

Ter verduidelijking van de beantwoording van de vragen is een begrippenlijst opgenomen.

Begrippenlijst

Woonvisie: In een woonvisie wordt aangegeven wat de gemeentelijke ambitie is op het gebied van wonen. Volkshuisvestelijke uitgangspunten vormen hier een onderdeel van.

Woningbouwprogramma: In het gemeentelijke woningbouwprogramma worden de woningbouwinitiatieven per kern bijgehouden. Het gaat hier om een lijst die inzicht geeft in het aantal woningen per plan en de planstatus. De initiatieven in de lijst verschillen qua planstatus van groen tot rijp.

Provinciale prognose: De provinciale voorspelling van de noodzakelijke groei van de woningvoorraad, deze wordt momenteel driejaarlijks bijgesteld. De provinciale prognoseruimte vormt tevens de grens voor de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve afwegingscriteria: Dit zijn tijdelijke keuzes vooruitlopend op de woonvisie en vervolgens de omgevingsvisie die de komende jaren wordt opgesteld evenals de regionale afstemming over woningbouwprogrammering die op dit moment plaatsvindt.

Commissievergadering 10 september 2019: Uitzonderingen woningbouwinitiatieven

Waarover gaat het: college zegt genoodzaakt te zijn keuzes te moeten maken en wil in principe geen nieuwe initiatieven meer opnemen in het woningbouwprogramma!

Het college wil echter uitzonderingen maken op deze hoofdregel en vraagt instemming van de Raad over die uitzonderingen. Is een initiatief niet onder te brengen onder één van die uitzonderingen dan heeft de initiatiefnemer pech.

1. Op basis waarvan moet de gemeente het woningbouwprogramma op slot gooien?

1.1 Is dat een wettelijke verplichting?

1.2 Zo ja welke dan en van wie?

1.3 Hebben we een verbod van de Provincie?

De gemeente gooit het woningbouwprogramma niet op slot. We voegen een aantal kwalitatieve afwegingscriteria toe die aan sluiten bij de Brabantse Agenda Wonen. Hiermee laten we ons woningbouwprogramma beter aansluiten op deze agenda waar zwaar ingezet wordt op sturen op kwaliteit. Doel is de kwaliteit van de opgenomen plannen verbeteren waardoor de kans op realisatie ook boven de plancapaciteit wordt vergroot.

Er is geen verbod, wel een maximaal aantal te bouwen woningen die verankerd mogen worden in bestemmingsplannen (harde plancapaciteit) op basis van de provinciale prognose. Er is een cultuuromslag gaande naar ja-mits. Randvoorwaardelijk is daarbij kwalitatief goed onderbouwde plannen waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat de provincie kritisch meekijkt blijkt uit onderstaande voorbeelden:

1. In een ambtelijke reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Heerebosch fase 2 werd het onze gemeente door de provincie het volgende verzocht:

“Wij constateren dat het plan nog juist past binnen de (kwantitatieve) woningbouwafspraken; de meest recente woningbouwontwikkelingen (met een forse toename van plancapaciteit) hebben wij hierbij betrokken. In dat kader is het naar onze mening zaak om terughoudend om te gaan met het aanmaken van nog meer nieuwe plancapaciteit. Wij achten het nl. van belang om voor de toekomst flexibiliteit te behouden om te kunnen inspelen op thans nog onvoorziene, binnenstedelijke ontwikkelingen.”

2. In Asten heeft de gemeente voor de uitbreidingswijk Loverbosch een kritische zienswijze ontvangen van de provincie. Hierin werd aangegeven dat met het oog op duurzame stedelijke ontwikkeling de ontwikkeling van woningen in het bestaand stedelijk gebied de voorkeur heeft en

dat dit niet dient te worden belemmerd door een forse harde plancapaciteit op een uitbreidingslocatie.

3. In Valkenswaard speelde veel leegstand van de winkels. Daar was veel te veel aan winkelruimte voor nu en de toekomst. De provincie heeft aangegeven deze opgave in te vullen met woningbouw, alvorens er weer nieuwe uitbreidingsplannen kwamen.

1.4 Op 26 maart 2019 heeft het college (!) het woningbouwprogramma vastgesteld en opgestuurd naar de Provincie. Wat was de reactie van de Provincie?

1.5 Kan de Raad daar een afschrift van krijgen? Of een afschrift van het overleg (?) met de Provincie over het woningbouwprogramma?

Er is geen reactie van de provincie ontvangen. Dit is ook gebruikelijk.

1.6 Volgens het college is er in Gemert-Bakel voor de periode 2017 – 2040 ruimte voor 1.775 woningen. Waar haalt het college die wijsheid vandaan?

Deze aantallen worden vastgelegd in de provinciale prognose die momenteel driejaarlijks wordt vastgesteld door de provincie. Het betreft dus geen wijsheid van het college, maar het verwerken van de ruimte die door de provincie wordt geboden. De laatste prognose dateert van 2017 en naar verwachting volgt volgend jaar een nieuwe prognose. Zie ook de www.bevolkingsprognose.brabant.nl. De nieuwe prognose vormt input voor de te ontwikkelen woonvisie.

1.7 Een heleboel plannen zijn vaag en zijn al jaren geleden opgenomen in het woningbouwprogramma!

1.8 Betreft het verbod het opnemen van woningen in het programma of het feitelijk bouwen van woningen?

Het feitelijk bouwen van minimaal 1775 woningen heeft de hoogste prioriteit. Er is geen verbod, Er is enkel sprake van een tijdelijke toevoeging van kwalitatieve afwegingskaders. Ondertussen wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een gemeentelijke woonvisie en de realisatie van woningbouwplannen.

1.9 Wat is de rol van het subregionale woningbouwprogramma en het regionale planningsoverleg?

Wij kennen geen subregionaal woningbouwprogramma. Wel is er een regionaal planningsoverleg waarin afspraken moeten worden gemaakt op basis van de provinciale prognose.

1.10 Kan de raad daar verslagen van krijgen?

Ja, dat kan.

2. Moeten we voordat we het woningbouwprogramma op slot gooien niet eerst de bestaande lijst opschonen?

2.1 Want waarom zouden ontwikkelaars en initiatiefnemers die geen haast maken met hun plannen voorrang moeten hebben op nieuwe initiatieven die wel op korte termijn gerealiseerd kunnen worden?

De gemeente gooit het woningbouwprogramma niet op slot. We voegen een aantal kwalitatieve afwegingscriteria toe die aan sluiten bij de Brabantse Agenda Wonen. Hiermee laten we ons woningbouwprogramma beter aansluiten op deze agenda. Opschonen is niet aan de orde, De lijst bevat alle bij ons bekende bouwinitiatieven en dit zijn allemaal actuele lopende plannen. Halfjaarlijks wordt de lijst geprioriteerd. In deze prioritering wordt rekening gehouden met een goede balans wat betreft realisatie op korte en lange termijn om te voldoen aan de provinciale prognose.

2.2 En als we gaan opschonen, moeten we dan niet rekening houden met belangrijke volkshuisvestingsuitgangspunten en doelgroepen? De grexwet biedt de gemeente de mogelijkheid om voorwaarden te stellen t.a.v. woningtypen, prijsklassen en tijdsplanning!

3 Loopt de gemeente juridische risico's als de lijst wordt opgeschoond?

Opschonen is niet aan de orde: het zijn allemaal actuele lopende plannen. Het is randvoorwaardelijk dat onze plannen aansluiten bij de lokale woonbehoeften vandaar dat er de komende maanden een woonbehoefteonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek dient als belangrijke input voor de te ontwikkelen woonvisie. De verdere inhoudelijke kaders om te komen tot een afweging en beoordeling moeten worden vastgesteld op basis van een woonvisie. En ja de Grexwet biedt daartoe mogelijkheden. Het actualiseren van de woonvisie staat voor de eerste helft van 2020 gepland. Het woningbouwprogramma zal vervolgens geactualiseerd worden op basis van deze visie. Ook de periodieke actualisatie van het woningbouwprogramma (is een doorlopend proces) wordt hierop uitgelijnd. Hiermee gaan we beter sturen om ervoor te zorgen dat wat onze inwoners nodig hebben ook gerealiseerd gaat worden.

3.1 Principebesluiten om mee te werken aan bepaalde projecten hebben meestal een geldigheidsduur van 1 jaar! Houdt het college zich aan die termijn? Wordt een woningbouwproject weer afgevoerd van de lijst als er binnen dat jaar geen concrete aanvraag is ingediend?

In de principebesluiten wordt gewerkt met een geldigheidstermijn van 1 jaar. Als binnen het jaar geen aanvraag omgevingsvergunning/bestemmingsplanwijziging is aangevraagd dan vervalt het principebesluit. Hoe om te gaan met principeverzoeken in relatie tot de woonvisie wordt t.z.t. aan u als raad voorgelegd.

4. De Raad is enige tijd geleden in een B&W info geïnformeerd over de thans in het woningbouwprogramma opgenomen projecten en projectlocaties. Onze fractie zou daar graag wat uitgebreider informatie over ontvangen, en dan met name over de stand van zaken daarvan.

4.1 Kan het college op een lijst per project of projectlocatie aangeven wanneer het initiatief is opgenomen in het programma, het totaal aantal woningen, het type woningen, het aantal sociale woningen (huur en koop), de vermoedelijke prijsklasse van de woningen en wanneer het laatste inhoudelijke contact is geweest met de initiatiefnemer?

Nog dit jaar wordt er een BW-info georganiseerd waarin de actuele stand van zaken m.b.t. tot de woningbouwprojecten wordt gepresenteerd. De presentatie van de B&W-info (11 juni 2019) waaraan u refereert is in IBABS bijgevoegd.

5. Het aan de Raad gepresenteerde programma omvatte ook een relatief groot aantal woningen onder de groep "overigen"! Kan het college meer concreet (met name de locaties) aangeven welke plannen daaronder zijn begrepen?

In de B&W-info van juni 2019 staan 250 woningen onder overige projectlocaties. Deze 250 woningen zijn verdeeld over projectlocaties, deze zullen in het woningbouwprogramma verder gespecificeerd worden.

Stel dat we niet ontkomen aan het "op slot gooien" (gelet op het voorgaande hebben wij onze twijfels daarover), zijn dan de uitzondering die het college ter vaststelling voorlegt de wenselijke uitzonderingen?

Het woningbouwprogramma zit niet op slot. Gezien de huidige aantallen welke in het woningbouwprogramma staan willen wij zorgvuldig en afgewogen met nieuwe initiatieven omgaan. Om tot een zorgvuldige afweging te komen wil het college tijdelijke kaders met u afspreken totdat we in Q2 2020 een woonvisie aan u voorleggen.

1. Initiatieven Goed Wonen. Dit zullen voornamelijk/uitsluitend sociale huurwoningen zijn. Wat onze fractie betreft is dit akkoord.

2. Initiatieven op percelen van de gemeente! Een rare uitzondering die is ingegeven door de financiële positie van de Gemeente. Bovendien is het een formulering die ruimte biedt voor manipulatie. Of wordt bedoeld percelen die thans al eigendom zijn van de gemeente? Maar waarom zouden individuele burgers die ook financieel geholpen zouden zijn met een kavelsplitsing en het toevoegen van één woning niet meer in aanmerking mogen komen? En hoe zit het dan met initiatieven die vóór 26 maart 2019 of vóór 26 september 2019 zijn ingediend? Worden die nog wel of niet opgenomen in het woningbouwprogramma?

Alle gronden in eigendom van de gemeente zijn reeds opgenomen. Daarnaast is binnen Gemert-Bakel de afspraak geen actieve grondpolitiek te voeren. Deze uitzondering betreft enkel mogelijke nieuwe initiatieven die bij de gemeente worden aangeboden en die de gevraagde kwalitatieve bijdrage leveren aan het invullen van de woningbouwbehoefte. Denk bijvoorbeeld aan Milheeze Achter de Berken. Ingediende principeverzoeken en schetsplannen van voor 26 september 2019 zullen intern ter beoordeling voorgelegd worden conform de procedure van voor 26 september. Indien hieraan voldaan wordt zullen deze worden toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma.

3. Initiatieven cultuurhistorische gebouwen. Ook dit is een omschrijving die ruimte biedt voor manipulatie. Want wat is een cultuurhistorisch waardevol pand?

In het raadsvoorstel kunt u de 4 punten vinden die aanduiden wat wordt gezien als een cultuurhistorisch waardevol pand: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorisch waardevolle panden. Bij het voorleggen van bestemmingsplannen aan de gemeenteraad is het aan de gemeenteraad om te beoordelen in hoeverre het college de kaders juist heeft geïnterpreteerd.

Met name de agrarische sector (splitsen van oude boerderijen) wordt hiermee bevoordeeld. Wat onze fractie betreft zou de uitzondering alleen moeten gelden voor monumenten (rijks- of gemeentelijk) die officieel als zodanig zijn aangewezen.

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 het college met artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid gegeven om splitsing van boerderijen onder voorwaarden mogelijk te maken. Deze procedure is opgenomen in het bestemmingsplan artikel 4.8.6 (agrarisch bedrijf) en 17.8.2 (Wonen).

4. Initiatieven met een strategisch belang voor Gemert-Bakel.

Voorzitter, zo lust ik er wel nog een paar. In feite wordt hier een vrijbrief gegeven aan het college. Hier dreigt willekeur. Er is altijd wel een draai aan te geven (lees strategisch belang te bedenken). Uit gesprekken met inwoners, makelaars en ontwikkelaars is ons gebleken dat zij dat ook zo zien. En sterker nog, wij hoorden dat ook het collegeleden bezorgde inwoners en ontwikkelaars gerust stellen met de opmerking: we laten onszelf ruimte voor individuele afwegingen. Wellicht dat de agrarische achterban van het college hiermee gerustgesteld is, maar onze fractie niet!

En hoever gaat strategisch belang? Gaat het hierbij ook weer over financiën? Of gaat het over strategische keuzes in het kader van Volkshuisvesting? Over verdeling van woningen over onze kernen?

Bij het voorleggen van bestemmingsplannen aan de gemeenteraad is het aan de gemeenteraad om te beoordelen in hoeverre het college de kaders juist heeft geïnterpreteerd. De raad is altijd aan zet bij vaststellen bestemmingsplan.

En is het college van mening dat het woningbouwprogramma ook mag worden ingezet om van claims af te komen?

De raad is vertrouwelijk geïnformeerd aangaande claims. De kaders hieromtrent zijn helder.