

Omschrijving	Aankruisen wat van toepassing is
Schriftelijke vragen (art. 44 RvO)	
Technische vragen	x

Onderwerp: Instrumentarium en toetsingskader voor woningbouwinitiatieven

Vragen:

1. Toetsingskader 2.1.

Bolletje 1 en 2. De kwantitatieve behoefte per kern is richtinggevend. Maar er kan ook meer gebouwd worden dan de verwachte behoefte. Hoe verhoudt zich dit tot bolletje 4: geen medewerking aan plannen die geen ruimte laten voor nieuwbouwinitiatieven in andere kernen?

In bolletje 4 wordt bedoeld op bouwplannen met een groot aantal woningen. Het is mogelijk dat deze grote plannen een te zware druk leggen op het programma in andere kernen. Wanneer dit het geval is, wordt er geen medewerking verleent. Kleine overschrijdingen van het kwantitatief programma worden toelaatbaar geacht.

2. Beslisnota Aanleiding.

Er wordt gesproken over goedkope koop- en huurwoningen. Hierbij horen ook sociale huurwoningen?

Ja, zie ook voetnoot 2 onderaan pagina 4 van de notitie 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen'

3. Beslisnota 1.1 Argumenten

() maar we moeten ook rekening houden met de praktische uitvoerbaarheid van maatregelen, waaronder handhaving. Wat wordt onder handhaving verstaan in dit verband?

Handhaving is het toezien op naleving van regels en wetten. Als voorbeeld de zelfbewoningsplicht. Denk aan controle of verkopers, kopers, makelaars en notarissen op de hoogte zijn van deze voorwaarde en er ook naar handelen. Om dit goed te kunnen controleren zal de gemeente tijdig op de hoogte moeten worden gebracht als een woning met zelfbewoningsplicht op de markt komt. Dit vereist structurele en intensieve inzet van de gemeente.

4. Beslisnota 1.5 Toolkit ter afweging welke instrumenten

Hoe en door wie wordt de uiteindelijke afweging gemaakt om een bepaald sturingsinstrument al dan niet in te zetten?

Zie beslisnota onder 'uitvoering en vervolgstappen': Per project zal het gewenste instrument integraal beoordeeld worden door een team van Ruimtelijke Ordening, Wonen en Juridisch zaken (implementatie effecten, handhaving, etc.).

- 5. Instrumentarium: zelfbewoningsplicht; met iedere initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Waarom wordt in deze overeenkomst niet opgenomen dat initiatiefnemer in de koopovereenkomst en de leveringsakte bij verkoop en levering opneemt dat een zelfbewoningsplicht van toepassing is? Dit is een methode die we veelvuldig zien.**

We kiezen voor een toolkit met instrumenten om met maatwerk en flexibiliteit die instrumenten in te kunnen zetten die van belang zijn voor een individueel project. De verschillende instrumenten dienen verschillende doelen, zie paragraaf 2.2 van de notitie 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen'.

Zelfbewoningsplicht en antispeculatie zijn instrumenten die we kunnen toepassen, maar die niet in ieder project het juiste zijn, omdat de volkshuisvestelijke doelen of de lokale omstandigheden om andere instrumenten vragen.

- 6. Waarom kiest het college er niet voor om via een omgevingsvisie, of nog onder de wro, een structuurvisie vast te stellen. In deze structuurvisie is door het college aangegeven waar beoogde woningbouw of andere ontwikkelingen passend en wenselijk is. Op deze kaart staat dan aangegeven gebieden waar transformaties plaats vinden (van bedrijven naar woningbouw), nieuwe woningbouwlocaties maar ook mogelijke nieuwe bedrijventerreinen. Dit gaat uit van een top-down benadering waar door het college (en de raad) een integrale afweging van plannen kan worden gemaakt. In deze visie is de kwantitatieve en kwalitatieve afweging verwerkt en integraal afgewogen. Op het moment dat een bepaalde plek is aangewezen als potentieel woningbouwgebied zullen vanuit de markt als vanzelf initiatieven ontstaan. Het huidige college kiest voor een bottom-up benadering en laat initiatieven komen vanuit de markt. Het wordt ons niet goed duidelijk waarom hiervoor wordt gekozen.**

Het opstellen van een omgevingsvisie is een tijdrovend traject. Daarnaast is de omgevingsvisie een integrale lange termijnvisie voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente en gaat uiteraard verder dan het aspect 'wonen' alleen.

Omdat er nu de wens én de behoefte ligt om snel te kunnen schakelen vanwege de druk op de woningmarkt, is gekozen om voor woningbouw een toetsingskader te maken waarmee sturing kan worden gegeven aan de kwaliteit van het woningbouwprogramma.

Overigens blijft de huidige structuurvisie voor Druten nog wel een toetsingskader voor woningbouwinitiatieven.

- 7. Je zou kunnen stellen dat een plan dat veel punten haalt een goed (of beter) plan is en een plan dat weinig punten haalt een slechter plan is. Is het college het hiermee eens?**

In principe klopt deze veronderstelling.

Wel is het zo dat in sommige gevallen er sprake kan zijn van een woningbouwplan dat matig scoort, maar toch bepaalde kwaliteiten heeft en het daarom wenselijk is dat het bouwplan wordt opgepakt. In dit geval is er de mogelijkheid om af te wijken van het toetsingskader en toch medewerking te verlenen aan een plan. Het college van B&W zal dan wel een goede onderbouwing moeten hebben om af te wijken.

Ook de omgekeerde weg is mogelijk. Plannen met een hoge score kunnen mits goed onderbouwd worden afgewezen.

8. Kunnen wij de regie meer in handen nemen zoals gemeente Rijswijk nu ook doet door zelf woningen te bouwen?

Dat kunnen we wel, maar de vraag is vooral, willen we dat? Het instrumentarium dat nu ter besluitvorming ligt draagt er aan bij dat we als gemeente meer regie nemen én zorgen dat andere partijen (woningcorporaties, ontwikkelaars) het juiste doen.

9. Pagina 7: wat is de uitsplitsing naar Puiflijk en waarom staat deze samen met Druten?

In het toetsingskader zijn de aantallen van Puiflijk en Druten bij elkaar opgeteld. Hiervoor is gekozen omdat Puiflijk en Druten aan elkaar zijn gegroeid en ruimtelijk als één kern kunnen worden gezien. Daarnaast kennen Druten en Puiflijk een gelijkwaardige gevarieerde vraag die vergelijkbaar is en anders is dan in de andere kernen.

In Bijlage I van het toetsingskader is de kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente nader beschreven.

10. Wat is de conclusie van zelfbewoningsplicht en anti speculatie beding?

Zie beantwoording vraag 5.

Verzonden:

Ter informatie: Indienen en wijze van afdoening door het college

Schriftelijke vragen	Afdoening door college: schriftelijke beantwoording binnen 30 dagen
Technische vragen	Indienen: Uiterlijk maandag vooraf een RTG. Afdoening door college: tijdens RTG vergadering