

Raadsmededeling - Openbaar

Nummer : 18-2021
Datum : 29 januari 2021
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : Margot Vreman
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen Woonvisie beeldvorming 2 februari 2021

Aanleiding:

Beantwoording op de schriftelijk binnengekomen vragen over de Woonvisie gemeente Aalten 2021-2026

Inhoud Mededeling:

1. Afwegingskader woningbouw

1.1 (GB) We zien dat tegenwoordig ontwikkelingen snel effect hebben op de vraag- en aanbod op de woningmarkt. De huidige coronacrisis is daar een goed voorbeeld van. Dit vraagt vervolgens om snel en flexibel inspelen van het gemeentelijk beleid op de actuele behoefte aan woningbouw. Is het mogelijk om een halfjaarlijkse evaluatie en vervolgens mogelijk een actualisatie van het afwegingskader woningbouw gemeente Aalten te krijgen?

Antwoord:

We willen de werkwijze van het afgelopen jaar graag continueren. Concreet betekent dit dat we ieder kwartaal een raadsmededeling doen aan de raad over de voortgang van het afwegingskader. Met de voorgestelde aanpassingen in het afwegingskader als onderdeel van de woonvisie verwachten we voldoende flexibiliteit te hebben om in te kunnen spelen op de veranderingen op de woningmarkt. Indien nodig kan er altijd een actualisatie/aanpassing plaats vinden. Het is niet nodig hier een cyclus voor af te spreken.

1.2(PP) Is het juist dat de Raad met het vaststellen van de Woonvisie ook het aangepaste Afwegingskader (bijlage 3 van de Woonvisie) vaststelt?

Antwoord:

Dat is juist.

1. 3(PP) Duurzaamheid wordt terecht in de woonvisie een belangrijk thema genoemd. Toch wordt het in de Afwegingskader nog niet beoordeeld, behalve dan het energetische aspect daarvan. Wanneer de raad besluit om overige aspecten van duurzaamheid mee te willen laten wegen (materiaalgebruik, bouwwijze, materieelinzet), wat is dan de meest aangewezen plek: een extra criterium bij thema 5, Innovatie, of het toevoegen van een nieuw thema 6 Duurzaamheid? Waarom?

Antwoord:

In de actualisatie van het afwegingskader kan een plan nu wel scoren op duurzaamheid, mits de woning meer levert dan de minimale vereisten in het bouwbesluit (BENG). Daarmee kan nieuwbouw, die niet specifiek gericht is op de meest prioritaire doelgroepen, toch een positief advies krijgen. Er zijn diverse overwegingen voor het college om duurzaamheid niet als separaat thema in het afwegingskader op te nemen:

- *Nieuwbouw is al zeer energiezuinig en duurzaam. Sinds 1 januari 2021 dienen nieuwe omgevingsvergunningen te voldoen aan de BENG eisen. Beng is breder dan de eerdere EPC eis, waarbij niet alleen naar het energetische aspect wordt gekeken.*
- *Het vraagt zeer specifieke kennis op dit gebied.*

- Daarnaast is de vraag vervolgens waar je de lat legt. Welke prestatie is dan voldoende om extra te scoren?
- Duurzaamheid is een belangrijk thema voor het college. Alleen ligt de opgave hiervoor veel meer in de bestaande bebouwde omgeving, dan nieuwbouw.

1.4(PP) Bent u genegen om dit bredere begrip duurzaamheid te vertalen in een aanpassing van het Afwegingskader (toevoegen van criteria)? Indien nee, waarom?

Antwoord:

Zie antwoord op 1.3

1.5 (PP) U stelt voor om de grens voor 'goedkoop' in het Afwegingskader te verruimen van 170.000,- naar 200.000,-.

- a. Welke inkomens zijn nodig om een woning van 170.000 resp. 200.000 te kunnen betalen?

Antwoord:

Dit hangt af van de persoonlijke situatie. Als voorbeeld laten we hieronder een indicatie zien van een starter(shuishouden). Voor een hypotheek van € 170.000 is een bruto (verzamel)jaarinkomen van ca. € 37.000 nodig. Voor een hypotheek van € 200.000 is een bruto (verzamel)jaarinkomen van ca. € 43.500 nodig.

- b. Uit de tabel 'Aantal transacties naar prijsklasse gemeente Aalten' (dia 13 van presentatie over Woonvisie) blijkt dat de afname van het aantal transacties zich vooral voordoet in de goedkope prijsklasse. Kunt u inzicht geven in de actuele en verwachte beschikbaarheid van goedkope woningen?

Antwoord:

Op dit moment is de regionale woon- en vastgoedmonitor in ontwikkeling. We verwachten dat het actuele inzicht in de beschikbaarheid van de goedkope voorraad dan (opnieuw) gegeven kan worden.

- c. Door kleiner en/of innovatief te bouwen zijn woningen van 170.000,- nog best te realiseren. Zorgt u er met de verhoging van de goedkoop-grens niet voor dat starters en lage inkomensgroepen nog minder kansen krijgen op de woningmarkt?

Antwoord:

Door verhoging van de grens goedkoop i.c.m. de invoering van de starterslening verwachten we dat de kansen voor starters worden vergroot. Het biedt bouwers de mogelijkheid om woningen te realiseren en door de starterslening blijven deze woningen betaalbaar.

- d. Zijn er mogelijkheden om prijsstijgingen bij doorverkoop van goedkope woningen tegen te gaan? (zie artikel in Gelderlander van 23-1).

Antwoord:

Deze mogelijkheden zijn er alleen bij nieuwbouw, die door de gemeente zelf wordt uitgegeven middels een antispeculatiebeding.

1.6 (HNV) We zijn tevreden met de toevoeging van het stuk mbt de splitsing en vrijkomende agrarische bebouwing. We vragen ons af hoe de kwalificatie "Uitgangspunt is dat daarvoor in de plaats wel een kwalitatieve prestatie geleverd wordt" gehanteerd zal worden wanneer het gaat om een aanvraag voor een tweede bedrijfswoning op een groeiend bedrijf. Hoewel een kleine groep, en reeds door portefeuillehouder en raad erkend als belanghebbende bij woningbouw in het buitengebied, stelt HNV voor juist omdat deze mogelijkheid er is, deze ook apart te benoemen en als aparte optie in het afwegingskader mee te nemen.

Antwoord:

Het gaat in dit geval om een zeer beperkt aantal aanvragen. Voor een incidentele aanvraag ligt het niet voor de hand om apart beleid op te stellen. Dat is veelal maatwerk. Belangrijk is dat de omvang van het agrarisch bedrijf een tweede bedrijfswoning rechtvaardigt. Verder zullen wij met name de landschappelijke inpassing bezien zowel van de te realiseren bedrijfswoning als van het bedrijf.

1.7 (D66) "De door de raad vastgestelde reservering van 20 woningen voor splitsing in het buitengebied gebruiken we zonder voorafgaande toetsing aan het afwegingskader. Als de reservering volledig benut is, kunnen initiatieven worden getoetst aan het nog op te stellen kwaliteitskader

voor het buitengebied. "Hoe wordt omgegaan met verzoeken tot woningsplitsing waarbij de totale inhoud kleiner is dan 1200m³?

Antwoord:

Voor woningen met een kleinere inhoud dan 1200 m³ voorziet het beleid nog niet in een splitsingsmogelijkheid. Deze verzoeken kunnen dus nu niet worden gehonoreerd. In voorkomende (kansrijk geachte) gevallen wijzen wij betrokkenen er op dat op dit punt wordt meegenomen in het nog op te stellen afwegingskader voor het buitengebied.

1.8 (CDA) Heeft college er al zicht op wanneer het afwegingskader woningbouw buitengebied aan de raad aangeboden kan worden?

Antwoord:

In de tweede helft van 2021, zo verwachten wij.

1.9 (CDA) Uit Raadsmededeling 195-200; De door de raad vastgestelde reservering van 20 woningen voor splitsing in het buitengebied gebruiken we zonder voorafgaande toetsing aan het afwegingskader. Als de reservering volledig benut is, kunnen initiatieven worden getoetst aan het nog op te stellen kwaliteitskader voor het buitengebied. Na benutting van de reservering van 20 stuks volgt toetsing vanuit afwegingskader (kwaliteitskader), zijn in beginsel de mogelijkheden dan gelijk of ruimer als nu?

Antwoord:

Zodra het ontwerp van het beleidskader voorhanden is, kunnen aanvragen daaraan worden getoetst. In dit geval wordt beleid ontwikkeld om wat ruimere mogelijkheden te bieden.

2. Inbreidingslocatie

2.1 (GB) Welke ruimte is er in de gemeente Aalten nog voor inbreidingen in de grote kernen (Aalten, Dinxperlo en Bredevoort)?

Antwoord:

Wij gaan er van uit dat u wilt weten welke fysieke mogelijkheden er zijn in de kernen Aalten, Dinxperlo en Bredevoort. Deze mogelijkheden zijn we op dit moment aan het onderzoeken en daarover zijn we in gesprek met diverse ontwikkelaars en eigenaren.

3. Bouwplannen

3.1(GB) We onderschrijven de behoefte aan meer woningen voor starters en ouderen. Ben u bereid om mee te werken als een ontwikkelaar in een plan naast woningen voor starters ook vrije sector-woningen wil bouwen, zodat de starterswoningen betaalbaar blijven voor die doelgroep?

Antwoord:

Deze mogelijkheden biedt het afwegingskader zeker. Wel is de voorwaarde dat de woningen dan levensloopgeschikt (nultreden) zijn en hogere prestatie leveren op het gebied van duurzaamheid.

3.2 (PP) Bouwen van goedkope huurwoningen betekent i.h.a. een stabiel prijsniveau dan bouwen van goedkope koop.

- e. Is het mogelijk en overweegt u de bouw van goedkope huurwoningen hoger te waarderen dan goedkope koopwoningen?

Antwoord:

Nee, beide woningbouwsegmenten zijn nodig en kunnen dan ook beiden doorgang vinden. Op dit moment is er geen aanleiding om plannen onderling tegen elkaar af te wegen, omdat de vraag het aanbod overstijgt.

- f. Achterhoekse starters lijken vooral te willen kopen terwijl huren voor hen dikwijls objectief gezien een betere optie is. Overweegt u een informatiecampagne zoals "Huren kan ook?" specifiek voor deze groep?

Antwoord:

Een dergelijke campagne is op dit moment niet aan de orde, omdat ook de druk op de huurmarkt op dit moment oploopt.

3.3(CU) De visie is een omvangrijk document waarin een groot deel rondom wonen staat beschreven. Wat is nu de doelstelling en ambitie van het college als het gaat om de woningmarkt? Wat willen we precies bereiken en wanneer zijn we tevreden?

Antwoord:

We kiezen er bewust voor om flexibel in te spelen op de woonbehoefte. Met als uitdrukkelijk doel en ambitie om de kernen en het buitengebied leefbaar en vitaal te houden. We kunnen het resultaat

straks dan ook niet bepalen aan de hand van een kwantitatief resultaat. Daarnaast is het natuurlijk van belang dat de woningmarkt goed functioneert en dan iedereen die woont en wil wonen in onze gemeente binnen acceptabele tijd een woning vindt en met plezier woont. Deze aspecten monitoren we periodiek en daarover informeren wij u. Dit geeft ons een belangrijk inzicht in de beleving van onze inwoners op dit punt.

3.4 (CU) Op welke manier draagt deze visie bij aan een goede doorstroming van woningen, zoals ouderen die ruimte maken voor jongeren, en jongeren weer voor starters en kan hiervoor een onderbouwing worden gegeven? In de visie staat onder meer dat (p.9) dat “willen starters op een gegeven moment groter wonen dan zijn er voldoende opties in de bestaande voorraad”. NB. Er staan op 23 januari 2021 in de gemeente Aalten 27 woningen te koop in de categorie €200.000-€400.000, waarvan er 8 nog gebouwd moeten worden. 11 van deze woningen zijn ‘onder bod’ of zijn ‘verkocht onder voorbehoud’. Dat zijn dus per saldo 8 woningen die te koop zijn (bron: Funda). Dat roept de vraag op: Wanneer is volgens het college sprake van voldoende woningen om door te stromen?

Antwoord:

Het aanbod op Funda is natuurlijk altijd een momentopname. Daarnaast is het goed om te beseffen dat veel woningen op dit moment niet eens via Funda worden aangeboden, maar onderhands worden verkocht. De opgaven op de woningmarkt in de verschillende segmenten worden dit voorjaar opnieuw in kaart gebracht. Zoals staat opgenomen in deze woonvisie willen we flexibel inspelen op de woonvraag. Met de uitkomsten van dit onderzoek verwachten we de kwantitatieve opgave voor de korte en middellange termijn beter te kunnen duiden. Indien nodig passen we ons woonbeleid hierop aan.

3.5 (CU) In hoeverre is volgens deze woonvisie ruimte voor zgn. seniorencomplexen (‘hofjes’)? In de visie staat dat er mogelijkheden hiervoor geboden moeten worden. Hoe ziet het college dit voor zich?

Antwoord:

De woonvisie biedt beleidsmatig de ruimte om dergelijke concepten te realiseren. De feitelijke invulling is mede afhankelijk van de initiatiefnemers en de geschiktheid van de locatie(s). Op dit moment onderzoeken we de mogelijkheden met De Woonplaats voor een “hofje” op de Ludgerstraat in Aalten.

3.6 (CU) Op welke manier krijgt het wonen in buitengebied en het creëren van ruimte en mogelijkheden (bijbouwen, woningsplitsing) de nodige aandacht? Welke instrumenten worden hiervoor ingezet?

Antwoord:

Wij zullen daarvoor een beleidsnota ontwikkelen. Op basis van deze nota zetten we de ons ter beschikking staande instrumenten zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (en t.z.t. Omgevingswet) in (bv. afgifte van een algemene verklaring van geen bedenkingen voor de in de nota voorziene ontwikkelingen) om een initiatief te faciliteren.

3.7 (CU) Het is onvoldoende duidelijk wie nu precies wat gaat uitvoeren om visie te realiseren. Kan hier inzicht in gegeven worden?

Antwoord:

In het uitvoeringsplan op blz.28 en verder staat per hoofdstuk aangegeven welke acties we oppakken, wie daarvoor verantwoordelijk zijn en welke tijdsplanning daaraan hangt.

3.8 (CU) Doelstelling 3.1: waar is dit op gebaseerd? Zouden er geen woningen toegevoegd moeten worden, temeer omdat de wachttijden aanzienlijk zijn toegenomen?

Antwoord:

Vooralsnog ligt de verwachting dat de toenemende woonvraag zich vooral manifesteert in het koopsegment. Echter zien we, door tekorten in met name de goedkope koop in combinatie met oplopende zoektijden elders in de regio en het land, de druk verschuiven naar de sociale huur. Ook de verhoogde taakstelling van statushouders zorgt voor een toenemende vraag op de korte termijn. In het voorjaar doen we in samenwerking met De Woonplaats onderzoek naar de omvang van de sociale huur voor de korte en middellange termijn. Indien nodig passen we de doelstelling aan.

3.9 (CU) Is er een relatie te leggen met de leefbaarheid van de kernen? Zijn er mogelijkheden om leegstaande winkelpanden om te bouwen tot (huur)woningen?

Antwoord:

De overzichtspagina op blz.27 biedt de verbinding op de verschillende thema's met het uiteindelijke doel dat we nastreven; leefbare en vitale kernen.

Belangrijk onderdeel is uiteraard ook de leefbaarheid van de centra. Transformatie van leegstaande panden kan helpen de leefbaarheid van de centra te versterken. Ook de transformatie van leegstaande opslagruimten boven winkels binnen de kernwinkelgebieden behoort tot deze mogelijkheden. Het afgelopen jaar hebben we al aan verschillende initiatieven medewerking verleend via het afwegingskader die bijdragen aan deze doelstelling.

3.10 (VVD) Omliggende gemeenten zetten vooral in op het toevoegen van woningbouw. De gemeente Aalten zet vooral in op bestaande woningvoorraad en onder stringente voorwaarden toevoegen van woningen. Prijzen wij als gemeente Aalten daarmee onszelf niet uit de markt?

Antwoord:

De gemeente Aalten zet in op beide sporen. Ook omliggende gemeenten zetten zich in voor de bestaande voorraad, alleen blijkt dat niet altijd uit de media.

3.11 (VVD) In de gemeente Doetinchem is door de gemeente in combinatie met de lokale woningbouwcorporatie (Gelderlander 23-1-2021) een voorrangsbbeleid ontwikkeld voor jongeren en goedkope huurwoningen.

Waarom heeft u dit niet in de Woonvisie en de prestatieafspraken met de Woonplaats opgenomen?

Antwoord:

We doen dit voorjaar, in samenwerking met De Woonplaats, onderzoek naar de (toekomstige) behoefte in de sociale huur. Op dit moment zien we overigens dat, zonder voorrangsbbeleid, juist jongeren onder de 23 jaar relatief snel aan een woning komen, t.o.v. andere huishoudens. Het ligt dan ook niet in lijn der verwachting om deze groep met voorrang te gaan huisvesten. Wel willen we onderzoeken of we, in overleg met De Woonplaats, woningen kunnen verhuren met een jongerencontract zoals we dat ook voor de Uuthuuskes gaan doen.

3.12 (CDA) Uit Raadsmededeling 195-200; De druk op de woningmarkt biedt kansen voor transformatieopgaven. Met eigenaren van (potentiële) transformatielocaties gaan we actief het gesprek aan om de mogelijkheden te verkennen. In de kernen Aalten en Dinxperlo onderzoeken we, naast transformatielocaties ook de mogelijkheden voor woningbouw op onbebouwde terreinen binnen de bebouwde kom. Kan het college (bij benadering) zeggen hoeveel wooneenheden door de actieve opstelling in de komende 3 jaar gerealiseerd gaan worden?

Antwoord:

Het onderzoek naar de uitbreiding van de mogelijkheden loopt nog, het is op dit moment dan ook lastig om hier een reële inschatting van te maken. Daarbij komt dat de beschikbaarheid van de ambtelijke capaciteit niet onuitputtelijk is. Ook corona is soms een beperkende factor voor het maken van afspraken of organiseren van brainstormsessies.

3.13 (CDA) De doelstelling is om tot 2026 250 nieuwe woningen te realiseren. Is de gemeente Aalten gebonden aan regionale, provinciale of zelfs landelijke vastgestelde aantallen van maximaal te realiseren nieuwe woningen in een bepaald tijdvenster? Zo ja welke?

Antwoord:

Nee we hebben geen kwantitatieve afspraken meer. Conform de provinciale verordening is het wel verplicht om een regionale woonagenda te hebben waarin regionale afspraken zijn vastgelegd. Aan deze afspraken worden de ruimtelijke plannen getoetst. Onderdeel van de regionale woonagenda is de switch van kwantiteit naar kwaliteit. Hiervoor zijn regionale kwaliteitscriteria opgesteld, die hebben geresulteerd aan ons lokale afwegingskader.

4. Spoedzoekers

4.1 (GB) Voor de groep inwoners die een aanspraak kunnen doen op de wettelijke dan wel maatschappelijke verantwoording van de gemeente, heeft u met De Woonplaats afspraken gemaakt. De groep die overblijft zijn de (toekomstig) inwoners van onze gemeente die op zoek naar een tijdelijke woning omdat hun huidige woning verbouwd wordt of hun nieuwe woning nog niet klaar is. In motie 5a Oplossen problemen tijdelijke huisvesting, behandeld tijdens de raadsvergadering van 5 november 2019, heeft de raad u opdracht gegeven om een regeling op te stellen voor deze groep. Waarom is dit nog niet gebeurd?

Antwoord:

Voor het antwoord op motie 5a 'Oplossen problemen tijdelijke huisvesting' verwijzen wij u naar raadsmededeling 43-2020 en bijlage V 'beleidskader spoedzoekers' bij de woonvisie.

4.2 (VVD) In hoeverre bent u van mening dat in de ze Woonvisie 2021-2025 op afdoende en passende wijze invulling is gegeven aan de unaniem aangenomen motie 5a "oplossen problemen tijdelijke huisvesting"

Antwoord:

Zie 4.1

5. Krimp / vraag en aanbod / groei

5.1 (PP) Om krimp tegen te gaan wordt o.a. de hoop gevestigd op import uit het westen. Er zijn tegengestelde geluiden over het te verwachten effect hiervan. Belanghebbenden zoals makelaars zeggen dat de trek vanuit het westen al is begonnen. Demografen zoals Jan Latten beweren echter dat de stad nog onverminderd populair is als woonplaats. Kunt u a.d.h.v. objectieve data een duiding geven van de huidige en te verwachten import-effecten voor onze gemeente, zowel kwantitatief als kwalitatief?

Antwoord:

In de geactualiseerde woon- en vastgoedmonitor verwachten we dit jaar hier meer inzicht in te kunnen geven. De volgende vragen verwachten we dan te kunnen beantwoorden:

- *Welke migratiestromen zien we in de Achterhoek: Binnenverhuizers (gemeente en regio), Vestigers en Vertrekkers.*
- *Wie deze mensen zijn?*
- *Wat hun achtergrondkenmerken zijn?*
- *Wat hun motivatie is om hier te komen wonen?*
- *Welke woningen het meest in trek zijn?*

5.2 (VVD) Het uitvoeringsplan lijkt de komende 2 jaar niet te kunnen voorzien in de vraag naar woningen en zal mogelijk leiden tot stagnatie op de woningmarkt met sterk oplopende prijzen. Hoe bent u voornemens om hiervoor een korte termijnoplossing te bieden en daarmee vraag en aanbod meer op elkaar af te stemmen?

Antwoord:

Deze stellingname delen wij niet. De woonvisie biedt mogelijkheid om flexibel in te spelen op de woonvraag en pikt zich niet vast op een kwantitatieve opgave. Zoals omschreven bij 2.1 zijn wij op dit moment op zoek naar mogelijkheden om de woningbouwcapaciteit te vergroten.

5.3 (HNV) Het college stelt op blz 7-8 dat: "Voor nu stellen we onze woningbehoefte vast op een indicatieve bandbreedte van 200 tot 250 woningen voor de komende vijf jaar." Deze bandbreedte blijkt niet uit de prognoses (bv Primos'16 of Primos'19, in fig. 2.2), immers deze laten een grotere bandbreedte zien. Extrapolatie van de werkelijke trend (de groene lijn in fig.2.2, zou consistent zijn met Woonvisie Uitgangspunt 6, en dan kom je eerder uit op 500 woningen dan 200 - 250. Kan het college uitleggen waar hun schatting van 200 - 250 nieuw te bouwen woningen werkelijk is gebaseerd, wanneer dit niet onderbouwd lijkt te zijn door onderlegend materiaal?

Antwoord:

De schatting van 200-250 woningen is een gemiddelde van de verschillende prognoses. Desalniettemin is dit slechts een indicatie en proberen we zo goed mogelijk in te spelen op de markt. We verwachten dit jaar nog een actualisatie te kunnen maken in de behoeftebepaling. Indien nodig passen we de opgave hierop aan.

5.4 (HNV) Kan het college een inzicht geven hoe de voorziene groei zal worden opgesplitst onder de verschillende doelgroepen (starters, middenklassers, ouderen, grote kernen, kleine kernen, buitengebied)?

Antwoord:

Zie antwoord op 5.3

5.5 (D66) In de woonvisie wordt gesproken dat "we nog enige tijd balanceren op het snijvlak van groei en krimp. De voorzichtige trend die we nu constateren is nog te kort om hier een lange termijn voorspelling voor te doen." Een belangrijk argument voor het eerder gevoerde krimp beleid was om een overschot van huizen te voorkomen om de huizenprijzen op peil te houden. Is het achterblijven

van verduurzaming van een deel van de huizen in de komende tien jaar niet een even groot of zelfs groter risico voor de huizenprijzen van die woningen?

Antwoord:

De duurzaamheidsopgave waar de gemeente Aalten voor staat is vergelijkbaar met andere gemeenten in het land en heeft in de huidige markt dan ook geen directe invloed op groei of krimp. Uiteraard draagt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van je gemeente. Zeker in tijden van ontspanning op de woningmarkt, is het van belang om de kwaliteit van de bestaande woon en leefomgeving te verbeteren. Het college wil dan ook inzetten op beide sporen.

6. Zelfbewoningsplicht

6.1 Landelijk is geconstateerd dat huizenprijzen stijgen omdat vastgoedbeleggers koopwoningen bemachtigen en deze vervolgens tegen hoge huurprijzen aanbieden. Particulieren trekken bij de onderhandelingen aan het kortste eind omdat hun droomhuis door een belegger is weggekaapt. Particuliere kopers kunnen de stijgende woningprijzen niet opbrengen. Minister Olongren overweegt daartegen o.a. een zelfbewoningsplicht in te stellen.

- g. Wij krijgen signalen dat dit 'wegkapen' ook in onze gemeente speelt. Herkent u deze 'wegkaap'-tendens ook in onze gemeente? Zo ja in welke mate?

Antwoord:

De signalen die u krijgt waren voor enkele jaren terug vooral waarneembaar in de randstad en toeristische gebieden. Nu de druk ook elders in het land toeneemt zien we dit fenomeen eigenlijk in grote delen van het land. Het college krijgt ook deze signalen, maar we schatten in, dat dit ten opzichte van andere gebieden in Nederland nog wel beperkt is.

Als achtergrond:

- *Uit de monitor van 2020 blijkt dat op 1 januari 2020 ca. 19 woningen in gebruik zijn als tweede woning. Dit aantal kan wel wat hoger liggen, omdat we alleen de woningen onderzoeken die langer dan een jaar leeg staan. Ook kan dit in 2020 verder zijn opgelopen, maar we verwachten niet dat dit in enorme aantallen zullen zijn.*
- *Voor wat betreft de particuliere beleggers: we hebben geen actuele cijfers om de conclusie te kunnen trekken dat steeds meer koopwoningen omgezet worden in huur. Overigens is dit wel te achterhalen uit de WOZ gegevens.. Hieruit blijkt of eigenaar/gebruiker dezelfde persoon betreft. Daarmee hebben we echter alleen zicht op het aantal particuliere beleggers, maar geen zicht op het feit of de huurprijzen (on)redelijk hoog zijn. Dit blijft een vrije markt en voor ons behoorlijk onzichtbaar. Wel valt ons op dat met name in de centra van de hoofdkernen steeds meer verzoeken komen voor verhuur van leegstaande winkelruimten (m.n. de bovenverdiepingen) om deze te transformeren naar huurwoningen. Vaak liggen deze huurprijzen rond de € 700. Een mooie toevoeging voor de leefbaarheid van de centra en voor de starters op de woningmarkt.*
- *Dan het overbieden: dit is echt marktwerking waar op dit moment weinig aan te doen is. Het rijk heeft wel geprobeerd hier iets aan te doen middels de overdrachtsbelasting. Voor starters is deze 0%, voor beleggers gaat deze naar 8%, voor de overige groep blijft deze 2%. Maar de deskundigen zien dit als een druppel op de gloeiende plaat. Aan de andere kant kan het ook zo zijn, dat een aantal beleggers nog net voor 1 januari een aantal woningen heeft gekocht om de overdrachtsbelasting van 8% te ontwijken. Het effect van deze maatregel zal dus pas met 1 a 2 jaar duidelijk worden.*

- h. Onderzoekt u al of er maatregelen zoals een zelfbewoningsplicht in onze gemeente wenselijk en mogelijk is?

Antwoord:

We zijn op dit moment niet voornemens om een zelfbewoningsplicht in te voeren. Het overbieden en wegkapen is primair het gevolg van een krapte op de woningmarkt. Het vergroten van de woningvoorraad is dan ook het belangrijkste instrument hiervoor. Door minder krapte is het voor starters makkelijker om aan een woning te komen, stijgen de prijzen minder hard en is het voor beleggers minder lucratief om op deze manier te handelen. Hier zetten we ook op in met de woonvisie.

Ter achtergrond is het goed om te weten wat het instrument zelfbewoningsplicht feitelijk is en op welke manier deze ingezet kan worden.

De zelfbewoningsplicht wordt door gemeenten vooralsnog alleen toegepast bij nieuwbouwwoningen en voor een beperkte periode. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld. Bij nieuwbouw is dit mogelijk omdat je aan de voorkant duidelijkheid verschaft wat men krijgt voor het product en welke (beperkende) voorwaarden hieraan gekoppeld zijn. Het is daarmee vergelijkbaar als een anti speculatiebeding. Overigens worden deze twee maatregelen meestal gecombineerd.

Voor bestaande bouw ligt dit een stuk gecompliceerder. Dit heeft te maken met het eigendomsrecht:

*Het eigendomsrecht wordt beschermd door artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, beter bekend als het [EVRM](#). Op grond van dit artikel heeft iedere natuurlijke of rechtspersoon recht op **het ongestoord genot van zijn eigendom**. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen, behalve in het algemeen belang. De meest ingrijpende beperking van het eigendomsrecht wordt gevormd door onteigening. Voorts kunnen eigenaarsbevoegdheden in vergaande mate beperkt worden door publiekrechtelijke wetten op het gebied van onder andere ruimtelijke ordening, milieu, maar bijvoorbeeld ook monumentenzorg.*

Door een zelfbewoningsplicht op te leggen in de bestaande bouw wordt het genot van eigendom aangetast. Het is zeer de vraag of de krapte op de woningmarkt het algemeen belang dusdanig schaadt, dat de invoering van de zelfbewoningsplicht rechtvaardigt. Tot nu toe is zelfs in gebieden als Amsterdam niet gelukt om een zelfbewoningsplicht op te leggen in de bestaande bouw.

We kunnen als gemeente dus voor nieuwbouw / uitgifte van onze eigen kavels en van derden (waar nog geen afspraken liggen) de zelfbewoningsplicht invoeren. De impact hiervan op de totale woningmarkt is klein. Voor nu zien we dan ook geen toegevoegde waarde in de invoering van een zelfbewoningsplicht.

7. Totstandkoming en evaluatie Woonvisie

7.1 (CU) In het voorstel staat dat het beleid naar verwachting over 4 jaar wederom wordt geactualiseerd. Wel worden de uitvoeringsplannen jaarlijks geactualiseerd. Is het niet wenselijker om het woonbeleid vaker tegen het licht te houden, ook in relatie tot het creëren van een flexibele woningmarkt en de onzekerheid van de huishoudensontwikkeling.

Antwoord:

Door middel van het uitvoeringsplan houden we in principe het woonbeleid jaarlijks tegen het licht. Daarnaast is er natuurlijk altijd te mogelijkheid om het woonbeleid incidenteel aan te passen. Wij verwachten overigens dat de woonvisie nu voldoende handvatten biedt om flexibel in te kunnen spelen op de (toekomstige) opgaven.

7.2 (CU) In de visie staat (p.2) “de sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Om de visie tot uitvoering te brengen hebben we vele betrokken partijen op het vlak van de woningmarkt nodig”. Kan het college inzicht geven in wat de rol van de gemeenteraad en college is als het gaat om de woningmarkt (huur en koop). Ofwel wat zijn de taken, verplichtingen en wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente in deze?

Antwoord:

De gemeente heeft diverse instrumenten in het publieke en private domein om het woonbeleid ten uitvoer te brengen. Het gaat voor deze beantwoording te ver om hier een uitgebreide bloemlezing te geven. Platform31 heeft recentelijk een interessante publicatie uitgebracht over woonbeleid vanuit verschillende invalshoeken en instrumenten. <https://www.platform31.nl/publicaties/doelgericht-woonbeleid#>. Daarnaast biedt de VNG diverse achtergronden bij het woonbeleid. <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/woonbeleid>

8. Huisvesting statushouders

8.1 (CU) In de visie staat niets beschreven over de woningvoorziening van statushouders. Wat het is standpunt van het college in deze? Wat is de opgave van de gemeente Aalten hierin?

Antwoord:

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal vergunninghouders dat gemeenten moeten huisvesten. Over 2020 bedroeg deze taakstelling voor onze gemeente over het hele jaar 19 personen. De opgelegde taakstelling voor 2021 is behoorlijke uitgebreid. Voor de eerste helft van 2021 ligt deze taakstelling voor onze gemeente nu op 21 personen. Deze stijging van het aantal te huisvesten statushouders vormt een grote uitdaging. Het college probeert echter altijd te voldoen aan de opgelegde taakstelling. Dit doen wij onder andere door middel van onze contacten en afspraken met De Woonplaats. Zoals in de woonvisie is aangegeven is in de prestatieafspraken met De Woonplaats vastgelegd dat deze doelgroep met urgentie wordt gehuisvest.

9. Duurzaamheid:

9.1 (D66) Om het klimaatakkoord te halen zijn er 2300 aardgasloze woningen nodig in Aalten in 2030. In de woonvisie wordt verwezen naar de Transitievisie Warmte. Deze transitie visie gaat over de gestructureerde wijk voor wijk aanpak. Daarnaast is er een autonome ontwikkeling van particuliere initiatieven om de eigen woning van gas te halen. Gezien het hoge percentage eigen huizenbezit in de gemeente Aalten zal het eigen initiatief van de particuliere woningbezitter belangrijk zijn. Hoe en wanneer wordt er een concrete visie en plan uitgewerkt om de autonome ontwikkeling te stimuleren en faciliteren?

Antwoord:

In het klimaatakkoord staat naar onze mening niet dat er in 2030 2300 aardgasloze woningen in de gemeente Aalten moeten zijn. In het klimaatakkoord staat dat in 2050 bijna 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen aardgasvrij moeten zijn. In de periode tot en met 2030 is in het Klimaatakkoord de afspraak opgenomen om 1,5 miljoen woningen en andere gebouwen te verduurzamen. Naast het programma zijn er veel andere maatregelen om de doelen van het Klimaatakkoord voor elkaar te krijgen. Zo moeten nieuwe woningen sinds 2018 aardgasvrij zijn. In de transitievisie warmte, die in 2021 in iedere gemeente moet worden vastgesteld, wordt een planning opgenomen voor wanneer de wijken van het 'aardgas af gaan'. Indien dat vóór 2030 is wordt per wijk de beste en meest betaalbare oplossing aangegeven. De visie wordt gevolgd door de wijkuitvoeringsplannen. De individuele woningeigenaar wordt op dit moment gestimuleerd om 'van het aardgas af te gaan' door een goedkope lening aan te bieden (Toekomstbestendig Wonen Lening voor schilisolatie, zonnepanelen, warmtepomp etc), de ISDE-subsidieregeling (Rijk) voor isolatie, warmtepomp etc.

9.2 (D66) Hoeveel aardgasloze woningen zijn er nu in de gemeente Aalten? Hoeveel woningen zijn in 2017, 2018, 2019 2020 van het gas gehaald over opgeleverd zonder gasaansluiting? Is het mogelijk om een jaarlijkse rapportage te krijgen over het aantal aardgasloze woningen?

Antwoord:

Het is lastig om nu het aantal 'aardgasloze' woningen in de gemeente Aalten te bepalen. Van de nieuwbouwwoningen, na de inwerkingtreding van de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET), in juli 2018 weten we dat er geen aardgasaansluiting is of wordt gerealiseerd. Er zijn vanaf dat moment 76 nieuwbouwwoningen vergund. Het grootste deel daarvan is nog niet gerealiseerd. Verder zijn er een paar woningsplitsingen geweest waar in ieder geval voor het nieuwe deel geen gasaansluiting is gerealiseerd. Ook zijn er zeker enkele woningeigenaren in de gemeente die op eigen initiatief aardgasloos wonen. Daar hebben wij geen exacte aantallen van omdat zij dat niet bij ons hoeven te melden. Het is op zich wel mogelijk om jaarlijks een overzicht te produceren van het aantal 'aardgasloze' woningen. Dat moet dan wel nader worden onderzocht door vast te stellen of de 'nieuwbouwwoningen' zijn gerealiseerd.

10. Overige onderwerpen

10.1 (CU) In het voorstel (maar ook in de visie zelf, p.3). staat dat in 2019 diverse partijen zijn geconsulteerd. Dat is inmiddels ca. 1,5 jaar geleden en in tussenliggende periode is er veel gebeurd, w.o. het coronavirus en zijn nieuwe cijfers bekend geworden. Zijn deze partijen op een later moment (wederom) bevraagd dan wel betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie? En zijn er ontwikkelingen die meegenomen zouden moeten worden bij dit voorstel?

Antwoord:

De partijen die in een eerder stadium betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de woonvisie, zijn op verschillende momenten geïnformeerd over de stand van zaken en de actualisatie. Met diverse partijen hebben we bilateraal overleg gehad en is de inbreng verwerkt in de woonvisie. Echter hebben we ervoor gekozen om niet opnieuw te consulteren om verdere vertraging te voorkomen.

Vraag 10.2 (CU) Is het college – gezien de importantie en actualiteit – voornemens (of anders) bereid om het uitvoeringsplan met de doelen jaarlijks ter besluitvorming voor te leggen aan de raad?

Antwoord:

Wij informeren u jaarlijks over de voortgang van het uitvoeringsplan. Indien er aanleiding toe is om een aantal structurele veranderingen door te voeren, leggen we dit, middels een separaat voorstel aan u voor.

10.3 (VVD) Heeft het stoplichtenmodel er niet toe geleid dat er opnieuw ruimtelijke procedures moeten worden opgestart, waarmee de komende twee jaar niet of nauwelijks kan worden gebouwd? Hoe kunnen we die verloren (procedure)tijd weer inhalen? Graag een toelichting hierop.

Antwoord:

De ervaringen van het afwegingskader tot nu toe leert ons dat er niet tot nauwelijks plannen 'opnieuw' worden ingediend. Daarmee lijkt het effect van het stoplichtmodel op de bouwproductie de komende jaren zeer beperkt.

10.4 (HNV) Bij de bijzondere doelgroepen op blz. 9 en 10 worden arbeidsmigranten terecht met name genoemd. Niet genoemd wordt hier de subgroep van stagiairs. Ook deze groep is van essentieel belang om de bevolkingsopbouw op termijn evenwichtig te houden, hopen op een succesvolle stage de stagiairs ook een werkkring vinden bij een Achterhoeks bedrijf. HNV stelt voor deze subgroep hier apart te benoemen, en mogelijk in combinatie met de transformatie genoemd op blz.15 liggen hier kansen. Echter wat onduidelijk blijft is welk instrument de gemeente heeft om vastgoedeigenaren te bewegen hun panden voor huisvesting van deze doelgroepen aan te bieden? Kan de portefeuillehouder aangeven hoe het college de stap van visie naar implementatie denkt te maken?

Antwoord:

Daar waar de kansen zich voordoen / initiatiefnemers zich melden gaan wij zeker het gesprek aan om de mogelijkheden te bespreken. Echter zien we ook dat de ambtelijke capaciteit beperkt is, en de prioriteiten voorsnog op andere onderwerpen liggen. Dit maakt dat we hier nu niet een pro-actieve rol in nemen.

10.5 (HNV) Starters op de sociale huurmarkt. U stelt dat: "Doordat bij de toewijzing van sociale huurwoningen een lotingssysteem wordt gehanteerd, maakt iedereen evenveel kans op een sociale huurwoning." Hier zit volgens ons een stukje onrechtvaardigheid in: immers elke nieuwe keer heeft de inschrijver evenveel kans terwijl het rechtvaardiger zou zijn de kans te laten toenemen bij langere duur van inschrijven. Dit is een bekend euvel bij inloten voor studies. HNV stelt daarom naast loting ook een weging duur inschrijving te hanteren.

Antwoord:

In tijden van schaarste hebben beide systemen zo zijn voor en nadelen. Overigens is het systeem van toewijzing een bevoegdheid van de corporatie zelf. Uiteraard zijn en blijven we in gesprek met De Woonplaats over de beschikbaarheid van de sociale huur voor de primaire doelgroep.

10.6 (HNV) Na hoofdstuk 4 volgt op blz. 27 nog een hoofdstuk 6. Leefbare en vitale kernen. Deze staat niet in de inhoudsopgave, en roept de vraag op of er ooit een hoofdstuk 5 geweest is.

Er is nooit een hoofdstuk 6 geweest. De inleiding had voorheen nummer 1. Maar uiteindelijk hebben we ervoor gekozen de programmalijnen 1 t/m 4 als hoofdstukindeling te hanteren. Hoofdstuk 6 had eigenlijk hoofdstuk 5 moeten zijn. Per abuis is dit niet verwerkt. Na vaststelling van de woonvisie zullen we dit alsnog aanpassen en ook in de inhoudsopgave verwerken.

Figuur 2.3 geeft een vertekend beeld van de werkelijkheid weer. Beter zou zijn hier een staafgrafiek te tonen van gasverbruik is genormeerd, bv, verbruik per kubieke meter inhoud van het huis. Dan zal hoogst waarschijnlijk blijken dat de koophuizen per kubus wooninhoud zuiniger zijn dan de huurwoningen.

Antwoord:

Deze informatie is helaas niet op de gewenste manier te ontsluiten.

10.7 (D66) Pagina 8 - figuur 2.2 - De grafiek illustreert effectief grote onzekerheid in de modellen hoe verder in de toekomst. De voorspellingen uit de verschillende jaren lopen immers sterk uiteen. Is het mogelijk om standaard de statistische onzekerheid van het model in de grafiek op te nemen, met een 'onzekerheidsband'.

Antwoord:

Zie ook het antwoord op 5.3

Aanvullend is het goed te weten dat als onderdeel van de woon- en vastgoedmonitor en het AWLO enkele scenario's in beeld gebracht worden voor de toekomstige kwantitatieve opgave. Dit levert naar verwachting eind dit jaar de gevraagde bandbreedte op.

10.8 (D66) Door COVID 19 heeft op afstand werken een grote vlucht genomen. De algemene verwachting is dat ook na de pandemie er meer en vaker op afstand gewerkt wordt dan voorheen. Dit biedt goede kansen voor de Achterhoek. In hoeverre deze actuele trend meegenomen in de visie?

Antwoord:

Zie ook 10.7: voorafgaand aan de betreffende scenario's worden eerst de te verwachten trends en ontwikkelingen bepaald. Naar verwachting zal ook deze actuele trend hier een belangrijk onderdeel van zijn.

10.9 (CDA) In de woonvisie wordt geschreven dat de starterslening weer wordt ingevoerd, kunt u zeggen op welke termijn dit voorstel in de raad wordt behandeld?

Antwoord:

Wij verwachten nog voor de zomer een voorstel aan de gemeenteraad te doen voor de invoering van de starterslening.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

-