen of buiten bestaand bebouwd gebied vallen (paragraaf 3.3, criterium 5). Daarnaast geldt voor de kern Winterswijk dat leegstand van winkelruimtes in de aanloopstraten (passend binnen de detailhandelsvisie) een aandachtspunt is. Dit betrekken we bij de beoordeling van de eventuele bijdrage van plannen bij het hergebruik van leegstaand vastgoed (paragraaf 3.3, criterium 4).

- **Koppeling met bestaande voorraad;** in toenemende mate liggen de opgaven in de bestaande woningvoorraad. Er zijn een aantal kwetsbare segmenten aan te wijzen waar op termijn vraaguitval optreedt. Nieuwe plannen kunnen bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld doordat zij bijdragen aan het onttrekken van incourant vastgoed. Dat laatste kan overigens ook de onttrekking van incourant maatschappelijk vastgoed en / of zakelijk vastgoed betreffen.

- **Heldere conclusies, ruimte voor dialoog;** het afwegingskader moet helder zijn in haar conclusies: wanneer wordt een plan in volkshuisvestelijke zin als kansrijk beschouwd en wanneer niet? De beoordeling mag daarbij niet alleen afhangen van de volkshuisvestelijke waardering. De gemeente wenst flexibiliteit aan te brengen, door ruimte te houden voor dialoog en inhoudelijke interpretatie. Zowel intern via intercollegiaal overleg, als extern in de communicatie met initiatiefnemers. Daarmee willen we ruimte bieden aan maatwerk. Als plannen een beperkte score hebben op de genoemde kwantitatieve en kwalitatieve criteria, maar wel op andere thema's van toegevoegde waarde voor het woonmilieu van de gemeente Winterswijk zijn (bijvoorbeeld op sociale aspecten, zoals het leefbaar en vitaal houden van kleine kernen of het stimuleren van een gezonde woon- en leefomgeving), dan kunnen deze punten via intern en extern overleg mogelijk alsnog tot een positieve grondhouding van de gemeente ten opzichte van het plan leiden. Daarnaast moet bij elk getoetst plan duidelijk zijn welke vervolgstappen er genomen worden nadat een plan is goedgekeurd of juist geen doorgang vindt.

3 Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk

Doelstelling afwegingskader

Het afwegingskader is een procesinstrument dat wordt toegepast voor de volkshuisvestelijke beoordeling van plannen. Het afwegingskader dient meerdere doelen:

- Het komen tot een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente Winterswijk.
- Een bijdrage leveren aan het behouden en liefst versterken van de omgevingskwaliteit van de kern Winterswijk, het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied.
- Het behoud van leefbare gemeenschappen, het sociaal en vitaal houden van kernen en buurtschappen.
- Het voorkomen / tegengaan van leegstand van woningen of ander incourant vastgoed.

Het afwegingskader moet aanknopingspunten bieden voor een goede beoordeling van plannen op hun volkshuisvestelijke kwaliteit, gebaseerd op een aantal heldere criteria, met enige ruimte voor maatwerk.

Beoordeling nieuwe woningbouwplannen volgens twee opvolgende stappen

Volgens twee opvolgende stappen beoordeelt de gemeente in hoeverre nieuwe plannen aansluiten bij de volkshuisvestelijke ambities en uitgangspunten. Het gaat om de volgende stappen:

1. **Basisprincipes;** hierin benoemen we enkele uitgangspunten over hoe we het afwegingskader toepassen. Welke plannen toetsen we volgens het afwegingskader en op welk moment? Bovendien beschrijven we enkele randvoorwaarden waaraan elk plan moet voldoen.

2. **Kwalitatieve toets;** in deze stap wordt getoetst in hoeverre nieuwe plannen passen bij de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente. Deze toets wordt deels gebaseerd op basis van een score op de verschillende criteria, en deels op basis van een aanvullend gesprek tussen gemeente en initiatiefnemer.

Vervolgstappen en uitvoering

Nadat plannen zijn getoetst moet duidelijk zijn of de gemeente vanuit volkshuisvestelijk oogpunt medewerking verleent aan het betreffende woningbouwinitiatief, zoals dat in de huidige vorm (locatie, doelgroep, beoogde kwaliteit, aantal woningen) voor ligt. Als dat niet het geval is, moet duidelijk worden wat de vervolgstappen zijn, zoals aanpassing van de beoogde kwaliteit of het niet meewerken aan dan wel schrappen van het woningbouwinitiatief.

Volkshuisvestelijke afweging als onderdeel van een bredere toetsing

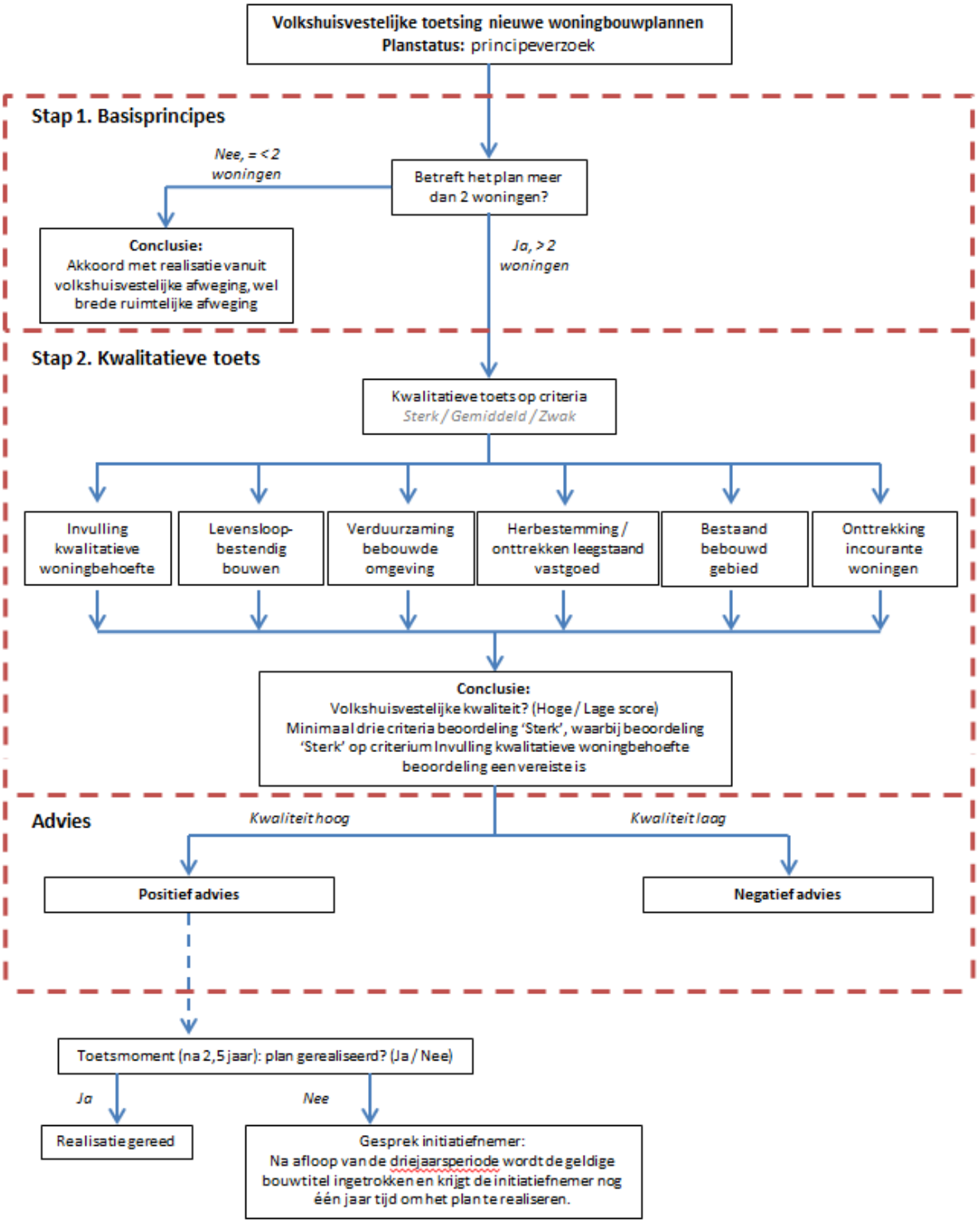
De objectieve waardering van plannen geeft een goede indicatie van de volkshuisvestelijke kwaliteit daarvan. Deze beoordeling wordt meegenomen bij de bredere ruimtelijke afweging van het betreffende plan.

In dit overleg wordt naast de bijdrage van het plan aan de volkshuisvestelijke opgaven, een ruimtelijke afweging gemaakt en naar de meerwaarde van het plan op andere beleidsterreinen gekeken, zoals mobiliteit, ecologie, planologie, maar ook juridische en financiële aspecten. Op deze wijze ontstaat een totaalbeoordeling van het plan. Het kan immers voorkomen dat een plan om

wisselende omstandigheden niet voldoet aan de gestelde volkshuisvestelijke criteria, maar dat het wel wenselijk is dat het plan tot ontwikkeling komt.

3.1 Stroomschema afwegingskader

Voor de volkshuisvestelijke toetsing van nieuwe plannen aan het afwegingskader kan het stroomschema op de volgende pagina doorlopen worden. In de paragrafen 3.2 en 3.3 worden de verschillende stappen nader toegelicht. Nadat de gemeente, ook vanuit de bredere ruimtelijke afweging, medewerking verleent aan plannen, geldt een periode van voorzienbaarheid voor de realisatie van plannen. Hoofdstuk 4 gaat nader in op deze voorzienbaarheid.


Volkshuisvestelijke toetsing nieuwe woningbouwplannen
Planstatus: principeverzoek
Stap 1. Basisprincipes
Nee, = < 2 woningen
Betreft het plan meer dan 2 woningen?
Conclusie:
Akkoord met realisatie vanuit volkshuisvestelijke afweging, wel brede ruimtelijke afweging
Ja, > 2 woningen
Stap 2. Kwalitatieve toets
Kwalitatieve toets op criteria
Sterk / Gemiddeld / Zwak
Invulling kwalitatieve woningbehoefte
Levensloop-bestendig bouwen
Verduurzaming bebouwde omgeving
Herbestemming / onttrekken leegstaand vastgoed
Bestaand bebouwd gebied
Onttrekking incourante woningen
Conclusie:
Volkshuisvestelijke kwaliteit? (Hoge / Lage score)
Minimaal drie criteria beoordeling 'Sterk', waarbij beoordeling 'Sterk' op criterium Invulling kwalitatieve woningbehoefte beoordeling een vereiste is
Advies
Kwaliteit hoog
Kwaliteit laag
Positief advies
Negatief advies
Toetsmoment (na 2,5 jaar): plan gerealiseerd? (Ja / Nee)
Ja
Nee
Realisatie gereed
Gesprek initiatiefnemer:
Na afloop van de driejaarsperiode wordt de geldige bouwtitel ingetrokken en krijgt de initiatiefnemer nog één jaar tijd om het plan te realiseren.

3.2 Stap 1 - Basisprincipes

Voordat de beleidsmedewerkers volkshuisvesting een plan toetsen aan het volkshuisvestelijk afwegingskader, beoordelen zij of het plan voldoet aan een tweetalbasisprincipes. Het gaat om de volgende principes:

Basisprincipe 1: Vrijstelling voor kleine plannen

Een groot gedeelte van de huidige woningbouwinitiatieven bestaat uit plannen voor de toevoeging van één of twee woningen. Het ruimtebeslag is hierbij beperkt en wij gaan er van uit dat zeker de eerst komende jaren de ontwikkeling van dergelijke kleine plannen nauwelijks negatieve effecten zal hebben op de woningmarkt en de kwaliteit van de omgeving. Bovendien zijn initiatiefnemers van deze plannen regelmatig de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld bij woningsplitsing. Daarom worden initiatieven met een per saldo totale maximale toevoeging van twee woningen vrijgesteld van toetsing aan het volkshuisvestelijk afwegingskader. Indien (deel)plannen van maximaal twee woningen een directe relatie hebben tot een groter plan, worden ze als onderdeel van het totale plan getoetst. Dit ter voorkoming van het opknippen van plannen. Bij plannen voor maximaal 2 woningen vindt wel de brede ruimtelijke afweging plaats. Dat betreft in elk geval het parkeren, goed woon- en leefklimaat, milieu, groene inpassing, cultuurhistorie, etc.

Wel geldt dat veel kleine initiatieven bij elkaar alsnog een grote woningtoevoeging kunnen betekenen. Daarom monitoren we de effecten van het vrijstellen van kleine plannen jaarlijks op basis van realisatie als onderdeel van de totale monitoring (zie hoofdstuk 5) en het leegstandspercentage in de bestaande woningvoorraad in enerzijds de kern Winterswijk en anderzijds het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied. We streven daarbij naar een netto leegstandpercentage van maximaal 2%, conform de uitgangspunten van de woonvisie. Het betreft in dit geval leegstand die van invloed is op de woningmarkt en bijvoorbeeld geen frictieleegstand. Een substantiële toename van het leegstandspercentage zal kunnen betekenen dat de vrijstelling van kleine plannen komt te vervallen, of dat hieraan een maximum gesteld wordt.

Basisprincipe 2: Moment van toetsing

Nieuwe plannen worden getoetst op het moment dat er sprake is van een principeverzoek. Het kan zijn dat een plan op een eerder moment verkennend wordt besproken met de gemeente. Tijdens deze verkennende gesprekken krijgt de initiatiefnemer op basis van het afwegingskader een richting mee; definitieve toetsing vindt plaats als er sprake is van een principeverzoek.

3.3 Stap 2 - Kwalitatieve toets

De volgende stap bij de volkshuisvestelijke afweging is dat bij elk plan wordt getoetst in hoeverre het plan voldoet aan een aantal kwalitatieve criteria. Dat gebeurt door middel van een score op diverse kwalitatieve criteria, beoordeeld door de beleidsmedewerkers volkshuisvesting.

Score op basis van kwalitatieve criteria

De beleidsmedewerker(s) volkshuisvesting scoren elk binnengekomen woningbouwinitiatief. Per criterium beoordeelt de medewerker of het betreffende initiatief:…

- **Sterk**
- **Gemiddeld**
- **Zwak**

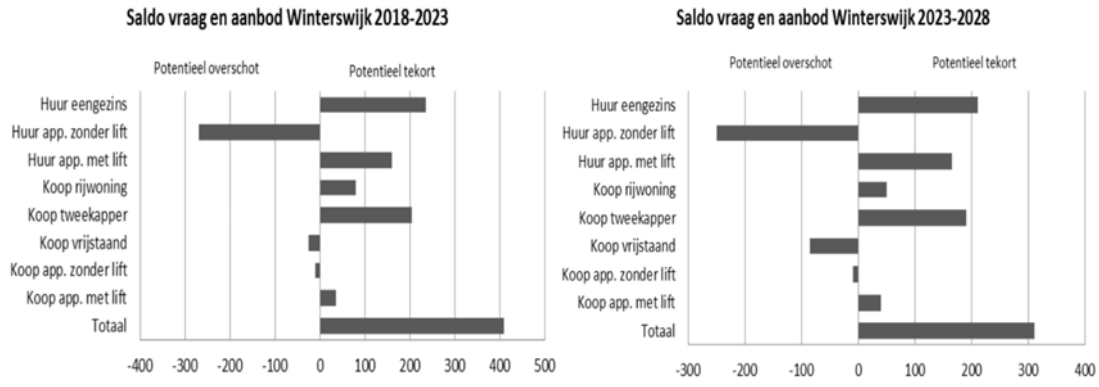
…beantwoordt aan het betreffende criterium. Het gaat hierbij om de volgende zes criteria:

Criteria	Sterk	Gemiddeld	Zwak
1. Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte	+2	+1	0
2. Levensloopbestendig bouwen voor meerdere doelgroepen	+2	+1	0
3. Verduurzaming bebouwde omgeving	+2	+1	0
4. Herbestemming en onttrekken leegstaand vastgoed	+2	+1	0
5. Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	+2	+1	0
6. Onttrekken incourante woningen	+2	+1	0

1. Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte

Een initiatief dient invulling te geven aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Winterswijk. Hiervoor dient het AWLO als uitgangspunt. Hierin is voor de komende tien jaar aangegeven hoe groot de verwachte vraag per marktsegment zal zijn.

Figuur.1 Gemeente Winterswijk. Potentiële tekorten en overschotten in de woningvraag, in aantallen woningen, in de periodes 2018-2028.



Bron: AWLO 2018

Naast de uitkomsten van het AWLO zijn er ook andere mogelijkheden waarop de kwalitatieve woningbehoefte kan worden onderbouwd:

- Een aanvullend behoefteonderzoek door de gemeente Winterswijk.
- Onderzoek naar woonwensen van woningzoekenden buiten de regio.
- Behoefteonderzoek specifieke doelgroepen (bijv. arbeidsmigranten).
- Bij kleine kernen, dorpen en in het buitengebied: ‘namen en rugnummers’ van de toekomstige bewoners moeten bekend zijn. Bij voldoende concrete belangstelling voor een dergelijk initiatief is de kwalitatieve woningbehoefte onderbouwd. Ook moet worden aangetoond dat in de bestaande voorraad geen alternatief beschikbaar is.

- Sociale huur: in overleg met woningcorporaties en de huurdersverenigingen. Op basis van monitoring (wachttijden, aantal reacties) is er een goed beeld van de verhouding tussen vraag en aanbod. Dit wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.
- Woonzorg: op gemeentelijk niveau wordt periodiek bijeenkomsten georganiseerd of het aanbod geïnventariseerd waarbij de gemeente Winterswijk de ontwikkelingen in vraag en aanbod bij de verschillende doelgroepen bespreekt. Hier kunnen conclusies worden getrokken over eventuele uitbreiding of inkrimping van geschikt aanbod.
- Collectieve initiatieven ('van onderop') zoals CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap): bij voorkeur gericht op vermindering van kosten voor zorg en ondersteuning door onderlinge zorg. Bij voldoende belangstelling is de behoefte onderbouwd.

2. Levensloopbestendige nieuwbouw voor meerdere doelgroepen

Het gaat hierbij om woningen die levensloopbestendig worden gebouwd of in de toekomst eenvoudig levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden. Een woning kan als levensloopgeschikt gezien worden als:

- De indeling van de woning het mogelijk maakt dat alle belangrijke functies op dezelfde bouwlaag gerealiseerd worden (of kunnen worden) of goed bereikbaar zijn door bijvoorbeeld een traplift. De functies zijn: een slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer en toilet.
- De toegang van de woning kan worden betreden zonder traplopen.

Een plan scoort "Sterk" zodra het ook scoort op één van de aanvullende voorwaarden die een bijdrage kunnen leveren in het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag (op voorwaarde dat de woning tevens aantrekkelijk is en blijft voor andere doelgroepen zonder acute zorgvraag), zoals een woningindeling die ervoor zorgt dat de woning rollator- en rolstoeltoel- en doorgankelijk wordt, een woning zich ertoe leent zo maximaal mogelijk levensloopbestendig gemaakt te kunnen worden (bijvoorbeeld door technische installaties die reeds zijn voorbereid op realisatie van alle belangrijke functies op dezelfde bouwlaag, installatie van domotica, etc.), er sprake is van een collectieve woonvorm en de nabijheid van zorg- en winkelvoorzieningen.

3. Verduurzaming bebouwde omgeving

Wij vinden het belangrijk dat te ontwikkelen woningen duurzaam en energiezuinig zijn. Plannen beoordelen we op basis van de volgende kenmerken:

- Woningen zijn optimaal ontworpen en gesitueerd voor opwekking van energie door zonnepanelen.
- Bij de bouw maakt men gebruik van duurzame (her te gebruiken) bouwmaterialen (cradle to cradle).
- Bij het ontwerp van het plan houdt men rekening met voldoende klimaatadaptatie op de kavels en/of openbare ruimte.

Bij transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie wordt het initiatief getoetst aan een realistische duurzaamheidsambitie passend bij de mogelijkheden van de beoogde locatie.

4. Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed

Plannen die een invulling geven aan leegstaand vastgoed, niet zijnde woningen, worden bij dit criterium positief beoordeeld.

- Meest wenselijk hierin is dat leegstaand historisch / cultureel erfgoed van een woonfunctie wordt voorzien en daardoor behouden kan blijven.
- Een andere ontwikkeling die positief wordt beoordeeld is het creëren van wonen in leegstaande panden in de aanloopstraten van het centrum van Winterswijk, passend binnen de detailhandelsvisie van Winterswijk en het karakter van de straat en de omgeving. Daarentegen wordt geen medewerking verleend aan transformatie van leegstaande winkelpanden in het kernwinkelgebied van Winterswijk. Deze panden behouden hun winkelbestemming.
- Er zijn leegstaande panden waarbij behoud van het vastgoed geen nadrukkelijke wens of zelfs onwenselijk is, maar waarbij wel een behoefte bestaat voor een nieuwe invulling van de locatie. Bijvoorbeeld door het creëren van woonruimte. Op het moment dat hierbij de huidige leegstaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats woonruimte wordt gerealiseerd, beoordeelt de gemeente dit met een positieve score. Het onttrekken van incourant maatschappelijk of zakelijk vastgoed wordt hier ook toe gerekend.

5. Ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied

Plannen die binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd, krijgen de voorkeur boven plannen die tot een uitbreiding aan de randen van de bestaande bebouwing leiden. In de kern Winterswijk leggen wij de nadruk op het ontwikkelen binnen de bebouwde kom. In het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied, zijn woningbouwontwikkelingen alleen mogelijk op bestaande erven en / of binnen de reeds aanwezige bebouwde omgeving dan wel de direct daarop aansluitende lintbebouwing. Daarbij geldt dat we het eveneens belangrijk vinden dat er binnen onze kernen voldoende openbaar groen behouden blijft. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de kwaliteit van bestaande groenstructuren, zowel in de hoofdkern Winterswijk als daarbuiten, niet worden aangetast.

6. Relatie met onttrekken van incourante woningen

Voor de komende jaren voorzien we een behoefte om extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Op de lange termijn voorzien we dat door de demografische trends (vergrijzing, bevolkingskrimp) de woningbehoefte zal stagneren. Deze stagnatie laat zich niet voelen in een verminderde vraag naar nieuwbouwwoningen. De kwaliteit van nieuwbouw zal zowel nu als in de toekomst woningzoekenden in Winterswijk aanspreken.

Wel zal de stagnerende woningbehoefte leiden tot een verminderde vraag naar kwetsbare marktsegmenten in de bestaande woningvoorraad. Het AWLO geeft daarover aan dat vooral kleine naoorlogse rij- en hoekwoningen en (in mindere mate) onderhoudsintensieve, ruime vrijstaande woningen op ruime kavels, te maken kunnen krijgen met een verminderde vraag.

Voor dit laatste kwalitatieve criterium geldt dat elk plan dat een significante bijdrage levert aan het onttrekken van incourante woningen uit de bestaande woningvoorraad positief wordt beoordeeld.

Des te meer een plan bijdraagt aan de onttrekking van de genoemde incourante woningen, hoe positiever de beoordeling uitvalt.

Conclusie: Positieve beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit

Voor een positieve beoordeling van het plan op haar volkshuisvestelijke kwaliteit geldt dat plannen in ieder geval op drie van de kwalitatieve criteria de beoordeling ‘Sterk’ moet hebben gescoord, waar de beoordeling ‘Sterk’ op criterium Invulling kwalitatieve woningbehoefte beoordeling een vereiste is. Hiermee krijgt het een positief volkshuisvestelijk advies.

4. Voorzienbaarheid

In het recente verleden hebben we gezien dat sommige plannen ondanks het bezit van een bouwtitel niet tot realisatie zijn overgegaan. Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn. Immers, een initiatiefnemer zal geen woningen bouwen op het moment dat daar vanuit de markt geen vraag naar is. Maar het is ook mogelijk dat er wel vraag is naar woningen, maar dat het gewenste product voor die specifieke locatie niet aansluit bij het plan dat er nu ligt. We willen voorkomen dat aantrekkelijke woningbouwlocaties lange tijd onbenut blijven omdat het geplande aanbod niet (meer) aansluit bij de woningbehoefte.

Voorzienbaarheid creëren

Op het moment dat we als gemeente medewerking verlenen aan een initiatief, aldus het plan onherroepelijk planologisch mogelijk hebben gemaakt, krijgen initiatiefnemers drie jaar na 1 januari van het aansluitende jaar nadat we als gemeente medewerking hebben verleend, de tijd om het beoogde plan te realiseren. Om ongewenste financiële en / of juridische consequenties te voorkomen, is het gewenst om de initiatiefnemers een bepaalde realisatietermijn te geven en tijdig te informeren. Hiermee wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd en hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om de plannen tot uitvoering te brengen. Het creëren van voorzienbaarheid door de gemeente is van belang om planschade te voorkomen als gevolg van het intrekken van woonbestemmingen.

Toetsing realisatie na circa 2,5 jaar

Circa 2,5 jaar na 1 januari van het aansluitende jaar nadat we als gemeente medewerking hebben verleend aan het initiatief, aldus het plan onherroepelijk planologisch mogelijk hebben gemaakt, toetsen we of de plannen inmiddels gerealiseerd zijn. Indien de plannen na deze periode niet zijn gerealiseerd, voeren we hierover het gesprek met de initiatiefnemer en wordt de geldige bouwtitel ingetrokken. De initiatiefnemer krijgt (aansluitend op de termijn van drie jaar) nog één jaar tijd om het plan te realiseren. Hierover zal tijdig gecommuniceerd worden met de initiatiefnemer en andere belanghebbenden, zoals omwonenden.

Uitzonderingsgevallen

Er kunnen omstandigheden zijn die maken dat er meer tijd nodig is om het plan te kunnen realiseren. In de volgende gevallen is het mogelijk na de bovengenoemde drie jaar opnieuw een termijn van drie jaar tot realisatie vast te stellen:

- Herbestemming van leegstaand vastgoed. Bijvoorbeeld als het gaat om het creëren van woonruimte in historisch / cultureel erfgoed.
- Woningbouwontwikkelingen op locaties met een relatief grote kans op weerstand en vertraging, bijvoorbeeld als gevolg van bezwaarprocedures van omwonenden en / of belanghebbenden.
- Woningbouwplannen die de afronding vormen van een langer lopend (ruimtelijk) project.
- Woningbouwinitiatief waarbij tegelijkertijd een ruimtelijk- en/of milieuknelpunt wordt opgelost.

5. Herijking en monitoring

Voor de praktische uitvoerbaarheid van het afwegingskader is het belangrijk dat de nu vastgestelde volkshuisvestelijk criteria een zekere mate van continuïteit kennen. Met andere woorden: de criteria worden niet jaarlijks aangepast aan de nieuwste woningmarktontwikkelingen. Wel moet er een goede balans zijn tussen aan de ene kant duidelijkheid richting initiatiefnemers (wanneer voldoet men wel / niet aan criteria?) en aan de andere kant criteria die aansluiten bij de actuele woonwensen en ambities van de gemeente Winterswijk op het vlak van wonen.

Herijking na opstellen nieuwe woonvisie

De gemeentelijke woonvisie is het belangrijkste beleidsdocument waarin de kwalitatieve ambities over het wonen in Winterswijk zijn vastgelegd. De meeste kwalitatieve criteria zullen daarom eens per 5 jaar, al dan niet na actualisatie van de woonvisie, worden herijkt.

De gemeentelijke woonvisie hangt tevens samen met de regionale woon- en vastgoedagenda. Regionale uitgangspunten worden op deze wijze meegewogen in het afwegingskader. Met de looptijd van dit afwegingskader is aansluiting gezocht met de regionale woon- en vastgoedagenda.

Periodieke evaluatie woningbehoefte

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte veranderen doorlopend. Dit tonen de woningmarktontwikkelingen van de afgelopen jaren eens te meer aan. In enkele jaren tijd is de situatie op de woningmarkt omgeslagen van een diepe crisis naar een hoogconjunctuur met sterke prijsstijgingen. Daarom is het belangrijk dat het eerste kwalitatieve criterium (invulling geven aan kwalitatieve behoefte) op frequentere basis worden geëvalueerd en mogelijk herijkt. Uitgangspunt hierbij is dat de kwalitatieve behoefte eens per drie jaar wordt onderzocht.

Monitoren woningmarkt

Het is belangrijk de woningmarkt goed te monitoren. De monitoring van de woningmarkt pakken we op in regionaal verband, waarbij we aansluiten op de Woonmonitor Achterhoek. We monitoren hierbij onder andere op basis van:

- Gerealiseerde woningen naar type, prijssegmenten en tijdstip van realisatie.
- Vraagontwikkeling in de sociale huursector.
- Ontwikkeling netto leegstandspercentage (met als uitgangspunt maximaal 2% netto leegstand die van invloed is op de woningmarkt).
- Gerealiseerde verhuisbewegingen.
- Andere relevante marktindicatoren.

Registratie van gerealiseerde plannen

Met name voor het actueel houden van de nog onvervulde vraag (welke kwalitatieve woningvraag is nog niet ingevuld met behulp van recente woningbouwplannen?) is het van belang dat goed wordt geregistreerd in welke woningmarktsegmenten de goedgekeurde plannen woningen hebben toegevoegd. Deze nieuwbouw moet in mindering worden gebracht met de kwalitatieve woningbehoefte die in het AWLO is geregistreerd. Op die manier wordt het mogelijk om goed bij te houden welk deel van de woningvraag nog niet in gevuld. De registratie van nieuwe

woningbouwplannen en gerealiseerde bouwplannen wordt opgenomen op de provinciale planningslijst.