

1 Werkwijze

Het afwegingsmodel is voor de gemeente de leidraad om te komen tot keuzes en besluitvorming. Doel is om flexibel om te gaan met initiatieven. Daarnaast is snelheid belangrijk. Het borduurt voort op de kaders uit de structuurvisie, regionale woonagenda en de lokale woonagenda. Hoe gaat dit concreet werken?

2 Algemeen

Planinitiatieven hebben voor de medewerking van de gemeente een integrale afweging nodig, vanuit alle aspecten die een rol spelen in de wettelijke taak van de gemeente om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Als eerste onderdeel van deze integrale afweging voorziet dit afwegingskader in de programmatische afweging.

3 Werken met het afwegingsmodel: de juiste mix

Het afwegingsmodel is een zo concreet en eenduidig geformuleerd hulpmiddel, maar geen machine. Een verschil is gemaakt tussen harde criteria (vereisten) en criteria in de vorm van pluspunten, waarop een plan extra kan scoren.

Bij het hanteren van het model bewaakt de gemeente het einddoel. Het gaat om juiste mix, namelijk dat over de totale vrije programmatische ruimte van circa 1500 woningen een goede verdeling plaats vindt over de stad en de dorpen. Afzonderlijke criteria uit het afwegingsmodel dragen hieraan bij, zoals de globale verdeling in gebiedsinitiatieven, bijzondere (kleinschalige) ontwikkelingen, iconische ontwikkelingen, sociale huur en initiatieven voor 1, 2 woningen. Maar ook in het algemeen bekijkt de gemeente of de totaal uitkomst van toegestane initiatieven de juiste mix oplevert.

4 Afweging van initiatieven

De gemeente weegt op basis van het afwegingskader initiatieven af. Eerst vindt door Wonen een programmatische voortoets plaats. Ook wordt gekeken naar het behoefteplafond voor de aankomende jaren dat voor nu op circa 5.500 woningen uitkomt. Tenslotte zijn er voor gebiedsontwikkelingen en iconische ontwikkelingen globaal gebieden aangewezen waar het programma moet gaan landen. Veranderende behoefte ontwikkelingen zullen in het afwegingskader verwerkt worden.

- Direct na vaststelling door het college maakt de gemeente het afwegingskader kenbaar door middel van een algemene publicatie en door een bericht aan de

reguliere gesprekspartners, zoals het Overlegplatform Wonen Apeldoorn (OWA) en woningcorporaties. Daarnaast worden de partijen die meegedaan hebben aan eerdere marktuitvraag bericht.

- Jaarrond is het mogelijk planinitiatieven in te dienen, die volwaardig genoeg dienen te zijn om af te kunnen wegen op de criteria van het afwegingsmodel. Initiatiefnemers dienen zelf grondeigenaar te zijn van de betreffende locatie dan wel gemandateerd namens de grondeigenaar.
- De gemeente toetst daarna en doet een programmatische voortoets en koppelt bij een negatieve uitkomst dit terug. Bij een positieve uitkomst vindt uiteindelijk de integrale ruimtelijke afweging plaats die loopt via de geijkte gemeentelijke kanalen.
- Als de integrale ruimtelijke afweging ook tot een positieve uitkomst leidt dan is de vervolgstap:
 - het aanbieden van een contract
 - voorbereiding van de benodigde publiekrechtelijke procedure (bijvoorbeeld het opstellen van een bestemmingsplan)

Dit afwegingskader is een flexibel document met een looptijd die in principe geldt tot en met 2027, tenzij er voor de gemeente aanleidingen zijn voor tussentijdse herijking.

5 Monitoring

De toepassing van het afwegingskader staat of valt met goede monitoring:

- **Planningslijst**
Minstens elk half jaar stelt de gemeente een update op van het overzicht van alle woningbouwplannen die onderdeel uitmaken van de woningbouwprogrammering.
- **Peiling van lopende planinitiatieven**
Jaarlijks vinden gericht gesprekken plaats met eigenaren en/of ontwikkelende marktpartijen van gehonoreerde planinitiatieven. Bij onvoldoende voortgang vindt een vervolgtraject plaats dat eventueel leidt tot aanpassing, nieuwe afspraken of terugtrekking van het planinitiatief uit de woningbouwprogrammering.
Voor planinitiatieven waarvoor recent een bestemmingsplan is opgesteld geldt de regel dat binnen drie jaar een aanvraag van de omgevingsvergunning verwacht wordt. Bij deze plannen vindt een gesprek plaats voorafgaand aan de afloop van deze driejaarstermijn.

- **Woningmarktmonitor**

In de jaarrapportage van de gemeentelijke woningmarktmonitor geeft de gemeente de stand van zaken aan met betrekking tot toepassing van het afwegingskader.