

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	278: Volkshuisvesting
onderwerp	:	Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026
advies	:	De raad voor te stellen: 1. het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 vast te stellen; 2. het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 in te trekken.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: G. Beunk team: Omgeving collegiaal overleg gepleegd met: M. van Mierlo, R. Kattenbelt, P.-J. van Dijk, L. Markslag, O. Markestein, T. Ebbers, L. Rupert van team: Omgeving, Ruimtelijke Ontwikkeling, Juridisch Control en Advies, Duurzaamheid, Openbare Ruimte manager: L. Roeterink	openbaarheid: ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) kritische termijn voor besluitvorming: ☒ nee ☐ ja, vanwege: ____
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ____	portefeuillehouder: G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☐ Nee ☒ Ja, jaar: 2023 kwartaal: 4 ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	naar gemeenteraad: ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	communicatie via: ☐ persbericht ☐ anders, nl. ____ ☒ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026
2. Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025
3. Raadsvoorstel Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026
4. Conceptraadsbesluit Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026

Datum nota : 19 september 2023
Zaaknummer : 2209936
Blad : 2/6



besluit

onderwerp: Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026

behandeld door: G. Beunk

datum besluit door college B&W: 26 september 2023

besluit:

De raad voorstellen:

1. het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 vast te stellen;
 2. het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 in te trekken.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	
---------------------------	--

B&W-nota

inleiding:

Het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 is een herijking van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. Aanleiding om het afwegingskader van 2019 aan te passen, is dat de gemeente Winterswijk wil inspelen op de actuele woningbehoefte en wil aansluiten bij de afspraken en uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de afspraken uit de Woondeal Achterhoek 2022-2030.

We hebben enkele jaren gewerkt met het volkshuisvestelijk afwegingskader. In algemene zin hebben we positieve ervaringen met het werken met het afwegingskader. Initiatiefnemers van woningbouwplannen gaan actief aan de slag om in te spelen op de lokale behoefte en uitgangspunten. Wel stellen we voor een aantal criteria aan te passen en de afspraken over maximale termijn van realisatie voor woningbouwplannen, oftewel het hoofdstuk voorzienbaarheid, te laten vervallen. Dit wordt nader toegelicht bij argumenten/onderbouwing. Tenslotte hebben we een aantal tekstuele aanpassingen gedaan omdat toelichting over het gebruik van het kader op meerdere plekken was opgenomen.

advies:

De raad voor te stellen:

1. het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 vast te stellen;
 2. het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 in te trekken.
-

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.

De gemeente speelt in op de actuele woonbehoefte

Zoals benoemd in de Woonvisie Winterswijk 2020-2025 wil de gemeente dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. Om dit te bieden is het noodzakelijk dat het tekort aan woningen wordt ingelopen en de slagingskansen van huishoudens voor een passende en duurzame woning wordt vergroot. De gemeente speelt daarbij in op de veranderende woonbehoefte en zorgt ervoor dat nieuwe woningbouw (en de bestaande woningvoorraad) daarop aansluit. De gemeente streeft naar betaalbare woonlasten, passend bij de portemonnee van de inwoners en woningzoekenden. De gestegen koop- en huurprijzen van de afgelopen jaren, energielasten en bouwkosten dagen ons hierbij uit. De gemeente heeft extra aandacht voor starters en ouderen.

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 2023-2026 wordt ingespeeld op deze veranderingen. Met het afwegingskader maakt de gemeente een zorgvuldige afweging bij nieuwe woninginitiatieven / woningbouwplannen (hierna te noemen: 'plannen').

De 900 te realiseren woningen t/m 2030 zijn per categorie opgenomen bij basiscriterium 2. De woningtypen/segmenten waar de komende jaren een mismatch is tussen de verwachte vraag en het verwachte aanbod is opgenomen als gewijzigd kwalitatief criterium 1 Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte. Dit betreft:

- Appartementen en levensloopbestendige woningen sociale huur. Vanwege toename eenpersoonshuishoudens en veranderende kwaliteitsvraag (kleiner en betaalbaar wonen). Dit betreft zowel jongeren als ouderen.
- Koop grondgebonden eengezinswoningen tot € 355.000,- en bij voorkeur met een lagere prijs. Dit is

- een directe vraag van jonge alleenstaanden, stellen en jonge gezinnen.
- Appartementen of levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen. De woning dient voldoende kwaliteit te hebben en de locatie is bij voorkeur nabij voorzieningen zoals een supermarkt.

De gemeente sluit aan bij de afspraken en uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn onder andere afspraken gemaakt om te zorgen voor een meer betaalbare woningvoorraad in de Achterhoek (28% sociale huur en 32% betaalbare koop/middenhuur). Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraken in de Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030 vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit is opgenomen als basisprincipe 2. In de praktijk werken we sinds de vaststelling van de Regionale Woonagenda al met deze afspraken en uitgangspunten, maar deze krijgen nu plek in het volkshuisvestelijk afwegingskader.

De kwalitatieve criteria sluiten beter aan op de praktijk en de huidige opgaven

Ten opzichte van het afwegingskader uit 2019 is criterium 3 aangepast van duurzaamheid naar klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen. Door aangescherpte energetische eisen bij nieuwbouw (BENG / Bijna Energieneutrale Gebouwen) waren de uitgangspunten over duurzaamheid in ons afwegingskader vanaf 2021 wettelijk verplicht. Bovendien zien we een grote opgave als het gaat om klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen. We willen dat initiatiefnemers zich inzetten op deze thema's en hebben dit daarom opgenomen als criterium 3.

Daarnaast is ten opzichte van het afwegingskader uit 2019 criterium 6 'onttrekking incurante woningen' vervallen. Destijds was het beeld dat verouderde, onderhoudsintensieve woningen door afname van het aantal inwoners zou leiden tot een verminderde vraag. Dat zien we door de huidige woningvraag niet ontstaan en verwachten we ook niet voor de komende jaren. Dat maakt dit criterium in de praktijk niet van toepassing en overbodig.

Sturing op maximale termijnen van realisatie door intrekken bestemmingsplannen is onwenselijk

Bovendien is ten opzichte van het vorige afwegingskader hoofdstuk 4 Voorzienbaarheid verwijderd. Daarin zat een maximale termijn van realisatie van drie+één jaar met een mogelijkheid om een nieuwe termijn van drie jaar vast te stellen. Indien termijnen niet worden gehaald, kan de gemeente Winterswijk starten met het intrekken van de woonbestemming.

We zien dat veel van de bestaande woningbouwplannen uit 2018/2019 de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Ging het in 2018/2019 om 40 tot 50 woningbouwplannen (van één woning tot tientallen woningen), nu resteren nog 12 woningbouwplannen waarbij het grotendeels gaat om één of enkele woningen. Bovendien is de verwachting dat nagenoeg alle woningbouwplannen binnen twee jaar worden gerealiseerd.

Intrekken van bestemmingsplannen is in de huidige situatie onwenselijk. Binnen de toen van toepassing zijnde maximale aantallen te realiseren woningen hadden de vele woningbouwplannen een negatief effect. Het beperkte nieuwe woningbouwplannen. Daar is in de huidige situatie geen sprake van. Vanwege de huidige situatie op de woningmarkt willen we bovendien dat deze resterende plannen worden gerealiseerd. Het belang voor de gemeente Winterswijk om bestemmingsplannen in te trekken is onvoldoende aanwezig omdat het geen ongeschikte plekken zijn voor wonen. Dit terwijl er voor eigenaren wel belangen zijn dat ze mogen realiseren, bijvoorbeeld omdat er investeringen zijn gedaan. Indien eigenaren juridische procedures starten tegen het intrekken van bestemmingsplannen is de kans aanwezig dat deze eigenaren hierover in het gelijk worden gesteld.

Omdat de gemeente Winterswijk de afgelopen jaren geen bestemmingsplan voor wonen daadwerkelijk heeft ingetrokken, heeft dit gewijzigde beleid voor de gemeente geen negatieve juridische of financiële gevolgen.

Wel is het van belang om met initiatiefnemers van grotere nieuwe woningbouwplannen afspraken te (blijven) maken in privaatrechtelijke / anterieure overeenkomsten om te zorgen dat de woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd. De tot op heden gehanteerde realisatietermijn van vier jaar na verkrijging van het

bestemmingsplan/omgevingsplan is hierbij uitgangspunt. Bij gefaseerde woningbouwplannen zoals De Rikker wijkt de gemeente hiervan af omdat de realisatie / fasering een langere looptijd kent. Dit is maatwerk.

Ad 2.

Het is wenselijk om het verouderde afwegingskader in te trekken

Omdat de looptijd van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 nog niet is afgelopen is het noodzakelijk om deze in te trekken. De argumentatie is te vinden onder ad 1.

betrokkenenparagraaf:

Met betrekking tot de herijking van het volkshuisvestelijk afwegingskader is geen participatie geweest. De kwalitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de uitkomsten van het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) en met het afwegingskader wordt ingespeeld op de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Deze regionale woonagenda is opgesteld in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en de provincie Gelderland.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:

n.v.t.

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

n.v.t.

financiële paragraaf incl. financiële risico's:

n.v.t.

overige risico's:

n.v.t.

aspecten duurzaamheid:

Zie de toelichting bij ad 1. bij het argument *De kwalitatieve criteria sluiten beter aan op de praktijk en de huidige opgaven.*

vervolgprocedure en planning:

Indien uw college en de gemeenteraad positief besluiten over het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 zal dit afwegingskader gehanteerd worden bij nieuwe woningbouwplannen.

Met de looptijd van 2023-2026 wordt aangesloten op de periode van het vierjaarlijkse Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO). Naar verwachting zal in 2025 of 2026 een nieuw AWLO plaatsvinden. Een eerdere aanpassing kan plaatsvinden op basis van een nieuwe lokale woonvisie of gemeentelijk volkshuisvestelijk programma. Het volkshuisvestelijk programma is naar verwachting verplicht vanaf 2026 op basis van landelijke wetgeving.

In 2024 gaat de gemeente naar verwachting starten met een nieuwe lokale woonvisie of herijking van de lokale woonvisie. Het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 wordt onderdeel van de lokale woonvisie.

Datum nota : 19 september 2023
Zaaknummer : 2209936
Blad : 6/6



Bij positieve besluitvorming gaan we de initiatiefnemers / eigenaren van de woningbouwplannen die nog niet tot realisatie over zijn gegaan actief informeren.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

- Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Zie de inleiding en argumenten/onderbouwing
- Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030. Zie de inleiding en argumenten/onderbouwing
- Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk. Met het nieuwe afwegingskader wordt ingespeeld op de ambities en de verschillende woonwensen in Winterswijk zoals benoemd in de lokale woonvisie.

integriteitstoets:

n.v.t.

overige opmerkingen:

n.v.t.
