

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Evaluatie uitvoering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)

Kernboodschap

1. Vanaf 2015 is er extra ruimte gecreëerd voor kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven, naast de meer projectmatige woningbouw. De gemeenteraad heeft toen besloten om (tenminste) 10% van het beschikbare contingent toe te wijzen aan kleinschalige initiatieven. Vanwege de destijds heersende schaarste (mede door woonbeleid provincie) kon tot 2018 maximaal 10% van het contingent worden toegekend aan de kwalitatief beste plannen. Vanaf 2018 konden we deze beperking loslaten.
2. Om een meer objectieve en transparante beoordeling van de initiatieven mogelijk te maken, is in 2017 de uitvoeringsregeling voor kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's) vastgesteld. Deze uitvoeringsregeling heeft bovendien een positieve impuls gegeven aan de kwaliteit van plannen. De toegevoegde woningen kennen een hogere ruimtelijke kwaliteit, sluiten beter aan bij de (lokale) woonbehoefte en/of zijn duurzamer dan voorheen. Dit is in lijn met doelstellingen uit de Woonvisie en de subregionale Woonagenda.
3. Op basis van de in maart 2018, mede door de provincie, vastgestelde subregionale Woonagenda Nijmegen e.o. kregen we meer ruimte voor woningbouw en daarmee ontstond er dus ook extra ruimte voor kleinschalige initiatieven. Met de regio zijn o.a. afspraken gemaakt om meer te sturen op de kwaliteit van woningen in plaats van op het aantal woningen, maar ook een versnellingsopgave. Daarom konden vanaf 2018 meer goede initiatieven worden gehonoreerd dan de jaren daarvoor.
4. Met de uitvoering van de KPI-regeling werd er ook extra aandacht besteed aan de klantgerichte benadering. Initiatiefnemers zijn (vrijblijvend) uitgenodigd om zowel voorafgaand aan het indienen van een plan als na besluitvorming (vrijblijvend) ambtelijk advies in te winnen om het betreffende initiatief te verbeteren. We hebben inmiddels de ervaring dat deze werkwijze niet altijd eenduidig was voor aanvragers, wat soms tot discussie en extra vragen leidde. Verbetering en vereenvoudiging van de aanpak werd daarom noodzakelijk geacht door het college.
5. Op grond van punt 3 (extra ruimte sinds 2018) en punt 4 (verbetering werkwijze) heeft het college vanaf de beoordelingsronde van maart 2019 een verbeterde en vereenvoudigde uitvoeringswijze toegepast. De toetsingscriteria zijn waar mogelijk vereenvoudigd en de ambtelijke adviezen beter op elkaar afgestemd.
6. Daarnaast is de werkwijze per maart 2019 aangepast door uitsluitend op basis van een kwalitatieve ondergrens medewerking te verlenen aan initiatieven, in plaats van op basis van een gelimiteerd aantal beschikbare bouwtitels (10%). Daardoor wordt nog meer gestuurd op de kwaliteit van een plan en kunnen er meer goede kleinschalige woningbouwinitiatieven gerealiseerd worden. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de in de subregionale Woonagenda beoogde versnellingsopgave van de woningbouw.

7. Het aantal beoordelingsmomenten voor binnengekomen initiatieven blijft twee keer per jaar.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
Juni 2015	Beslisnota Woningbouwprogramma 2015-2025 waarbij via een amendement is besloten om tenminste 10% van de woningcontingenten, mits toereikend, te reserveren voor kleinschalige initiatieven, 15 RZ 075.
Juli 2017	Informatienota Raad Prioritering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven, Z/17/007193 DOC/17/214953.

Toelichting

Sinds 2015 wordt 10% van de woningbouwcontingenten toegekend aan kleinschalige woningbouwinitiatieven. In 2017 is de uitvoering hiervan vastgelegd in de handleiding prioritering kleinschalige woningbouwinitiatieven, hierover bent u in juli 2017 geïnformeerd (17 Z/17/007193). In die informatienota is tevens toegezegd om u te zijner tijd te informeren over de bevindingen van de methodiek. Enerzijds door te evalueren over de mate waarin de prioritering heeft bijgedragen aan het woonbeleid, anderzijds door de ervaringen in het gebruik van de methode. Inmiddels hebben er naast de toekenningen van bouwtitels in 2015 en 2016, vier prioriteringsronden plaatsgevonden op basis van de genoemde handleiding. De ervaringen en resultaten hiervan delen we met u in deze evaluatie.

Op basis van de uitgevoerde beoordelingsrondes, wordt geconcludeerd dat er kwalitatief steeds betere (kleinschalige) woningbouwplannen worden ingediend en toegekend. Hieruit blijkt dat de gekozen werkwijze met betrekking tot KPI's de gewenste koers oplevert, richting een verbeterde kwaliteit van het woon- en leefklimaat, in lijn met de ambities uit de Woonvisie. Het college wil daarom doorgaan op de ingeslagen weg. Echter, door de recente regionale woonafspraken en door de (praktische) ervaringen met de uitvoering, zowel van initiatiefnemers als van het IntakeTeam dat de initiatieven beoordeelt, zijn enkele aanpassingen in de werkwijze doorgevoerd. Zie meer hierover in de paragraaf 'gevolgen'. Eerst wordt verder ingezoomd op de gevolgen van de regionale woonafspraken voor KPI's (1), de bereikte resultaten sinds 2015 (2) en de procesmatige ervaringen (3).

1. Meer ruimte en versnellen door regioafspraken

De subregionale woonagenda regio Nijmegen en omstreken, vastgesteld door de provincie in maart 2018, heeft bijgedragen aan een belangrijke accentverschuiving. Het accent is bij woningbouw verlegt van kwantiteit (contingenten) naar de kwaliteit en behoefte van een plan. Dat betekent dat ook bij de kleinschalige woningbouwinitiatieven prioritering op basis van aantallen niet langer leidend is. De kwaliteit van een plan is nu richtinggevend bij het toewijzen van bouwtitels.

Daarnaast is het de ambitie van de regio om woningbouw te versnellen. We hebben daarom in 2018 het aantal toegekende woningen opgehoogd, zie ook hieronder bij punt 2. Daarnaast bouwen we voorzienbaarheid in, in de plannen. Dat wil zeggen dat we niet alleen initiatieven toekennen, maar dat we ook sturen op de daadwerkelijke realisatie van deze woningen. Een initiatiefnemer dient binnen een half jaar na principemedewerking van het college een ontwerpbestemmingsplan in te dienen en na onherroepelijk worden het plan binnen twaalf maanden hebben gebouwd. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de versnellingsopgave van woningbouw in Wijchen.

2. Resultaten uitvoeringsregeling KPI sinds 2015

Onderstaande tabel geeft het aantal toegekende woningen per jaar weer en de verdeling over de kernen. In de tekst worden de veranderingen in aantallen toegelicht en wordt ingegaan op de kwalitatieve aspecten van de ingediende initiatieven.

Sinds 2017 worden de woningen toegekend op basis van de handleiding prioritering kleinschalige woningbouwinitiatieven. In 2018 is het aantal toegekende woningen opgehoogd in lijn met de hierboven beschreven ontwikkelingen in de regio. Bij de eerste toetsingsronde van 2019 is rekening gehouden met de in deze evaluatie vermelde verbeteringen en is er op basis van de kwaliteit aan 17 woningen een bouwtitel toegekend. We zien ook dat initiatiefnemers aangepaste plannen opnieuw indienen en dat de kwaliteit van deze plannen sterk verbeterd. Zo wordt in de eerste toetsingsronde van 2019 aan 6 plannen voor 14 woningen, die eerder waren afgewezen, alsnog medewerking verleend.

Als we kijken naar de spreiding van de toegekende woningen over de diverse kernen in de gemeenten dan zien we dat woningen in verschillende kernen worden toegekend, zie de tabel. Logischerwijs liggen een groot deel van de woningen in de kern Wijchen. Alleen in de kernen Batenburg en Leur zijn geen woningen toegekend sinds 2017. Overigens loopt er in Batenburg wel een initiatief voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dus ook hier is woningbouw in voorbereiding.

Tabel: Kleinschalige initiatieven (KPI): aantal toegekende woningen per jaar per kern

Kern	2015	2016	2017	2018	2019 - ronde maart	Totaal*
Wijchen				9	14	23
Alverna				5		5
Balgoij			1	6	1	8
Niftrik			4			4
Hernen			1		1	2
Bergharen			2		1	3
Batenburg						
Leur						
Aantal woningen	8	8	8	20	17	61

* De totalen per kern zijn opgenomen vanaf 2017.

In de plannen is er vaak sprake van duurzaam ruimtegebruik, zo zijn er bijvoorbeeld boerderijen of grote woningen gesplitst, zijn er bedrijven/stallen gesaneerd of is leegstaand vastgoed met wonen ingevuld.

Er zijn relatief veel starters en seniorenwoningen toegewezen. Daarmee wordt bijgedragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen uit de woonvisie.

De meeste woningen bevinden zich in of nabij stedelijk gebied. Woningen dragen 'extra' bij aan het woon- en leefmilieu doordat zij bijvoorbeeld werken aan huis mogelijk maken, medewerking verlenen aan publiek belang door privé grond beschikbaar te stellen of met hun plan een monument behouden.

3. Procesmatige ervaringen

Sinds 2015, het moment waarop werd vastgelegd dat we ruimte reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven, zijn er de nodige ervaringen opgedaan. We hebben gezien dat er in de eerste jaren relatief veel initiatiefnemers teleurgesteld moesten worden. Belangrijkste reden was de provinciale lijn dat er strak werd gestuurd op contingenten.

Met de uitvoering van de KPI-regeling werd er ook ingezet op een klantgerichte benadering. Initiatiefnemers zijn (vrijblijvend) uitgenodigd om zowel voorafgaand aan het indienen van een plan als na besluitvorming ambtelijk advies in te winnen om het betreffende initiatief te verbeteren. We hebben inmiddels de ervaring dat deze werkwijze niet altijd eenduidig was voor aanvragers, wat soms tot discussie en extra vragen leidde. Dit zijn leerpunten die we meenemen.

We zien dat de werkwijze, namelijk het beoordelen van de diverse initiatieven door een team medewerkers er voor zorgt dat plannen zo objectief mogelijk worden beoordeeld en willekeur wordt vermeden. Doordat er twee toets rondes per jaar zijn is het mogelijk om de diverse plannen naast elkaar te leggen. Hierdoor kunnen ze onderling vergeleken worden, ook dit voorkomt willekeur. Verder weten initiatiefnemers wanneer ze een plan moeten indienen, wanneer ze ongeveer een reactie kunnen verwachten en op basis van de flyer en gesprekken weten ze waaraan hun plan moet voldoen. Na de toetsingsronde krijgen alle initiatiefnemers schriftelijk bericht waarin duidelijk wordt aangegeven of hun initiatief kan rekenen op een potentiële bouwtitel of niet. Hierin wordt aangegeven wat hiervan de reden is en wat eventuele verbeterpunten zijn. De initiatiefnemer wordt hierin ook uitgenodigd om een adviesgesprek aan te vragen. Op basis hiervan kan de initiatiefnemer bepalen of hij zijn plan wil en kan aanpassen om dit aangepaste plan nogmaals in te dienen.

Gevolgen

In deze paragraaf gaan we in op de gevolgen die de evaluatie met zich meebrengen. Dus op welke punten we de werkwijze aanpassen of juist behouden.

a. Kwalitatieve ondergrens

Om meer op kwaliteit en behoefte te sturen in plaats van op aantallen wordt vanaf maart 2019 een kwalitatieve ondergrens gehanteerd op basis waarvan medewerking wordt verleend aan een kleinschalig woningbouwinitiatief. De beoordeling wordt ambtelijk uitgevoerd door het IntakeTeam, in de regel bestaande uit vier personen die onafhankelijk en objectief te werk gaan. Het resultaat van de beoordeling wordt aan het college voorgelegd ter besluitvorming. Sinds de beoordelingsronde van maart 2019 wordt alleen nog gewerkt met een kwalitatieve ondergrens. Ter indicatie: in de praktijk betekent dit dat wanneer een initiatief 30 punten of meer van de maximaal 70 punten haalt, er een positief advies voor toekenning naar het college gaat. Plannen van onvoldoende kwaliteit worden niet gehonoreerd. Deze aangepaste werkwijze speelt beter in op ons actuele woonbeleid en ambities en biedt naar verwachting meer helderheid naar de initiatiefnemers.

b. Eenvoudigere toetsing en efficiëntere werkwijze

De beoordeling is vereenvoudigd door het aantal criteria terug te brengen tot 3 pijlers. Namelijk:

- ruimtelijke kwaliteit (ligging, duurzaam ruimtegebruik, passende ontwikkeling);
- behoefte (aansluiting woonvisie, sociale cohesie, speciale doelgroep) en,
- duurzaamheid (EPC, circulariteit en innovatie).

Door op minder criteria te toetsten is het voor de beoordelaars, het IntakeTeam mogelijk om sneller de initiatieven te toetsen.

c. Meer woningbouw mogelijk

Zoals aangegeven, de kaders uit de subregionale woonagenda (vanaf 2018) hebben bijgedragen aan een accentverschuiving bij woningbouw van kwantiteit (contingenten) naar de kwaliteit van een plan. Dat betekent dat ook bij de kleinschalige woningbouwinitiatieven prioritering op basis van aantallen niet langer leidend is. De kwaliteit van een plan dient richtinggevend te zijn bij het toewijzen van potentiële bouwtitels. Hierdoor kunnen, indien de kwaliteit van de plannen voldoende is, er meer woningen toegekend worden en kan er een bijdrage geleverd worden aan de beoogde versnelling.

d. Twee 'toets momenten' handhaven

We blijven twee toets rondes per jaar hanteren. Zoals aangegeven heeft dat als voordelen dat de plannen onderling te vergelijken zijn, we willekeur voorkomen en initiatiefnemers weten zo wanneer ze een reactie kunnen verwachten.

e. Nieuwe toetsingssystematiek in de praktijk

In maart/april 2019 zijn de kleinschalige initiatieven beoordeeld waarbij bovenstaande wijzigingen in de werkwijze zijn doorgevoerd. Dat heeft geleid tot een toename van het aantal initiatieven en woningen waaraan medewerking aan is verleend.

Communicatie

We communiceren de aangepaste werkwijze door aanpassing van de flyer over kleinschalige woningbouwinitiatieven. Deze flyer is ook terug te vinden op onze website. Daarnaast wordt een persbericht gemaakt.

Uitvoering of Vervolgstappen

Eind 2020, na de tweede toetsingsronde van dat jaar, informeren wij u opnieuw met een evaluatie over de uitvoering van kleinschalige particuliere initiatieven.

Mocht er tussentijds nieuw woonbeleid vastgesteld worden dan informeren wij u over de eventuele gevolgen voor de kleinschalige woningbouwinitiatieven.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.