

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer DOC-20-304717
 Zaaknummer Z-19-083029
 Naam commissielid C. Vlaar
 Fractie D66
 Onderwerp Commissievragen D66 raadsclie. 1-10 agendapunt 4.2 Aangepast
 Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw
 Datum waarop de vraag is gesteld 28 september 2020
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

Inleiding

Versnellen van woningbouw is nodig maar ophoping en gefragmenteerde eisen staan flexibiliteit aan marktomstandigheden in de weg. Gemeenten die zelf aan de betaalbaarheid van wonen willen bijdragen, kunnen dat doen door zich flexibeler op te stellen. Aan de andere kant is er ook druk op het juiste gebruik van de schaarse ruimte en de noodzaak om specifieke doelgroepen te bedienen.

Binnenstedelijke bouw is/wordt steeds belangrijker door de voorkeur voor dit type projecten. Er zijn weinig partijen die willen en kunnen investeren in de lange en onzekere trajecten. Hoge (aantallen) eisen aan binnenstedelijke projecten bemoeilijkt de haalbaarheid op tal van terreinen. Voor meer flexibiliteit moet ruimte worden gezocht.

1.	U geeft aan dat een aantal initiatieven nu stranden door de lokale regels. Is dat mede aanleiding geweest om deze verbreding voor te stellen?
antwoord	De exacte aanleiding vindt u terug in paragraaf 1.1, 1.2 en 1.3 van het afwegingskader. Ook verwijzen wij naar bijlage 3 van het document. We zetten ons continu in op het zorg dragen voor voldoende woningen voor onze inwoners, en de daarvoor noodzakelijke versnelling e.e.a. conform het Coalitieakkoord 2018-2022.
2.	In het verlengde van vraag 1. Hebben alleen lokale praktijkvoorbeelden model gestaan voor het opstellen van het generieke kader of is ook gebruik gemaakt van kennis en ervaring van elders.
Antwoord	Een combinatie, zowel toetsing op basis van lokale initiatieven en kennis en ervaring van elders.
3.	In aansluiting daarop; In de informatienota staat dat de eerste 14 plannen volgens de nieuwe werkwijze zijn beoordeeld en de ervaringen goed zijn. Concreet zijn van 14 initiatieven er 11 als 'kansrijk' beoordeeld als of 'kansrijk, mits'. De overige 3 initiatieven voldoen niet aan het vastgestelde afwegingskader. Werkt u nu tevens aan de situatie dat met het generieke kader de niet kansrijke initiatieven alsnog als 'kansrijk' kunnen worden behandeld?

Antwoord	Nee. De beoordeelde initiatieven zijn als niet kansrijk beoordeeld omdat ze niet aan het afwegingskader voldoen en daar ook niet de potentie voor hebben (bijvoorbeeld vanwege ligging buiten bestaand stedelijk gebied en/of een duidelijke stedenbouwkundige verslechtering). Ook het nieuwe afwegingskader biedt voor deze gevallen geen nieuw perspectief. Bij de beoordeling van potentiële initiatieven worden adviezen aan een initiatiefnemer gegeven om een plan te verbeteren of bij te schaven, zodat het initiatief wel aan het afwegingskader voldoet. In die gevallen is er doorgaans sprake van de beoordeling 'kansrijk, mits'. De initiatieven die betrekking hebben op wonen in een bijgebouwen en splitsing zijn overigens tot nu toe als 'kansrijk, mits' beoordeeld. Met daarbij als 'mits' dat de raad het college opdracht geeft om nieuwe beleidsregels voor wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen op te stellen en in gesprek gaat over de in het kader genoemde uitgangspunten.
4.	Het aantal van 100 woningen lijkt voor de schaal van Medemblik fors. Daarmee zal wellicht 80 a 90% van de plannen onder het generieke kader kunnen vallen. Op grond waarvan - op de schaal van Medemblik - bent u op dit getal gekomen?
Antwoord	Met de keuze voor dit aantal kunnen circa 80% van de initiatieven via dit afwegingskader worden afgehandeld. De 20% grote plannen zijn waarschijnlijk wel verantwoordelijk voor 80% van de woningen. In het coalitieakkoord zetten we in op woningbouwversnelling. Met de keuze voor dit aantal bereiken we dat. Alleen de grote plannen komen met een kaderstellende notitie bij de raad, de rest leggen we in een bestemmingsplanwijziging aan u voor.
5.	U vermeld de werkwijze van 'Raad stuurt aan de voorkant, college werkt uit, raad toetst aan de achterkant'. U geeft ook aan dat uiteindelijk het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad, afhankelijk van de inhoud van het initiatief de formele besluiten over omgevingsvergunning-aanvragen c.q. bestemmingsplan- / omgevingsplanherzieningen zal nemen. Wanneer, hoe en waarover gaat het College besluiten nemen en wanneer is dit aan de raad? M.a.w. Hoe wordt geborgd dat de raad ook tijdens het ontwikkelproces geïnformeerd wordt en tijdig invloed kan uitoefenen?
Antwoord	U heeft het afwegingskader in januari 2020 vastgesteld voor de kleinere plannen, inclusief de daarbij behorende werkwijze (zie bijlage). Nu ligt een aangepast afwegingskader voor (met dezelfde werkwijze), maar nu voor meerdere plannen, zodat we de woningbouw verder kunnen versnellen. Deze versnelling wordt op meerdere punten bereikt: - de aard van het afwegingskader (ruimte voor afweging/maatwerk i.p.v. lijstje afvinken) - de nieuwe werkwijze (standaard stappenplan) - één generiek afwegingskader voorkomt dat alle plannen vooraf een aparte kaderstelling door de raad nodig hebben. De raad heeft tussentijds geen invloed op plannen die binnen het kader vallen. De raad heeft een aantal controle momenten of het kader goed wordt uitgevoerd. Dit is bij:

	- de bestemmingsplanvaststelling - plannen waarvoor een vvgb nodig is (via de klankbordgroep) - de woningbouwplanning. Tussentijds wordt de raad via een raadsinformatienota op hoofdlijnen over de voortgang geïnformeerd. Op deze manier stuurt de raad op hoofdlijnen.
6.	De algehele norm is 50% huur/goedkope koop en 50% vrij te besteden. Als daarvan (moet) worden afgeweken dan wordt verwezen naar afwegingskader 9 met het gegeven dat met actief grondbeleid de sturing groter is om meer voor specifieke doelgroepen te kunnen bouwen. Sturing op goedkope bouw in allerlei vormen is waar de raad al vele malen op hamert, ook woningcorporaties willen veel meer aantallen dan nu het geval is. Is het voeren van actief (actiever) grondbeleid voor u een voorkeursscenario om de knelpunten beter aan te pakken tegenover marktpartijen?
Antwoord	Het college komt op de mogelijke strategie (wel / niet actief grondbeleid) terug in Q1 2021.
7.	Dicht u ook hogere kansen toe voor het bereiken van hogere standaarden dan wettelijk vereist m.b.t duurzaamheid en klimaatadaptatie bij actief grondbeleid?
Antwoord	Het college komt in een later op de mogelijke strategie (wel / niet actief grondbeleid) terug in het kader van het nieuwe woonbeleid.