

RAADSBESLUIT**C02**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2060288	Meijer, Susan	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststelling Woonvisie Hengelo 2016-2026			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:**

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota behandeling zienswijzen Woonvisie Hengelo 2016-2026", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In de ontwerp-woonvisie Hengelo 2016-2026 de wijzigingen zoals opgenomen in de "staat van wijzigingen woonvisie Hengelo 2016-2026", dat deel uitmaakt van dit besluit aan te brengen;
3. De woonvisie Hengelo 2016-2026 met het kwalitatief afwegingskader Hengelo (met identificatienummer NL.IMRO.0164.SV004-0302, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.SV004.dgn) vast te stellen;
4. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma 2015-2025.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het college heeft besloten de woonvisie voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. In de Woonvisie geeft de gemeente de koers voor het woonbeleid voor de komende jaren. Onderdeel van de woonvisie is ook het afwegingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven. Dit afwegingskader helpt bij het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven. Nog meer dan in het verleden is het van belang dat vraag en aanbod goed met elkaar in balans zijn en dat woningen die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. De woonvisie vormt ook een belangrijk kader voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,**22-11-2016**

De griffier

De voorzitter

Nota zienswijzen - ontwerp woonvisie Hengelo 2016-2016

Behorende bij collegebesluit d.d. 18 oktober 2016 met registratienummer 2049064

Het college van B en W heeft op 28 juni 2016 ingestemd met de concept **Woonvisie 2016-2026**. De woonvisie bestaat uit drie delen: deel 1 is het woonbeleid 'Goed wonen in het hart van Twente', deel 2 is het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven en deel 3 is het woningbouwprogramma.

Na voorafgaande publicatie in Gemeentenuws Hengelo heeft de concept woonvisie 2016-2016 van 6 juli tot en met 17 augustus 2016 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Ter Steege Vastgoed Rijssen bv, Postbus 218, 7460 AE RIJSSEN
2. Welbions, Postbus 430, 7550 AK HENGELO
3. AM bv, Postbus 4052, 3502 HB UTRECHT
4. Werkgroep kleinschalige woningbouw Beckum, Beckumerschoolweg 34a, 7554 PZ BECKUM

De zienswijzen en de beantwoording zijn hieronder ingedeeld naar de verschillende delen van de woonvisie waarop zij betrekking hebben.

Deel 1 het woonbeleid

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente
1.	<i>Ter Steege Vastgoed Rijssen bv</i>	
1.1	Appellant verzoekt de gemeente op grond van de anterieure overeenkomst met de gemeente uit 2015, de voorgenomen ontwikkeling van het watertorenterrein met mogelijkheid van wonen, op te nemen in de woonvisie. (volgens mij hoort deze ook bij deel 3) Toch is het wel apart dat seahorse als plan is toegevoegd (want verwachtingen gewekt etc) en er voor Ter Steege geen capaciteit is ingeboekt (want overeenkomsten zijn reeds gesloten)	Concrete ontwikkellocaties zijn niet in de woonvisie benoemd, maar opgenomen in het woningbouwprogramma (deel 3). Er ligt een afspraak over de ontwikkeling van het terrein waarbij wonen één van de mogelijke functies is. Er ligt echter nog geen concreet plan voor het watertorenterrein en aantallen woningen zijn nog niet bepaald. Op het moment dat een woningbouwplan wordt uitgewerkt voor deze locatie zal de gemeente dit plan beoordelen op grond van het kwalitatief afwegingskader (deel 2). Indien het plan goed scoort wordt het opgenomen in het woningbouwprogramma mits er voldoende kwantitatieve ruimte bestaat binnen het programma. Het programma beslaat maximaal 100% van de Primospoggnose waarover op regionaal

		niveau afspraken zijn gemaakt met de provincie. Om in het programma ruimte te creëren voor nieuwe goede plannen werkt de gemeente met een dynamische programmeringslijst (deel 3 van de woonvisie) waarin veranderingen in de vraag en aanbodzijde jaarlijks worden verwerkt.
2.	<i>Welbions</i>	
2.1	Appellant is van mening dat gezien de sterke woningmarktrelatie tussen Hengelo en Borne en het feit dat daarbinnen één woningcorporatie actief is, dit gegeven meer aandacht mag krijgen in de woonvisie. Appellant benadrukt dat ten behoeve van het thema “betaalbaarheid en beschikbaarheid” de sociale woningvoorraad vanuit één woningmarkt moet worden benaderd waarover vervolgens gezamenlijk afspraken met de gemeente Hengelo en Borne gemaakt moeten worden.	Het feit dat de gemeente een eigen woonvisie heeft vastgesteld doet niets af aan het feit dat Hengelo en Borne onderdeel uitmaken van een gezamenlijke woningmarkt. In het formuleren van het beleid is om die reden ook intensief opgetrokken met de gemeente Borne. In de woonvisie wordt ook benadrukt dat het samenvoegen van de woonruimteverdeling op termijn gunstige invloed heeft op zoektijden voor een passende woning. Als we slaagkansen, zoektijden en inschrijftijden monitoren betrekken we hierbij de totale sociale woningvoorraad van Hengelo en Borne. De gemeente is van mening dat de prestatieafspraken met Welbions vanuit het perspectief op de totale sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne moeten worden opgesteld. Wat de gemeente Hengelo betreft kan dit prima in gezamenlijkheid met de gemeente Borne.
2.2	Appellant plaatst een nuance bij de begeleidende raadsbrief (zaaknummer 2031921) bij de woonvisie waarin is opgenomen dat Welbions pas na definitieve vaststelling van de woonvisie een definitief bod uitbrengt op de woonvisie. Appellant merkt op dat zij vooruitlopend op vaststelling al wel de richting van het bod aangeeft en bereid is hierover afspraken te maken met beide gemeenten.	De gemeente vindt eveneens zeer gewenst dat het traject van vaststelling van de woonvisie parallel loopt met het opstellen en vaststellen van de prestatieafspraken. Zowel de gemeente als Welbions hechten er immers zeer aan dat voor het einde van dit jaar de nieuwe prestatieafspraken zijn vastgesteld. Om tot goede afspraken te komen tussen alle partijen, waaronder ook huurdersvereniging Ookbions, is de periode september tot december zeker nodig.
2.3	Appellant geeft aan bij voorkeur voor één jaar, in plaats van de komende twee jaar, prestatieafspraken te maken om zodoende aan te sluiten bij de cyclus zoals benoemd in de Woningwet.	De gemeente vindt het belangrijk dat er in de prestatieafspraken naast concrete afspraken voor een jaar, ook een doorkijk wordt gegeven naar de komende jaren om te anticiperen op ontwikkelingen. De gemeente kan zich vinden in jaarlijkse prestatieafspraken in combinatie met een doorkijk. In de definitieve woonvisie zal dit onderdeel worden aangepast.
Deel 2 het kwalitatief afwegingskader		
	De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op dit deel van de	

	woonvisie.	
Deel 3 het woningbouwprogramma		
Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente
1.	<i>Ter Steege Vastgoed Rijssen bv</i>	
1.1	Appellant mist in de woonvisie en het woningbouwprogramma de door haar geplande ontwikkelingen rondom Brouwerijterrein (fase 2) en de watertoren en het direct omliggende terrein. Hiervoor verwijst appellant naar privaatrechterlijke afspraken met de gemeente over de voorgenomen ontwikkelingen. Appellant verzoekt de gemeente de beide woningbouwlocaties op te nemen in de definitieve woonvisie respectievelijk woningbouwprogrammering en bijbehorende kaart. Voor Brouwerijterrein fase 2 gaat het volgens appellant om 215 woningen.	Op dit moment is er geen sprake van een concrete planontwikkeling voor het Brouwerijterrein fase2 en ligt de prioriteit conform het private afsprakenkader bij de afronding van de woningbouwontwikkeling van Park Veldwijk. Zie verder beantwoording bij Deel 1, 1.1
1.2	Appellant geeft aan dat in lijn met eerdere afspraken bezwaar wordt aangetekend indien de woningen die in Veldwijk Noord in mindering zijn gebracht op het woningprogramma betrekking hebben op de grondgebonden woningen.	De woningen die in mindering zijn gebracht op het woningbouwprogramma in Veldwijk Noord (park Veldwijk) hebben betrekking op de vrije sector appartementen.
2.	<i>Welbions</i>	
2.1	Appellant geeft aan dat het woningaantal van 45 dat is opgenomen in het woningbouwprogramma voor transformatie van de Telgenflat geen perspectief biedt voor een marktpartij en dat dit opgehoogd zou moeten worden aan circa 80. Appellant verwijst hiervoor ook naar de marktconsultatie waarin dit door appellant is toegelicht.	In de marktconsultatie van eind maart is door u aangegeven dat het programma voor de Telgenflat een bandbreedte kent tussen de 35 en 70 wooneenheden, een en ander afhankelijk van de partij die de exploitatie gaat doen. Op basis van een goede verdeling van programma naar plekken heeft de gemeente in het concept woningbouwprogramma 45 woningen toegekend aan deze locatie. Hoewel er inmiddels bij u meer bekendheid is over de nieuwe investeerder en exploitant is er bij de gemeente nog geen concreet plan ingediend. Het beschikbare programma is op basis van regionale woonafspraken begrensd tot 100% van de behoefte. De gemeente wil programma om die

		reden zorgvuldig toedelen naar de locaties in de stad. Op het moment dat er een concreet plan wordt ingediend zullen wij op basis van het ruimtelijk afwegingskader (deel 2 van de woonvisie) en op basis van het woningbouwprogramma beoordelen of er ruimte is om het aantal van 45 woningen te verhogen. Hoewel de binnenstad hierin een grote prioriteit kent, zij wij van mening dat dit met maximaal 70 wooneenheden begrensd moet worden om in de toekomst ook op andere plekken van de (binnen)stad te kunnen ontwikkelen.
2.2	Appellant geeft aan dat in het woningbouwprogramma 2016-2026 sprake is van herprogrammeren en deprogrammeren en dat dit meerdere grondposities van Welbions raakt. Appellant wil over de negatieve financiële consequenties als gevolg van het herprogrammeren en deprogrammeren in gesprek met de gemeente.	Uiteraard is de gemeente bereid tot overleg over de financiële consequenties van het herprogrammeren en deprogrammeren. De gemeente begrijpt dat de negatieve gevolgen op grond- en vastgoedexploitaties ook negatief kunnen doorwerken in de volkshuisvestelijke voornemens. Naar huidige inzichten zal het aantal huishoudens zich de komende jaren stabiliseren. De groei vlakt af. Tegen deze achtergrond zullen -om in de toekomst een aantrekkelijke woonstad te blijven- minder aantrekkelijke locaties uit het programma moeten worden genomen. Dat heeft financiële consequenties voor de betreffende eigenaren, waaronder Welbions en ook de gemeente.
3	<i>AM bv</i>	
3.1	Appellant geeft aan dat voor de ontwikkeling van het Seahorse terrein uitgegaan wordt van een ruimtelijke structuur die voldoende flexibel is om programmatisch in te kunnen spelen op de vraag van de markt. Dit is tijdens eerdere besprekingen met de gemeente besproken. Appellant wil daarom flexibiliteit hebben in de te realiseren woningaantallen en denkt dat de 110 woningen die nu zijn opgenomen een eigen leven kunnen leiden in het vervolgproces waardoor de ontwikkeling wordt bemoeilijkt. Appellant is van mening dat een aantal van 140 woningen meer recht doet aan de gewenste programmatische flexibiliteit in de planontwikkeling.	Op basis van een goede verdeling van programma naar plekken heeft de gemeente in het concept woningbouwprogramma 110 woningen toegekend aan de Seahorse locatie. Wij vinden de omvang van dit programma aansluiten bij de opgave voor deze plek. Hoewel wij begrijpen dat u maximale flexibiliteit nodig heeft om tot een marktconforme ontwikkeling te komen is de flexibiliteit in aantallen op dit moment begrensd. Het beschikbare programma is op basis van regionale woonafspraken begrensd tot 100% van de behoefte. De gemeente wil programma om die reden zorgvuldig toedelen naar de locaties in de stad. Op het moment dat er een concreet plan wordt ingediend zullen wij op basis van het ruimtelijk afwegingskader (deel 2 van de woonvisie) en op basis van het woningbouwprogramma beoordelen of er ruimte is om het aantal van 110 woningen te verhogen.

4	<i>Werkgroep kleinschalige woningbouw Beckum</i>	
.1	<p>Appellant wil voor een goede leefbaarheid van de dorpskern Beckum en doorstroming op de woningmarkt waarbij vooral starters meer kansen krijgen op een betaalbare woning in Beckum, graag 50-75 woningen opgenomen hebben in het woningbouwprogramma voor de periode 2016-2026 onder de categorie zachte plannen. Transformatie, herbestemming of inbreiding waarvoor voldoende ruimte is in het dorp heeft hierbij de voorkeur van appellant.</p>	<p>De gemeente begrijpt uw zorgen over de toekomst en leefbaarheid van Beckum in relatie tot het draagvlak voor voorzieningen zoals de school en het verenigingsleven. Specifiek hebben wij gekeken naar het draagvlak voor de basisschool in Beckum. De school in haar huidige omvang is zeker niet de kleinste school in Hengelo. Daarbij zien wij op basis van de meest recente onderwijsprognose naar de toekomst een stijgende lijn in het aantal leerlingen in Beckum. Er is geen aanleiding te vrezen voor het voortbestaan van de school, zelfs al zou het aantal leerlingen dalen, en dat is belangrijk. Een school heeft immers een belangrijke verbindende functie in de gemeenschap. Dat belang wordt ook door het schoolbestuur en de stichting waartoe de school behoort onderschreven.</p> <p>Wij delen uw mening dat doorstroming op de woningmarkt een bijdrage kan leveren aan het op peil houden van het draagvlak voor de school en het verenigingsleven. De woningvoorraad in Beckum kent een eenzijdige opbouw en met name voor starters is het aanbod zeer beperkt. Het op kleine schaal bijbouwen voor deze doelgroep zien wij in dat kader als een waardevolle investering voor de toekomst. De bevolking van Beckum wordt gemiddeld genomen ouder: de vergrijzing dient zich aan. Dit is een gegeven dat zich in de hele regio voordoet en waarvan de effecten ook in Beckum merkbaar zullen zijn. Het aanbod aan voorzieningen zal aan de veranderende behoefte van de inwoners moeten meebewegen.</p> <p>U onderzoekt op dit moment de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in relatie tot transformatie opgaven. Dat vinden wij in relatie tot uw opgave een goede benadering.</p> <p>Het beschikbare woningbouwprogramma voor Hengelo is op basis van regionale woonafspraken begrensd tot 100% van de behoefte. Binnen het woningbouwprogramma nemen wij voor nu een reservering op voor 10 starterswoningen. Dit aantal is niet gekoppeld aan een concrete locatie. Zoals met u besproken is dit een eerste stap.</p> <p>Op het moment dat u een concreet plan indient zullen we dit toetsen op basis van het ruimtelijk afwegingskader.</p>

Staat van wijzigingen

Deel 1 woonvisie

p.3 betaalbaarheid wonen, nu en in de toekomst

'als inwoners kiezen.....of te versoberen' *vervangen door:* door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

p.4 midden kolom

'Scheefwonen komt op grote schaal....woningzoekenden te laag' *vervangen door:* Het goedkope deel van de huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk gekrompen en de komende jaren willen we dat dit deel van de woningvoorraad in stand blijft.

p.5 rechter kolom

'programmeringsdocument' *vervangen door:* woningbouwprogramma

p.10 middelste kolom , onderste kopje

alinea vervangen door:

Bij het maken van prestatieafspraken met Welbions zetten we in op het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende tien jaar. Het gaat om een totale voorraad van 11.907 sociale huurwoningen, maar specifiek ook om het op peil houden van de voorraad van 3.200 woningen in het goedkoopste huursegment (huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens). Dit betekent dat Welbions de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw meer in balans moet brengen de komende jaren. Hierbij nemen we in het kader van de woonvisie de situatie van het woningbezit op 31-12-2015 als vertrekpunt, zie bijgevoegde tabel.

Huurklasse	prijs	aantal
Goedkoop	€ 409	3.200
Betaalbaar	€ 409 - 628	7.610
Bereikbaar	€ 628 - 710	1.036
Onzelfstandig		61
Vrije sector	> € 710	425
Totaal		12.332

Bron: jaarverslag Welbions 2015

P.10 rechter kolom: het accepteren van een lagere kwaliteit

Alinea vervangen door:

Betaalbare woonlasten

Het aandeel huurwoningen met een lage huur is in de periode sinds 2005 met circa 40% afgenomen. Door de jaarlijkse huurverhogingen als gevolg van rijksbeleid en stijgende kosten voor het

levensonderhoud staat de betaalbaarheid van het wonen bij zowel lage als midden inkomens meer onder druk.

Investerings in nieuwbouw, renovatie en levensduurverlenging moeten bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad van Welbions. Deze investeringen moeten terugverdiend worden door de huuropbrengsten. Zittende huurders kunnen hierdoor in de praktijk te maken krijgen met een huurverhoging, die slechts gedeeltelijk gecompenseerd kan worden met huurtoeslag en lagere energielasten.

De huurtoeslag is een zeer doelmatige regeling. De huurtoeslag komt over het algemeen terecht bij huishoudens die dat het hardst nodig hebben en biedt hen de mogelijkheid om een betaalbare woning te huren die bij hun inkomenssituatie past. De huurtoeslag is daarmee het belangrijkste instrument om te sturen op de betaalbaarheid van het wonen.

Specifiek hebben we aandacht voor de voorraad goedkope huurwoningen. Immers, de huurtoeslag compenseert een deel van de huurprijs, maar niet alles. Het op peil houden van deze voorraad kan bereikt worden door deze woningen voorlopig niet te slopen of te verkopen en te kiezen voor renovatie en/of levensduurverlenging waarbij gekozen wordt voor de minimaal noodzakelijke investering. Een gemiddeld energielabel B niveau vinden wij voor deze woningen passend in combinatie met maatwerk om de betaalbaarheid te borgen.

P.13 Wat gaan we doen?

‘In 2016 gaan we prestatieafspraken maken met Welbions.’ *tekst toevoegen:* en Ookbions.

P.13 (derde bullet)

‘Tweejaarlijks woonbehoefte onderzoekwoningzoekenden betrekken.’ *Vervangen door:* Tweejaarlijks woonbehoefte onderzoek waarbij we de woonwensen van huurders en (ingeschreven) woningzoekenden betrekken. Welbions, Ookbions en gemeente trekken hierin samen op.

p.13 blauwe kader, We kiezen voor:

Tweede aandachtstreepje: *schrappen en vervangen door:*

‘Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering met een gemiddeld energie label B.’

p.19 Ruimte voor initiatief: wonen voor en door bewoners

‘een vitale wijk is een wijk....een eigen identiteit’ *vervangen door:* Een vitale wijk is een wijk met actieve bewoners die zelf initiatieven ontplooien, die zelf bijdragen aan de woon- en leefomgeving. Daarbij kan het gaan om een bestaande wijk, een nieuwbouwwijk of onze dorpen Beckum en Oele. In Beckum en Oele hebben we specifieke aandacht voor initiatieven van bewoners aangezien deze initiatieven van groot belang zijn voor de leefbaarheid van deze kernen.

p.21 Beckum en Oele

alinea vervangen door:

Meer nog dan in de wijken van Hengelo is er aandacht voor de leefbaarheid van de dorpen Beckum en Oele. Bewoners spreken hun zorg uit over het draagvlak voor voorzieningen zoals het verenigingsleven en de school. In lijn met het landelijke beeld zien we dat ook de bevolking in de dorpen vergrijsst. Voor de leefbaarheid is het van belang dat het aanbod aan voorzieningen is afgestemd op de veranderende behoefte van haar inwoners. We zien dat starters moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Het woningaanbod is relatief eenzijdig en over het algemeen te duur voor starters. Kleinschalig bijbouwen voor deze doelgroep voorziet in een behoefte en past daarmee binnen de ambitie om ruimte te bieden aan differentiatie. Daar hoort de transformatie van leegstaand vastgoed ook bij. Naar de toekomst toe zien we een behoefte aan aangepaste woningen voor ouderen die daardoor zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Het toevoegen van woningen voor starters voorziet in een behoefte, maar zal het leefbaarheidsvraagstuk niet volledig oplossen.

p.23 we kiezen voor:

tekst toevoegen: Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum.

p.29 definities:

definitie sociale huurwoningen vervangen door: huurwoningen met een maximale huurprijs tot de huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijspeil 2016). Voor sociale huurwoningen gelden regels ten aanzien van maximale huurprijs (gebaseerd op punten uit het woningwaarderingstelsel) en jaarlijkse huurprijsstijging gebaseerd op jaarlijkse percentages die door het ministerie worden vastgesteld per 1 juli van het jaar.

definitie sociale huurwoningvoorraad vervangen door: alle huurwoningen met een huurprijs tot aan de huurtoeslaggrens.

Deel 2: Kwalitatief afwegingskader

p.1 Kwalitatief programmeren: het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe initiatieven

kop gewijzigd: het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven

toegevoegd kop: Inleiding

p.1 eerste alinea

alinea vervangen door:

In de woonvisie geven we aan dat we uitnodigend willen zijn naar initiatiefnemers met vernieuwende woonconcepten op beeldbepalende plekken in onze stad. Specifiek zien we hierin een opgave voor de transformatie van (leegstaand) vastgoed: denk aan kantoren, winkels en schoolgebouwen. Voor goede initiatieven die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad willen we ruimte opnemen in het woningbouwprogramma.

Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie is de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt. Dit betekent dat we de komende jaren ruimte moeten gaan vrijmaken. Door de komende jaren te snijden in het harde aanbod aan plannen dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt gaan we deze ruimte creëren. We doen dit onder meer door (juridische) voorzienbaarheid te creëren en planologische mogelijkheden (bestemmingen) in te trekken. Dit vergt echter een zorgvuldig traject waarbij we rekening moeten houden met diverse publieke en private belangen.

Hoe zorgen we ervoor dat er goede initiatieven worden uitgelokt en hoe helpen we die verder, dat is de vraag die ten grondslag ligt aan het kwalitatief afwegingskader. Het kwalitatief afwegingskader vormt het toetsingskader waarop we nieuwe woningbouw initiatieven beoordelen en is daarmee een belangrijk instrument.

P.1 Goede frontoffice voor nieuwe initiatieven

Tweede alinea tekst schrappen: maar bedraagt op dit moment circa 650 woningen.

p.2 kwantitatieve uitgangspunten

bullet toegevoegd:

- De mogelijkheid bestaat om voor specifieke gebieden een woningbouw contingent te reserveren. Hiermee wordt op voorhand, zonder concreet plan, ruimte geboden aan een gewenste ontwikkeling. Contingenten worden opgenomen in het woningbouwprogramma. Het aantal in een contingent te reserveren woningen dient te passen binnen het uitgangspunt dat maximaal 100% van de eigen behoefte geprogrammeerd wordt. Initiatieven in deze gebieden doorlopen het Kwalitatief afwegingskader.

p.2 Fijne zeef

tekst verwijderd: Bij nieuwe inzichten op de woningmarkt kan het college ertoe besluiten om de punten en weging van criteria binnen het afwegingskader aan te passen.

p.3 Tabel, criterium 1, toelichting

toegevoegd:

Gebieden waarvoor een contingent is gereserveerd (niet zijnde een prioritair gebied) worden in de weging gelijk gesteld aan de ringen en radialen.

p.6 actualiteit en monitoring

tekst gewijzigd:

Het is belangrijk te beseffen dat het woningbouwprogramma een dynamische weergave is van te ontwikkelen locaties op basis van de verwachte behoefte. Dit is in belangrijke mate onderkend in de regionale bestuursovereenkomst, waarin is opgenomen dat de overeenkomst tweejaarlijks wordt bijgesteld. Deze cyclus is ook van belang voor het kwalitatief afwegingskader. In ieder geval wordt dit afwegingskader in samenhang met het woningbouwprogramma tweejaarlijks geactualiseerd en -

indien nodig- bijgesteld. Het actualiseren geschiedt op basis van de nieuwe Primos-prognose en nieuwe inzichten vanuit het RWP. Als tussentijds de behoefte van specifieke doelgroepen significant verandert, dan kan dit aanleiding zijn om het afwegingskader op dat onderdeel bij te stellen.