

Datum : 20 februari 2024

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 729874

Status : Openbaar

Gemeenteraad : Informerend

Onderwerp : Opschorten toepassing gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen'

SAMENVATTING

Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) 'Woningbouw in kernen' leidt in de praktijk tot belemmering van de gemeentelijke woningbouwambities. Om die reden is het wenselijk om dit kwaliteitsmenu te herijken. Deze herijking zal plaatsvinden in de tweede helft van 2024. Totdat herijking heeft plaatsgevonden, wordt voorgesteld om toepassing van het kwaliteitsmenu op te schorten, in verband met de huidige, nadelige gevolgen van dit menu op de realisatie van woningbouw. Dit voorstel gaat over deze opschorting.

VOORSTEL

Het college besluit

1. De werking van het gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen' op te schorten tot 1 januari 2025.
2. De bijgevoegde raadsinformatiebrief over het opschorten van de werking van het gemeentelijke kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen' vast te stellen.

BESLUIT

Datum : 23-04-2024

Het college besluit

1. De werking van het gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen' op te schorten tot 1 januari 2025.
2. De bijgevoegde raadsinformatiebrief over het opschorten van de werking van het gemeentelijke kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen' vast te stellen.

AANLEIDING

Op grond van de gemeentelijke omgevingsvisie 'Samen maken we Gennep' moeten ontwikkelingen binnen de bebouwde kom voldoen aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen'. Dit binnenstedelijk kwaliteitsmenu leidt in de praktijk tot belemmering van de gemeentelijke woningbouwambities. Om die reden is het wenselijk om dit kwaliteitsmenu te herijken. Deze herijking zal plaatsvinden in de loop van 2024. Totdat herijking heeft plaatsgevonden, wordt voorgesteld om toepassing van het kwaliteitsmenu op te schorten.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Omgevingsvisie 'Samen maken wij Gennep'

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. De werking van het gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen' op te schorten tot 1 januari 2025.
2. De bijgevoegde raadsinformatiebrief over het opschorten van de werking van het gemeentelijke kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen' vast te stellen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Inleiding

Op 23 september 2019 is de Omgevingsvisie 'Samen maken we Gennep' vastgesteld door de gemeenteraad. Onderdeel van deze Omgevingsvisie is de bijlage 'Woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu'. Op grond van deze bijlage is er bij de ontwikkeling van woningbouw in de kernen een financiële kwaliteitsbijdrage vereist. Deze bijdrage bedraagt € 15.000 voor een grondgebonden woning en € 5.000 per appartement. De betrokken kwaliteitsbijdrage kan in geld worden betaald, maar kan onder omstandigheden ook worden ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen ter plaatse van de ontwikkeling.

Belemmeringen woningbouwambities

In de praktijk blijkt dat de mogelijkheden om kwaliteitsverbeteringen op eigen terrein te realiseren, vaak niet voldoen aan de uitgangspunten van het beleid 'Woningbouw in kernen', waardoor een financiële bijdrage resteert. Deze financiële bijdrage blijkt echter in de huidige praktijk van hoge bouw- en personeelskosten een aanvullende belemmering voor het realiseren van onze gemeentelijke woningbouwambities, in het bijzonder ten aanzien van het realiseren van sociale huur- en koopwoningen. In het verlengde hiervan leert de ervaring dat (overleg over) invulling van de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of betaling van de financiële bijdrage leidt tot vertraging van woningbouwontwikkelingen. Gelet op de huidige stand van zaken van de woningmarkt is het belangrijk om alles te doen om knelpunten ten aanzien van de realisatie van woningbouw weg te nemen. Om deze redenen is het wenselijk om het beleid met betrekking tot 'Woningbouw in de kernen' te herijken.



Tijdelijke opschorting 'Woningbouw in kernen'

De herijking van het beleid 'Woningbouw in kernen' zal in de tweede helft van 2024 plaatsvinden. Totdat deze herijking heeft plaatsgevonden, is het wenselijk om de huidige belemmeringen ten aanzien van woningbouw te beperken. Gelet hierop wordt voorgesteld om de werking van dit beleid op te schorten. Deze opschorting houdt in dat er bij ontwikkelingen binnen de bebouwde kom geen financiële bijdrage is vereist op grond van de Omgevingsvisie voor de realisatie van woningbouw.

Werking opschorting

De opschorting is niet van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied. De opschorting begint te gelden vanaf het moment dat het college dit besluit heeft genomen tot aan het moment dat de herijking van het beleid is afgerond, doch uiterlijk tot 1 januari 2025. Het is immers onwenselijk om deze tijdelijke maatregel langer te laten voortduren zonder dat hier een raadsbesluit aan ten grondslag ligt.

De opschorting heeft betrekking op alle verzoeken (omgevingsvergunningen en herzieningen van bestemmingsplannen) waarop het GKM Woningbouw in kernen van toepassing is en waarop nog geen formeel besluit door de gemeente is genomen. Voor zover er in het kader van deze vergunningen of plannen reeds overeenkomsten zijn ondertekend, zullen deze worden herzien. Dit collegebesluit heeft geen gevolgen voor vergunningen of plannen waarop al is beslist op het moment van vaststelling door het college.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Gedurende de periode van opschorting geldt niet langer een verplichte kwaliteitsbijdrage op grond van het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Dit besluit leidt tot een tijdelijke opschorting van het gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen'. Hierdoor worden bestaande belemmeringen voor woningbouw die uit dit beleid voortvloeien, weggenomen. Dit leidt tot een vereenvoudiging voor de realisatie van nieuwe woningen. Dit is wenselijk omdat de behoefte aan meer sociale en betaalbare woningen onverminderd hoog is in de gemeente Gennep.

EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK

Ten behoeve van de voorgestelde opschorting heeft geen specifieke inspraak plaatsgevonden. In het kader van de herijking van het beleid zullen alle relevante stakeholders worden benaderd.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na het besluit tot opschorting van het beleid 'Woningbouw in kernen' zal bijgevoegde raadsinformatiebrief naar de gemeenteraad van Gennep worden verstuurd.



JURIDISCHE ASPECTEN

De opschorting van het GKM Woningbouw in de kernen vindt direct plaats nadat dit voorstel door het college is bekrachtigd. Voor zover sprake is van ondertekende overeenkomsten waarop de opschorting van toepassing is, zullen deze in overleg worden ingetrokken. Voor vergunningen of plannen waarop reeds een besluit is genomen, is deze opschorting niet van toepassing.

FINANCIËN

Het opschorten van de werking van het GKM Woningbouw in kernen leidt ertoe dat er, gedurende de periode dat deze is opgeschort, geen bijdragen in dit kader aan de gemeente worden overgemaakt.

Op dit moment zit er een bedrag van € 235.000 in het fonds. Hiermee bestaat er voldoende budget voor eventuele kwaliteitsverbeterende maatregelen in de kernen in 2024.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De voorgestelde opschorting en de voorgenomen herijking van het beleid 'Woningbouw in kernen' wordt uitgevoerd binnen de bestaande ambtelijke capaciteit.

UITVOERING / VERVOLG

Na het besluit tot opschorting van het beleid 'Woningbouw in kernen' zal bijgevoegde raadsinformatiebrief naar de gemeenteraad van Gennep worden verstuurd. Daarnaast wordt de herijking van het beleid opgepakt.

BIJLAGEN

1. GKM Woningbouw in kernen.
2. Raadsinformatiebrief opschorten gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen'.