

Doetinchem, 18 september 2019

ALDUS VASTGESTELD 26 SEPTEMBER 2019

Kwalitatieve toetsingscriteria
woningbouw Regio Achterhoek

Te besluiten om:

1. De notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek" met daarin opgenomen de regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwinitiatieven vast te stellen.
2. De provincie Gelderland te verzoeken de kwalitatieve toetsingscriteria vast te stellen als wijziging op een aantal passages van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.
3. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven de regionale kwalitatieve toetsingscriteria nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem.

Context

Het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) (2017/2018) laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. Daarnaast blijkt uit de nieuwste Primosprognose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 blijft groeien. Er zijn daardoor op regioniveau extra woningen nodig bovenop de bestaande woningbouwafspraken die vastliggen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Met voornoemde als reden zijn op 24 januari 2019 door de Thematafel Wonen en Vastgoed de "11 Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek" omarmd. In deze uitgangspunten is een regionale set van kwaliteitscriteria aangekondigd op basis waarvan nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen worden beoordeeld. Daarmee wordt beoogd dat alleen extra woningen kunnen worden toegevoegd, als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt. In 3-O verband is gewerkt aan deze set regionale kwaliteitscriteria. De uitkomst hiervan is opgenomen in de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek" (bijlage 1). Deze notitie is in de Thematafel Wonen & Vastgoed op 20 juni 2019 omarmd en bevat naast de set regionale kwaliteitscriteria ook de te hanteren werkwijze/toetsingsproces en de wijze van monitoring.

De notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek" vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 door u is vastgesteld. Daarmee loopt de vaststelling van genoemde notitie vooruit op een algehele actualisering van de Regionale Woonagenda. Reden hiervoor is het gevoel van urgentie dat vanuit de Thematafel Wonen en Vastgoed op dit onderdeel wordt gevoeld. Uiteindelijk zal de inhoud van de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek" onderdeel zijn van een in zijn geheel geactualiseerde regionale woonagenda.

Beoogd effect

Door de regionale kwaliteitscriteria vast te stellen, komt er ruimte om extra woningen toe te voegen die voorzien in een aantoonbare behoefte en bijdragen aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt.

Argumenten

1.1. De regionale kwaliteitscriteria nieuwe woningbouwinitiatieven zijn een gezamenlijk product van de 3 O's (overheid, ondernemers en organisaties).

De notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" is voortgekomen uit een samenwerking in 3-O verband en in samenhang hiermee in de Thematafel Wonen & Vastgoed omarmd.

Daarmee is overeenstemming bereikt over drie kwaliteitscriteria waaraan voldaan moet worden:

- *De behoefte is aangetoond*
We bepalen per kern voor welke woningtypes en prijssegmenten woningen nodig zijn. Dit kan op meerdere manieren, waaronder via de uitkomsten van het AWLO, kwantitatief onderzoek, eigen behoefteonderzoek en overleg met corporaties. We toetsen of nieuwe initiatieven deze behoefte invullen.
- *Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed*
Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. De verbouw of nieuwbouw na sloop zal vooral ingezet worden om ruimtelijke knelpunten op te lossen in onder meer aanloopstraten en centra van kernen. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
- *Inbreiding gaat voor uitbreiding*
We bouwen in principe niet op uitleglocaties. We volgen hierin de Ladder voor duurzame verstedelijking. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Daarnaast is een vierde niet kwalitatief criterium opgenomen in de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek". Deze heeft betrekking op de realisatietermijn van goedgekeurde plannen:

- *Realisatietermijn*
Bij medewerking aan initiatieven wordt beperkte realisatietermijn bepaald. Wordt binnen deze termijn niet gestart met de bouw, dan wordt de bouwtitel ingetrokken. Deze beperkte realisatietermijn stelt ons in staat om actief te sturen door sneller te reageren op veranderende marktomstandigheden.

1.2. Het aanvullen van de regionale kwaliteitscriteria met lokale kwaliteitscriteria is mogelijk en wenselijk.

Het staat de zeven Achterhoekse gemeenten vrij om eigen lokale kwaliteitscriteria voor hun gemeente toe te voegen aan de regionale kwaliteitscriteria en deze mee te wegen bij de toetsing van nieuwe plannen. Hierbij hoort ook het ruimtelijk afwegingskader waar iedere gemeente al mee werkt. Dit is niet nieuw, gemeenten hebben afgelopen jaren ook getoetst op basis van beschikbare lokale behoefteonderzoeken of plannen kwantitatief en kwalitatief passend waren en hierop afwegingen gemaakt voor het bijstellen van bestaande plannen of het verminderen van (overtollige) harde plancapaciteit door een bepaalde realisatietermijn aan bestaande plannen te koppelen. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven kunnen lokale kwaliteitscriteria straks, in het verlengde van de regionale kwaliteitscriteria, ook een wezenlijke basis vormen voor volkshuisvestelijke en ruimtelijke afwegingen op gemeente-, kern- of planniveau.

Doetinchem, 18 september 2019

1.3. Door monitoring wordt bijgehouden welke woningen worden toegevoegd en of daarmee wordt ingespeeld op actuele behoeftes.

Door periodieke monitoring van het aantal toegevoegde woningen per type en segment en deze te vergelijken met de ontwikkelingen van het aantal huishoudens, het leegstandcijfer, het woningaanbod en periodieke marktonderzoeken (bijv. AWLO), kan na verloop van tijd worden bezien of er voldoende en juiste woningen zijn toegevoegd en of het beleid kwalitatief en/of kwantitatief moet worden bijgesteld.

1.4. De relatie tussen de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" en de huidige Herziene Woningbouwstrategie (HWS) is helder.

Het vaststellen van de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" is allereerst niet van invloed op bestaande plannen die op grond van de Herziene Woningbouwstrategie (HWS) zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.

Onder argument 3.1 is opgenomen dat de regionale kwaliteitscriteria lokaal uitgewerkt dienen te worden. Deze lokale uitwerking is vervolgens de basis om medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe plannen om woningen toe te voegen. Tegelijkertijd kon de afgelopen periode geen medewerking worden verleend aan plannen die niet pasten binnen de Herziene Woningbouwstrategie. Het staat initiatiefnemers van deze plannen vrij om na vaststelling van de lokale uitwerking opnieuw een plan in te dienen. Op dat moment wordt dan beoordeeld of dat plan past binnen de lokale uitwerking en alsnog medewerking kan worden verleend. In het geval er sprake is van een plan waaraan op grond van de Herziene Woningbouwstrategie geen medewerking kon worden verleend en hierover een juridische procedure wordt doorlopen, wordt de initiatiefnemer geattendeerd op de lokale uitwerking. Dit biedt hem/haar de mogelijkheid om het plan aan te passen aan de dan vastgestelde lokale uitwerking.

2.1. De Regionale Woonagenda is op basis van de Omgevingsverordening Gelderland, voor de provincie Gelderland haar toetsingskader.

Een bestemmingsplanwijziging voor nieuwe woningen is alleen mogelijk als de beoogde ontwikkeling past binnen een door gedeputeerde staten vastgestelde regionale woonagenda (artikel 2.1 en 2.2 van [Omgevingsverordening Gelderland, december 2018](#)). Na instemming door de zeven gemeenteraden wordt aan gedeputeerde staten van de provincie Gelderland verzocht deze criteria vast te stellen als wijziging op een aantal passages van de Regionale Woonagenda 2015-2025. De notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" ligt overigens in lijn met de Koers "Ruimte voor goed wonen" van de provincie en met het provinciale coalitieakkoord.

2.2. Een aantal passages uit de huidige Regionale Woonagenda wordt vervangen door de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek".

Het vaststellen van de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" loopt vooruit op een gehele actualisering van de Regionale Woonagenda. Totdat een volledig geactualiseerde Regionale Woonagenda van kracht is, moet duidelijk zijn op welke passages uit de Regionale Woonagenda 2015-2025 het vaststellen van de notitie met de daarin opgenomen regionale kwaliteitscriteria van invloed is.

Allereerst zijn de passages uit de Regionale Woonagenda 2015-2025 die (in relatie tot inmiddels verouderde prognoses) betrekking hebben op (de afspraken over) het aantal (netto) toe te voegen woningen tot 2025 (inclusief de in 2015 afgesproken verlaging met 10%)¹ niet meer van toepassing.

¹ Kernboodschap 1 pagina 3/4 en ambitie/doelstelling onder b. pagina 4, kernboodschap 1 pagina 7, diverse passages · pagina 11, voorstel 1 en 2 pagina 12 en het schema over de bouwopgave op pagina 12.

Doetinchem, 18 september 2019

Deze worden vervangen door de inhoud van de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" met de daarin ook opgenomen regionale kwaliteitscriteria. Daarnaast is met het vaststellen van de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" de onwenselijkheid die in de Regionale Woonagenda 2015-2025 is opgenomen ten aanzien van het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied², niet meer van toepassing voor *nieuwe* plannen.

De in de Regionale Woonagenda 2015-2025 opgenomen mogelijkheid voor maatwerkoplossingen in incidentele gevallen³ blijft onverkort van toepassing op bestaande en nieuwe plannen die betrekking hebben op het toevoegen van woningen in de kleine kernen en het buitengebied.

3.1. Een lokale uitwerking is noodzakelijk om de kwalitatieve toetsingscriteria toe te kunnen passen.

De regionale kwaliteitscriteria scheppen een regionaal kader op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan initiatieven die gericht zijn op het toevoegen van woningen. Met inachtneming van deze regionale kwaliteitscriteria is daarnaast een lokale uitwerking noodzakelijk om onder eenduidige voorwaarden daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe initiatieven binnen de gemeente Doetinchem die op dit moment niet mogelijk zijn op grond van de Herziene Woningbouwstrategie (HWS)/het huidige beleid. Op dat moment kunnen de regionale kwaliteitscriteria ook worden aangevuld met lokale criteria. We verwachten deze lokale uitwerking dit najaar aan u voor te kunnen leggen.

Kanttekeningen

1.1. Hoe verhouden de regionale kwaliteitscriteria zich tot de Ladder voor duurzame verstedelijking?

De regionale kwaliteitscriteria vormen het regionale toetsingskader voor initiatieven die gericht zijn op het toevoegen van woningen. Zoals eerder aangegeven, kunnen aan deze regionale kwaliteitscriteria ook lokale criteria toegevoegd worden. Dit stelt gemeenten in staat om op kernniveau de gewenste afwegingen rond de behoefte en het planologische kader te maken. Zoals in hoofdstuk 3 van de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" is genoemd, hebben gemeenten vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening daarnaast enkele andere instrumenten in handen om te kunnen sturen op kwaliteit.

In het bijzonder wordt opgemerkt op dat nieuwe initiatieven voor het toevoegen van woningen moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat de behoefte moet worden bepaald aan de hand van een vraag-aanbodanalyse van de woningbehoefte in de relevante marktregio, waarbij ook de bestaande harde plancapaciteit moet worden betrokken.

1.2. Hoe verhouden de regionale kwaliteitscriteria zich tot bestaande plannen?

De regionale kwaliteitscriteria beogen ruimte te bieden aan plannen die aantoonbaar voorzien in de behoefte én voldoen aan ruimtelijke kaders. Zoals bij het vorige punt opgemerkt, schrijft het regime van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor dat bij nieuwe ontwikkelingen beoordeeld wordt of realisatie plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied.

² 'Gelet op de toegenomen leegstand en de lastiger verhuur- en verkoopbaarheid is het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied niet meer wenselijk.'

³ 'In incidentele gevallen is hier en daar nog wel een maatwerkoplossing mogelijk, maar die dient stevig onderbouwd te zijn vanuit ruimtelijke (beeld)kwaliteit, lange termijn (woon)wens en/of bijdrage aan de leefbaarheid.'

Doetinchem, 18 september 2019

De (overtollige) beschikbare harde plancapaciteit kan gemeenten daarom in de weg staan bij het meewerken aan nieuwbouwplannen die wel in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voorzien.

In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 is ten aanzien van bestaande plannen gesteld: *“Terugdringen van het teveel aan plancapaciteit blijft onverkort een belangrijke opgave.”* Gemeenten hebben daarom ingezet op het creëren van voorzienbaarheid door het hanteren van realisatietermijnen (al dan niet via het instrument van structuurvisies). Dit punt blijft op grond van de notitie *“Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek”* voor bestaande plannen van kracht. Het onverkort doorvoeren van het voornemen tot wegbestemmen is met het oog op het gelijkheidsbeginsel echter niet haalbaar.

Onder argument 1.4 is toegelicht hoe het vaststellen van de notitie *“Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek”* zich verhoudt tot de door u voor de gemeente Doetinchem vastgestelde Herziene Woningbouwstrategie (HWS).

1.3. Bevatten de regionale kwaliteitscriteria ook de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit?

Niet alle kwaliteitsaspecten van een woningbouwplan worden gevangen met de regionale kwaliteitscriteria. Zo kan de invulling van een plan op een bepaalde locatie voldoen aan de criteria over woningtype en prijssegment, maar een te lage stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit hebben. Bijvoorbeeld omdat te veel woningen op een klein oppervlak zijn geprojecteerd. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige en architectonische criteria dan wel de aanvulling van de regionale kwaliteitscriteria met lokale criteria kan dit ondervangen.

Financiën

Niet van toepassing.

Vervolg

Lokale uitwerking regionale kwaliteitscriteria

Zoals met argument 3.1 is aangegeven, moeten de regionale kwaliteitscriteria lokaal worden uitgewerkt door de gemeenten voordat daadwerkelijk medewerking kan worden verleend aan nieuwe initiatieven die gericht zijn op het toevoegen van woningen. De lokale uitwerking voor de gemeente Doetinchem, zijnde een doorontwikkeling van de huidige Herziene Woningbouwstrategie, verwachten we zoals aangegeven dit najaar aan u voor te kunnen leggen. Dit sluit aan bij onderstaande planning die in regionaal verband wordt gehanteerd.

Planning

Juli 2019:	Bespreking in colleges van de zeven Achterhoekse gemeenten
September 2019:	Vaststellen gemeenteraden
Oktober 2019:	Gedeputeerde staten stellen vast nadat alle gemeenteraden het hebben vastgesteld
Sept – Dec 2019:	Elke gemeente stelt eventuele lokale criteria vast.
2020 – 2021:	Monitoring van de nieuwbouwiniciatieven

Doetinchem, 18 september 2019

Communicatie/participatie

Communicatie over de notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek" vindt plaats nadat alle colleges het raadsvoorstel hebben goedgekeurd. Dit wordt verzorgd door de Regio Achterhoek. Publicatie op Overheid.nl, na vaststelling van het raadsvoorstel door de raden, verzorgt iedere gemeente afzonderlijk.

Er zal daarna door de gemeenten ingezet worden op communicatie over de nieuwe woningbouwinitiatieven voor inwoners en ondernemers, bijvoorbeeld via een flyer of brochure.

Evaluatie/verantwoording

Minimaal elk jaar rapporteren we over de vastgestelde plannen naar de regio (monitoring). De regionale werkgroep kwalitatieve criteria bespreekt de rapportages en rapporteert de bevindingen aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Met periodiek te houden marktonderzoeken bepalen we (op regionaal niveau) of het aanbod nog aansluit bij de (ontwikkeling van de) vraag.

Bijlage

1. Notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek"

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Regio Achterhoek;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De notitie "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek" met de daarin opgenomen regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwinitiatieven vast te stellen.
2. De provincie Gelderland te verzoeken de kwalitatieve toetsingscriteria vast te stellen als wijziging op een aantal passages van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.
3. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven de regionale kwalitatieve toetsingscriteria nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem.

Aldus besloten in zijn vergadering van 26 september 2019,

, griffier

, voorzitter