

Datum : 11 november 2025

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 891657

Onderwerp : Herziening gemeentelijk kwaliteitsmenu 'woningbouw in de kernen'

Geachte raad,

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu (GKM) in 2013 (bijlage 2), had de gemeente Gennep als doel om de ruimtelijke kwaliteit in de kernen te vergroten. Destijds was er echter nog geen sprake van een grote woningbouwopgave. Inmiddels is die situatie veranderd: de gemeente streeft ernaar om vóór 2030 circa 800 woningen te realiseren. In het kader van deze ambitie heeft de Taskforce Wonen een knelpuntenanalyse uitgevoerd, waaruit bleek dat het GKM een van de weinige beleidsinstrumenten is waarmee de gemeente invloed kan uitoefenen op de voortgang van woningbouwinitiatieven. Om de werking van het GKM beter te begrijpen, is het in 2024 opgeschort en geëvalueerd.

Uit de evaluatie (Bijlage 3) blijkt dat het GKM in de praktijk leidt tot vertragingen. Gesprekken tussen ontwikkelaars en de gemeente over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage kosten veel tijd, en de financiële druk die deze bijdragen veroorzaken, bemoeilijkt de exploitatie van projecten. Bovendien is het GKM onvoldoende geborgd binnen de gemeentelijke organisatie, waardoor de uitvoering van projecten vaak uitbleef. Tegelijkertijd is tijdens de opschorting van het GKM de uitvoering op gang gekomen en zijn diverse ruimtelijke initiatieven ondersteund met het fonds. Voorbeelden hiervan zijn de Vredestuin, het Raadhuisplein, Achter de Hove, de Martinustoren en de Rijssenbeeklaan. Dankzij het kwaliteitsfonds konden kleinschalige wensen uit de buurt worden gerealiseerd zonder dat extra middelen uit de begroting nodig waren.

Het college waardeert het kwaliteitsfonds als instrument om samen met inwoners te werken aan ruimtelijke kwaliteit. Het herziende GKM 2025 (bijlage 1) is een instrument dat ruimtelijke kwaliteit vergroot; dat goed geborgd is in de organisatie, een beperkte bijdrage vraagt aan ontwikkelaars en geen vertraging vormt voor de woningbouwopgave.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het huidige GKM woningbouw in Kernen in te trekken.
2. Het nieuwe Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2025 vast te stellen

ARGUMENTEN



Een eenvoudiger GKM leidt niet tot vertraging van de woningbouwopgave

In het GKM 2025 zal de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling niet met de gemeente onderhandelen over het terugbrengen van kwaliteit in het plan en de hoogte van het bedrag dat in het GKM gestort moet worden. Deze onderhandelingen leidde in het verleden tot vertraging.

Een beperkte bijdrage van ontwikkelaars

In het GKM 2025 worden de bedragen die gevraagd worden van initiatiefnemers vereenvoudigd en verlaagd. Voor alle gerealiseerde woningen geldt één vast bedrag van €2000,- per woning. Deze bijdragen zijn in vergelijking tot het vorige GKM 60% lager voor appartementen en 80% tot 86% voor grondgebonden woningen. Ter voorkoming van excessief hoge bedragen bij grote woningbouwontwikkelingen, behoudt het college het recht om naar redelijkheid af te wijken van de bedragen bij woningbouwplannen die groter zijn dan 30 woningen. Tot 31 woningen wordt het vaste bedrag in ieder geval gehanteerd.

De uitvoering van het GKM is geborgd in de organisatie

De uitvoering van het GKM wordt belegd bij de gebiedscoördinator van de gemeente Gennep die aanvragen uit het GKM 2025 begeleid. Door inkomsten en uitgaven te koppelen aan doelen binnen deelgebieden ontstaat een functionele en ruimtelijke samenhang tussen kostendrager en kostenvrager. Deze samenhang zorgt ervoor dat de kwaliteit terugkomt waar het verloren gaat.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Als het GKM 2025 niet wordt vastgesteld zal de opschorting van het huidige GKM aflopen per 1 januari 2026 en onder de bestaande voorwaarden worden vervolgd, wat leidt tot negatieve effecten op de woningbouwopgave.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

De gemeente Gennep wil tot 2030 zo'n 800 woningen realiseren, een forse opgave die vraagt om versnelling en goede samenwerking met ontwikkelaars en inwoners.

Het huidige Kwaliteitsmenu (GKM) vertraagt het woningbouwproces door tijdrovende afstemming, financiële druk op ontwikkelaars en gebrekkige borging in de organisatie. Tegelijkertijd laat de opschorting van het GKM zien dat kwaliteitsverbeteringen wél van de grond komen, juist dankzij het kwaliteitsfonds en de betrokkenheid van inwoners.

We moeten het GKM herzien tot een instrument dat ruimtelijke kwaliteit stimuleert zonder de woningbouwopgave te hinderen, met duidelijke uitvoeringsstructuur en ruimte voor participatie met inwoners via het kwaliteitsfonds.

EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK



Voor het opstellen van dit beleid is gebruik gemaakt van:

- De evaluatie GKM woningbouw in kernen
- Het groot dorps- en wijkraaden overleg om de dorps en wijkraaden te informeren.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het nieuwe GKM 2025 wordt gepubliceerd in het gemeenteblad na vaststelling door de gemeenteraad.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Het GKM Woningbouw in kernen maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Op grond van de Omgevingswet gelden er geen bijzondere procedurele eisen aan de wijziging van de Omgevingsvisie. Tegen een besluit tot wijziging van de Omgevingsvisie staan geen rechtsmiddelen zoals bezwaar en beroep open.

FINANCIËN

Het fonds wordt gevuld door bijdragen bij woningbouwontwikkelingen. Zolang er middelen in het GKM zitten, is het mogelijk om aanvragen te honoreren. Er is geen relatie tot de algemene begroting.

UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door de raad, wordt het GKM gehanteerd bij alle woningbouwontwikkelingen vanaf 01 januari 2026 en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Na twee jaar wordt het GKM geëvalueerd. Na vaststelling door de raad, heeft het college de bevoegdheid om de uitvoeringonderdelen bij te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Bijlage 1: (nieuw) GKM 2025
2. Bijlage 2: GKM woningbouw in kernen
3. Bijlage 3: Memo evaluatie GKM woningbouw in kernen
4. Bijlage 4: concept Raadsbesluit