

Vragenformulier

datum: 5-7-2018

Vragensteller	Jan Klein Lenderink
Fractie	CDA
Raadsvoorstelnr	7
Onderwerp	Werkbudget pilot woningbouw voor jongeren
Beantwoording aan: Raads- en commissieleden	

Inleiding:

Op donderdagavond 12 juli a.s. behandelen het hierboven aangegeven raadsvoorstel. Aangezien er tussendoor géén commissie vergadering gepland is, willen we alvast enkele schriftelijke vragen stellen.
Dit ter voorbereiding voor de raadsvergadering.

Vraag: bestuurlijk

Het is ons bekend dat het gehele proces de nodige voorbereidingstijd met zich mee brengt, wat het bijgevoegde tijdsplan ook aangeeft. Echter een te lange voorbereiding kan belemmerend danwel demotiverend werken bij doelgroepen. Het succes van slagen van dit soort projecten hangt mede af van de snelheid van handelen.
Hoe denkt het college hierin motiverend te kunnen werken?

Antwoord:

De afgelopen maanden hebben wij als gemeente de 5 groepen intensief begeleid en geïnformeerd. Daarnaast hebben we een tweetal excursies georganiseerd waarbij we hen onder andere voorbeelden van CPO projecten hebben laten zien ter inspiratie. De eerste vereniging is inmiddels opgericht. Naast de begeleiding die vanuit de gemeente gegeven wordt, zal elke groep begeleid gaan worden door een professionele adviseur met veel ervaring op het gebied van CPO-trajecten. De groepen bepalen zelf met welke adviseur zij aan de slag gaan. Alle groepen zijn op dit moment druk bezig met de selectie van deze adviseur.

Per groep gaan we, zodra de vereniging is opgericht, een overeenkomst sluiten en een op maat gemaakte planning maken met de daarbij behorende deadlines. Deze planning en de bijbehorende stappen zullen zowel door de professionele adviseur van de verschillende groepen als door de gemeente regelmatig met elkaar besproken worden om de voortgang te bewaken.

Vraag: technisch

CPO betekend samen een intensieve procedure doorlopen.
Hoe worden de betrokkenen en procesbegeleiders hierin geïnformeerd, zodat het proces zo snel mogelijk van start kan gaan, de snelheid van handelen gewaarborgd blijft en door evt. onwetendheid niet tegen muren oplopen, waardoor een tijdverlies ontstaat?

Antwoord:

Er is voortdurend contact vanuit de gemeente met de 5 groepen. Via het mailadres wonen@bronckhorst.nl wordt informatie gedeeld en worden vragen van deelnemers zsm beantwoord.
Binnen de gemeente is er een projectgroep die 2-wekelijks bij elkaar komt om de voortgang per locatie te bespreken en de snelheid er in te houden.
Wanneer er specifieke inhoudelijke vragen vanuit een groep komen, worden er ad hoc afspraken ingepland met zowel de groep als de inhoudelijke betrokken ambtenaar.
Wanneer de keuze voor procesbegeleiding gemaakt is, plannen we een afspraak met deze procesbegeleider(s) in om het project en het proces en de planning met hen door te nemen. Dit zullen we gedurende de pilot blijven doen.

Vraag: technisch

U stelt voor om de omgevingsvergunningen te verlenen en daarna d.m.v. een veegplan procedure de bestemmingsplannen aan te passen, vanwege de snelheid. Hoe kan worden voorkomen dat belanghebbenden hierna zienswijzen indienen die het gehele proces aanmerkelijk kunnen vertragen, c.q. kostenverhogend kunnen werken?

Antwoord:

Bij de met een verklaring van geen bedenkingen afgegeven omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen tegen de ontwerp-vergunning. Na afgifte van de omgevingsvergunning staat vervolgens beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als deze vergunningen onherroepelijk zijn en vervolgens meegenomen worden in een veegplan kan in dat kader niet meer geageerd worden.

Dit is geregeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening: "voorzover een ontwerp van een bestemmingsplan (...) zijn grondslag vindt in een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan (...) is afgeweken, kunnen zienswijzen geen betrekking op dat deel van het ontwerpplan."

Vraag: technisch

Op blz. 6 van het RV staat onder kanttekeningen 1.1. dat het college ontheffing kan verlenen om gasloos te bouwen. Is dit inmiddels niet achterhaald? Hierdoor zullen de woningen duurder uitvallen, zijn er extra mogelijkheden voor financiële tegemoetkoming nu het rijk dit per 1 juli j.l. heeft vastgesteld?

Antwoord:

Per 1 juli is bij nieuwbouw voortaan de hoofdregel dat de woningen niet meer aangesloten worden op gas. B&W van Bronckhorst heeft daarnaast ook aangegeven dat zij een sterke voorstander zijn van gasloze nieuwbouw. Bij nieuwbouw bestaat slechts één uitzondering: De aansluitplicht geldt wel als de woningen in een gebied ligt dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 10 van de Gaswet is aangewezen als gebied waar aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang, waaronder begrepen de maatschappelijke kosten en baten.

De jongeren zullen per project bekijken wat wel en niet financieel haalbaar is m.b.t. de (extra) investeringen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast hebben we contact met duurzaamheidsspecialisten die de jongeren adviseren en ook zicht hebben op mogelijke subsidies. Op het gebied van financiering (hypotheek) zijn er ook veel ontwikkelingen. Het is bij meerdere geldverstrekkers mogelijk om energiebesparende voorzieningen onder bepaalde voorwaarden via de hypotheek te financieren. Daarnaast geven ze rentekorting wanneer sprake is van een energiezuinige woning. Tenslotte zijn er ook conceptbouwers die all-electric woningen aanbieden, bij 2 van deze voorbeelden zijn we tijdens een excursie gaan kijken.

Vraag: technisch

Onder kanttekening bij punt 2.1. staat dat er achtervang geregeld moet worden. Welke partijen kunnen dit nog meer zijn als de genoemde bouwers? Kunnen dit ook gegadigen zijn die op de wachtlijst staan? Is er voor de 5 locaties nog een wachtlijst?

Antwoord:

Onze prioriteit en ook die van de jongeren is om er voor te zorgen dat er voldoende leden zijn in de vereniging die de locatie gaat ontwikkelen. De afgelopen maanden hebben we van beide kanten uit aandacht besteed aan de werving van leden voor de 5 locaties in de pilot. Dit heeft geleid tot voldoende inschrijvingen (100% van de uitgeefbare kavels).

Als er jongeren zijn die nu alsnog belangstelling hebben voor deelname aan de pilot, dan kunnen zij zich nog steeds inschrijven. Er zijn dan 2 mogelijkheden:

1. Als er op dat moment nog een woning beschikbaar is op de locatie waarvoor zij zich ingeschreven hebben, dan doen zij direct mee.

2. Als er op dat moment als voldoende inschrijvingen zijn voor de locatie, dan komen zij op de reservelijst. Mocht er iemand besluiten om niet langer deel te willen nemen aan de pilot, dan zal degene die op plek 1 van de reservelijst staat doorschuiven. De vereniging is verantwoordelijk voor het beheren van deze (mogelijke) reservelijst.

Mocht het uiteindelijk niet lukken om alle kavels te verkopen en er geen jongeren (meer) op de reservelijst staan, zal de betreffende vereniging in eerste instantie zelf achtervang moeten regelen voor de woning die 'overblijft'. Uit ervaringen elders blijkt dat dit eigenlijk altijd de aannemers zijn die ook de woningen bouwen.

Op dit moment is er nog geen reservelijst. Wel hebben zich inmiddels bij ons een aantal jongeren gemeld die graag aan de pilot zouden willen deelnemen. Zij zullen zich op zeer korte termijn kunnen gaan inschrijven.