

Woningbouwstrategie 2019

1. Inleiding

Het gaat goed op de woningmarkt. Het beleid van de herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016 (Uitvoering HWS) om slechts selectief mee te werken aan woningbouwplannen en om latente woningbouwcapaciteit uit bestemmingsplannen te schrappen heeft zijn vruchten afgeworpen. De gemeente heeft het stuur weer in handen en kan weer meewerken aan nieuwe woningbouwplannen. Ook in de regio Achterhoek gaat het weer beter. De gemeenteraad van Doetinchem heeft in september 2019 de notitie 'kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld, zie bijlage 1. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in Doetinchem moeten voldoen. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het verleden is dat de kwantitatieve benadering is vervangen door een kwalitatieve beoordeling van nieuwe plannen. De stelregel is dat binnen het bestaande stedelijke gebied woningen in principe mogen worden toegevoegd als daar aantoonbare behoefte aan is. Daarnaast kunnen woningen worden toegestaan als die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit door leegstand te bestrijden. Overigens moeten deze woningen natuurlijk ook in een behoefte voorzien. Onveranderd is gebleven dat in alle gevallen inbreiding (bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied) gaat voor uitbreiding. De regionale toetsingscriteria laten ruimte voor nadere lokale invulling. In deze woningbouwstrategie wordt vormgegeven aan die nadere invulling.

Het feit dat de behoefte bepalend wordt voor de toevoegingsmogelijkheden van nieuwe woningen voorkomt plotselinge ongebreidelde groei. De nieuwe plannen zullen bij elkaar opgeteld aan het volledige spectrum van woonwensen tegemoet moeten komen, dus aan koop- en huurwoningen, aan goedkope en dure woningen, aan grondgebonden woningen en appartementen, aan jongerenwoningen, ouderenwoningen en gezinswoningen. De nieuwe woningen zullen een goede locatie in Doetinchem moeten kunnen vinden. Deze woningbouwstrategie geeft daartoe een afwegingskader.

De kwalitatieve benadering bestaat dus uit het toevoegen van woningen naar behoefte en het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit. Dit leidt tot twee vragen:

- A. Wat is de behoefte aan nieuwe woningen in Doetinchem?
- B. Op welke locaties in Doetinchem verdient de stedenbouwkundige kwaliteit een impuls?

Deze strategie geeft antwoord op de eerste vraag: wat is de behoefte aan nieuwe woningen in Doetinchem. Deze strategie gaat niet in op locaties.

2. Hoe is de behoefte aan woningen bepaald?

Om de behoefte aan woningen in Doetinchem in beeld te brengen hebben we in het voorjaar van 2019 adviesbureau Companen gevraagd de resultaten uit het AWLO 2017 te vertalen naar een behoefteraming per kern voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl. Companen heeft dit gedaan met gebruikmaking van resultaten van het AWLO en andere recentere bronnen, zoals ons eigen verhuisstromenmonitoringsmodel. Companen geeft voor de drie kernen een richting van logische woningmarktsegmenten aan. Daarnaast geeft Companen een bandbreedte met een indicatie van het aantal woningen per kern. Dit is bewust een bandbreedte, omdat bij een exact aantal de flexibiliteit uit de strategie verdwijnt, die nodig is om goed tegemoet te kunnen komen aan zich mogelijk ook wijzigende behoeften.

Het rapport van Companen vormt de basis van deze woningbouwstrategie. Daarnaast bestaat er bij de gemeente uiteraard ook marktkennis. Bij de gemeente komen regelmatig vragen van particulieren binnen, bijvoorbeeld over de verkoop van binnenstedelijke kavels en over projecten in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), ouderenwoningen, kamerbewoning of tiny houses. Deze informatie gebruiken we om de conclusies van Companen verder in te kleuren.

De behoefte aan woningen is geen statisch begrip. De behoefte is voortdurend aan veranderingen onderhevig en onder andere afhankelijk van de toevoegingen aan de aanbodkant van de woningvoorraad. We zullen voortdurend moeten beoordelen of er aanleiding is om een nieuwe behoefte-raming te maken. We stellen voor iedere twee jaar of indien nodig vaker, een behoefte-raming voor de hele gemeente te maken. Voor de specifieke inkleuring van de behoefte in de kern Wehl/Nieuw-Wehl hebben we in 2019 met hulp van Companen een extra proces gevolgd. Voor Gaanderen loopt een vergelijkbaar proces op dit moment. Deze processen in de dorpen willen we herhalen als daartoe aanleiding bestaat. (zie ook paragraaf 4). Voor de wijken in Doetinchem proberen we zo veel mogelijk informatie over woonwensen te halen uit de gebiedsprocessen, die daar lopen in het kader van het opstellen van de Omgevingsvisie.

3. Hoe functioneert de woningmarkt in zijn algemeenheid in de regio en in Doetinchem?

Zowel regionaal als lokaal blijkt dat er een zekere mismatch is op de woningmarkt. Vooral ouderen en jongeren worden niet automatisch bediend met de woningen in de huidige bekende plannen. Ouderen zijn een diverse groep met evenzoveel diverse woonwensen. Toch zijn wel een paar algemene uitspraken te doen. Ouderen zijn vaak op zoek naar een wat kleinere meer centraal gelegen woning, liefst gelijkvloers, die minder onderhoud nodig heeft. Zij willen vaak een kleinere tuin, een gemeenschappelijke tuin of geen tuin. Over de verdeling koop/huur en prijsklasse zijn voor ouderen minder algemene conclusies te trekken. Per kern zien we daarin wel verschillen. Duidelijk is wel dat het huidige en te verwachten aanbod niet in alle kernen goed aansluit op de behoefte van ouderen.

Jongeren (of starters) vormen een relatief grote groep woningzoekenden. Zij willen de eerste stap in hun wooncarrière maken en zoeken daarvoor een relatief goedkope woning, vaak in de huur, maar ook een groot deel in de koopsector, zeker als zij iets ouder zijn. Jongeren uit de hele Achterhoek geven aan graag naar Doetinchem te willen verhuizen voor hun eerste woning. Goedkope huurwoningen voor jongeren zijn bij Sité aanwezig, maar het aanbod sluit niet altijd aan bij de vraag. Het aanbod aan goedkope koopwoningen (met name grondgebonden), dat vooral voor jongeren van belang is, is beperkt en wordt vanwege de toenemende huizenprijzen kleiner. Vanwege studie zijn er ook jongeren die de Achterhoek en Doetinchem links laten liggen in hun zoektocht naar woonruimte.

Voor overige groepen woningzoekenden, zoals de doorstromers, zijn meer woningen beschikbaar in de bestaande markt, maar dat betekent niet dat voor hen niets meer hoeft te worden toegevoegd. Een deel van deze groep zoekt bewust een nieuwbouwwoning, o.a. vanwege onderhoudsaspecten en duurzaamheidsredenen.

Een bijzondere categorie vormt de groep middeninkomens, die te veel verdient om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, maar te weinig om een koopwoning te kunnen betalen. Ook mensen zonder vast contract vallen in deze categorie. Voor deze middeninkomensgroep zijn naar Achterhoekse maatstaven woningen met een huur tussen € 650 en € 850 een goede oplossing. Deze woningen in de middenhuur worden voorzover

te achterhalen in principe voldoende aangeboden in Doetinchem, maar door substitutie-effecten – andere groepen komen ook in deze woningen terecht – kan het aanbod in een kern soms toch net iets te beperkt zijn.

4. De woningbehoefte in de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl/Nieuw-Wehl (exclusief het buitengebied)

Companen heeft de algemene behoefte aan woningen voor de drie kernen in Doetinchem in beeld gebracht (zie bijlage 2: Woningbehoefte in de kernen van Doetinchem) en heeft daarnaast specifiek voor de kern Wehl op basis van een proces met de dorpsraad en de bewoners een verfijning aangebracht. Die verfijning is in het rapport verwerkt. Voor de kern Gaanderen vindt die verfijning eind 2019 / begin 2020 plaats in een proces met de dorpsraad en de bewoners. Mogelijk geeft dit nog aanleiding tot verfijning van de conclusies over Gaanderen. Companen komt met het volgende voorstel voor toevoegingen aan de bestaande planvoorraad.

Figuur 1: Indicatie van de woningbehoefte per kern in de periode 2018-2028

	Aantal woningen op 1 januari 2018	Woningen op 1 januari 2018 als percentage van het totale aantal woningen	Indicatie woningbehoefte 2018 - 2028
Doetinchem	20.149	79%	1.290 - 1.955
Gaanderen	2.451	10%	150 - 155
Wehl / Nieuw-Wehl	2.773	11%	175 - 270
Totaal	25.337	100%	1.620 - 2.460

Figuur 2: Ontwikkelingsrichting van de woningbehoefte volgens Companen met aanvulling (in rood) van de gemeente. Hoe meer V-tjes, hoe groter de behoefte.

		Doetinchem	Gaanderen	Wehl/Nieuw-Wehl
Huur	Sociaal rijwoning	VV		
	Sociaal toegankelijk		V	V
	Middenhuur rijwoning	V		V
	Middenhuur toegankelijk		V	V
Koop	Rij tot € 185.000	V	VV	V
	Rij/tweekapper € 185.000 - € 250.000	V		V
	Tweekapper/vrijstaand € 250.000 - € 350.000	VV		
	Vrijstaand vanaf € 350.000	VV	VV	V
	Toegankelijk € 185.000 - € 250.000	V	VV	
	Toegankelijk € 250.000 - € 350.000	V	V	VV
	Toegankelijk vanaf € 350.000			VV

Toegankelijke woningen zijn woningen waarbij de belangrijkste functies zich op één verdieping bevinden, dus woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Dit zijn voor een belangrijk deel appartementen, maar het kunnen ook andere woningen zijn, zoals patiowoningen.

Voor nadere uitleg verwijzen we naar Companen. Wat opvalt is dat in alle kernen behoefte is aan sociale woningen, maar dat de verdeling over rijwoningen en toegankelijke woningen anders is. In de kern Doetinchem is de aanvullende behoefte aan

toegankelijke sociale huurwoningen relatief klein, omdat daar verhoudingsgewijs al een groter aantal toegankelijke woningen in de sociale huursector aanwezig is. Hetzelfde kan gezegd worden over de toegankelijke middenhuurwoningen in de kern Doetinchem. Er zijn al voldoende toegankelijke middenhuurwoningen in de kern Doetinchem beschikbaar; er is nauwelijks een additionele behoefte.

De behoefte aan goedkope koopwoningen (tot € 185.000) en iets duurdere koopwoningen (tot € 250.000) bestaat in alle kernen, maar in Doetinchem en Wehl richt die behoefte zich wat meer op tweekappers, terwijl de behoefte in Gaanderen zich vooral richt op het goedkoopste segment. De behoefte aan dure koopwoningen bestaat ook in alle kernen, waarbij in Wehl de toegankelijke woningen vooral naar voren komen. Deze laatste behoefte is een rechtstreekse vertaling van de uitkomsten van het nadere onderzoek in Wehl met de dorpsraad en de bewoners. Vooral ouderen geven aan in de kern Wehl naar een toegankelijke koopwoning te willen verhuizen.

Kavels

Wat verder opvalt is dat de behoefte aan dure koopwoningen in de kern Doetinchem niet echt prominent naar voren komt, terwijl de behoefte aan binnenstedelijke kavels in de kern Doetinchem, afgaande op de flinke wachtlijsten bij de gemeente, groot is. Op basis van die informatie hebben we een extra V-tje toegevoegd aan de dure koop van vrijstaande woningen in de kern Doetinchem. De meeste binnenstedelijke kavels bieden uiteraard ook de mogelijkheid om daarop een toegankelijke woning te realiseren. Tot slot beheert de gemeente een flinke lijst met gegadigden voor een kavel in Wehl-Heideslag. De behoefte aan kavels in Wehl richt zich op Wehl-Heideslag. Companen heeft in zijn rapport de kern Wehl geïnterpreteerd als zijnde de bestaande bebouwde kom ten noorden van het spoor. Daar is geen aangetoonde behoefte aan kavels, omdat daar momenteel geen kavels beschikbaar zijn. Binnen deze woningbouwstrategie 2019 interpreteren we de kern Wehl ruimer, nl. als de bestaande bebouwde kom plus fase 1 en 2 van Wehl-Heideslag. Dat rechtvaardigt het toevoegen van een extra V-tje bij dure koopwoningen.

Specifieke woonconcepten

Companen heeft niet in beeld gebracht welke behoefte er bestaat aan specifieke woningconcepten voor ouderen, projecten in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), kamerbewoning en tiny houses. Specifieke woningen voor ouderen vallen binnen de door Companen gehanteerde indeling. De behoefte aan CPO-projecten en tiny houses is klein en per kern verschillend. Voor de kern Doetinchem liggen voor beide enkele aanvragen. De voorwaarden die de gemeente stelt aan tiny houses zijn opgenomen in bijlage 3. Verder lijkt er in de kern Doetinchem enige vraag naar kamerbewoning te bestaan.

Ook de behoefte aan zorgwoningen heeft Companen niet in beeld gebracht. Zie paragraaf 8 voor de manier hoe we willen omgaan met initiatieven voor zorgwoningen.

5. Hoe gaat de gemeente sturen op realisatie van woningen waar behoefte aan is in de kernen?

Niet alle woningsegmenten worden als vanzelf gerealiseerd. Met name goedkope huur- en koopwoningen komen alleen tot stand als de gemeente daar actief op stuurt. De afgelopen jaren heeft de gemeente gestuurd op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Daartoe is met Sité in de prestatieafspraken afgesproken dat Sité aan de lat staat voor 400 sociale woningen tussen 2015 en 2025. De bedoeling van die afspraak is om het aantal corporatiewoningen rond 30% te houden. Het aantal corporatiewoningen

in Doetinchem bedraagt al jaren ongeveer 30%. Door de omslag van kwantitatief denken naar kwalitatief denken zouden we kunnen besluiten deze afspraak los te laten. Dat doen we niet. Om ervoor te zorgen dat ook mensen met een smallere beurs in Doetinchem terecht kunnen voor een huurwoning moeten we blijven sturen op toevoeging van sociale huur. De afspraak over de 400 sociale huurwoningen is daarvoor een goed middel. Aan deze afspraak was overigens al toegevoegd, dat geconstateerde behoefte kan leiden tot heroverweging van het aantal. Die toevoeging sluit goed aan bij de nieuwe strategie. Nog niet voor alle nieuwe 400 sociale woningen is een locatie afgesproken. Het ligt voor de hand dat een deel van de 400 woningen terecht zal komen in grotere nieuwe te ontwikkelen woningbouwlocaties. Initiatieven waarin een deel van de woningen door Sité zal worden afgenomen hebben daarom een pré.

De gemeente wil ook het realiseren van goedkope koopwoningen stimuleren. Dat kan door met ontwikkelende partijen afspraken te maken over het toevoegen van goedkope koopwoningen aan hun plan. Sommige locaties lenen zich vanwege de grootte of de ligging beter voor de realisatie van goedkope koopwoningen dan andere. Het is echter niet opportuun om op de ene locatie goedkope koopwoningen af te dwingen, terwijl op een andere locatie geen goedkope koopwoningen worden geëist. We willen alle ontwikkelaars op dezelfde manier behandelen. Om voor iedere ontwikkelaar – ook de gemeente zelf – een gelijk speelveld te creëren, hanteren we als basisgedachte dat ieder nieuw plan van meer dan 10 woningen in principe 20% goedkope koopwoningen moet bevatten. Het exacte percentage is afhankelijk van een aantal andere criteria, waaraan het plan voldoet. Op deze manier stuurt de gemeente tevens op de realisatie van zo heterogeen mogelijke wijken. Dat komt over het algemeen de leefbaarheid van wijken ten goede.

Bij goedkope koopwoningen is het tevens van belang om ervoor te zorgen dat deze daadwerkelijk kunnen worden betrokken door de mensen waarvoor ze bedoeld zijn, dus mensen met niet al te veel financiële middelen. Dat betekent dat we moeten regelen dat de woningen gekocht worden door mensen die er ook daadwerkelijk zelf gaan wonen en niet door mensen die de woning na de aankoop te huur aanbieden. De mogelijkheden hiervoor willen we in beeld gaan brengen. Daarnaast willen we in beeld brengen of er mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat goedkope koopwoningen ook na enkele jaren nog voor de doelgroep beschikbaar blijven.

De gemeente kan ook sturen op de realisatie van bijzondere woonvormen in de woningmarkt door daarover afspraken te maken met ontwikkelende partijen.

Het bovenstaande is uitgewerkt in een strategie, die bestaat uit een aantal stappen.

Stap 1: Bestemmingsplancheck

De gemeente beoordeelt als eerste of een initiatief in principe in aanmerking komt voor medewerking volgens het bestemmingsplan. Er kunnen zich drie situaties voordoen:

- A. De bestemming is wonen of er geldt een andere bestemming waarbinnen wonen is toegestaan. Er worden in het bestemmingsplan geen nadere voorwaarden gesteld;
- B. De bestemming is wonen of er geldt een andere bestemming waarbinnen wonen is toegestaan. In het bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat de nieuwe woning moet passen in het woningbouwprogramma;
- C. Wonen is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

In het eerste geval zal de gemeente meewerken. Uiteraard moet wel aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving worden voldaan. In het tweede en derde geval zal de gemeente op basis van de onderhavige strategie toetsen of het verlenen van

medewerking – en dus afwijking van het bestemmingsplan – verantwoord is. De medewerking hangt dan af van een aantal factoren, die in de volgende stappen aan bod komen. Ook daarbij geldt dat in alle gevallen aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving moet worden voldaan.

Stap 2: De initiatiefnemer moet de behoefte aan woningen aantonen.

De initiatiefnemer zal de behoefte aan de woningen in zijn plan moeten aantonen. Daarbij kan hij verwijzen naar de tabellen 4.1. en 4.2. uit deze strategie en de bijbehorende toelichting, alsmede naar het rapport van Companen. De gemeente zal het plan beoordelen in samenhang met andere plannen. Daarbij let de gemeente vooral op de realisatie van de 400 sociale huurwoningen en de 20% goedkope koopwoningen, maar ook op de realisatie van andere segmenten. In het geval een bepaald woningmarktsegment ontbreekt of juist teveel voorkomt kan dat reden zijn om initiatiefnemers te vragen hun plan aan te passen. Indien de gemeente moet kiezen tussen verschillende initiatieven, dan krijgen initiatieven die (meer) voldoen aan stap 3 of 4 voorrang. De gemeente gaat ervan uit dat alle initiatiefnemers die een plan van meer dan tien woningen willen realiseren een aanbod aan Sité hebben gedaan om een bijdrage te leveren aan de realisatie van de 400 sociale huurwoningen. De gemeente kan hierbij eisen dat de initiatiefnemer een verklaring van Sité overlegt, waarin staat dat de corporatie een acceptabel aanbod heeft gekregen om te participeren in een ontwikkeling, maar er om welke reden dan ook niet op ingaat.

Ten aanzien van de 20% goedkope koopwoningen geldt dat dit percentage kan worden verlaagd door het toevoegen van andere gewenste segmenten, dus tiny houses en vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap of door een bijdrage te leveren aan de realisatie van de 400 sociale huurwoningen van Sité. We willen onderzoeken of het mogelijk is ook mee te werken aan het realiseren van minder goedkope koopwoningen als de initiatiefnemer een bijdrage levert aan een fonds, waaruit elders goedkope koopwoningen mogelijk kunnen worden gemaakt. De wijzigingen van het percentage goedkope koopwoningen dienen in verhouding te staan tot de bijdrage die geleverd wordt aan andere doelen.

Stap 3: Door realisatie van het initiatief verbetert de stedenbouwkundige kwaliteit.

Doetinchem wil een stad zijn die boven de middelmaat uitsteekt. Een stad met veel centrumvoorzieningen en monumenten, met water en natuur dichtbij. We streven een hoge verblijfskwaliteit na. We willen een bruisend centrum zijn in een rustige omgeving. Het verbinden van die twee uitersten is onze kracht. Daarom gaan we voor hoge stedenbouwkundige kwaliteit met allure. We willen rotte plekken daarom zo veel mogelijk aanpakken. Daarom hebben initiatieven waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit verbetert een pré. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het saneren van een in de woonomgeving gelegen garagebedrijf, timmerbedrijf, opslagruimte in de open lucht, etc. , bij het transformeren van leegstaand of detonerend vastgoed naar woningen en bij de invulling van braakliggende terreinen waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt. Het aantal nieuwe woningen moet in verhouding staan tot de geleverde kwaliteitswinst.

Stap 4: Door realisatie van het initiatief worden gelijktijdig andere door de gemeente gewenste ontwikkelingen gerealiseerd.

De gemeente wil meer bereiken dan het verhogen van de woningkwaliteit en de stedenbouwkundige kwaliteit. Mogelijk kunnen we door de ontwikkeling van woningen ook andere doelen realiseren. Dit kunnen doelen zijn op fysiek, sociaal of economisch vlak, zoals bijvoorbeeld duurzaamheidsdoelen of het stimuleren van sociale verbindingen. Ook in dit geval geldt dat het aantal nieuwe woningen in verhouding moet staan tot de geleverde kwaliteitswinst.

Stap 5: Overige afwegingen

Een initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om meerdere plannen bij elkaar op te tellen om in totaal op 20% goedkope koopwoningen (of het afgesproken lagere percentage) uit te komen. Dit geldt ook voor de bijdrage die geleverd wordt aan de realisatie van 400 sociale huurwoningen voor Sité. Als voorwaarde geldt dan dat de afzonderlijke plannen gelijktijdig worden gerealiseerd of dat de initiatieven met goedkope woningen, sociale woningbouw of bijzondere woonvormen als eerste worden gerealiseerd. De gemeente maakt met de initiatiefnemers afspraken over planning en garanties. Ook de gemeente kan verscheidene ontwikkelingen samenvoegen. De gemeente kan bijvoorbeeld de verkoop van een locatie aan Sité voor het realiseren van sociale woningen koppelen aan de verkoop van binnenstedelijke vrije kavels elders.

Bij het in fasen ontwikkelen van een aaneengesloten gebied staan de verschillende fasen niet op zichzelf. Het gehele plan moet dan aan alle afgesproken voorwaarden voldoen.

6. Wanneer werkt de gemeente niet mee?

Ondanks het feit dat de gemeente graag wil meewerken aan de realisatie van nieuwe woningbouwinitiatieven kan er buiten deze woningbouwstrategie om aanleiding zijn om medewerking te weigeren of op te schorten. Het gaat in ieder geval om twee gevallen.

Ten eerste kent de gemeente gebieden waar woningbouw is uitgesloten op basis van een stedenbouwkundig of ruimtelijk plan, bijvoorbeeld de papierfabriekzijde van de Terborgseweg. Deze woningbouwstrategie heeft geen invloed op die ruimtelijke plannen. Bestaande ruimtelijke plannen blijven van kracht. Dat betekent dat de gemeente pas kan meewerken aan woningbouwinitiatieven in deze gebieden nadat het ruimtelijke plan dat de woningbouw uitsluit is aangepast, doordat de raad daarover een nieuw besluit heeft genomen. Behalve door aanpassingen in het plan zelf kan dat bijvoorbeeld ook door het vaststellen van een gebiedsvisie of een nieuw bestemmingsplan.

Ten tweede is onduidelijk in hoeverre de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof invloed heeft op de realisatiemogelijkheden van nieuwe woningen in Doetinchem. De kans bestaat dat de gemeente graag meewerkt aan de realisatie van nieuwe plannen, terwijl het Programma Aanpak Stikstof dat verbiedt.

7. De behoefte aan woningen in het buitengebied

Companen heeft geen aandacht besteed aan wonen in het buitengebied. Aangezien inbreiden voor uitbreiden gaat, kunnen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied niet zonder meer worden gehonoreerd. Maar ook in het buitengebied kan zich de situatie voordoen, dat de realisatie van één of enkele woningen voordelen op andere gebieden met zich meebrengt, die pleiten voor medewerking. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om het saneren van asbest, het realiseren van milieu- en natuurdoelen, het versterken van landschappelijke of cultuurhistorische waarden en het voorkomen van oneigenlijk gebruik

van bedrijfspanden. In alle gevallen is maatwerk nodig en zal met de provincie moeten worden overlegd over het verlaten van het inbreidingsprincipe. Het criterium, dat de behoefte aan de nieuwe woningen moet worden aangetoond, blijft onverkort van kracht.

Overigens was splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied de afgelopen jaren onder de oude strategie mogelijk. Hiervoor was een reservering van 20 woningen beschikbaar, die nog niet geheel is gebruikt. De reservering vervalt. Splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden blijft in de nieuwe strategie in principe mogelijk.

8. Zorgwoningen

Een bijzondere categorie woningen vormen de zorgwoningen. Companen heeft hier geen onderzoek naar gedaan. In 2017 is door Atrivé een rapport gemaakt over de ontwikkeling van de zorgbehoefte in Doetinchem en de implicaties daarvan voor het woningbouwprogramma, de *Monitor Wonen & Zorg Doetinchem*. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn:

- In de ouderensector ontstaat een tekort aan verblijfsplaatsen voor dementerenden en mensen die somatische zorg nodig hebben. Aan de andere kant overstijgen de plannen voor woonzorg de verwachte groei van de doelgroep.
- In de gehandicaptensector voor mensen met een verstandelijke beperking heeft het bestaande aanbod een belangrijke regionale functie. Het aanbod zal nog groeien. Het is onduidelijk of hier een toenemende vraag tegenover staat.
- In de gehandicaptensector voor mensen met een lichamelijke beperking bestaat er een klein tekort.

Zie bijlage 4. Het rapport van Atrivé bevat geen conclusies voor andere vormen van wonen met zorg, zoals jeugdhulp met verblijf en beschermd wonen.

Het onderscheid of het gaat om zorgwoningen onder een maatschappelijke bestemming of onder een woonbestemming is voor het al dan niet meewerken aan het initiatief niet meer van belang. Ook voor zorgwoningen geldt vanaf heden dat de behoefte aan de specifieke vorm van wonen met zorg moet zijn aangetoond. De gemeente gebruikt de bevindingen van Atrivé mede om behoefteonderzoeken van initiatiefnemers te beoordelen. Omdat het rapport ruim twee jaar oud is, de ontwikkelingen in de zorgsector snel gaan en het rapport niet voldoende aanknopingspunten biedt voor alle vormen van wonen en zorg, verdient het aanbeveling om de behoefte aan zorgwoningen nader te onderzoeken.

9. Hoe gaan we om met nieuwe initiatieven en monitoring?

Nieuwe initiatieven worden nadat ze zijn ingediend beoordeeld op hun bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte. De verwachting is dat alle initiatieven in ieder geval een bijdrage zullen leveren, maar als dat niet het geval is, bijvoorbeeld als alleen woningen worden toegevoegd in een segment waar geen behoefte aan is, dan valt het initiatief meteen af en wordt het niet in behandeling genomen. Kansrijke initiatieven worden besproken in de Omgevingskamer. Daar wordt op basis van het doorlopen van stap 1 t/m 5 besloten of een initiatief alsnog afvalt, meteen door kan of nog moet worden aangepast en waar deze aanpassing dan uit zou moeten bestaan.

Eens per kwartaal monitoren we alle lopende en nieuwe initiatieven in een speciale Omgevingskamer. Daarbij brengen we in beeld in welke fase de initiatieven zich bevinden

en welke bijdrage de initiatieven leveren aan de woningbehoefte. De beoordeling gebeurt eveneens aan de hand van de stappen 1 t/m 5.

Door deze structuur houdt de gemeente goed overzicht en kan snel schakelen als de initiatieven niet meer aan lijken te sluiten bij de behoefte.

10. Tot slot

Met bovenstaande criteria creëren we voor iedereen een gelijk speelveld, hebben we voldoende handvatten om met ontwikkelaars het gesprek aan te gaan, maar timmeren we aan de andere kant het speelveld niet dicht. Er is voldoende ruimte voor initiatief.

Doordat we met een ontwikkelingsrichting werken in plaats van met harde aantallen per woningmarktsegment is niet op voorhand aan te geven wanneer er voldoende woningen in een bepaald segment in een bepaalde kern zijn toegevoegd. Dit betekent dat we voortdurend moeten en ook zullen monitoren welke woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd en daarnaast de ontwikkeling van de behoefte goed in beeld moeten houden. Daarom willen we de woningbouwstrategie minimaal tweejaarlijks en mogelijk vaker, als er plotseling een hausse aan plannen tot ontwikkeling komt, actualiseren.

De gemeenteraad zal jaarlijks bij het MPO (Meerjarenprogramma Ontwikkellocaties) worden geïnformeerd over de stand van zaken.

Bijlagen

Bijlage 1: 8terhoek Ambassadeurs, Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek, onderdeel van Regionale woon- en vastgoedagenda, juni 2019

Bijlage 2: Companen, Woningbehoefte in de kernen van Doetinchem, mei 2019

Bijlage 3: Gemeente Doetinchem, Tiny houses, voorwaarden voor realisatie

Bijlage 4: Atrivé, Monitor wonen en zorg Doetinchem, april 2017

Bijlage 5: Companen, Wonen in Wehl en Nieuw-Wehl, september 2019