

Punt 6. : Vervangen 70%-eis
woningbouwinitiatieven door
methode A en B



Aan de raad

Samenvatting:

U heeft op 11 juli 2016 besloten dat initiatiefnemers van nieuwe woningbouwplannen twee jaar de tijd krijgen om 70% van de aangeboden woningen te verkopen. Uw motivatie daarvoor was te waarborgen dat woningbouwplannen op redelijke termijn worden uitgevoerd. Slaagt de initiatiefnemer er niet in 70% binnen de termijn te verkopen, dan vervalt het recht op het aantal te realiseren woningen en kan het bouwplan geen doorgang vinden.

In de praktijk blijkt de 70%-eis niet haalbaar. We stellen uw raad voor van de 70%-eis af te zien en deze te vervangen door de volgende mogelijkheden:

- A. Bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid*
- B. Het verstrekken van een omgevingsvergunning met mogelijkheid van intrekking.*

Opdracht:

De vastgestelde 70%-eis uit het besluit van 11 juli 2016 vervangen door een (in de praktijk) werkbaar alternatief.

Aanleiding:

De eis dat initiatiefnemers van woningbouwplannen binnen twee jaar 70% van de aangeboden woningen verkocht moeten hebben om het plan te kunnen uitvoeren, blijkt in de praktijk niet realistisch.

Uw raad had die eis in 2016 gesteld en vastgelegd in een besluit om te waarborgen dat woningen daadwerkelijk op korte termijn worden gebouwd.

In de praktijk blijkt de 70%-eis niet haalbaar (o.a. plan aan de Markt). De oorzaak daarvan ligt vooral bij de procedure die nodig is voor het verkrijgen van een hypotheek door de kopers van de woningen. Voor het krijgen van een hypotheek eist de hypotheekverstrekker naast financiële gegevens ook een koopovereenkomst en een kopie van een omgevingsvergunning. Bij het ontbreken van een bestemmingsplan is een hypotheekverstrekker niet in beweging te krijgen. Ook bij de verkoop van onze eigen kavels is gebleken dat hypotheekverstrekkers deze eisen stellen.

Doelstelling:

De vastgestelde 70%-eis vervangen door een (in de praktijk) werkbaar alternatief. Het doel is om te voorkomen dat plancapaciteit wordt gecreëerd, die niet wordt benut en daarmee andere levensvatbare woningbouwplannen in de weg staat.

Mogelijke oplossingen:

A. Bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid

Als een woningbouwplan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een nieuw bestemmingsplan, dan kan in het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college worden opgenomen: zo kan het bestemmingsplan weer gewijzigd worden naar de oude situatie als niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gestart met de bouw van alle woningen. Door deze wijzigingsbevoegdheid wordt voorzienbaarheid gecreëerd en dus planschade voorkomen. Onder andere in Heerlen en Schouwen-Duiveland is op deze wijze gewerkt en de Raad van State heeft dit akkoord bevonden (zie ECLI:NL:RVS2017:99 en ECLI:NL:RVS:2017:102).

Om te kunnen starten met de bouw is een omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning kan weer worden ingetrokken op grond van artikel 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, als binnen een nader te bepalen termijn, of binnen 26 weken, niet daadwerkelijk begonnen is met de bouw.



B. Het verstrekken van een omgevingsvergunning met mogelijkheid van intrekking

Wanneer een omgevingsvergunning voor één of meer woningen wordt aangevraagd in afwijking van het bestemmingsplan, kan die vergunning weer worden ingetrokken op grond van artikel 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, als binnen een nader te bepalen termijn, of binnen 26 weken, niet daadwerkelijk begonnen is met de bouw. Ook hier treedt dan geen planschade op als maar duidelijk in de vergunning gemotiveerd een termijn is genoemd.

Voorgestelde oplossingen:

Geconstateerd kan worden dat beide methoden werken.

Methode A is het meest geschikt voor grotere plannen, omdat via het bestemmingsplan de ruimtelijke eisen in eerste instantie globaal worden geformuleerd en het bouwplan later binnen de grenzen nog kan worden aangepast, maar er is dan ook een procedure omgevingsvergunning nodig.

Methode B heeft als voordeel dat de procedure voor het alleen intrekken van de omgevingsvergunning veel eenvoudiger en goedkoper is dan een wijziging van het bestemmingsplan.

Burger- en overheidsparticipatie:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Het besluit wordt gecommuniceerd aan de initiatiefnemers van de genoemde plannen waaraan prioriteit is gegeven in onderdeel 2. van het besluit van 11 juli 2016 (16INT01943) en aan de initiatiefnemers van nieuwe plannen.

Effecten meten:

Op basis van de 70%-eis stagneren woningbouwplannen (o.a. Markt). Met de alternatieven kunnen de initiatiefnemers actief verder met hun planontwikkeling, zodat deze op korte termijn gerealiseerd kunnen gaan worden.

Planning:

Na vaststelling van het voorgestelde besluit kunnen initiatiefnemers actief verder met hun planontwikkeling.

Concept Besluit:

1. De 70%-eis uit het besluit van 11 juli 2016 (16INT01943) wordt vervangen door de omschreven mogelijkheden A of B.
 - A. bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
 - B. het verstrekken van een omgevingsvergunning met mogelijkheid van intrekking.Per plan wordt bekeken welke mogelijkheid het best bij de situatie past.

Nijverdal, 7 maart 2017

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van 18 april 2017.

Nr. 17INT00859

Nijverdal, 18 april 2017

Aldus besloten,

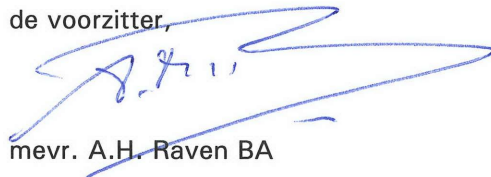
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



Mevr. Drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

- Overzicht fasering woningbouwprogramma 2017-2027