

Interne memo

Aan Gemeenteraad West Betuwe
Van
Datum 14 december 2020
Onderwerp Aanvullende technische vragen woonvisie

Vraag D66-fractie

Vraag

Waarom is het woningbouw initiatief in Enspijk afgewezen?

Antwoord

Het initiatief in Enspijk is niet door de gemeente afgewezen, de initiatiefnemer heeft zijn plannen ingetrokken omdat hij niet tot overeenstemming kwam met de grondeigenaar van de grond die nodig was voor de ontwikkeling. Deze ontwikkeling is uitgebreid gecommuniceerd met de inwoners van het dorp.

Vragen LLB-fractie

Vraag 1

Welke keuze maakt het college nu echt: wordt er primair gebouwd voor de randstad of niet?

Antwoord

Het college kiest in de woonvisie voor wonen naar behoefte. Daarbij staan de behoeften van de inwoners van West Betuwe altijd voorop, zowel als het gaat om nieuwbouw als om keuzes met betrekking tot bestaande woningen. "Bouwen" is een onderdeel van de woonvisie. De in de vraag gesuggereerde tegenstelling tussen "bouwen voor de Randstad" versus "bouwen voor eigen inwoners" is een schijntegenstelling. Woningen worden gebouwd om te voldoen aan de vraag; het is niet mogelijk om woningen alleen te verkopen aan inwoners uit de eigen gemeente, dus de woningen worden gebouwd voor zowel de eigen inwoners als voor nieuwkomers van buiten. Overigens komt het grootste deel van de vraag naar woningen uit de eigen regio, zoals figuur 2.13 op pagina 24 laat zien. Wel is het zo dat het aandeel instromers vanuit de Randstad groeit. Ook daarvoor willen we woningen bouwen. De nieuwe inwoners dragen bij aan het behoud of versterken van de koopkracht in de gemeente, het dempen van de effecten van vergrijzing en het draagvlak voor verenigingen en voorzieningen.

We zouden er voor kunnen kiezen om slechts zoveel woningen bij te bouwen, als er op basis van het geboortesaldo van eigen inwoners nodig zouden zijn. Dat zou het totaal aantal nieuwbouwwoningen fors omlaag brengen. Het effect ervan zou echter niet zijn, dat we nog alleen "bouwen voor eigen inwoners". Eerder zal een verdringingseffect optreden, waarbij degenen die de hoogste prijs kunnen betalen de woningen kopen. Die kopers kunnen ook dan uit de Randstad komen, wat er toe zou leiden dat er minder woningen voor de eigen inwoners beschikbaar komen. Het zou daarnaast ook een prijsopdrijvend effect op bestaande woningen kunnen hebben, en ook daar tot verdringing leiden. Die keuze maakt ons college nadrukkelijk niet.

Vraag 2

In hoeverre maken "eigen" inwoners nog een kans op een woning in Beesd en/of de plantage?

Antwoord

Wij nemen aan dat u met "eigen" inwoners mensen bedoelt die nu in de verschillende dorpen van West Betuwe wonen. Als het gaat om huurwoningen in Beesd en/of op De Plantage maken zij net zoveel kans op een woning als andere bij Woongaard ingeschreven woningzoekenden. Woongaard is het systeem van de samenwerkende woningbouwcorporaties in de regio.

Als het gaat om koopwoningen maken de inwoners van West Betuwe evenveel kans op een woning als inwoners van elders met vergelijkbare koopkracht. Waarschijnlijk zelfs iets meer, doordat zij directer bij de lokale ontwikkelingen zijn betrokken, en dus eerder op de hoogte zijn van woningen die te koop komen en van nieuwe woningbouwplannen dan woningzoekenden van elders.

Vraag 3

Pagina 35: hier wordt geconcludeerd dat: "Woningbouw is in elke kern wenselijk om aan alle inwoners voldoende en passende woonruimte te kunnen bieden Als dat zo is, waarom wordt er volgens tabel 3.1. op pagina 53 dan niet in iedere kern gebouwd? Dat is toch niet overeenkomstig de wensen uit het bidbook?"

Antwoord

In tabel 3.1 op pagina 53 leest u terug, dat in elke kern woningen worden zijn gepland of in de toekomst mogelijk worden gemaakt. De cijfers in de tabel zijn indicatief.

Vraag 4

Pagina 6: hier staat: "We bouwen in elke kern, passend bij de aard van de vraag en de omvang van het dorp. We zorgen er voor dat we nu en in de toekomst ruimte bieden voor de vraag uit de eigen bevolking Deze stelling staat haaks op tabel 3.1. op pagina 53. Kan daarover uitleg worden gegeven?"

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 3.

Vraag 4

Er liggen meer dorpen aan de as A2/A15 zoals Deil, Tricht, Tuil, Waardenburg en in mindere mate Haaften. Waarom vindt daar dan geen uitbreiding plaats zoals in Beesd?

Antwoord

De keuze voor uitbreiding in Beesd wordt toegelicht onder beleidskeuze 4.3a op pagina 51 van de woonvisie. Zoals ook toegelicht tijdens de raadsbijeenkomsten woonvisie op 8 september en 30 november 2020, is Beesd de enige van de grotere kernen waar de afgelopen 20 jaar vrijwel geen woningen zijn gebouwd. We kiezen er voor om hier nu een inhaalslag te maken. Dat betekent automatisch dat er weinig ruimte is om elders substantiële aantallen woningen toe te voegen, zoals in Deil of Tricht.

In Haaften en Tuil zijn de afgelopen periode wel woningen gebouwd, en zijn er bovendien voor de komende jaren nog respectievelijk 100 en 60 woningen aan "harde plannen" opgenomen, zoals u in tabel 3.1 kunt zien.

Voor Waardenburg geldt, dat de mogelijke verbreding van de A2 en de eventuele realisatie van een rondweg grote kansen kunnen bieden voor meer woningbouw. Wij verwachten niet, dat dit de eerstkomende vijf jaar tot beschikbare woningbouwlocaties zal leiden. Wel denken we dat in deze periode duidelijk zal worden of de genoemde plannen voor de rondweg doorgang kunnen krijgen. Als dat het geval is, denken we dat bij de geplande actualisering van de woonvisie over 5 jaar zeker ruimte voor woningbouw bij Waardenburg kan worden toegevoegd. In het bijlageboek is bij de factsheet Waardenburg juist met het oog op deze ontwikkeling voor de komende 2 jaar als prioriteit het uitwerken van de plannen voor een rondweg en bijbehorende woningbouwlocaties opgenomen.

Vraag 5

Pagina 29: Waarom kiest het college voor het versnellingscenario, terwijl ze weet dat dit betekent dat er maar beperkt ruimte is voor nieuwe plannen? Hoe kan er dan in elke kern worden gebouwd?

Antwoord

De keuze voor het versnellingscenario hangt juist samen met de wens om meer woningen te bouwen. Door te kiezen voor dit scenario zetten we er op in de woningen in De Plantage niet tot 2036 te ontwikkelen, maar dit voor 2030 af te ronden.

Als we niet voor het versnellingscenario kiezen, betekent dit dat we tot 2030 niet 2200, maar 1.700 woningen kunnen toevoegen. De 500 woningen die in tabel 3.1 worden genoemd in de kolom "versnelling de Plantage" zouden dan doorschuiven naar de periode na 2030. Omdat hier contractuele verplichtingen onder liggen, is het niet mogelijk om deze over andere kernen te verdelen. De verdeling van de overige woningen over de kernen zou dan dus gelijk blijven.

Zoals onder vraag 3 al is toegelicht wordt er wel in elke kern gebouwd.

Vraag 6

Pagina 30: hoe wil het college het voor elkaar krijgen om meer sociale woningen te bouwen in de plantage, gezien de bestaande contracten met de marktpartijen.(ontwikkelaars)?

Antwoord

We kunnen dit niet afdwingen in bestaande contracten. Zoals op pagina 30 wordt toegelicht kunnen we wel in gesprek gaan met alle partijen, en de bereidheid onderzoeken om mee te werken aan de in de woonvisie genoemde oplossingen. Voor de gemeente kan dit betekenen dat we nog eens kritisch beoordelen of een iets hogere bouwdichtheid (bijvoorbeeld een woonlaag extra) of iets soepeler stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen bijdragen aan een financieel haalbaar plan.

Vraag 7

Pagina 36: Wat wordt bedoeld met " Verkennen mogelijkheden ondersteunen sociale woningbouw via grondbeleid/grondprijzen?"

Antwoord

Een van de factoren die de haalbaarheid van sociale woningbouw bepalen, is de grondprijs. Twee van de drie voormalige gemeenten die West Betuwe vormen, hadden voor sociale woningbouw een aparte (lagere) grondprijs, net als veel andere gemeenten in Nederland. Onderzocht kan worden, wat in West Betuwe haalbare sociale grondprijzen zijn. Een andere mogelijkheid is om gebiedsexploitaties op te stellen, waarbij ontwikkelaars verplicht worden woningen in bepaalde prijsklassen te ontwikkelen – ook sociale woningbouw. Dit kan worden verwerkt in de grondprijzen, maar ook op andere manieren. De woonvisie is niet de plek om dit uit te werken, dat past beter in het grondbeleid of de

grondprijzenbrief. Op pagina 36 wordt deze prioriteit daarom benoemd als “verkennende opgave”; nadere uitwerking en besluitvorming vindt dan separaat plaats.

Vraag 8

In hoofdstuk 3 staan de beleidskeuzes genoemd aan de hand van de 4 leidende principes. Zijn dit de keuzes die het college maakt binnen de leidende principes (dus en/en) of wordt van de raad verwacht dat zij een keuze maakt uit de beleidskeuzes binnen de leidende principes (of/of)?

Antwoord

De beleidskeuzes in hoofdstuk 3 zijn uitgewerkt aan de hand van de leidende principes. Indien uw raad instemt met de woonvisie, kiest u voor de hierin uitgewerkte leidende principes en voor de in de visie uitgewerkte beleidskeuzes zoals deze in de woonvisie zijn opgenomen. Ons college stelt de raad voor én te kiezen voor de leidende principes én voor de beleidskeuzes. Dus en/en.

Vragen over anti speculatiebeding en zelfbewoningsplicht:

Vraag 1

In hoeverre kunnen ontwikkelaars door de gemeente worden verplicht om een antispeculatiebeding of een zelfbewoningsplicht op te nemen in hun koopovereenkomsten? LLB is van mening dat dit alleen kan als de gemeente eigenaar van de goedkope woningen is.

Antwoord

Een anti-speculatiebeding of zelfbewoningsplicht kan zowel worden opgelegd voor woningen waar de gemeente eigenaar van is, als voor andere woningen. In meerdere gemeenten wordt dit toegepast. Wat specifiek in West Betuwe mogelijk en wenselijk is, en op welke manier we dit willen vormgeven, zal nader worden onderzocht.

Vraag 2: arbeidsmigranten

In de oordeelsvormende raad stelde de wethouder voor om verkamering van woningen tegen te gaan met een anti speculatiebeding. In de woonvisie is dat echter niet op die manier verwoord. Als de wethouder verkamering wil tegengaan (als het voorkomt, dit wordt door de makelaars tegengesproken) dan kan zij toch veel beter kiezen voor een speciale verordening zoals Tiel heeft gedaan?

Antwoord

In Tiel is verkamering inderdaad een probleem omdat het om veel huizen gaat en dan met name om veel betaalbare huizen. In West Betuwe speelt dit veel minder. Echter voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten stellen we apart beleid op en in dit beleid zal er ook aandacht zijn voor verkamering. Er zal hierbij onderzocht worden wat voor West Betuwe de beste manier is om dit tegen te gaan.

Arbeidsmigranten die zich blijvend in West Betuwe vestigen, vallen onder dezelfde huur- en koopregels als alle andere inwoners. Daarom zijn ze in de woonvisie niet als aparte doelgroep benoemd.

Vraag over "overlast gevende inwoners"

Vraag

In de technische vragen die LLB al heeft gesteld, vinden wij deze term stigmatiserend. In de oordeelsvormende raad gaf de wethouder aan dat zij met deze groep de zogenaamde "skaeve huse" bedoelt. LLB zal hierover een amendement indienen. De wethouder heeft toegezegd om schriftelijk uitleg te geven over de skaeve huse, maar dat betekent nog niet dat deze onderdeel uitmaken van de woonvisie.

Antwoord

Voor onze reactie op de eerdere technische vragen verwijzen we naar ons antwoord dat u daarvoor heeft ontvangen.

Met betrekking tot de skaeve husen geldt, dat we deze realiseren op één locatie binnen de gemeente, zoals in de woonvisie onder beleidskeuze 2.4 is genoemd. Skaeve husen is een benaming voor sobere huurwoningen die zijn bestemd voor personen die structureel overlast veroorzaken. De woningen worden gerealiseerd op een locatie waar de kans op overlast voor direct omwonenden beperkt is. Over deze locatie is nog niet gecommuniceerd, dit volgt latern. We willen beginnen met twee van dit soort woningen op één locatie en zullen dit evalueren. Bij succes kan worden onderzocht of we ook op andere locaties, geografisch verdeeld over de gemeente, Skaeve huse willen plaatsen.

Vragen over maatregelen bij het "stilzitten" van initiatiefnemers

Vraag 1

Pagina 61: opnemen van een zogenaamde realisatieplicht in overeenkomsten. Is dit juridisch haalbaar en als marktpartijen overeenkomsten met deze plicht niet wil tekenen? Hoe kunnen er dan huizen worden gebouwd, want dan gaat de ontwikkelaar naar een andere gemeente die dat soort plichten niet heeft.

Antwoord

Ja, dit is juridisch haalbaar en wordt ook op andere plaatsen in het land toegepast. In de praktijk zijn het vaak de meer kleinschalige plannen van lokale eigenaars/ontwikkelaars die soms heel lang op de plank blijven liggen. Deze bestaande rechten vallen dan onder de "harde plannen". Ook wanneer deze gedurende langere tijd niet worden gerealiseerd, blijven ze toch op de woningbouwprogrammering staan. We kunnen die woningen dan niet op een andere locatie laten bouwen. De niet-gebruikte bouwrechten blokkeren dan feitelijk dat er in een kern wordt gebouwd. Om dit te voorkomen willen we de realisatieplicht opnemen.

De kans dat ontwikkelaars West Betuwe zullen mijden vanwege de realisatieplicht achten wij klein. Het doel van ontwikkelaars is wél realiseren, een realisatieplicht gaat niet tegen hun primaire belang in. Uiteraard zullen we de regeling zodanig vormgeven, dat deze voldoende rekening houdt met marktontwikkelingen die tot versnelling of vertraging kunnen leiden.

Vraag 2

Wat gebeurt er als het college door de nieuwe provinciale verordening wordt gedwongen om te kijken of er nog voldoende behoefte is bij harde plannen?

Antwoord:

In dat geval verwijzen we de provincie naar onze woonvisie voor de onderbouwing. Het doel achter een dergelijke provinciale vraag is om overtallige plancapaciteit te schrappen, zodat elders ruimte ontstaat om te bouwen waar wel vraag is. Met de nu voorliggende woonvisie en de daarin opgenomen analyse geven we aan, dat er in alle kernen behoefte is aan woningen, óók aan nieuwbouw, passend bij de aard en schaal van de kern. Met tabel 3.1 laten we zien, dat de verwachte vraag (van circa 2.200 woningen) voldoende is om de harde plannen te realiseren, die in de eerste kolom van genoemde tabel zijn opgenomen. Daarnaast biedt de keuze voor het versnellingscenario ook enige ruimte voor het bouwen van extra woningen. Deze zogeheten "nieuwe vrije ruimte" is in de 2^e, 3^e en 4^e kolom van de tabel indicatief verdeeld. We verwachten dat de provincie zich kan vinden in onze woonvisie.

Vragen over participatie van inwoners:

Gezien de belangrijke keuze die in deze woonvisie worden gemaakt door het college, is het naar de mening van LLB niet genoeg om alleen te wijzen naar het bidbook. Dat bidbook is inmiddels al meer dan 2 jaar oud. Daarom hebben wij ten aanzien van de participatie van inwoners de volgende vragen:

Vraag 1

Het valt ons op dat de dorpsraden e.d. in veel kernen niet bij deze woonvisie zijn betrokken. Wij hebben klachten gezien van Tricht, Est en recentelijk Deil. Waarom zijn de vertegenwoordigers van de kernen niet betrokken bij deze woonvisie? Het college wil bewoners uitnodigen om met voorstellen te komen. (pagina 61 woonvisie) Waarom zijn zij dan niet vooraf over deze woonvisie geïnformeerd? Dan hadden ze kunnen meedenken en misschien al een doorkijk naar hun plannen kunnen geven.

Antwoord

We hechten net als u sterk aan het goed luisteren naar onze inwoners en het betrekken van hun wensen bij het opstellen van een visie. Tegelijk geldt, dat we "dubbel werk" willen voorkomen, en inwoners niet het gevoel willen geven hen tweemaal hetzelfde te vragen. Wij hebben er daarom bewust voor gekozen om op visie-niveau niet opnieuw een breed participatie-traject op te zetten. We zien geen aanleiding om te verwachten dat de wensen en behoeften uit het bidbook in de afgelopen twee jaar met betrekking tot wonen aanzienlijk zijn veranderd. De doelstellingen, leidende principes en beleidskeuzes sluiten naar onze mening goed aan bij de woonbehoeften die in het bidbook zijn verwoord.

Na de visie volgt de uitwerking. Zoals in de woonvisie is genoemd, en tijdens de raadsbijeenkomst van 30 november nog herhaald, betrekken we de bewoners van de kernen graag bij de verdere uitwerkingen van plannen en nodigen hen ook uit te komen met initiatieven.

Vraag 2

Als een dorpsraad/ initiatiefnemer dan met een voorstel komt, worden ze afgewezen omdat Beesd eerst aan de beurt is. Wij willen graag de reactie weten van de wethouder op de brieven die we ontvangen hebben van de dorpsraden van Tricht en Deil en een klacht vanuit Est. Waarom zijn die kernen niet aan "de beurt" zoals Beesd? Waarom wordt een onderscheid gemaakt tussen kernen? Zie ook vraag 1 bij het onderdeel keuzes. Kiest het college voor de randstad of niet? Wees daar open en eerlijk over.

Antwoord

De woonvisie gaat niet over individuele voorstellen. Initiatieven zullen op hun merites worden beoordeeld, waarbij de woonvisie natuurlijk een belangrijk kader vormt. De cijfers in de woonvisie met

betrekking tot de verdeling van plannen zijn indicatief. Dat betekent dat ze wel een richting geven, maar niet in beton zijn gegoten. Kleine afwijkingen zullen zeker mogelijk zijn. Echter: het is ook niet mogelijk om onbepaald overal woningen toe te voegen. Daar zullen afwegingen voor moeten worden gemaakt. Met de woonvisie biedt de raad de kaders voor die afwegingen, met de uitwerking in een woningbouwprogrammering en de beoordeling van individuele plannen geeft het college daar vervolgens invulling aan.

Met betrekking tot het in deze vraag genoemde onderscheid tussen de kernen en de vraag over "de Randstad": zie de antwoorden hiervoor op vragen 1 tot en met 5.

Vraag woningbehoefte

In het AD van 8 december 2020 stond een artikel over de woonvisie van de gemeente Buren waarin wordt gezegd dat er in een bepaald project meer kan worden gebouwd dan waarvoor behoefte is dat eigen inwoners voorrang krijgen

Vraag

Volgens LLB is het wettelijk niet mogelijk om meer te bouwen dan waar behoefte voor is en het is volgens ons ook niet mogelijk om eigen inwoners voorrang te geven. Kan de wethouder dit bevestigen?

Antwoord

Ja, dat kan ik bevestigen. Bestemmings- (straks: omgevings-)plannen dienen economisch haalbaar te zijn, en zijn dat niet als er woningen worden gebouwd waarvan de behoefte niet is aangetoond. En het klopt dat het wettelijk niet mogelijk is de eigen inwoners voorrang te geven (arrest Hoge Raad 14 april 2006).

Diverse vragen:

Vraag 1

In hoeverre komt de toegezonden tabel van de harmonisaties overeen met de gepresenteerde aantallen in de beeldvormende vergadering van 7 mei 2019?

Antwoord

In de recent toegezonden tabel die u noemt zijn aantallen te bouwen woningen per voormalige gemeente opgenomen, voor uiteenlopende periodes. Voor de woonvisie is vooral relevant, welke actuele cijfers er gelden en wat we daarover in regionaal verband afspreken. De getallen die in 2012 resp. 2016 in de oude woonvisies zijn opgenomen, zijn daardoor niet langer van belang.

In de beeldvormende vergadering van 7 mei 2019 is de regionale manier voor het programmeren van woningbouw gepresenteerd en het op dat moment geldende woningbouwprogramma voor West Betuwe. In tabel 32 in het bijlageboek ziet u de verhouding tussen planning en realisatie van woningbouw in de gemeenten in Rivierenland in de periode 2015-2025, inclusief de werkelijk gerealiseerde aantallen. Het woningprogramma wat in 2019 is gepresenteerd gold ook voor deze periode. In de nieuwe regionale afspraken wordt hier mee rekening gehouden. De 2.200 woningen die we voor West Betuwe voorzien, passen in deze regionale afspraken. Er wordt voor de 2.200 wel uitgegaan van de periode 2020-2030.

Uw raad is op verschillende manieren bij de start en voortgang van deze woonvisie betrokken. Niet zozeer de door u genoemde beeldvormende vergadering van 7 mei 2019 is daarbij het vertrekpunt, maar de raadsinformatienota's van 3 maart 2020 (over de start van de woonvisie) en van 16 juni 2020 (over de stand van zaken en het vervolgproces).

Vraag 2

Waarom is het nieuwe afwegingskader woningbouw niet opgenomen in de woonvisie?

Antwoord

Het door ons college vastgestelde afwegingskader is een uitvoeringsdocument. De woonvisie gaat over de hoofdlijnen van het beleid. Ook andere uitvoeringsdocumenten, zoals de woningbouwprogrammering, maken geen onderdeel uit van de woonvisie.

Vraag 3

Hoeveel woningen zijn in 2019 en 2020 door de toetsing aan het afwegingskader gekomen en worden die opgeteld bij de huidige woningbouwprogrammering?

Antwoord

In de woonvisie zijn we uitgegaan van de werkelijke stand van zaken per 1 januari 2020. Verzoeken voor woningbouw die in 2019 binnen zijn gekomen, zijn aangehouden in afwachting tot het afwegingskader. Het afwegingskader is in 2020 vastgesteld. Inmiddels is de eerste ronde voor de afweging van principeverzoeken geweest, hiervan zijn 12 verzoeken positief beoordeeld. Het gaat om enkele tientallen woningen.

Nieuw verleende vergunningen voor bouw of sloop worden jaarlijks in de woningbouwprogrammering verdisconteerd. Dat zal voor de volgende woningbouwprogrammering ook gelden voor de woningen die door te toetsing aan het afwegingskader zijn gekomen.