

Van: college van burgemeester en wethouders

Programma: Woerden Bouwt

Datum: 8 januari 2010

Contactpersoon: Jan Zwaneveld

Tel.nr.: 8330

E-mailadres: zwaneveld.j@woerden.nl

Gemeente Woerden 10.000484



Registratiedatum: 13/01/2010
Behandelend afdeling: RAAD
Afgehandeld door/op:

Onderwerp:

Plan van aanpak t.b.v. procesverbeteringen (her)ontwikkeling van bouwlocaties

Kennisnemen van:

- Plan van Aanpak procesverbeteringen (her) ontwikkelingen van bouwlocaties, inclusief bijlagen, versie 20 oktober 2009.
 - Voorstel tussenoplossing Woonkeur, zoals verwoord in Regiegroepvoorstel Snel & Polanen d.d. 21 oktober 2009.
-

Inleiding:

Naar aanleiding van het Raadsonderzoek betreffende de dossiers Il Cortile Verde en Villa Berlage heeft de Raad de vraag aan het college gesteld om verbeterpunten door te voeren. In het bijgevoegde Plan van Aanpak worden de punten benoemd en wordt een aanpak voorgesteld om te komen tot verbetering.

Het College is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit Plan van Aanpak.

Woonkeur

Inzake Woonkeur heeft de Raad aangegeven haar beleid op dit punt te willen herijken.

Met het vaststellen van het Raamplan bouwbeleid Snel en Polanen 2000-2010, door de raad in juni 2001, is vastgelegd dat voor alle woningen in Waterrijk Woerden de woonkeurtoets wordt uitgevoerd. Daarbij moet worden gestreefd naar certificering.

Publiekrechtelijk of privaatrechtelijk

Blijkens de jurisprudentie ter zake 'flankerend beleid' is het niet toegestaan andere bouw-eisen in de bouwvergunning op te nemen dan die in het Bouwbesluit zijn genoemd.

Kortom, via publiekrechtelijke weg kun je Woonkeur niet opleggen.

Teneinde Woonkeur toch toe te laten passen, resteren twee, beide privaatrechtelijke mogelijkheden.

1. --> via uitgifte van gemeentegrond (vgl. Waterrijk):

Er wordt in de selectiecriteria bij de gronduitgifte bepaald dat uitsluitend partijen die bereid zijn Woonkeur in hun bouwplan toe te passen, een woningbouwontwerp (+grondprijbsbieding) mogen indienen. Aan partijen die Woonkeur niet willen toepassen, wordt de gemeentegrond niet verkocht; nota bene: hier is geen sprake van druk uitoefenen, maar van de vraag "wil je een project ontwikkelen onder de voorwaarden die de gemeente stelt, of niet?"; als een partij het niet wil: even goede vrienden, want meestal zijn er voldoende andere gegadigden (ook mét Woonkeur is het lucratief om een woningbouwproject te ontwikkelen).

Datum: 8 januari 2010

2. --> bij bebouwing van niet-gemeentegrond (vgl. voormalig Campina-terrein):

Er wordt in zogenoemde 'anterieure contracten' met de ontwikkelaar afgesproken dat Woonkeur zal worden toegepast.

Dus via privaatrechtelijke weg kun je Woonkeur wel opleggen. Vooral van mogelijkheid 1. is in Woerden gebruik gemaakt, zij het dat dikwijls "ontheffing" is verleend van Woonkeur-eisen als de projectontwikkelaar kon aantonen dat in zijn geval de toepassing van die bepaalde Woonkeur-eisen tot nadelige effecten zou leiden.

'streven naar' vs. 'verplichten'

Op donderdagavond 7 januari werd door enkele commissieleden een raadsbesluit geciteerd waarin staat dat 'er gestreefd wordt naar toepassing van Woonkeur'. Als wij betreffende commissieleden goed begrijpen dan vinden zij dat op basis van deze tekst Woonkeur niet verplicht gesteld moet worden, maar louter gestreefd moet worden naar het VRIJWILLIG door ontwikkelaars laten toepassen van Woonkeur.

De realiteit is echter dat het toepassen van Woonkeur zich niet verhoudt met de belangrijkste drijfveer van projectontwikkelaars: winst-optimalisatie. Sommige ontwikkelaars streven om die reden juist naar "een onsje minder". Met andere woorden: als het niet wordt opgelegd, is de kans op toepassing van Woonkeur nihil. Zodoende leidt 'streven naar' nergens toe, tenzij het streven naar zich uit in het 'verplichten'.

Woonkeur kostenverhogend?

Enkele keren werd in de raadscommissie gesteld dat Woonkeur een goede projectontwikkeling in Waterrijk belemmert, omdat het voor projectontwikkelaars kostenverhogend werkt. Dit klopt niet, althans niet in Woerden. Immers, in de minimum-grondprijs (= het bedrag dat ontwikkelaars ten minste moeten bieden om in aanmerking te komen voor een bouwvlak in Waterrijk), is een vergoeding voor toepassing van Woonkeur verdisconteerd. De minimum-grondprijs is dientengevolge lager dan wanneer geen Woonkeur zou worden geëist, omdat verondersteld wordt dat Woonkeur extra bouwkosten met zich meebrengt. Een en ander drukt dus niet op de winst van de projectontwikkelaar.

Pas op de plaats

In de bijgevoegde notitie worden de voor- en nadelen van Woonkeur op een rijtje gezet. Tot op heden voldoet ongeveer een kwart van de opgeleverde woningen aan de eisen van het Woonkeur. Hoewel dit een laag percentage is lijkt de dwang voor bouwers om na te denken over deze eisen een positief effect te hebben op de kwaliteit van de woningen. Tegelijkertijd moet worden geconstateerd dat strikte navolging van de eisen van het Woonkeur op gespannen voet staat met andere speerpunten van het bouwbeleid zoals consument gericht bouwen en beeldkwaliteit.

Mede omdat een aantal eisen uit het flankerende woonkeurbeleid inmiddels standaard zijn opgenomen in het nieuwe bouwbesluit lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat het Woonkeur voor de komende periode een te zwaar middel is om de doelstellingen op het gebied van veiligheid en aanpasbaar/levensloopbestendig bouwen te bereiken.

Voorgesteld wordt om het Woonkeur op korte termijn te vervangen door een advies van de VACplus wonen voor wat betreft de levensloopbestendigheid (1) in combinatie met het politiekeurmerk veilig wonen nieuwbouw (2). Op de langere termijn moet de nota woonkwaliteit, die door de afdeling bouwzaken ontwikkeld wordt, een definitief kader vormen.

Kernboodschap:

In 2001 heeft de Gemeenteraad besloten om Woonkeur in Waterrijk op te leggen. Een besluit om van dit beleid af te wijken dient opnieuw door de Raad te worden genomen. Wij stellen u voor om de volgende besluiten te nemen:

1. De eis van Woonkeur voor de woningen in Waterrijk Woerden vanaf heden te laten vervallen en, vooruitlopend op de nota woonkwaliteit, deze te vervangen door een advies van de VACplus wonen (voor wat betreft aanpasbaar/levensloopbestendig bouwen) en een certificaat politiekeurmerk veilig wonen nieuwbouw (voor wat betreft de veiligheid).
2. Het College opdracht te geven voor het opstellen van de nota woonkwaliteit waarin o.a. de vijf criteria van het ministerie van VROM (zie ad2) leidraad zijn.

Datum: 8 januari 2010

3. Het College opdracht geven om de tussentijdse beleidswijziging te implementeren in alle relevante producten en processen die een rol spelen bij de verdere ontwikkeling van de wijk Waterrijk.

Vervolg:

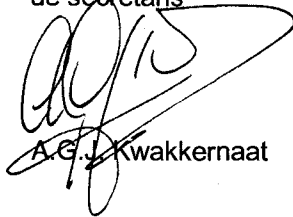
Zie onder "Kernboodschap"

Bijlagen:

- Plan van Aanpak procesverbeteringen (her) ontwikkelingen van bouwlocaties, inclusief bijlagen, versie 20 oktober 2009.
- Voorstel tussenoplossing Woonkeur, zoals verwoord in Regiegroepvoorstel Snel & Polanen d.d. 21 oktober 2009.

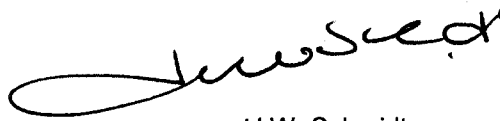
Namens

de secretaris



A.G.J. Kwakkernaat

de burgemeester



mr. H.W. Schmidt