gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	:	1 december 2020
Registratiekenmerk	:	1034474
Gemeentebladnr.	:	gemeenteblad 2020 nr.100
Afdeling	:	Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar	:	M. Sloen
Bereikbaar onder	:	045-5278651 michel.sloen@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr.	:	1034474
Portefeuillehouder	:	J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d.	:	19 januari 2021
Uiterlijke datum	:	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Beleidsregel 'Ruim baan voor nieuwe woningbouwplannen 2021'

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding
In het tweede kwartaal van 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder te noemen SVWZL) geëvalueerd. Hierover is uw de gemeenteraad in juli 2020 per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

In de evaluatie is o.a. geconstateerd dat in Zuid-Limburg een minder sterke bevolkingsdaling heeft plaatsgevonden dan voorzien (als gevolg van migratie), dat er sprake is van een zeer omvangrijke planvoorraad voor nog te bouwen woningen en dat de woningmarkt gevolgen ondervindt door de Coronacrisis, economische ontwikkelingen en nieuwe regelgeving van de Rijksoverheid.

Ook is er een aantal aanbevelingen in de evaluatie gedaan:
1. ga door met de SVWZL, ook op lange termijn;
2. maak de werking van beleidsafspraken adaptief en koppel de beleidsafspraken aan de transformatieopgave op sub-regionaal niveau;
3. erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten;
4. ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen;
5. Provincie Limburg: partner voor gemeenten en zorgt voor borging;
6. ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling;
7. werk met een goede monitoring op grond waarvan kan worden bijgestuurd.

b. Huidige situatie/probleemstelling
De aanbevelingen hebben geleid tot de conceptnotitie 'Bouwen naar behoefte' van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren vormgegeven wordt langs vijf lijnen. Eén van de acties uit deze notitie zet een koerswijziging in gang om de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, te stimuleren: betaalbaar, flexibel en in kernen en centra nabij voorzieningen. Daartoe wordt voorgesteld om voor dergelijke goede plannen, de huidige compensatieregeling (beleidsregel VI van de SVWZL) los te laten. Om hieraan (vanuit juridisch oogpunt) invulling te kunnen geven, is een besluit van uw gemeenteraad nodig, waarin een nieuwe beleidsregel wordt vastgesteld ter vervanging van vigerend beleid. De nieuwe beleidsregel heet 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' waarvan u op de tweede pagina en verder een toelichting aantreft. Doordat de nieuwe beleidsregel kan worden beschouwd als een opvolger van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die reeds eerder door uw gemeenteraad zonder inspraak is vastgesteld, kan ook nu worden volstaan met een raadsbesluit, zonder dat daarvoor een inspraakprocedure doorlopen wordt. Op die manier kunnen gemeenten die de beleidsregel conform vaststellen, snel aan de slag, hetgeen aansluit bij de moties die hieromtrent recent in diverse gemeenten zijn aangenomen.

In de conceptnotitie 'Bouwen naar Behoefte' wordt naar aanleiding van het advies uit de evaluatie om actief aan de slag te gaan met het terugdringen van ongewenste 'oude plannen' aan de Provincie Limburg gevraagd om de regie hierbij op zich te nemen, zodat ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen ontstaat. De overige punten uit de notitie liggen momenteel niet voor in uw gemeenteraad.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Conceptnotitie 'Bouwen naar behoefte':
In 2020 is de SVWZL geëvalueerd. De rapportage hiervan is in de zomerperiode van 2020 met de gemeenteraad gedeeld via een raadsinformatiebrief.
De evaluatie heeft geleid tot een conceptnotitie 'Bouwen naar behoefte' die geen status heeft, en middels dit raadstuk niet wordt vastgesteld, maar wel de processamenhang illustreert (zie bijlage). Hierin staan vijf lijnen voor het woonbeleid die de komende tijd worden uitgewerkt:

1. *Hoe gaan we om met bestaande woningvoorraad?*: aantrekkelijke bestaande woningvoorraad: verbeteren; vervangen; aanpak particulier bezit.
2. *Hoe gaan we om met nieuwe plannen?:* Deze lijn is uitgewerkt in de voorliggende beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'
3. *Hoe kunnen we meer maatwerk en flexibiliteit in plannen inbouwen?:* plannen aanpassen aan marktontwikkelingen: uitvoeringstermijn stellen en ongewenste plancapaciteit intrekken.
4. *Hoe versnellen we de realisatie van gewenste plannen?:* Inzet woningen voor doelgroepen: stimuleringsmaatregelen Rijk en provincie; versnellen procedures waar mogelijk; realisatietermijn stellen.
5. *Gezamenlijk optrekken: gemeenten, provincie, Rijk.:* In 2013 is de Provinciale 'verordening Wonen Zuid-Limburg' van kracht geworden op grond waarvan een stop op het per saldo toevoegen van (nog meer) woningbouwplannen aan de planvoorraad werd afgeroepen werd afgedwongen om gemeenten ertoe aan te zetten om tot een gezamenlijke visie in Zuid-Limburg te komen. Als antwoord hierop hebben de toen nog 18 gemeenten de gezamenlijke Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in 2016 vastgesteld, waarna de provincie de bouwstop heeft opgeheven. Ook in Provinciale Staten is recent op 12.06.2020 bij het behandelen van de motie 'Stop vertragende regels' uitgesproken, dat de huidige manier van samenwerken in Zuid-Limburg belangrijk is. Met het aannemen van de motie is wel bepaald, dat artikel art. 2.4.2 lid 6 uit de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt losgelaten. Hierin was bepaald, dat bij elk nieuw plan moest worden aangetoond, in welke mate dat plan bijdroeg aan het aanpakken en terugdringen van slechte planvoorraad. Er wordt nog steeds belang gehecht aan het gezamenlijk volkshuisvestingsbelang in Zuid-Limburg en aan uniformiteit in de besluitvorming. De SVWZL zelf is dus als fundament niet losgelaten met de motie van Provinciale Staten.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021':
Voor de volledige inhoud van de voorgestelde beleidsregel wordt verwezen naar de bijlage.
Deze beleidsregel zegt in ieder geval, dat goede (ver-)bouwplannen niet meer behoeven te worden gecompenseerd. Om die beleidsregel te kunnen toepassen en juridisch ook gestand te kunnen doen, moeten ook criteria voor goede plannen benoemd worden. Daarom spreekt de beleidsregel ook van 3 criteria. Het eerste criterium is een inhoudelijke afweging die in eerste instantie wordt gemaakt op tafel van de gemeenten, het tweede criterium is vigerend rijksbeleid en bestaande wetgeving. En het derde criterium gaat over het proces om een plan op de sub-regionale woningmarktprogrammering toegevoegd te krijgen.

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:
   - Uitgangpunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
   - Het betreft plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad (en).
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar.
   - Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke Ordening artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag wordt ingegeven vanuit de wetgeving en los van de SVWZL, bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure gebracht wordt.
3. Het plan is sub-regionaal afgestemd en wordt langs die weg aan de regionale woningbouwprogrammering toegevoegd.

De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De bestaande Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraak VI uit de SVWZL.

Met de voorgestelde versoepeling wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en midden-huur alsmede voor starters snel te bouwen. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

Inspraak:
Het vaststellen van een Structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' komt niet in de plaats van de SVWZL, maar komt ernaast te staan en is een vervolg op en vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die uw gemeenteraad in 2019 heeft vastgesteld. Teneinde overeenkomstig de wens van gemeenteraden in Zuid-Limburg om zo spoedig mogelijk te komen tot nieuwe afspraken op dit punt wordt voorgesteld geen inspraakprocedure overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening op te starten. De Inspraakverordening van de gemeente Brunssum biedt deze mogelijkheid in artikel 2.

d. kanttekening
1. In Zuid-Limburg lag in het woonbeleid heel lang de focus op de kwantitatieve opgave. Met het vaststellen van de beleidsregel wordt meer ruimte gegeven voor goede nieuwe plannen en daarmee voor het vernieuwingsvraagstuk, terwijl de andere kant van de transformatieopgave (sloopopgave) niet meer gekoppeld wordt aan alle nieuwe plannen. De transformatieopgave kan op termijn groter worden.
2. Middels het vigerende compensatiebeleid was het mogelijk om de plancapaciteit van 'ongewenste' woningbouwplannen in de programmering om te katten naar woningen die beter passen bij de behoeften en of te verplaatsen naar betere locaties. Met de nieuwe beleidsregel is het niet meer nodig om nieuwe goede woningbouwplannen te compenseren; dus ook niet eventueel met plancapaciteit van slechte ongewenste plannen.
3. Met het vaststellen van de beleidsregel maakt de gemeenteraad het voor het college mogelijk om soepeler om te gaan met de compensatieregeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek' was een tijdelijke regeling en zou van kracht zijn tot aan de evaluatie van de SVWZL. De evaluatie is opgeleverd. Als de tijdelijke versoepeling wordt ingetrokken onder gelijktijdig vaststellen van de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', vervalt de gemeente voor goede plannen niet terug in de strengere compensatieregels van de SVWZL.
4. De nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' treedt in werking van vaststelling door uw raad en bekendmaking van het besluit en werkt niet met terugwerkende kracht.

4. Bijlagen
- conceptnotitie 'Bouwen naar behoefte ' (verseonr. 1034474)
- beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (verseonnr. 1034642)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : gemeenteblad 2020 nr.100
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 1034474

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2020./100;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 2020 afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

gelet op het bepaalde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de conceptnotitie 'Bouwen naar behoefte'.
2. Vast te stellen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' als uitwerking van actie 2 uit de conceptnotitie 'Bouwen naar behoefte' zijnde 'Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren'.
3. In te trekken de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (gemeenteblad 2019 nr. 42).
4. Af te zien van een inspraakprocedure voor de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 JAN. 2021

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier