

ALDUS VASTGESTELD 28 NOVEMBER 2019

Woningbouwstrategie 2019

Te besluiten om:

1. Ruimte te bieden aan initiatiefnemers om nieuwe woningen te realiseren.
2. Daarbij niet langer te sturen op harde aantallen, maar op toevoeging van kwaliteit.
3. Voor alle partijen zoveel mogelijk een gelijk speelveld te creëren.
4. Daartoe de *“Woningbouwstrategie 2019”* vast te stellen, waarin voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl/Nieuw-Wehl per woningbouwsegment is vastgelegd wat de gewenste ontwikkelingsrichting is.
5. Naar het toevoegen van woningen in het buitengebied nader onderzoek te doen.
6. De *“Herziene woningbouwstrategie 2015”*, en het *“Uitvoeringsbesluit herziene woningbouwstrategie 2016”* in te trekken.
7. Bestaande ongebruikte planologische (woning)bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen in stand te laten.
8. Te onderzoeken op welke wijze nieuwe goedkope koopwoningen beschikbaar kunnen blijven voor de doelgroep.
9. De monitor wonen en zorg 2017 op korte termijn te actualiseren.
10. De *“Woningbouwstrategie 2019”* uiterlijk direct na afronding van het volgende Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (rapportage voorzien eind 2021) te actualiseren.
11. Het college opdracht te geven rekening te houden met deze beleidskaders bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Context

Het gaat goed op de woningmarkt. Het beleid van de herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016 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. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in Doetinchem moeten voldoen. De woningbouwstrategie vormt de uitwerking van dat kader.

Beoogd effect

De gemeente is van mening dat iedereen die in de gemeente Doetinchem wil wonen ook in Doetinchem terecht moet kunnen op de woningmarkt. Met deze strategie kan de gemeente sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is voor de verschillende doelgroepen, op het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit en op het bestrijden van leegstand.

De gemeente wil sturen op het oplossen van de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Die mismatch bestaat er onder andere uit dat relatief veel grotere, duurdere en oudere woningen op de markt worden gebracht van ouderen die hun woning verlaten, terwijl er juist vraag is naar kleinere, goedkopere en nieuwere woningen van diezelfde ouderen en van jongeren. De meeste jonge woningzoekenden hebben geen voorkeur voor de woningen die de ouderen achterlaten.

Doetinchem, 20 november 2019

Met het vaststellen van de strategie wordt het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke voorwaarden hun initiatieven in ieder geval moeten voldoen om in principe medewerking van de gemeente te verkrijgen. De verwachting is dat verschillende initiatieven, die in de afgelopen periode vanwege de impact van de herziene woningbouwstrategie niet van de grond kwamen, nu weer zullen worden opgepakt. Ook kan de gemeente weer nieuwe gemeentelijke kavels verkopen. Daarmee levert de strategie een bijdrage aan de belangrijke positie van Doetinchem als woonstad in de Achterhoek.

Argumenten

1. *Het gaat weer goed op de woningmarkt*

De afgelopen jaren zijn veel initiatieven voor ontwikkelingen met woningbouw door de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie uit 2015 niet van de grond gekomen. We hadden met de regio immers afgesproken om te sturen op de toevoeging van een maximum aantal woningen. Het beleid van de herziene woningbouwstrategie uit 2015 om slechts selectief mee te werken aan woningbouwplannen en om latente woningbouwcapaciteit uit bestemmingsplannen te schrappen, heeft wat dat betreft zijn vruchten afgeworpen. Het gaat weer goed op de woningmarkt. Wel bestaat er nog een kwalitatieve mismatch tussen vraag naar en aanbod van woningen. U hebt in september 2019 de notitie 'kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in Doetinchem moeten voldoen. De "*Woningbouwstrategie 2019*" vormt de uitwerking van dat kader.

2. *Met sturen op kwaliteit kunnen we iets doen aan de mismatch op de woningmarkt*

Al langer is de constatering in de Achterhoek en in Doetinchem dat het woningaanbod kwalitatief niet aansluit op de vraag van woningzoekenden. Er komen relatief veel grotere, duurdere en oudere woningen op de markt van ouderen die hun woning verlaten, terwijl er vraag is naar kleinere, goedkopere en nieuwere woningen. Die mismatch kan makkelijker worden bestreden als de kwaliteit van de woningen wordt meegenomen.

3. *We willen iedereen gelijk behandelen*

Door de criteria zo objectief mogelijk te formuleren, weet iedereen waar hij aan toe is. Alle initiatieven worden door dezelfde bril bekeken. Als het bestemmingsplan woningbouw toelaat, werkt de gemeente mee; als het bestemmingsplan woningbouw niet (zonder meer) toelaat, zal de gemeente overwegen om toch mee te werken als aan een aantal criteria wordt voldaan. De criteria komen aan bod bij de argumenten 4a t/m 4d. Als de gemeente besluit te willen meewerken, zal het bestemmingsplan worden aangepast. De gemeente zal initiatieven in samenhang met elkaar beoordelen.

4. *De ontwikkelingsrichting per kern is gebaseerd op het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO)*

De regionale afwegingscriteria schrijven voor dat de behoefte aan nieuwe woningbouwontwikkelingen moet zijn aangetoond. De initiatiefnemer zal de behoefte aan de woningen in zijn plan moeten aantonen. De gemeente zal de behoeftebepaling van de initiatiefnemer beoordelen aan de hand van de in de "*Woningbouwstrategie 2019*" opgenomen indicatie van de behoefte per kern en de ontwikkelingsrichting (in aantallen) per kern. De "*Woningbouwstrategie 2019*" is opgesteld aan de hand van een studie van Companen uit mei 2019: "*Woningbehoefte in de kernen van Doetinchem*". Companen heeft de woningbehoefte per kern in beeld gebracht op basis van de resultaten van het AWLO (Achterhoeks Woonwensen en leefbaarheidsonderzoek) 2017 en andere recentere bronnen, zoals ons eigen verhuisstromenmonitoringsmodel.

Doetinchem, 20 november 2019

Companen geeft voor de drie kernen een richting van logische woningmarktsegmenten aan, alsmede een bandbreedte met een indicatie van het aantal woningen per kern. Companen 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 als onderdeel van het opstellen van de gebiedsvisie. Mogelijk geeft dit nog aanleiding tot verfijning van de conclusies over Gaanderen. Companen komt met het volgende voorstel voor toevoegingen aan de bestaande planvoorraad.

		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

In de regionale afwegingscriteria staat ook dat leegstandsbestrijding een argument kan zijn om mee te werken aan woningbouw. Daarnaast laat de regio ruimte voor het stellen van nadere lokale eisen. We hebben het leegstandscriterium van de regio uitgebreid naar het verbeteren van stedenbouwkundige kwaliteit in het algemeen. Dat behelst naast het omvormen van leegstaand vastgoed naar woningen bijvoorbeeld ook het saneren van bedrijven uit de woonomgeving of de invulling van braakliggende terreinen waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt.

Niet alle woningsegmenten worden als vanzelf gerealiseerd. Met name sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen komen alleen tot stand als de gemeente daar actief op stuurt. Voor het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad maakt de gemeente onder andere prestatieafspraken met Sité. Daarin is opgenomen dat Sité tussen 2015 en 2025 in totaal 400 sociale huurwoningen toevoegt aan de voorraad. Ook kan de gemeente hierop sturen door met ontwikkelende partijen afspraken te maken over het toevoegen van goedkope koopwoningen aan hun initiatief. Uitgangspunt is een percentage van 20% goedkope koopwoningen. De gemeente kan ook sturen op de realisatie van andere segmenten in de woningmarkt door daarover afspraken te maken met ontwikkelende partijen. Dan gaat het bijvoorbeeld om kamerbewoning, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) en om tiny houses. Bij de *“Woningbouwstrategie 2019”* hoort een bijlage, waarin is verwoord wat de gemeente onder tiny houses verstaat.

5. Ontwikkelingen in het buitengebied moeten nog beter in beeld worden gebracht

De woningbouwstrategie 2019 richt zich op woningen in de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl/Nieuw-Wehl. Het buitengebied maakt geen onderdeel uit van de strategie. Het onderzoek van Companen, waar de strategie op is gebaseerd, richtte zich namelijk ook alleen op de behoefte aan woningen in de kernen.

Doetinchem, 20 november 2019

Tegelijkertijd zien we dat er ook in het buitengebied redenen kunnen zijn om mee te werken aan initiatieven voor nieuwe woningen. In het buitengebied speelt echter de procedure over het *Bestemmingsplan Buitengebied* een rol. We verwachten dat er in januari van volgend jaar duidelijkheid zal komen over het van kracht worden van dat bestemmingsplan. Het is daarom logisch om te wachten met het doen van uitspraken over wonen in het buitengebied totdat hier duidelijkheid over bestaat. Daarnaast verwachten we dat de behoefte aan woningen in het buitengebied naar voren zal komen in de gebiedsprocessen, die momenteel in het kader van de omgevingsvisie worden doorlopen. Aan de hand van die inventarisatie kunnen besluiten worden genomen over het toevoegen van woningen in zijn algemeenheid in het buitengebied, het toevoegen van woningen in het kader van vrijkomende agrarische bebouwing (vab), het splitsen van woningen in zijn algemeenheid en het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. De gemeenteraad ontvangt daarover vermoedelijk halverwege 2020 een voorstel.

Totdat de nadere uitwerking voor het buitengebied is vastgesteld, geldt het volgende: Inbreiding (bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied) gaat voor uitbreiding in het buitengebied. Dit is bestaand beleid, dat niet verandert. De provincie toetst of alle nieuwe plannen hieraan voldoen. Het toevoegen van woningen in het buitengebied (bijvoorbeeld in de plaats van vrijkomende agrarische gebouwen (vab)) is dus altijd maatwerk, waar voldoende argumenten voor moeten zijn en waarover overeenstemming moet worden bereikt met de provincie. Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied blijft in principe mogelijk.

6. Oud beleid moet altijd worden ingetrokken

Door het intrekken van het oude beleid ontstaat er geen verwarring welk beleid geldig is. Het intrekken van het oude beleid betekent ook dat de reserveringen voor leegstandsbestrijding, sociale woningbouw en splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied komen te vervallen. De reservering van 100 woningen voor de centra van Doetinchem, Gaanderen en Wehl blijft vooralsnog in stand. De mogelijke realisatie van woningen in het centrum van Doetinchem wordt meegenomen in het onderzoek naar de ruimtelijk functionele structuur van de binnenstad, dat gemeente en Binnenstadbedrijf Doetinchem gezamenlijk uitvoeren. De mogelijke realisatie van woningen in het centrum van Wehl kan worden meegenomen in het centrumplan Wehl. De mogelijke realisatie van woningen in het centrum van Gaanderen kan worden meegenomen in de gebiedsvisie voor Gaanderen, die voor de omgevingsvisie wordt gemaakt. Deze reservering kan worden ingetrokken als genoemde onderzoeken zijn afgerond.

7. Vanwege de recente uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof is het van belang om ongebruikte bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen in stand te laten

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State (RvS) uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Op basis van het PAS hebben veel overheden vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming vooraf mag niet op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Daarom heeft de rechter hier een streep door gehaald. De uitspraak heeft vergaande gevolgen, want door de uitspraak is het PAS niet meer toe te passen bij activiteiten en dus ook niet bij nieuwe ontwikkelingen.

Voor nieuwe plannen en projecten geldt dat de gevolgen voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt moeten worden met als uitgangspunt dat de stikstofdepositie niet mag toenemen. Daarom is het logisch om bestaande "stikstofcapaciteit" die in een bestemmingsplan zit nu niet te schrappen. Deze stikstofcapaciteit kan in een later stadium wellicht gebruikt worden als wisselgeld voor nieuwe gewenste ontwikkelingen.

Doetinchem, 20 november 2019

Dit betekent dat ongebruikte planologische (woning)bouwmogelijkheden in bestaande bestemmingsplannen het beste in stand gelaten kunnen worden in nieuwe (actualisatie)bestemmingsplannen.

8. Goedkope woningen moeten beschikbaar blijven voor de doelgroep

In de praktijk zien we de laatste jaren (onder andere in Wijnbergen) dat nieuwbouwwoningen worden gekocht door particulieren, die niet in de woning gaan wonen, maar de woning gaan verhuren. Hier is op zich niets op tegen, behalve als hierdoor onvoldoende goedkope woningen beschikbaar komen voor met name starters op de woningmarkt. Het is onwenselijk dat de gemeente aan de ene kant stuurt op het toevoegen van goedkope koopwoningen, terwijl aan de andere kant die woningen onmiddellijk in de huursector terechtkomen. Dat betekent dat we moeten onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om dat te voorkomen. Daarbij kunnen we meteen in beeld brengen of er mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat goedkope koopwoningen ook na enkele jaren nog voor de doelgroep beschikbaar blijven. We denken hierbij aan mogelijkheden in de vorm van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar of een antispeculatiebeding.

9. De monitor wonen en zorg is verouderd en niet geheel compleet

We hebben op dit moment een incompleet beeld van de ontwikkeling van de zorgbehoefte in de gemeente en de implicaties daarvan voor het woningbouwprogramma. Het beeld is voor de verschillende sectoren binnen de zorg verschillend. In de ouderensector bestaat een tekort aan verblijfsplaatsen voor dementerenden en mensen die somatische zorg nodig hebben. In de gehandicaptensector voor mensen met een verstandelijke beperking heeft het bestaande aanbod een belangrijke regionale functie. Voor mensen met een lichamelijke beperking bestaat er een klein tekort. Voor jeugdhulp met verblijf en beschermd wonen is het beeld onduidelijk.

Omdat de monitor wonen en zorg 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 monitor Wonen & Zorg te actualiseren. We kunnen claims van ontwikkelaars en zorgpartijen op dit moment onvoldoende toetsen op relevantie. Zolang die actualisatie er niet is, zullen we per geval maatwerk moeten leveren om initiatieven te beoordelen.

Voor zorgwoningen geldt vanaf heden dat de initiatiefnemer zowel de behoefte aan de specifieke vorm zorg moet aantonen, als de behoefte aan de daarbij passende woonvorm.

10. Actueel houden van de woningbouwstrategie is van belang

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 monitoren welke woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd en daarnaast de ontwikkeling van de behoefte goed in beeld moeten houden. Dat betekent dat we de woningbouwstrategie minimaal tweemaal per jaar en mogelijk vaker, als er plotseling een hausse aan plannen tot ontwikkeling komt, moeten actualiseren.

11. Vertaling van de woningbouwstrategie naar de omgevingsvisie en het omgevingsplan is van belang

De "Woningbouwstrategie 2019" heeft geen directe invloed op de omgevingsvisie en het omgevingsplan. De woningbouwstrategie gaat immers niet over locaties. Indirect zijn er wel grote invloeden, omdat op basis van de woningbouwstrategie verschillende locaties tot ontwikkeling zullen komen. Dat betreft wellicht ook locaties waar op dit moment geen woningbouw is voorzien.

Doetinchem, 20 november 2019

Andersom kan het opstellen van een omgevingsplan, waarin bijvoorbeeld is opgenomen welke locaties in Doetinchem zich lenen voor stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering, bijdragen aan het maken van een afweging welke locaties als eerste in aanmerking komen om te ontwikkelen. Wensen voor het realiseren van woningen in het buitengebied kunnen naar voren komen in de gebiedsprocessen, die momenteel in het kader van de omgevingsvisie worden doorlopen. Ook de processen met de dorpsbewoners in Wehl en Gaanderen over wonen in hun kern kunnen leiden tot keuzes over ontwikkellocaties.

Kanttekeningen

1. Bieden we niet teveel ruimte aan het realiseren van nieuwe woningen?

De belangrijkste reden om na het vaststellen van de strategie mee te werken aan nieuwe ontwikkelingen is dat de behoefte is aangetoond. De gemeente zal iedere drie maanden nieuwe plannen tegen elkaar afwegen. Daarmee voorkomen we ongebreidelde groei, maar voegen we alleen woningen toe in segmenten die nodig zijn om een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad te waarborgen. Daarnaast monitoren we de ontwikkeling. Dat moet ook van de provincie en dat gebeurt ook regionaal.

4. Kan de "Woningbouwstrategie 2019" ook in delen worden vastgesteld?

De "Woningbouwstrategie 2019" vormt een afgewogen geheel. Als slechts een beperkt aantal onderdelen daarvan wordt vastgesteld, wordt de kans groter dat woningen worden toegevoegd, die onevenwichtig verdeeld zijn over segmenten waar behoefte aan is. De "Woningbouwstrategie 2019" moet dus in zijn geheel worden vastgesteld.

6. Komen er in de nieuwe bestemmingsplannen onbeperkt nieuwe mogelijkheden om woningen te realiseren?

Nee, in nieuwe bestemmingsplannen eisen we dat nieuwe woningen moeten passen in het gemeentelijke woningbouwbeleid. Dat betekent dus dat de gemeente pas medewerking zal verlenen aan het realiseren van nieuwe woningen als die passen in de "Woningbouwstrategie 2019". In dat geval zal de gemeente bereid zijn om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om het bestemmingsplan aan te passen. In het geval dat de nieuwe woningen niet passen, werkt de gemeente niet mee aan wijziging van het bestemmingplan.

Financiën

De strategie maakt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk. Het begeleiden van initiatieven van ontwikkelaars en particulieren is voor de gemeente in principe kostenneutraal. Dat is anders als de gemeente participeert in projecten en als de gemeente grond verkoopt voor woningbouwontwikkeling, bijvoorbeeld aan woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en particulieren.

Het is onduidelijk of het actualiseren van de "Woningbouwstrategie 2019" onmiddellijk na het vaststellen van een volgend AWLO kan worden bekostigd vanuit de bestaande budgetten. Mogelijk volgt hierover te zijner tijd een financieringsvoorstel.

Vervolg

De "Woningbouwstrategie 2019" zal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt.

Doetinchem, 20 november 2019

Bijlage

De *“Woningbouwstrategie 2019”*

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

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Woningbouwstrategie 2019;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Ruimte te bieden aan initiatiefnemers om nieuwe woningen te realiseren.
2. Daarbij niet langer te sturen op harde aantallen, maar op toevoeging van kwaliteit.
3. Voor alle partijen zoveel mogelijk een gelijk speelveld te creëren.
4. Daartoe de *“Woningbouwstrategie 2019”* vast te stellen, waarin voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl/Nieuw-Wehl per woningbouwsegment is vastgelegd wat de gewenste ontwikkelingsrichting is.
5. Naar het toevoegen van woningen in het buitengebied nader onderzoek te doen.
6. De *“Herziene woningbouwstrategie 2015”*, en het *“Uitvoeringsbesluit herziene woningbouwstrategie 2016”* in te trekken.
7. Bestaande ongebruikte planologische (woning)bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen in stand te laten.
8. Te onderzoeken op welke wijze nieuwe goedkope koopwoningen beschikbaar kunnen blijven voor de doelgroep.
9. De monitor wonen en zorg 2017 op korte termijn te actualiseren.
10. De *“Woningbouwstrategie 2019”* uiterlijk direct na afronding van het volgende Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (rapportage voorzien eind 2021) te actualiseren.
11. Het college opdracht te geven rekening te houden met deze beleidskaders bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn vergadering van 28 november 2019,

, griffier

, voorzitter

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 behoefte-raming 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