

Memo

Aan: Gemeenteraad Oude IJsselstreek

Cc:

Van: College van B&W

Datum: 3 mei 2016

Kenmerk:

Onderwerp: Oplegmemo behorende bij discussienota Stoplichtmodel

Geachte leden van de raad,

Op 24 september 2015 heeft u de regionale woonagenda 2015-2025 vastgesteld. Een van de beslispunten opgenomen in het besluit betreft: "een verlaging van het wooncontingent met 10% door middel van het stoplichtmodel en de daarbij geformuleerde uitgangspunten". Het college heeft hier uitvoering aan gegeven. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in de discussienota.

Als bijlage treft u de discussienota "stoplichtmodel" Oude IJsselstreek ter voorbereiding op de raadscommissie fysieke leefomgeving van 19 mei a.s.. Het stoplichtmodel is een instrument waarmee de plancapaciteit voor nieuwe woningbouwplannen wordt geanalyseerd en kan worden bijgesteld. De discussienota geeft de uitkomsten van de analyse weer. Bij de griffie is de uitgebreide lijst onder geheimhouding in te zien.

Graag gaan wij met u, als vervolg op de raadswerkdag wonen van 19 februari jl., het gesprek aan over de woningbouwplannen in de gemeente Oude IJsselstreek. De discussienota bevat een toelichting op de werkwijze en de uitkomsten van de "tussenanalyse" die het college heeft uitgevoerd.

### Vragen en dilemma's

Om tot een goede besluitvorming in september 2016 te komen vragen wij u het gesprek voor de commissie van 19 mei a.s. voor te bereiden en daarbij na te denken over in ieder geval de volgende vragen en dilemma's:

- Het stoplichtmodel gaat uit van een kwalitatieve afweging. Dit betekent dat o.a. volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten de doorslag geven of woningbouwplannen op groen, oranje en rood staan. Kunt u zich vinden in de gehanteerde werkwijze zoals gepresenteerd in de discussienota?
- Om daadwerkelijk uitvoering te kunnen geven aan het verminderen van de plancapaciteit dienen de bestemmingsplannen in veel gevallen aangepast te worden. Wat is volgens u een redelijk termijn waarbinnen particulieren/ontwikkelaars nog de mogelijkheid moeten krijgen om hun woningbouwplannen te realiseren. De heer Bregman heeft in zijn presentatie tijdens de raadswerkdag gesproken over een minimale termijn (vanuit de jurisprudentie) van 10 maanden.
- Als uitgangspunt is genomen dat er ruimte nodig is voor minimaal 50 woningen om de ruimtelijke opgave in de centra van de hoofdkernen aan te pakken. Vindt u dit een redelijk aantal? Indien dit niet het geval is, kunt u daarbij dan aangeven wat u wel redelijk acht en hoe u denkt deze extra benodigde ruimte te kunnen creëren?
- Wat is uw visie op woningen die al geruime tijd leeg staan (bijvoorbeeld langer dan 10 jaar) dan wel nog nooit als woning in gebruik zijn geweest. Vindt u dat deze woningen van de woningvoorraad moeten worden onttrokken om zo wat extra ruimte te creëren in de nieuwbouwopgave?

### Besluitvorming

Om de plancapaciteit daadwerkelijk aan te passen is besluitvorming van de raad noodzakelijk. Daarvoor heeft het college een aantal redenen:

- **Keuzemogelijkheden:** De meeste woningbouwplannen binnen de gemeente Oude IJsselstreek zijn bestemmingsplantechnisch onherroepelijk. Dit betekent dat, zodra een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, gebouwd kan worden. Daarmee heeft de gemeente geen sturingsmogelijkheden op de aantallen en al helemaal niet de fasering of op welke plek er gebouwd kan worden. Dit brengt het risico met zich mee dat de

nog 220 te realiseren woningen op de verkeerde plek voor de verkeerde doelgroep terecht kunnen komen.

- **Voorzienbaarheid**<sup>1</sup>: Voor het creëren van voorzienbaarheid (in het bestemmingsplan, publiekrecht) en de onderhandelingen met ontwikkelaars (privaatrecht) is door de juridische adviseurs aangegeven dat het van essentieel belang is dat de gemeenteraad in de openbaarheid de lijst met woningen presenteert, waarbij staat aan gegeven of deze woningbouwplannen de nominatie hebben om geschrapt te worden of doorgang kunnen vinden.
- **Grip op de financiën**: Doordat er op dit moment geen invloed uit te oefenen is op het mogelijk te bouwen aantal woningen is het moeilijk om grip te hebben en te houden op de financiële gevolgen. Besluitvorming is nodig ter voorkoming van het oplopen van verdere financiële gevolgen voor (plan)schadeclaims.
- **Afspraken in de regio**: De gemeente Oude IJsselstreek heeft ingestemd met de regionale woonagenda 2015-2025, en daarmee de 10% reductie van de plancapaciteit. Door de plancapaciteit daadwerkelijk terug te brengen wordt invulling gegeven aan de gemaakte afspraken met de regiogemeenten.

---

<sup>1</sup> Voorzienbaarheid van de schade indien de schade voorzienbaar was of indien de aanvrager de schade had kunnen voorkomen of beperken dan blijft de schade voor rekening van de aanvrager. Daarmee kan een schadeclaim richting de gemeente (deels) worden voorkomen.