

Beantwoording Raadsvragen

Onderwerp:	Actualisatie Kempische visie op Wonen 2024-2028	Datum antwoord:	17 juni 2024
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	12 juni 2024	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door: Registratienr.:	J. Lavrijsen / CDA 24.12421 / Z23002698		

Vraag

Volgende vragen heeft het CDA omtrent het visie document.

Vraag 1:

Heeft onze portefeuillehouder ook een bovengrens in gedachten qua te bouwen woningen in de periode t/m 2030?

Vraag 2:

Is de verdeling van 30% sociale huurwoningen, 37% betaalbare koop en/of midden huurwoningen en 33% vrij in te vullen nog aan te passen door ons na vaststelling van de Kempische visie op Wonen 2024-2028?

Vraag 3:

Is met name de 37% betaalbare koop nog nader door ons in te vullen na vaststelling van de Kempische visie op Wonen 2024-2028?? Immers betaalbare koop van 325K of 390K is nogal een verschil.

Vraag 4:

Is de verdeling van 30% sociale huurwoningen nog door ons te differentiëren per kern na vaststelling van de Kempische visie op Wonen 2024-2028?

Vraag 5:

In een besloten raadsvergadering is door u aangegeven dat verkoopprijzen van woningen vastgelegd worden in anterieure overeenkomsten waarbij er de mogelijkheid dient te zijn voor initiatiefnemer de verkoopprijzen te mogen indexeren op bijvoorbeeld de bouw- en arbeid kostenstijging. Kunt u dat "zwart op wit" naar ons toe bevestigen?

Is het mogelijk de bevoegdheid, om een woningbouwprogramma te wijzigen na vaststelling van een bestemmingsplan met een perfect geworden anterieure overeenkomst, toe te doen komen aan de gemeenteraad? Dit is mede ingegeven door de aanpassing woningbouwprogramma plan Reekeik/Randweg, Reusel.

Mocht dit niet mogelijk zijn kunt u ons dan stap voor stap meenemen waar de bevoegdheid van het college om als zodanig het woningbouwprogramma aan te passen op gebaseerd is? Kan hier alsdan door een gemeenteraad nog op geacteerd worden of wordt de raad voor een voldongen feit gesteld?



Antwoord

Vraag 1:

Nee, de 440 woningen is een ondergrens, de uitwerking van de bovengrens vindt plaats in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen.

Vraag 2:

Nee.

Vraag 3:

Zie raadsvoorstel.

Vraag 4:

Nee

Vraag 5:

In een besloten raadsvergadering is door u aangegeven dat verkoopprijzen van woningen vastgelegd worden in anterieure overeenkomsten waarbij er de mogelijkheid dient te zijn voor initiatiefnemer de verkoopprijzen te mogen indexeren op bijvoorbeeld de bouw- en arbeid kostenstijging.

Kunt u dat "zwart op wit" naar ons toe bevestigen?

Voorheen was het zo dat de maximale prijsgrens gold uit het Besluit ruimtelijke ordening (< € 200.000,- voor een sociale koopwoning). Met deze prijsgrens kunnen ontwikkelaars al langere tijd niet meer uit de voeten.

In de concept AO voor het Zwartven verwijzen we naar de maximale prijsgrens van de Begrippenlijst wonen van de MRE (prijsgrens 2024 maximaal € 230.000,-).

Daarbij mag de ontwikkelaar zich aansluiten bij de laatste versie van de Begrippenlijst, in het jaar waar de woningen te koop worden aangeboden. Dit is een vorm van indexatie, maar niet direct gerelateerd aan gestegen bouw- en arbeidskosten.

Is het mogelijk de bevoegdheid, om een woningbouwprogramma te wijzigen na vaststelling van een bestemmingsplan met een perfect geworden anterieure overeenkomst, toe te doen komen aan de gemeenteraad? Dit is mede ingegeven door de aanpassing woningbouwprogramma plan Reekeik/Randweg, Reusel.

Nee, het sluiten van een anterieure overeenkomst, of met wederzijdse instemming afwijkende afspraken maken na vaststelling van een bestemmingsplan, is een bevoegdheid van het college.

Dit is zo geregeld in de Gemeentewet (artikel 160 lid 1 onder d). Het college is bevoegd om namens de gemeente privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten.

Verwezen wordt naar een 'perfect geworden' anterieure overeenkomst, wat dat ook moge zijn in de ogen van het CDA.

Hierbij dient vermeld te worden dat wij momenteel met extern bureau Gloudemans werken aan een nieuw format van de anterieure overeenkomst die Omgevingswetproof is. Het wordt een nieuw format voor de omgevingsplanwijziging en een nieuw format voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Mocht dit niet mogelijk zijn kunt u ons dan stap voor stap meenemen waar de bevoegdheid van het college om als zodanig het woningbouwprogramma aan te passen op gebaseerd is?

Een anterieure overeenkomst moet gesloten zijn voor vaststelling van een bestemmingsplan (straks het vaststellen van een omgevingsplanwijziging of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Hierna is het mogelijk om met wederzijdse instemming afwijkende afspraken vast te leggen in een addendum of allonge. De bevoegdheid hiervoor ligt wederom bij het college op grond van de Gemeentewet.

Kan hier alsdan door een gemeenteraad nog op geacteerd worden of wordt de raad voor een voldongen feit gesteld?

Er is een mogelijkheid voor de raad om invloed te hebben op privaatrechtelijke rechtshandelingen die het college verricht namens de gemeente. Dit is geregeld in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet.



Artikel 169 lid 4 Gemeentewet regelt de informatieplicht bij privaatrechtelijke rechtshandelingen. Bij het sluiten van een overeenkomst moet het college in twee gevallen vooraf aan de raad inlichtingen verstrekken:

- 1. Als de raad daarom vraagt*
- 2. Als de overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college pas een besluit nadat het de raad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten.*

Optie 1. Het college kan dus de AO of addendum / allonge aangaan en de raad achteraf informeren.

Optie 2. Alleen bij ingrijpende gevolgen voor de gemeente moet het college eerst de raad om advies vragen (zgn. wensen en bedenkingen) voordat de overeenkomst wordt aangegaan. Optie 2 komt eigenlijk nooit voor. Dit hebben we wel toegepast bij windpark Agro-Wind.

Wat ingrijpende gevolgen zijn heeft de wetgever niet ingevuld. Dit moeten het college en de raad zelf samen invullen.

