Vragen Art. 47 RvO

GROEN LINKS LANDSMEER

Gemeente Landsmeer

Naam vragensteller(s):	Jacobien van Boeijen
Onderwerp:	Rijtje bottlenecks tempo woningbouw
Beantwoording:	Schriftelijk / ~~mondeling~~ (doorhalen van niet van toepassing is)
Datum indiening bij griffie:	11 december 2020
Nummer aanvraag:	76
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	11-12-20

Vragen

Het college geeft regelmatig aan de gemeenteraad een terugkoppeling van de stand van zaken qua woningbouw. Maar dat lijstje lijkt steeds hetzelfde te blijven, in ieder geval sinds 2018. Er lijken bepaalde bottlenecks te zijn die ervoor zorgen dat er nu al jaren geen woning meer opgeleverd is, geen goed betaalbare koopwoningen, en geen woningen voor sociale huur. Het college heeft regelmatig contact met de woningbouwverenigingen over de bouw van woningen en krijgt dan natuurlijk ook feedback over deze bottlenecks waardoor het niet lukt.

Vragen:

1. Wat zijn de belangrijkste bottlenecks die de woningbouwvereniging noemt waardoor het financieel rond krijgen en realiseren van woningen (de laatste jaren?) niet is gelukt, en specifiek waar de gemeente(raad) invloed op heeft?
2. Welke bottlenecks ziet u zelf waar de gemeente op korte termijn iets aan kan doen, ook als de raad erover gaat?
3. Welke RO-eisen zoals parkeernormen en bouwhoogte, maar ook participatie, wegen het zwaarste als bottleneck?
4. Wat zijn mogelijke oplossingen om de hierboven genoemde bottlenecks te verhelpen en/of te verminderen, ook als de gemeenteraad erover moet beslissen?

Antwoord college

Datum beantwoording: 12-1-2021

1. *Wat zijn de belangrijkste bottlenecks die de woningbouwvereniging noemt waardoor het financieel rond krijgen en realiseren van woningen (de laatste jaren?) niet is gelukt, en specifiek waar de gemeente(raad) invloed op heeft?*
   De belangrijkste bottleneck voor het realiseren van woningen is grondpositie. Zowel de gemeente als de woningbouwcorporaties hebben weinig gronden in eigendom die geschikt

zijn om “snel” woningbouw op te realiseren. In de prestatieafspraken staat dat de bereidheid er is om aparte afspraken te maken bij ons grondprijsbeleid bij de realisatie van sociale huurwoningen. Deze afspraak speelt echter alleen op het moment dat wij de grond in eigendom hebben en bij veel potentiële locaties is dit (helaas) niet het geval.
Ook provinciale regels zijn altijd beperkend. De vigerende provinciale verordening maakt dat woningbouw bijna alleen op inbreidingslocaties mogelijk is. Bij woningbouw op inbreidingslocatie speelt naast de grondeigendom ook de boekwaarde van bestaande opstallen een grote rol. Een goed voorbeeld is de verplaatsing van het ICL wat bemoeilijkt wordt door de nog hoge resterende boekwaarde van de sporthal.
Overigens hebben de woningbouwcorporaties alleen een echte haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar herontwikkeling van de oude keern/Calkoenstraat. Dit project is financieel niet haalbaar gebleken.
In de prestatieafspraken is ook aangegeven dat onderzocht wordt of de parkeernorm naar beneden kan worden bijgesteld. Aan uw raad wordt op korte termijn de parkeernota voorgelegd waarin u richting kan geven aan de eisen met betrekking tot parkeren bij nieuwbouw.

2. Welke bottlenecks ziet u zelf waar de gemeente op korte termijn iets aan kan doen, ook als de raad erover gaat?
   Er is geen makkelijke oplossing die er voor kan zorgen dat er veel sneller woningen worden gebouwd. Een combinatie van verschillende maatregelen kan wel invloed hebben maar er zitten aan alle maatregelen voor- en nadelen. Een goed voorbeeld is dat er meer duidelijkheid gegeven kan worden aan ontwikkelaars waar een project aan moet voldoen voor medewerking. Hierbij valt te denken aan beleid zoals uitspraken over een woningbouwprogramma (bijv. 1/3de sociale woningbouw bij ieder bouwproject). Dergelijke kaders scheppen duidelijkheid en geven ontwikkelaars houvast bij planontwikkeling. Nadeel is dat dit houvast ook betekent dat plannen die niet aan het kader voldoen dus niet positief ontvangen worden.
   Ook kan eventuele mandatering van bevoegdheden van de raad aan het college tijdwinst opleveren. Opgemerkt hierbij wordt dat het de vraag is of het verstandig is om deze discussie onder de huidige wetgeving te voeren of om deze discussie mee te nemen bij de te maken keuzes voor de invoering van de omgevingswet per 1-2-2022. De verwachting is dat deze keuzes in de loop van 2021 aan uw raad worden voorgelegd.
   De meer inhoudelijke keuzes die uw raad maakt bij een omgevingsvisie en het daarop volgende omgevingsplan hebben grote invloed op de bouwplannen. Goed voorbeeld is de bouwhoogte, in algemene zin worden meer bouwplannen rendabel bij een hogere bouwhoogte. De planning van de omgevingsvisie is dat deze raadsperiode de visie aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden.

3. Welke RO-eisen zoals parkeernormen en bouwhoogte, maar ook participatie, wegen het zwaarste als bottleneck?
   Er zijn geen bottlenecks die het zwaarst wegen. Ook is er een verschil tussen procesmatige problemen en inhoudelijke. Een goed voorbeeld wat dit onderscheid illustreert is een onderzoek naar vleermuizen (beschermde diersoort). De aanwezigheid van vleermuizen kan inhoudelijk een probleem zijn vanwege de noodzaak om mitigerende maatregelen te nemen, vaker is het echter een procesmatig probleem omdat het onderzoek naar vleermuizen slechts op bepaalde momenten in het jaar uitgevoerd kan worden en het is dus zeer vertragend kan werken in een procedure.

Het is wel goed om te realiseren dat er naast ro-eisen in een ro-procedure ook uit andere beleidsvelden eisen komen, voorbeelden hiervan zijn duurzaamheid, groen en volkshuisvesting.
Veelal stelt uw raad op deze beleidsvelden kaders die doorwerken in een ro-procedure.

4. Wat zijn mogelijke oplossingen om de hierboven genoemde bottlenecks te verhelpen en/of te verminderen, ook als de gemeenteraad erover moet beslissen?
   Een aantal inhoudelijke problemen zijn niet door uw raad op te lossen. Voorbeelden hiervan zijn de provinciale verordening en de flora en fauna wetgeving.
   Uw raad heeft los van bovengenoemde inhoudelijke problemen wel degelijk mogelijkheden om zaken te bespoedigen. Procesmatig kan uw raad meer overlaten aan ons college, hetgeen tijdswinst oplevert. Ook het geven van duidelijke kaders helpt bij de realisatie van projecten. Dit kan met behulp van aanvullend beleid, bijvoorbeeld regels over percentage sociaal, maar ook bij de omgevingsvisie en het daarop volgende omgevingsplan.