

Datum : 23 april 2024

Aan de raadsleden van de gemeente Gennep

Zaaknummer : 729874

Onderwerp : Opschorten toepassing gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen'

Beste leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over het besluit van het college om de toepassing van het gemeentelijke kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen' op te schorten.

Aanleiding

Op grond van de gemeentelijke omgevingsvisie 'Samen maken we Gennep' moeten ontwikkelingen binnen de bebouwde kom voldoen aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) '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 tweede helft van 2024. Totdat herijking heeft plaatsgevonden, heeft het college besloten om toepassing van het kwaliteitsmenu op te schorten.

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 bijdrage bedraagt € 15.000 voor een grondgebonden woning en € 5.000 per appartement. 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.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen