

## Vragenformulier

datum: 08-02-2019

<b>Vragensteller</b>	Wilko Pelgrom
<b>Fractie</b>	CDA
<b>Raadsvoorstelnr</b>	nvt
<b>Onderwerp</b>	Volkshuisvesting Achterhoek en Bronckhorst
<b>Beantwoording aan: Raads- en commissieleden</b>	

### Inleiding:

De afgelopen maanden zijn er meerdere artikelen in de media omtrent volkshuisvestingsbeleid in de regio Achterhoek en daarmee de gemeente Bronckhorst. De CDA fractie heeft daarover enkele vragen.

### Vraag: bestuurlijk

In december vorig jaar stond een artikel in de krant ('waarschuwing: alle bouwremmen Achterhoek los is niet handig'). In dat artikel wordt o.a. melding gemaakt van een trendbreuk. Daarin wordt gemeld dat het maximaal aantal te bouwen woningen wordt losgelaten. De thematafel is unaniem in het loslaten van de aantallen.

Hoe moeten we dit artikel nu precies uitleggen? Zijn de maximale aantallen van tafel? Komt er een ander maximum dan terug? En hoe stond het college op dat moment in de discussie?

### Antwoord:

De thematafel Vastgoed en Woningmarkt en Achterhoek Board hebben in januari 2019 elf uitgangspunten vastgesteld, die de basis vormen voor een nieuwe regionale woonagenda en input zijn voor de regionale visie Achterhoek 2030 (zie bijlage). Het college onderschrijft deze uitgangspunten.

Regionaal wordt er niet meer gesproken over de verdeling van wooncontingenten. De aantallen woningen (kwantiteit) zijn ondergeschikt aan de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek (kwaliteit) op zowel korte als lange termijn.

De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is toevoeging van extra woningen mogelijk wanneer dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt en er sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande woningvoorraad.

Bij punt 5 van de uitgangspuntennotitie staat:

- a. We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt en sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande voorraad.
- b. Het eerder vastgestelde stoplichtmodel en bijbehorende afspraken hierover voeren we verder uit om de verkeerde woningbouwplannen te beperken en zo ruimte te creëren voor nieuwe plannen, als er een aantoonbare behoefte is.
- c. Er komt een regionale set aan kwaliteitscriteria op basis waarvan 'nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld.
- d. Bijsturing kan plaatsvinden door fasering (kwantitatief) en/of het aanpassen van woningbouwplannen (kwalitatief). Op deze manier zorgen we voor een evenwichtige toevoeging van het aantal nieuw te bouwen woningen.
- e. Aantallen woningen vormen zo het sluitstuk van het kwalitatieve woningbeleid, omdat we ook voor de lange termijn de juiste woningen willen.

Door middel van monitoring worden de ontwikkelingen gevolgd, op basis waarvan beleid indien nodig kan worden bijgesteld.

**Vraag:** bestuurlijk

Later stond een artikel in de krant, waarbij werd gemeld: 'als de behoefte wordt aangetoond, mag er gebouwd gaan worden'. Gedeputeerde Meijers wekt de suggestie, dat er geen maximum meer nodig is. Bij aantoonbare behoefte mag er gebouwd worden.

Ook hier de vraag hoe we deze passage precies moeten uitleggen? Is het maximum aantal woningen nu volledig van tafel? En komt er ook geen ander maximum voor terug? Welke standpunt had het college ten tijde van deze discussie?

**Antwoord:**

Zie antwoord bij vraag 1

**Vraag:** bestuurlijk

In het meest recente artikel staat dat er tot 2025 1000 woningen extra mogen worden gebouwd.

Dit houdt dus concreet in, dat er weer een regionaal maximum van kracht zal gaan worden. Klopt deze uitleg? Is dit maximum opgelegd door de provincie? Of betreft het een maximum die de 7 gemeenten elkaar gezamenlijk opleggen? Wat is het standpunt van het college hierover op dat moment? Waarom wordt hiervoor gekozen? En waarom wordt de geboden ruimte van de provincie (bij aangetoonde behoefte, bouwen) ingeperkt?

**Antwoord:**

De aanleiding van dit artikel in de Gelderlander was een raadsmededeling van de gemeente Aalten over een notitie van ABF Research over het Primos prognosemodel. Op verzoek van de regio heeft ABF Research vijf alternatieve scenario's doorgerekend op basis van het Primos model 2017. Doel hiervan was om een beter inzicht te krijgen in de werking en de bandbreedte van het Primos-model. De scenario's zijn uitsluitend theoretisch, hebben verder geen status en de notitie is niet vastgesteld in de thematafel.

Dit betekent dat het aantal van 1.000 woningen dus op dit moment niet geldt als regionaal maximum, maar het kan wel als richtgetal worden gezien van het aantal woningen dat regionaal ongeveer nog moet worden toegevoegd om (kwantitatief) te voldoen aan de behoefte. Bevolkingsprognoses blijven met een zekere onzekerheid omgeven, het is daarom goed om deze altijd binnen een bepaalde bandbreedte te gebruiken en goed te blijven monitoren.

**Vraag:** bestuurlijk

Wanneer kan de gemeenteraad van Bronckhorst haar kaderstellende rol omtrent dit beleidsterrein invullen?

**Antwoord:**

Op 21 maart a.s. vindt er een thema-avond over wonen plaats. Besluitvorming over de regionale en lokale woonagenda is voorzien in juli 2019.

**Vraag:** bestuurlijk

De gemeente Berkelland is voornemens beleid vast te stellen omtrent tijdelijke woningen. Dit zou een oplossing kunnen zijn voor leegstaande winkels of scholen. Ook eventuele Tiny houses zouden geplaatst kunnen worden met dit nieuwe beleid.

Is het college van Bronckhorst ook voornemens dergelijk beleid voor Bronckhorst vast te stellen?

Indien het college niet voornemens is dergelijk beleid vast te stellen. Dan graag uitleg daarover.

**Antwoord:**

Gemeente Bronckhorst is bezig met het actualiseren van het lokale woonbeleid. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor tijdelijkheid.

## Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek

Doel: Leefbaarheid op een 7,8 of hoger houden!

### De feiten per 1-1-2018

<i>Aantal inwoners</i>	263.000
<i>Aantal huishoudens</i>	112.500 (toename van 667 in 2017)
<i>Woningvoorraad</i>	30% huurwoningen (waarvan 22% sociale huur), 70% koopwoningen
<i>Ouderdom woningvoorraad</i>	helft is van voor 1970
<i>Netto toename woningen in 2017</i>	350
<i>Leegstand</i>	rond 3%, 60% is frictie-leegstand
<i>Woningen in aanbouw</i>	558
<i>Bestaande afspraak</i>	nog + 2.090 woningen tot 2025
<i>Woningen in bestemmingsplannen en woningbouwplannen</i>	4548
<i>Geplande sloopopgave per 1-1-2018 tot 1-1-2025</i>	409 woningen

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor de op te stellen Visie 2030 in de Achterhoek en het bijbehorende Jaarplan vanuit de Thematafel Wonen en Vastgoed. We werken hierin nauw samen als ondernemers, maatschappelijke organisaties, provincie en gemeenten. Vanzelfsprekend doen we dat in maximale verbinding met de inwoners.

### 1. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad

- Verduurzamen is prioriteit nummer 1. Het verduurzamen van woningen is een vliegwieltje voor kwaliteitsverbetering.
- We grijpen (vervangende) nieuwbouw aan om te verduurzamen in de bestaande bouw.
- We gaan voor het levensloopbestendig maken van woningen, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.
- We streven naar kwaliteitsbehoud of kwaliteitsverbetering van woningen. Denk hierbij aan de door AWLO geconstateerde mismatch op de woningmarkt
- Waar mogelijk (kwantitatief en kwalitatief) zorgen we voor transformatie van leegstaand ander vastgoed naar wonen. Benutten van bestaande stenen.
- We spannen ons gezamenlijk in om te stimuleren dat bepaalde woningen, die niet aan de eisen van de tijd voldoen, uit de markt verdwijnen.

### 2. Extra nieuwbouw: Van kwantiteit naar kwaliteit: juiste woning op de juiste plek op de korte (2 - 5 jaar), middellange (5 - 10 jaar) én lange termijn (10 jaar en langer). Het overgrote deel van de woningen staat er al. Op korte termijn zien we extra vraag naar woningen. We gaan voor een flexibel woonbeleid, gericht op het oplossen van knelpunten:

- We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt en sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande voorraad.
- Het eerder vastgestelde stoplichtmodel en bijbehorende afspraken hierover voeren we verder uit om de verkeerde woningbouwplannen te beperken en zo ruimte te creëren voor nieuwe plannen, als er een aantoonbare behoefte is.
- Er komt een regionale set aan kwaliteitscriteria op basis waarvan 'nieuwe' woningbouwplannen worden beoordeeld.
- Bijsturing kan plaatsvinden door fasering (kwantitatief) en/of het aanpassen van woningbouwplannen (kwalitatief). Op deze manier zorgen we voor een evenwichtige toevoeging van het aantal nieuw te bouwen woningen.
- Aantallen woningen vormen zo het sluitstuk van het kwalitatieve woningbeleid, omdat we ook voor de lange termijn de juiste woningen willen bouwen (en het probleem van de mogelijk komende leegstand niet willen vergroten).

### 3. We gaan een transformatie- en sloopstrategie leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (VAB, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed)

- Actief aan de slag met het verkleinen en transformeren van de kernwinkelgebieden om leegstand te beperken.

- b. Inzetten op transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) (incl. asbestsanering) om leegstand en daarmee gezondheidsrisico's, verpaupering en ondermijning tegen te gaan.
  - c. Aan de slag met transformatie van maatschappelijk vastgoed (scholen, kerken, buurthuizen, sport et cetera).
  - d. Ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen.
4. We onderzoeken of en hoe er een **transformatie- en sloopfonds** komt. Met het oog op de toekomstige afname van de vraag naar woningen, is het wenselijk om nu afspraken te maken over hoe we dit straks gaan financieren.
5. Ruimte geven aan **lokaal maatwerk**; diversiteit maakt kwaliteit
  - a. Zorgen voor meer flexibiliteit (m.b.t. kwantiteit) om op korte termijn aan behoefte te kunnen voldoen.
  - b. Denken vanuit kernen en hun behoeften.
  - c. Uitgaan van de behoefte van de (toekomstige) inwoner.
  - d. Juiste keuzes maken, wat is nodig in de hoofdkernen, en wat in kleine kernen en buitengebied? (hier zou nagedacht kunnen worden over woningsplitsing).
6. We baseren ons op **actuele feiten en trends** om op basis van actuele gegevens te kunnen sturen. We denken daarbij vanuit de regio en haar kernen en niet vanuit gemeentegrenzen. Jaarlijks vindt er op regionaal niveau monitoring (en indien nodig bijsturing) plaats. Op deze manier zorgen wij ervoor dat er binnen de bandbreedte én in lijn met de regionale set aan kwaliteitscriteria wordt geopereerd.
7. **Inbreiden gaat boven uitbreiden.** In principe komen er geen nieuwe uitbreidingslocaties meer bij. Daarnaast staat het verkleinen van winkelgebieden in de centra centraal. Tenzij maatregelen uit oogpunt van klimaatadaptatie en hittestress meer ruimte in het centrum vragen. Leegkomende detailhandelsruimte kan getransformeerd worden naar woningen.
8. We stimuleren **nieuwe en bijzondere manieren van wonen**. Er is experimenteerruimte voor vernieuwende, flexibele en tijdelijke woonvormen.
9. We willen komen tot optimale lokale en regionale afstemming van vraag en aanbod in **wonen en zorg**. Ook hierbij in 1<sup>e</sup> instantie inzetten op hergebruik huidige gebouwen alvorens nieuw toe te voegen.
10. **Leefbaarheid is meer dan wonen** en daarom wordt gezocht naar verbindingen die de leefbaarheid versterken (bijvoorbeeld cultuur, voorzieningen en initiatieven die de sociale cohesie versterken).
11. **De economie benutten als aanjager** van de woningmarkt en kansen daarin benutten. Bijvoorbeeld slimme woonconcepten ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van nieuwe werknemers. Voor het thema arbeidsmigranten maken we regionaal beleid.