

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Instrumentarium en Toetsingskader

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met het toepassen van de instrumenten uit de toolkit, zoals beschreven in de notitie 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen' (bijlage 1).
2. Het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven' (bijlage 2) vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van het 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven', vastgesteld door uw raad op 19 februari 2019.
3. In te stemmen met de inzet van het toetsingskader, zoals opgenomen in de notitie 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven', met als doel te kunnen sturen op de kwalitatieve en kwantitatieve versnellingsopgave voor de gemeente Druten.

Aanleiding

Uit het Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat de woningbouwbehoefte in de regio hoger ligt dan uit eerdere onderzoeken bleek. De huidige woningmarkt, de Woondeal Arnhem Nijmegen¹ en de afspraken gemaakt in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (oktober 2020) zijn de directe aanleiding om het gemeentelijk proces verder aan te scherpen om de opgave aan te kunnen.

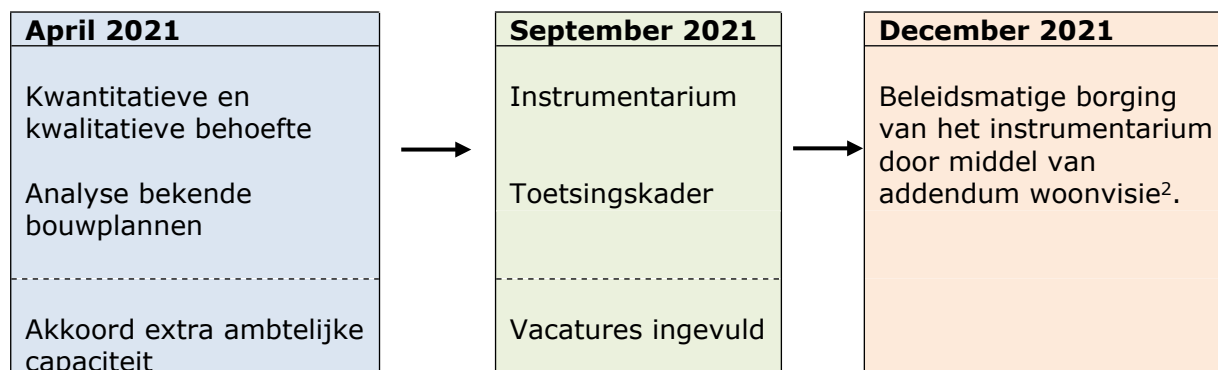
In april 2021 heeft uw raad, onder andere naar aanleiding van de motie Vreemd - Woningbouwambitie Druten, de notitie ontvangen met daarin de uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte voor de gemeente Druten én per kern. De notitie bevatte tevens een analyse van de bestaande woningbouwplannen en of deze (voor zover bekend) kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte en op welke manier de gemeente de versnelling van de woningbouw aan kan pakken.

Sturing is hierbij erg belangrijk, omdat de woningbehoefte en de woningbouwinitiatieven te ver uiteen gaan lopen. Dit zien we nu al bij de ontwikkeling van goedkope koop- en huurwoningen. Om goed te kunnen sturen zijn duidelijke kaders en instrumenten noodzakelijk. Met deze beslisnota vragen wij uw raad in te stemmen met het instrumentarium en het toetsingskader. Hiermee stuurt de gemeente Druten op het woningbouwprogramma op het gebied van huisvesting en ruimtelijke ordening om zo de versnelling van de woningbouw aan te pakken op een manier die past bij wat er nodig is in de gemeente Druten.

Uw raad heeft in april tevens ingestemd met inzet van extra ambtelijke capaciteit. In de afgelopen maanden is de formatie van het team RO op volle sterkte gebracht.

¹ Woondeal Arnhem-Nijmegen, 'Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen', maart 2020, hierna Woondeal.

Hieronder het overzicht met betrekking tot de beslisnota's 2021 voor de gemeenteraad in het kader van de versnellingsopgave voor de gemeente Druten.



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
22-04-2021	Zaaknummer 2456 Dossiernummer Z/21/058074 Woningbouw 2020-2025 Druten

Gewenst resultaat

De opgave op het gebied van de versnelling van de woningbouw aanpakken, zowel kwantitatief als kwalitatief én ervoor te zorgen dat de juiste typen woningen gebouwd worden en behouden blijven voor de juiste doelgroepen. Daarnaast ook de borging dat de toevoeging van de woningen ruimtelijk wenselijk en toekomstbestendig zijn.

Met het besluit in te stemmen met het instrumentarium én het toetsingskader kan de gemeente Druten voldoende sturing geven aan het woningbouwprogramma om te bouwen naar de woningbouwbehoefte, zoals vastgesteld in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen.

Argumenten

1.1 De notitie 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen' geeft een overzichtelijk beeld van de voor- en nadelen van de inzet van instrumenten (in het algemeen en per instrument).

Elk instrument heeft zijn voor- en nadelen. In de praktijk vragen veel instrumenten om extra inzet vanuit de ambtelijke organisatie. Het belangrijkste uitgangspunt is de volkshuisvestelijke opgave; welke instrumenten helpen bij het bouwen en behouden van goedkope woningen? Andere organisatorische en budgettaire randvoorwaarden zijn daaraan ondergeschikt. Maar, we moeten wel rekening houden met de praktische uitvoerbaarheid van maatregelen, waaronder handhaving. De inzet op het vlak van

² Woonvisie 2016-2021 met aanvulling 2020 n.a.v. het Regionaal Woningmarktonderzoek 2019: Samen werken aan beter wonen', hierna Woonvisie.

Openbaar

Zaaknummer: 54700

uitvoering en handhaving verschilt per instrument. Daarom is per instrument ook bekeken op welke wijze tot een passende vorm van handhaving gekomen kan worden.

Daarnaast kunnen beperkende regels rondom de huurprijsontwikkeling, instandhoudingstermijn, huurprijsbeleid na mutatie of de grootte van de woningen een negatief effect hebben op de businesscase van de marktpartij. Door steeds ingrijpender regulering, hoge grondprijzen en dito bouwkosten ontstaat het risico dat ontwikkelaars en beleggers uit het goedkope huur- en koopsegment worden gedreven. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen moet gezocht worden naar een balans tussen de wensen op lokaal niveau en de mogelijkheden voor partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen moet ook nagedacht worden over de mogelijke effecten op andere segmenten van de woningmarkt. Zo kan stevig inzetten op goedkope woningen (die minder opbrengen) leiden tot compensatie met veel dure koopwoningen. Hierdoor kan het middensegment in het gedrag komen. Hier een goede balans vinden blijft bij elk plan, en op gemeenteniveau, een belangrijk aandachtspunt.

1.2 De inzet van extra instrumenten is nodig om het aanbod van goedkope koop- en huurwoningen te vergroten.

Deze notitie geeft inzicht in de instrumenten die een rol kunnen spelen bij de sturing op de woningmarkt. De notitie is door Companen opgesteld, waarbij gebruik is gemaakt van ervaringen met sturingsinstrumenten elders, en van expertise van ambtelijke adviseurs van de gemeente Druten.

Toelichting:

Een van de speerpunten van het Drutense woonbeleid is de ontwikkeling van betaalbare huur- en koopwoningen, met name om starters aan een woning te helpen. Reeds in 2016 werd in de woonvisie geconstateerd dat het aanbod aan goedkope koopwoningen (< €200.000) in de gemeente beperkt is. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, waardoor het aanbod van goedkope koopwoningen is afgenomen. Tegelijkertijd blijft de vraag naar goedkope koop- en huurwoningen onverminderd groot.

Toch blijkt het om verschillende redenen lastig om goedkope woningen te bouwen én voor het betaalbare segment te behouden.

Voor de gemeente Druten is het belangrijk dat we inzetten op instrumenten waardoor we meer sturing kunnen geven aan de bouw van goedkope woningen, maar ook het langdurig behoud van deze woningen in het goedkope segment.

In de notitie zijn vier doelstellingen onderscheiden waaraan een instrument een bijdrage kan leveren op het gebied van sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen:

- Borg dat ze gebouwd worden.
- Borg dat ze goedkoop en/of betaalbaar zijn.
- Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen.
- Borg dat de woningen op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.

1.3 De instrumenten die we nu al inzetten dragen bij aan het realiseren van goedkope woningen.

Op dit moment maakt de gemeente Druten al gebruik van de volgende instrumenten: anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars, huisvestingsverordening (woonruimteverdeling / voorraadsamenstelling) en de starterslening.

Doelstelling	Instrument
Borg dat ze gebouwd worden.	Anterieure overeenkomsten
Borg dat ze goedkoop en/of betaalbaar zijn.	Starterslening
Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen.	Huisvestingsverordening
Borg dat de woningen op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.	-

Bovenstaande instrumenten blijven we inzetten, omdat ze bijdragen aan de doelstellingen. Daarnaast heeft de gemeente Druten een aantal beleidskaders om te zorgen dat er goedkope woningen gebouwd worden: de woonvisie, de prestatieafspraken met woningcorporaties en het toetsingskader. Het toetsingskader, tevens ter besluitvorming in deze beslisnota, is een beleidsinstrument om te kunnen sturen op het bouwen van meer goedkope woningen.

1.4 De 'te overwegen instrumenten' geven (samen met de bestaande instrumenten) de gemeente Druten een toolkit om op alle doelstellingen te kunnen sturen.

Zoals in argument 1.2 genoemd heeft elk instrument zijn voor- en nadelen. Het belangrijkste uitgangspunt is de volkshuisvestelijke opgave; welke instrumenten helpen bij het bouwen en behouden van goedkope woningen? In de notitie zijn de belangrijkste voor- en nadelen van de mogelijke instrumenten tegen elkaar afgewogen. Het is van belang dat de gekozen set van instrumenten de doelstellingen borgt. Samenvattend richt de toolkit zich op de volgende instrumenten:

- Passende, kleinere bouwvormen (met minder uitbreidingsmogelijkheden)
- Kooconstructies (KoopGarant, KoopStart, erfpacht)
- Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars
- Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

In onderstaande tabel staan de 'te overwegen instrumenten'. Samen met de tabel uit argument 2.1 is dit de toolkit aan instrumenten die de gemeente Druten in zal zetten om het aanbod van goedkope koop- en huurwoningen te vergroten.

Doelstelling	Instrument (te overwegen)
Borg dat ze gebouwd worden.	-
Borg dat ze goedkoop en/of betaalbaar zijn.	Kleinere bouwvormen, Terugkoopregeling (KoopGarant), Verkoopregeling KoopStart, Erfpacht, Grond(prijs)beleid
Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen.	Zelfbewoningsplicht
Borg dat de woningen op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.	Kleinere bouwvormen, Terugkoopregeling (KoopGarant), Erfpacht, Antispeculatiebeding

1.5 Met de toolkit van (bestaande en te overwegen) instrumenten kan op projectniveau de afweging gemaakt worden welke instrumenten gewenst zijn.

Bovengenoemde instrumenten zijn in de notitie omschreven als 'te overwegen instrumenten'. Dat betekent dat deze instrumenten niet op voorhand in de hele gemeente bij elk nieuw woningbouwproject worden ingezet, maar dat per project gekeken wordt of het mogelijk en gewenst is om een instrument in te zetten. De inzet van het instrument hangt namelijk niet alleen af van de overkoepelende doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid, maar ook met de lokale omstandigheden per project. Soms is maatwerk gewenst. Uitgangspunt blijft de inzet van extra instrumenten om het aanbod van goedkope koop- en huurwoningen te vergroten.

Toen de woonvisie van de gemeente Druten tot stand kwam (2016), was geen sprake van de noodzaak van een sturingsinstrumentarium. Om dit instrumentarium beleidsmatig te borgen in het bestaande woonbeleid, wordt een besluit daartoe aan de gemeenteraad voorgelegd in december 2021. Meer informatie hierover in het onderdeel 'uitvoering of vervolgstappen' van deze beslisnota.

2.1 De inzet van het nieuwe toetsingskader zorgt voor een betere sturing en grip op de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de Woondeal dan het vorige 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven'.

In het proces om de versnellingsopgave aan te pakken bleek het bestaande 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven (2019)' onvoldoende mogelijkheden te bevatten om te sturen op de criteria zoals hierboven opgesomd en om zo voldoende aan te sluiten bij de woningbehoefte en afspraken gemaakt in de Woondeal. Het toetsingskader biedt de mogelijkheid om scherper te sturen, iets wat noodzakelijk is gebleken uit de analyses.

Daarnaast biedt het toetsingskader betere handvatten voor de versnellingsopgave waar de gemeente voor staat en sluit het aan bij de nieuwe afspraken die regionaal gemaakt zijn.

Het toetsingskader passen wij toe bij het in behandeling nemen van initiatieven voor nieuwbouw- en transformatieplannen. Het biedt initiatiefnemers meer transparantie om vooraf een plan te toetsen of indienen kansrijk is, en daarmee te beoordelen of aanpassing van het plan mogelijk is om tot een kwalitatief wenselijk plan te komen.

Ook het proces rondom de beoordeling van woningbouwinitiatieven zal verder geoptimaliseerd worden, om de ambtelijke capaciteit zo efficiënt mogelijk in te kunnen zetten en om de snelheid van beoordelen te bevorderen. Hierbij wordt ingezet op accountmanagement bij woningbouwinitiatieven en een integrale beoordeling van nieuwe initiatieven.

2.2 Monitoring is een essentieel onderdeel van het gebruik van het nieuwe toetsingskader, om de versnellingsopgave aan te pakken.

Het accountmanagement van de beoordeling op basis van het toetsingskader zal centraal geregeld worden. Dit maakt het makkelijker om de woningbouwplannen te monitoren. Er vindt continue monitoring plaats op basis van kwantitatieve en kwalitatieve data van de initiatieven en woningbouwplannen. De monitoring is een samenwerking tussen de teams

Ruimtelijke Ordening en Wonen. Hierdoor is en blijft er zicht en grip op de stand van zaken als het gaat om de versnellingsopgave. Op het moment dat de maximale plancapaciteit (hard en zacht) van 130% van de woningbehoefte, 1.260 woningen, bereikt is, kunnen we overwegen over tot gaan tot een planstop. Dat betekent dat we dan tot nader order geen nieuwe initiatieven meer in behandeling nemen en niet toetsen aan het toetsingskader. Jaarlijks wordt opnieuw gekeken of er weer extra ruimte voor initiatieven is.

3.1 Het toetsingskader is opgesteld op basis van de notitie 'Woningbouwplannen en afwegingscriteria' van Companen.

In april jl. heeft uw raad kennis genomen van de notitie 'Woningbouwplannen en afwegingscriteria' van Companen. Hierin is een analyse gemaakt van de opgave voor de gemeente Druten, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze analyse heeft Companen verder aangescherpt voor het opstellen van het toetsingskader en met de meest actuele informatie over de woningbouwplannen.

In tabel 4.1 van de notitie 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven' (zie hieronder) is duidelijk zichtbaar waar zowel kwantitatief als kwalitatief de opgave ligt voor de gemeente Druten tot en met 2030.

	Druten en Puiflijk	Overige kernen	Gemeente (aantal woningen, 100% behoefte)	Gemeente (aantal woningen, 130% behoefte)
Sociale huur	+++	+	200	245
Vrije sector huur	++		100 – 250	130 – 250
Koop grondgebonden < 2 ton	+++	+++	190 – 215	245 – 280
Koop grondgebonden 2 - 3 ton	++	++	80 – 105	105 – 135
Koop grondgebonden > 3 ton	+	+	10 – 35	15 – 45
Koop appartement < 2 ton	+	+	85 – 110	110 – 145
Koop appartement > 2 ton	+++		170	220
Gemeenten totaal (richtlijn)	+700	+270	+970	+1.260

Zoals in argument 1.2 is beargumenteerd, blijft de bouw van goedkope woningen achter bij de behoefte en is het nodig hierop te sturen. Dit is ook afgesproken in de Woondeal van de Regio Arnhem-Nijmegen.

3.2 Toetsingskader is nodig om snel en transparant sturing te geven aan de versnellingsopgave van de gemeente Druten.

Het is belangrijk dat nieuwe woningbouwplannen niet alleen voorzien in de kwantitatieve behoefte, maar ook voorzien zijn van de juiste kwaliteit. Daarbij kan het gaan om het inspelen op de woonwensen van lokale woningzoekenden (qua typologie, eigendom, prijsklasse), maar bijvoorbeeld ook het voorzien in de juiste kwaliteit als het gaat om duurzaamheid, ruimtelijke inpassing en mate van levensloopgeschiktheid.

Het doel van het toetsingskader is om op een transparante en goed onderbouwde wijze, snel richting ontwikkelende partijen aan te kunnen geven of hun nieuwbouwplan voldoende tegemoetkomt aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de gemeente. Als dat het geval is, kan medewerking worden verleend aan een plan en kan de bouw ook snel starten. Belangrijk hierbij is wel dat er een juiste balans zit tussen onze

Openbaar

Zaaknummer: 54700

opgave om snel te voorzien in extra woningen versus het belang om de juiste kwaliteit woningen toe te voegen. Beide opgaven zijn in dit toetsingskader geborgd.

3.3 Het nieuwe toetsingskader stuurt op de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte, maar ook op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling én toekomstbestendigheid van woningen.

Het toetsingskader is opgebouwd op basis van vier criteria:

1. (Grote) plannen passen binnen kwantitatieve woningbehoefte	2. Plannen passen binnen kwalitatieve woningbehoefte
3. Plannen passen binnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling	4. Bonus: Extra ambitie ten aanzien van toekomstbestendigheid van woningen

1. (Grote) plannen passen binnen **kwantitatieve woningbehoefte**

Uit het 'Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat de gemeente Druten voor een behoorlijke kwantitatieve opgave staat: er moeten tot 2030 970 woningen bij komen. Op basis van de analyse, de huidige woningbouwplannen en rekening houdend met planuitval (plancapaciteit is 130% van de behoefte) ziet de verdeling per kern er globaal als volgt uit.

	Beoogde plancapaciteit (130% behoefte)	Nieuwbouw 2019 en 2020	Huidige harde plancapaciteit*	Restopgave voor nieuwe plannen
Druten en Puiflijk	+920	113	238	+569
Deest	+115	19	15	+81
Afferden	+115	29	6	+80
Horssen	+110	2	21	+87
Gemeente totaal	+1.260	163	280	+817

Omdat de druk op de woningmarkt erg groot is en we zien dat verhuisbewegingen en woonwensen in de loop van de tijd verschuiven, willen we de kwantitatieve behoefte vooral als globale richtlijn meenemen in het toetsingskader.

2. Plannen passen binnen **kwalitatieve woningbehoefte**

Uit onderzoek komt naar voren dat de vraag naar woningen in de gemeente Druten de komende jaren sterk uitgaat naar betaalbare huur- en koopwoningen:

- Goedkope koopwoningen (met name tot €200.000 en in beperkte mate tussen €200.000 en €250.000) voor starters en jonge 1+2 persoons huishoudens
- Levensloopgeschikte woningen (zowel goedkoop als middelduur) voor senioren
- Middeldure huurwoningen (€752 - €1.000) gericht op middeninkomens
- Sociale huurwoningen (< €752) voor lagere inkomens

Op gemeenteniveau (dus niet op planniveau) sturen we op een realisatie van minimaal 50% betaalbare (tot €325.000, NHG) woningen (conform de afspraken in de Woondeal). Vooral op het punt van betaalbaarheid gaan we daarom toetsen of plannen tegemoetkomen aan de kwalitatieve behoefte.

Daarnaast bieden we ruimte aan nieuwe woonvormen die voorzien in een vraag waar nu nog niet of nauwelijks in wordt voorzien, zoals tijdelijke / flexibele woonconcepten, gericht op spoedzoekers of mensen die voor een bepaalde tijd behoefte hebben aan een betaalbaar woonconcept. Maar ook ontwikkelingen die tot een onderscheidend of uniek woonmilieu leiden.

3. *Plannen passen binnen de beoogde **ruimtelijke ontwikkeling***

Wij willen de woningbouwopgave primair binnen bestaand stedelijk gebied invullen. Op die manier behouden we ons groene buitengebied en geven we invulling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking die van hetzelfde principe uitgaat. Voor de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied gaan we uit van de grenzen zoals die in april 2020 door uw raad zijn vastgesteld.

Onze gemeente wordt geconfronteerd met een grote vraag naar woningen en dus worden geschikte locaties voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied steeds schaarser. Dit noopt ons om mogelijkheden voor bouwen in het buitengebied te onderzoeken. Woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied is niet op voorhand uitgesloten, maar mag niet ten koste gaan van gebieden met een (zeer) hoge cultuurlandschappelijke waardering. Ligt een woningbouwinitiatief in zo'n gebied, dan scoort dat lager.

Binnen bestaand stedelijk gebied vinden we het belangrijk dat er een goede balans bestaat tussen inbreiding en voldoende groen. Ligt een woningbouwinitiatief in een waardevolle groenvoorziening, dan scoort dat lager.

4. *Bonus: Extra ambitie ten aanzien van **toekomstbestendigheid** van woningen.*

Duurzaamheid

De gemeente Druten heeft zichzelf de ambitie gesteld om in 2040 over een energieneutrale woningvoorraad te beschikken. Als gemeente Druten zijn we continu op zoek naar hoe we dit zowel via nieuwbouw als via transformatie van de bestaande woningvoorraad mogelijk kunnen maken.

Als het gaat om het toetsen van nieuwe plannen geldt dat woningen in ieder geval moeten voldoen aan de wettelijke minimumeisen als het gaat om duurzaamheid. Dat betekent dat nieuwbouw minstens Bijna Energieneutraal (BENG) is en gebruik maakt van duurzame energiebronnen (dus aardgasloos). Maar het is nog mooier als nieuwe plannen extra ambitie tonen als het gaat om duurzame nieuwbouw.

Levensloopgeschikte nieuwbouw

Daarnaast stuurt het toetsingskader op het creëren van een woningvoorraad die voldoende is toegerust op het groeiende aantal ouderen en mensen met een zorgvraag en die tegelijkertijd ook flexibel genoeg is om aantrekkelijk te zijn voor andere doelgroepen (zonder zorgvraag).

3.5 Toegekende plannen moeten binnen een bepaalde termijn gebouwd worden.

Openbaar

Zaaknummer: 54700

We willen voorkomen dat aantrekkelijke woningbouwlocaties lange tijd onbenut blijven, omdat het geplande aanbod niet (meer) aansluit bij de woningbehoefte. 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 binnen een redelijke termijn tot uitvoering te brengen. Het creëren van voorzienbaarheid door de gemeente is van belang om planschade te voorkomen als gevolg van het wegbestemmen van woonbestemmingen.

Deze 'voorzienbaarheid' is een belangrijk middel in het streven naar een continue bouwstroom. De continue bouwstroom is van belang voor de verdeling van de ambtelijke capaciteit, maar is ook één van de wensen die naar voren kwam in de gesprekken in de kernen.

Tegenargumenten en risico's

3.1 De inzet van een toetsingskader kan mogelijk leiden tot een mathematische afweging van plannen.

Het toetsingskader geeft snel en transparant sturing aan de versnellingsopgave. Dit is nodig om het woningbouwprogramma aan te laten sluiten bij de woningbouwbehoefte. Ons college blijft echter bevoegd om, op basis van goede argumenten, af te wijken van de uitkomst van het toetsingskader. Deze bevoegdheid hebben wij in het geval een plan te weinig punten scoort, maar wij, op basis van andere gronden, vinden dat het plan toch doorgang moet vinden. Deze bevoegdheid is ook van toepassing in het geval een plan voldoende punten heeft gescoord, maar wij op andere gronden geen medewerking aan het plan willen verlenen. Ons college moet zeer terughoudend gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

De mathematische afweging aan de kant van de ontwikkelaars wordt ondervangen door het vereiste van een minimale score op de kwantitatieve en kwalitatieve criteria van het toetsingskader. Daarnaast is er sprake van prioritering van plannen die hoog scoren en in het kader van de versnellingsopgave snel gerealiseerd kunnen worden. Een extra motivatie om goed aan te sluiten bij de criteria uit het toetsingskader.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen. Het budget voor het opstellen van de twee notities is opgenomen in de perspectiefnota 2021 en onlangs vastgesteld door uw raad.

Communicatie

De uitgangspunten van de Woondeal zijn inmiddels een belangrijk onderdeel van gesprekken met initiatiefnemers en ontwikkelaars. Hoe de gemeente hierop beoordeelt is nog niet eenduidig. Daar komt met de vaststelling van het instrumentarium en het toetsingskader verandering in.

Transparantie over het instrumentarium en het toetsingskader is een belangrijk uitgangspunt van de werking ervan. Het is in het belang van de gemeente dat zowel het instrumentarium als het toetsingskader bekend zijn bij de indieners. Dit komt de snelheid van de beoordeling ten goede en vergemakkelijkt de gesprekken met partijen.

Met de vaststelling van het instrumentarium en het toetsingskader zullen ook deze documenten openbaar en beschikbaar zijn. Dit zullen we actief communiceren via de kanalen van de gemeente. Daarnaast zal hierover gecommuniceerd worden in lokale en regionale media.

Inwonersparticipatie

Op basis van de notitie van Companen 'Woningbouwplannen en afwegingscriteria' en een eerste ambtelijke verkenning voor het opstellen van het toetsingskader hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden. In deze verdiepende gesprekken is gesproken met ontwikkelaars en sleutelfiguren uit de verschillende kernen.

In de gesprekken met de ontwikkelaars is gesproken over mogelijke criteria in relatie tot de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal.

In de gesprekken met de sleutelfiguren is stilgestaan bij de woningbouwbehoefte, welke behoeften, type woningen en doelgroepen, zien ze in de verschillende kernen. Daarnaast is ook gesproken over woningbouw in relatie tot de ontwikkeling van de kernen. Een continue bouwstroom en een goede mix is voor veel kernen een belangrijke doelstelling.

De input van deze gesprekken is meegenomen in de ontwikkeling van het toetsingskader, zowel inhoudelijk bij de criteria als in de uitvoeringsaspecten van het toetsingskader. Een voorbeeld hiervan is de toevoeging van 'voorzienbaarheid' om een continue bouwstroom na te kunnen streven.

Uitvoering of Vervolgstappen

1. Uitvoering instrumentarium

Zoals in de argumenten aangeven zullen niet alle instrumenten op voorhand in de hele gemeente bij elk nieuw woningbouwproject worden ingezet, maar dat het te overwegen instrumentarium als een toolkit gezien moet worden. Per project zal gekeken moet worden of het gewenst is om een instrument in te zetten. De inzet van te veel instrumenten kan ook nadelig werken.

Per project zal het gewenste instrument integraal beoordeeld worden door een team van Ruimtelijke Ordening, Wonen en Juridisch zaken (implementatie effecten, handhaving, etc.).

De 'te overwegen instrumenten' die nog niet eerder door de gemeente ingezet zijn, worden na verloop van tijd geëvalueerd. Het effect op de uitvoering is nu alleen in te schatten. Pas na de daadwerkelijke implementatie (en zelfs dan pas na verloop van tijd) zal blijken wat de daadwerkelijk belasting op bijvoorbeeld handhaving zal zijn.

2. Uitvoering toetsingskader

Het toetsingskader past de gemeente toe bij het in behandeling nemen van initiatieven voor nieuwbouw- en transformatieplannen. Het biedt bovendien initiatiefnemers transparantie om vooraf een plan te toetsen of indienen kansrijk is, en daarmee te beoordelen of aanpassing van het plan mogelijk is om tot een kwalitatief wenselijk plan te komen. De gemeente past het toetsingskader toe als een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is en als die wijziging of herziening leidt tot een aanpassing van het aantal woningen of tot een ander woonmilieu.

Proces toetsingskader (optimalisatie huidige praktijk)

Plannen komen binnen op een nader te benoemen centrale plek binnen de gemeente. Binnenkomende woningbouwinitiatieven worden op eenduidige wijze en op basis van

Openbaar

Zaaknummer: 54700

volledige informatie in het werkproces gebracht. Dit voorkomt dat niet-complete woningbouwinitiatieven veel interne en externe afstemming vragen. De beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven wordt geïntegreerd in het werkproces voor de behandeling van principeverzoeken. Aan de voorkant wordt duidelijk gemaakt aan welke minimale inhoudelijke eisen een nieuw initiatief voor woningbouw moet voldoen (i.c. voldoende informatie om het initiatief te kunnen toetsen aan het toetsingskader). Periodiek worden alle nieuwe initiatieven door een team van beleidsmedewerkers integraal getoetst aan het toetsingskader. Deze toetsing kan uitmonden in een verzoek om aanvullende informatie of honorering of afwijzing van het initiatief door ons college.

De volgende stap is dat er een goede fasering plaatsvindt. We streven naar een continue bouwstroom, waarbij de markt niet het ene jaar overvoerd wordt met nieuwe woningen, gevolgd door jaren waarin relatief weinig woningen worden opgeleverd.

Voor de werking van het toetsingskader is duidelijkheid en continuïteit richting de ontwikkelaars van belang. Het toetsingskader is echter ook een sturingsmiddel dat gemonitord moet worden en waar nodig geactualiseerd. Aanleiding hiervoor kan onder andere zijn: herijking van de woningbehoefte, ontwikkeling van het woningbouwprogramma en mogelijk nieuwe beleidskaders.

3. Vervolgstep: Verankering in beleid

Het huidige beleid geeft een duidelijke onderbouwing voor de noodzaak om goedkope huur- en koopwoningen te bouwen. Zowel lokale als regionale beleidskaders laten zien dat er een grote behoefte is aan dit segment. Er wordt in het huidige beleid echter nog geen onderbouwing gegeven waarom het wenselijk is dat goedkope huur- en koopwoningen ook op de langere termijn voor het goedkope segment behouden moeten blijven.

Het is daarom zaak om op korte termijn deze instandhoudingstermijn te verankeren in het beleid. Een belangrijk argument hiervoor is dat de gemeente weinig eigen grondlocaties bezit. Om afspraken te kunnen maken met grondeigenaren over de instandhoudingstermijn zal hiervoor een goede argumentatie moeten worden gegeven.

De huidige Woonvisie loopt tot eind 2021. De nieuwe Woonvisie zal niet voor het einde van dit jaar opgesteld en vastgesteld worden. Desalniettemin is het voor de uitvoering van het instrumentarium en voor de aanpak van de versnellingsopgave van groot belang om dit beleidsmatig te verankeren. Daartoe zal de gemeenteraad in december 2021 een voorstel ontvangen met daarin een vast te stellen addendum voor de huidige Woonvisie. Hierin worden twee zaken vastgelegd:

- Continuering van de huidige woonvisie, totdat de nieuwe wordt vastgesteld (start proces in 2022).
- Inhoudelijke toevoeging met daarin de beleidsmatige gronden waarop het instrumentarium gestoeld is met daarin de argumentatie van de instandhoudingstermijn.

Geheimhouding:

Niet van toepassing. (Alinea hieronder kan verwijderd worden.)