

Notitie:

bijlage bij raadsvoorstel woningbouwstrategie

Van : College van B&W
Aan : Gemeenteraad Aalten
Datum : 5 oktober 2021
Kopie aan :
Onderwerp : Aanpassingen afwegingskader woningbouw

Vanaf november 2019 werkt de gemeente Aalten met het afwegingskader woningbouw voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Het afwegingskader heeft primair als doel om een kwalitatieve selectie te maken in de plannen. We kijken daarbij naar de volgende aspecten:

1. Kwalitatieve behoefte
2. Transformatie (naar wonen)
3. Inbreiding / uitbreiding
4. Langer zelfstandig wonen
5. Innovatie / duurzaamheid

De afgelopen twee jaar zijn er diverse aanpassingen geweest in het afwegingskader. Dit om flexibel in te kunnen spelen op de woningbehoefte. Inmiddels zijn er diverse ontwikkelingen in de markt wat leidt tot een drietal aanpassingen.

1. Verhoging prijsgrens betaalbare koop naar € 230.000 V.O.N.

De woningmarkt staat dermate onder druk dat de kooprijzen van woningen blijven stijgen. Een reden om betaalbare woningen te blijven stimuleren, om zo starters een betaalbare woning te kunnen bieden. Gelijktijdig zien we dat de productiekosten (bouwkosten) in een hoog tempo mee stijgen waardoor het vrijwel onmogelijk is om nog woningen te realiseren met een koopprijs lager dan € 200.000,-. De combinatie met de invoering van de Starterslening maakt het mogelijk om toch woningen met een hogere prijs (tot maximaal € 230.000) te realiseren en betaalbaar aan te bieden. Met ingang van het vierde kwartaal 2021 wordt de nieuwe prijsgrens gehanteerd in de toetsing. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de oproep van de gemeenteraad in de motie van 1 juni 2021 *'Daadkrachtig de woningbouw in de gemeente Aalten verder vormgeven'*.

2. Meer mogelijkheden voor differentiatie en doorstroming op grotere locaties

Uit de voorlopige resultaten van het AWLO is gebleken dat de behoefte aan middeldure grondgebonden koopwoningen (tot maximaal € 300.000) is toegenomen.

Met ingang van het 4^e kwartaal 2021 is het mogelijk om bij grotere woningbouwlocaties (10 woningen of meer), te differentiëren in prijs. Hierbij geldt het volgende uitgangspunt:

Bij locaties met meer dan 10 woningen, kan een beperkt aantal woningen worden toegevoegd in het duurdere segment. Per plan wordt op basis van maatwerk afspraken gemaakt over prijsklassen en type woningen. Uitgangspunt is dat het aantal duurdere woningen (boven de € 230.000) ondergeschikt blijft aan het aantal goedkope woningen.

3. Planologische medewerking kleine kernen (namen en rugnummers)

Er zijn diverse plannen voor woningbouw in de kleine kernen in de maak. In dit kwartaal is een eerste plan opgenomen in de beoordeling.

In het afwegingskader woningbouw is als voorwaarde gesteld dat woningbouwplannen in de kleine kernen invulling moeten geven aan een aantoonbare behoefte. In de volksmond ook wel namen en rugnummers genoemd. Uit de praktijk blijkt dat nieuwe plannen, van ontwikkeling tot realisatie, enkele

jaren in beslag nemen. Dit maakt het voor initiatiefnemers moeilijk om kopers structureel voor een langere periode vast te houden.

Daarnaast zien we nog altijd een enorme krapte op de woningmarkt. Alleen al het hoekkavel aan de Warmelinckweg dat door 'Ons Aller Belang IJzerlo' wordt aangeboden aan de lokale bevolking leverde veel belangstellenden op. Daarnaast brengt ook de bouw van Uuthuskes een doorstroomvraag opgang.

We zien dat er veel behoefte is aan woningen voor de lokale bewoners, maar dat vanwege de eis 'naam en rugnummers' de ontwikkeling minder snel van de grond komt. Om toch tegemoet te komen aan de vraag van met name de lokale bevolking, wordt daarom voor de komende tijd een uitzondering gemaakt voor woningbouwplannen in de kleine kernen betreffende het onderdeel namen en rugnummers. Met de betreffende initiatiefnemers maken we afspraken over realisatietermijnen, zodat eventuele toekomstige latente capaciteit wordt voorkomen.