

Bijlage 1 Toets aan de kaders

In deze bijlage wordt de vraag beantwoord of de DG Wonen met de voorstellen al dan niet binnen de door uw raden gestelde kaders is gebleven. De oorspronkelijke kaders staan telkens in een groen kader.

a. *Inhoudelijk*

- Binnen het plan wordt rekening gehouden met de kaders en contouren zoals die zijn gesteld vanuit de provincies Utrecht en Gelderland. Daarbij wordt beoordeeld welke mogelijkheden tot verruiming van de kaders aanwezig met het oog op de aanstaande Omgevingswet;
- Het plan houdt rekening met de kwalitatieve vraag naar woningen;
- Het plan houdt rekening met de bestaande woningen, in plannen opgenomen woningen en nieuw te bouwen woningen;
- Het plan is concreet over wie (marktpartijen en overheden) welke actie uitvoert;
- In het plan worden meetbare tussendoelen opgenomen die aantoonbaar per te noemen datum realiseerbaar zijn;
- Jongeren en ouderen moeten de mogelijkheid hebben in de eigen gemeente te blijven wonen;
- Het plan maakt een onderscheid tussen kwalitatief wonen, op lokaal, regionaal en bovenregionaal wonen;
- De Dialooggroep kan geen uitspraken doen over welke aantallen in welk gemeente moeten worden gerealiseerd;
- Naast aandacht voor nieuwbouw ook aandacht voor bestaande bouw;
- Het moet gaan om flexibele, aanpasbare, passende en betaalbare woonruimte;
- Houd rekening met het karakter van de regio en de diverse kernen in de regio;

b. *Proces*

- Het plan van aanpak van de Dialooggroep is uiterlijk 1 juli 2019 beschikbaar, waarna besluitvorming na het zomerreces zal plaatsvinden;
- Alle belangen zijn – zo mogelijk – vertegenwoordigd in de Dialooggroep;
- Alle deelnemers committeren zich aan de voorkant expliciet aan de opgave en de kaders;
- De gemeenteraden bepalen op basis van uitkomst of regionale afspraken (convenant) gemaakt worden;
- De voorstellen van de Dialooggroep gaan ook in op de mate waarin de afspraken bindend kunnen/moeten zijn.

c. *Financieel*

- Bij de voorstellen wordt gekeken welke partijen gaan bijdragen aan de financiering;
- De voorstellen zijn aantoonbaar financieel haalbaar voor marktpartijen en overheden.

De voorstellen van de Dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw zijn aan de leden van het ambtelijk overleg Wonen voorgelegd met de vraag “in hoeverre deze voorstellen buiten de meegegeven kaders vallen”. Naast het antwoord op deze concrete vraag heeft de toetsing ook een aantal noties opgeleverd die wij van belang achten voor uw raden.

Zo wordt het beeld dat de voorstellen een mooie opmaat vormen voor een discussie over (creatieve) oplossingen voor de woningbouwproblematiek in de regio breed gedragen. Ook wordt het beeld gedeeld dat de voorstellen verder uitgewerkt dienen te worden en ligt de voornaamste uitdaging bij het respecteren van de onderlinge verschillen en het tegelijkertijd onder ogen zien van de gezamenlijke opgave.

De DG Wonen erkent juist de verschillen tussen de diverse woongebieden in de regio en spreekt in dit verband van “geef mij uw angst”. Hoogbouw in de ene kern heeft een andere betekenis dan hoogbouw in een verstedelijkt gebied. Beide dienen te worden erkend en benut in het ontwerpen van de gebiedsregiokaart voor de “Regiostad”.

Toetsing aan de kaders leidt tot de slotsom dat:

- Geen enkel voorstel voldoet aan de financiële kaders omdat geen van de voorstellen financieel is uitgewerkt. Voor een enkel voorstel geeft de DG aan dat de dekking van de kosten ook gedragen dient te worden door ontwikkelende partijen.
- In de voorstellen geen aandacht wordt besteed aan bestaande bouw. Uitzondering hierop is het advies om permanent gebruik van vakantiewoningen toe te staan.

De DG is redelijk vrij omgegaan met de vele kaders die door de gemeenteraden zijn meegegeven. Van een groot aantal kaders vond de DG dat deze het ‘vrij kunnen denken’ belemmerden ; ook omdat deze een beperking betekende voor het ‘uitzoomen’ om juist, vanuit een regionaal perspectief, te kunnen analyseren en voorstellen te doen. Dat betekent dat niet aan alle, door de gemeenteraad meegegeven kaders is voldaan. De weging hiervan is dan ook aan de gemeenteraden.