



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z25-051455
Onderwerp:	Actieplan versnellen woningbouw
Datum:	18 februari 2025
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met het Actieplan Versnellen woningbouw; 2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 3.696.800 en dit deels te dekken middels een onttrekking uit de algemene reserve voor een bedrag van € 693.000. 3. In te stemmen met de 5 ^e begrotingswijziging.
Bijlage(n):	1. Actieplan Versnellen woningbouw 2. Begrotingswijziging 3. Raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Actieplan versnellen woningbouw

2. Inleiding

Op 3 en 4 juli 2024 heeft uw gemeenteraad voorkeursrecht gevestigd op een groot aantal percelen / gebieden in onze gemeente ten behoeve van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Naar aanleiding van dit besluit zijn wij aan de slag gegaan met de nadere uitwerking van onze ambitie om in de komende vier jaar, gemiddeld, jaarlijks 125 woningen te bouwen. Deze ambitie heeft u ook opgenomen in de Programmabegroting 2025-2028. De nadere uitwerking van deze ambitie heeft zijn beslag gekregen in het nu voorliggende Actieplan Versnellen woningbouw. In dit Actieplan is voor de korte termijn (2025 tot en met 2028) een concreet beeld geschetst omdat bekend is dat we in deze periode jaarlijks (gemiddeld) 125 woningen willen bouwen. Verder wordt er een doorkijk gegeven naar de ambities op de middellange en lange termijn.





3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met het Actieplan Versnellen woningbouw;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 3.696.800,- en dit deels te dekken middels een onttrekking uit de algemene reserve voor een bedrag van € 693.000,;
3. In te stemmen met de 5e begrotingswijziging

4. Argumenten

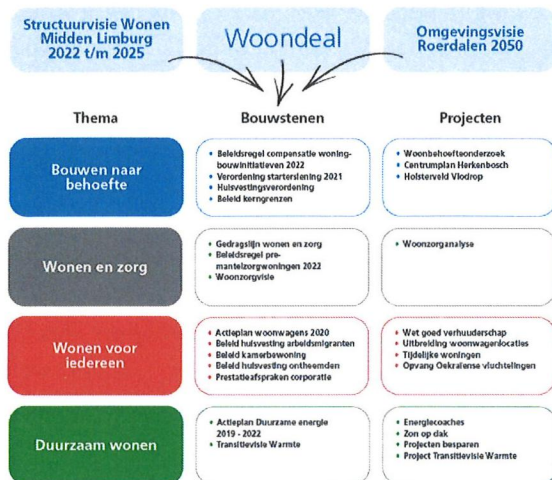
1.1 Het Actieplan Versnellen woningbouw is een nadere uitwerking van de Beleidsnotitie Wonen in Roerdalen

In 2020 heeft de rekenkamercommissie Maasgouw-Roerdalen 'Onderzoek woonbeleid gemeente Roerdalen' aangeboden aan de gemeenteraad. De Rekenkamercommissie wilde met dit onderzoek het uitgevoerde woonbeleid van de gemeente analyseren en evalueren. Dit rekenkameronderzoek heeft geresulteerd in een aantal conclusies en aanbevelingen. Een van de belangrijkste conclusies was dat Roerdalen geen lokaal woonbeleid kent en geadviseerd wordt een volwaardig lokaal woonbeleid op te stellen. Naar aanleiding van dit rapport zijn er twee strategische beleidsdocumenten opgeleverd waarin het woonbeleid van Roerdalen verder verankerd is. De Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022 tot en met 2025 en de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. De doorvertaling van deze strategische documenten heeft in de zomer van 2023 geresulteerd in de door ons college vastgestelde beleidsnotitie 'Wonen in Roerdalen'.

De beleidsnotitie Wonen in Roerdalen was geen traditionele beleidsnotitie waarin inhoudelijke keuzes werden gemaakt. De reden hiervoor is dat de tijdsgeest en de opgaven waar we voor aan de lat staan zich daar op het moment van vaststellen niet voor leenden. De bedoeling van deze notitie was om de diverse beleidsonderdelen op het thema wonen bij elkaar te brengen. Daarmee is een integraal beeld ontstaan van de belangrijkste thema's, bouwstenen en projecten waarbij op een adequate manier ingespeeld kan worden op de in rap tempo opvolgende ontwikkelingen.



Wonen in Roerdalen



Gelet op het feit dat we ons nog steeds in een dynamische periode bevinden waarin die ontwikkelingen zich in rap tempo opvolgen hebben we de kapstok uit de beleidsnotitie 'Wonen in Roerdalen' gebruikt als basis voor het Actieplan Versnellen woningbouw waarbij er nog een verdere onderverdeling is gemaakt in korte termijn, middellange termijn en lange termijn.

1.2 Het Actieplan Versnellen woningbouw geeft weer aan welke bouwstenen en projecten we werken op de korte, middellange en lange termijn.

Op basis van de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022 tot en met 2025, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en de gemaakte afspraken in de ondertekende Woondeal zijn er in het Actieplan een viertal thema's benoemd:

1. Bouwen naar behoefte
2. Wonen en zorg
3. Wonen voor iedereen
4. Duurzaam wonen

Per thema zijn er bouwstenen benoemd. Deze bouwstenen zijn de belangrijkste beleidsstukken die betrekking hebben op (het versnellen van de) woningbouw. Daarnaast zijn er per thema concrete projecten benoemd. De bouwstenen en projecten zijn vervolgens onderverdeeld in een prioritering voor de korte, middellange en lange termijn. Daarmee wordt ook duidelijk welke projecten de komende periode prioriteit krijgen in welke gebieden we alvast woningbouw gaan onderzoeken vooruitlopend op de thematische wijziging van de Omgevingsvisie. Daarmee proberen we, vooruitlopend op de wijziging van de Omgevingsvisie, woningbouw buiten onze kerngrenzen al te versnellen. Uiteindelijk moet er een definitieve beleidsmatige keuze gemaakt worden over de te onderzoeken en ontwikkelen woningbouwlocaties in de Omgevingsvisie.



1.3 Het Actieplan Versnellen woningbouw is de voorloper van het op te stellen Programma Volkshuisvesting

Het Rijk is bezig met de voorbereidingen voor de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet geeft aan hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. In de Omgevingsvisie van de gemeente wordt straks het woonbeleid op hoofdlijnen uitgezet, in samenhang daarmee wordt in het wetsvoorstel een verplicht volkshuisvestingsprogramma voorgeschreven. Hierin concretiseren gemeenten hun woonbeleid met een aantal verplichte volkshuisvestelijke onderdelen.

De consequenties van dit wetsvoorstel en de wijze waarop gemeenten invulling moeten geven aan dit volkshuisvestelijk programma zijn op dit moment nog niet duidelijk. Reden daarvoor is dat het programma van de gemeente moet aansluiten op het programma van de provincie en vervolgens weer op het programma van het Rijk. Het nu voorliggende Actieplan is geen volkshuisvestelijk programma. Wel geeft dit Actieplan al richting. De verwachting is dan ook dat dit Actieplan straks gebruikt kan worden in de omzetting naar een volkshuisvestelijk programma.

5. Kanttekeningen

1.1 Het Actieplan is een eerste aanzet om de versnelling van de woningbouw in gang te zetten

In juli 2024 heeft uw raad voorkeursrecht gevestigd op een groot aantal gebieden in de gemeente. Daarnaast is uit Roerdalen in balans 2.0 de wens naar voren gekomen om de komende jaren (2025 tot en met 2028) jaarlijks gemiddeld 125 woningen te realiseren. De nadere uitwerking van deze ambitie is verankerd in het nu voorliggende Actieplan. Omdat de ambitie is om de versnelling al vanaf 2025 in gang te zetten is het opstellen van dit Actieplan met hoge prioriteit opgepakt. Dit heeft tot gevolg dat alleen voor de korte termijn (2025 t/m 2028) een concreet beeld geschetst is van de op te leveren bouwstenen en projecten. In het Actieplan zijn een groot aantal risico's benoemd die invloed kunnen hebben op de haalbaarheid van projecten en de snelheid waarmee projecten gerealiseerd kunnen worden.

1.2 De genoemde middelen in de paragraaf financiën wijken af van de middelen die gepresenteerd zijn in de Raadswerkgroep Wonen

In de Raadswerkgroep wonen is een eerste toelichting gegeven op de financiële middelen die nodig zijn voor het in gang zetten van het Versnellen van de woningbouw. De middelen die nu opgenomen zijn in dit raadsvoorstel (en het Actieplan) wijken af van de gepresenteerde middelen. Reden daarvoor is dat bij de nadere uitwerking geconstateerd is dat bij de inzet van capaciteit ten behoeve van een economische activiteit (in dit geval woningbouw) ook de overheadkosten meegenomen moeten worden in de bouwgrondexploitaties en/of het kostenverhaal. De betreffende middelen kunnen uiteindelijk ingebracht worden in een bouwgrondexploitatie of verhaald worden op een ontwikkelaar. Bij bouwgrondexploitaties is dit vaak gunstig omdat over de winst belasting betaald moet worden. Bijkomend voordeel daarbij is dat de gemeente daarbij een extra dekking realiseert voor wat betreft de overheadkosten. Deze dekking komt ten gunste van de algemene middelen.



6. Financiën

In de programmabegroting 2025-2028 is de ambitie om in deze periode jaarlijks (gemiddeld) 125 woningen te realiseren al meegenomen. U heeft in dat kader ook een krediet beschikbaar gesteld om te kunnen starten met het opstellen van het nu voorliggende Actieplan. Dit is een bedrag van € 250.000,-.

In het Actieplan is verder geconcretiseerd op welke manier de woningbouw versneld kan worden. Daarbij is ook inzichtelijk gemaakt welke middelen er nodig zijn in de opstartfase om de versnelling in gang te kunnen zetten. Onderstaand zijn deze kosten weergegeven.

1. Kosten die verhaald kunnen worden via bouwgrondexploitatie of kostenverhaal

Kostenverhaal / bouwgrondexploitaties	2025	2026
Uitbesteden werk ten behoeve van woningbouwprojecten	€ 100.000,-	€ 100.000,-
Vorbereidingskredieten woningbouwprojecten	€ 600.000,-	
Capaciteit	€ 954.000,-	€ 954.000,-

De eerste kostenpost ziet op het uitbesteden van werkzaamheden ten behoeve van het toetsen van (civieltechnische) plannen van derden en het opstellen van onderzoeken / tekeningen ten behoeve van woningbouwprojecten.

De voorbereidingskredieten voor de woningbouwprojecten betreft een eerste krediet voor het opstarten c.q. onderzoeken van de toekomstige woningbouwontwikkelingen op de schoollocaties in Vlodrop en Posterholt, het gebied tussen de Willem Alexanderlaan en de provinciale weg in Posterholt en 't Sittert in Sint Odiliënberg. Voor Wienkeskoel III in Melick is door de gemeenteraad al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit krediet is niet verwerkt in het bovenstaande overzicht omdat hiervoor reeds een krediet beschikbaar gesteld is.

Daarnaast is een uitbreiding van de capaciteit noodzakelijk voor het aansturen van de woningbouwprojecten, ruimtelijke ordening en openbare ruimte (civieltechnische projectleiding en toezicht). In deze post zijn de loonkosten verankerd en de overheadkosten. Deze kosten moeten verplicht ingebracht worden in een bouwgrondexploitatie of verhaald worden op een ontwikkelaar omdat het in dit geval gaat om een economische activiteit van de gemeente (het realiseren van woningbouw). De tarieven voor het kostenverhaal bij ontwikkelingen van derden worden nog nader uitgewerkt in het Programma Kostenverhaal.



2. Kosten die niet verhaald kunnen worden

Algemene reserve	2025	2026
Uitbesteden werk bouwstenen	€ 195.000,-	€ 75.000,-
Capaciteit ondersteuning	€ 40.000,-	€ 40.000,-
Communicatie	€ 20.000,-	€ 10.000,-

Deze eerste kostenpost ziet op het opstellen van het noodzakelijke beleid voor het versnellen van de woningbouw. Verder groeit het aantal ondersteunende werkzaamheden bij een toename van het aantal projecten en wordt gevraagd een communicatiebudget beschikbaar te stellen. Dit communicatiebudget wordt onder andere ingezet voor de campagne rondom kavel- en woningsplitsing.

3. Kosten die voor 50% verhaald kunnen worden via bouwgrondexploitatie of kostenverhaal

50/50 Algemene reserve en bouwgrondexploitaties / kostenverhaal	2025	2026
Externe advisering	€ 250.000,-	€ 250.000,-

Deze post betreft de advisering op expertises die de gemeente niet in huis heeft. Denk hierbij aan stedenbouwkundig advies, de inzet van de rentmeester, planeconomie en specifieke juridische kennis.

Overzicht

In onderstaande tabel worden de opstartkosten voor 2025 en 2026 samengevat. Gelet op de aannames die gedaan zijn en de kanttekeningen die gemaakt zijn is er tevens een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 10%.

	Bouwgrondexploitatie / Kostenverhaal	Algemene reserve
Uitbesteden werk ten behoeve van woningbouwprojecten	€ 200.000,-	
Vorbereidingskrediet	€ 600.000,-	
Uitbesteden werk bouwstenen		€ 270.000,-
Capaciteit ondersteuning		€ 80.000,-
Communicatie		€ 30.000,-
Externe advisering	€ 250.000,-	€ 250.000,-
Capaciteit	€ 1.908.000,-	



Post onvoorzien	€ 295.800,-	€ 63.000,-
Beschikbaar gestelde krediet begroting	- € 250.000,-	
Totaal	€ 3.003.800,-	€ 693.000,-

Voorgesteld wordt om het eerder beschikbaar gestelde krediet voor de uitvoering van het Actieplan versnellen woningbouw van € 250.000 op te hogen met € 3.696.800. Het totale krediet wordt daarmee € 3.946.800. Het voorstel is om een bedrag van € 693.000 te dekken uit de algemene reserve. Het resterende bedrag van € 3.003.800 krediet wordt gedekt middels kostenverhaal op projectontwikkelaars dan wel door deze in te brengen in de gemeentelijke grondexploitaties.

Inkomsten

In het kader van Roerdalen in Balans 2.0 is gepresenteerd dat door het realiseren van extra woningen het inwoneraantal van Roerdalen kan toenemen. Het vergroten van het inwoneraantal levert vervolgens een verhoging van de Algemene Uitkering uit het Gemeentefonds op en een verhoging van de inkomsten uit de Onroerend Zaakbelasting. In de begroting 2025-2028 is al rekening gehouden met het stijgen van het inwoneraantal op basis van het jaarlijks realiseren van (gemiddeld) 125 woningen. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Jaar	Bruto AU	Netto AU	Bruto OZB	Netto OZB	Totaal netto
2025	5	2	15	6	8
2026	109	44	42	17	61
2027	277	111	74	30	141
2028	474	189	117	47	236

Bedragen X 1.000

In de tabel zijn de bruto inkomsten en de netto inkomsten weergegeven. Reden hiervoor is dat niet alle extra inkomsten netto inkomsten zijn. Immers, een groei van het aantal inwoners en een vergroting van het areaal bebouwd gebied resulteert ook in extra kosten. De verwachting is dat 60% van de extra inkomsten nodig zijn om extra kosten te dekken (bijvoorbeeld onderhoud, uitkeringen, capaciteit). De resterende extra inkomsten (40%) zijn de netto inkomsten. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de extra kosten als gevolg van een groei van het aantal inwoners en een vergroting van het areaal bebouwd gebied er exact uitzien. In de reguliere P&C cyclus wordt dit nader uitgewerkt.

Concluderend kan gesteld worden dat met het versnellen van de woningbouw uiteindelijk structureel inkomsten gerealiseerd kunnen worden door het stijgen van de Algemene Uitkering en de OZB.



Daarnaast is in de begroting al rekening gehouden met extra legesopbrengsten als gevolg van het versnellen van de woningbouw. Daarbij gaat het de komende jaren om € 300.000,- extra legesopbrengsten per jaar.

Verder is er nog geen rekening gehouden met eventuele positieve resultaten uit de nog te openen bouwgrondexploitaties. Eventuele te verwachten resultaten uit deze bouwgrondexploitaties kunnen pas inzichtelijk gemaakt worden zodra de woningbouwplannen verder uitgewerkt zijn.

7. Eerdere besluitvorming

Op 3 en 4 juli 2024 heeft u voorkeursrecht gevestigd op een groot aantal percelen in de gemeente.

8. Communicatie

Nadat het Actieplan is vastgesteld wordt er een te publiceren beleidsdocument gemaakt van dit Actieplan. Daarnaast wordt de 'kapstok' uit de Beleidsnotitie Wonen in Roerdalen gevisualiseerd zodat de doelstellingen van het Actieplan in één oogopslag duidelijk worden.

De communicatie over de specifieke bouwstenen en projecten vindt plaats in de projecten zelf. Zodra deze projecten opgestart worden krijgen ook de aspecten communicatie en participatie verder aandacht.

Om het Actieplan verder in gang te zetten heeft het aanpassen van de Omgevingsvisie voor het thema wonen hoge prioriteit. Beleidsmatig moet in deze visie verankerd worden dat gebouwd kan worden buiten de huidige kerngrenzen. Bij het proces tot wijziging van de Omgevingsvisie moet ook een definitieve keuze worden gemaakt over de beoogde woningbouwgebieden zoals genoemd in het Actieplan. Inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden en geïnteresseerden krijgen in dit nog op te starten proces de kans om te reageren. Op basis daarvan kan uw raad een definitief besluit nemen over de beoogde woningbouwgebieden en het al dan niet continueren van het voorkeursrecht. Gelet op de urgentie op het thema woningbouw worden er geen andere thema's meegenomen bij deze wijziging van de Omgevingsvisie.

9. Planning en uitvoering

Een deel van de projecten uit het Actieplan zijn of worden al voorbereid. Nadat het Actieplan is vastgesteld wordt er verder uitvoering gegeven aan de ambities uit het Actieplan.



10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

In de Kadernota 2025 is de ambitie uitgesproken om in de komende 4 jaar 500 woningen te realiseren. In de Programmabegroting 2025 is dit nader uitgewerkt. Daarbij is aangegeven om vanaf 2025 tot en met 2028 jaarlijks (gemiddeld) 125 woningen te realiseren. Ten behoeve van deze ambitie is door uw gemeenteraad in de vergadering van 3 en 4 juli 2024 voorkeursrecht gevestigd op een groot aantal percelen in de gemeente ten behoeve van woningbouw en bijbehorende voorziening. Het nu voorliggende Actieplan werkt deze ambitie verder uit.

11. Bijlagen

1. Actieplan Versnellen woningbouw
2. Begrotingswijziging
3. Raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 18 februari 2025

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

L.H.C. Bijl

De burgemeester,

mr. M.D. de Boer-Beerta