

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2684466

Onderwerp

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen'

Voorstel

1. Kennis te nemen van de notitie 'Bouwen naar behoefte'.
2. De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen' vast te stellen.
3. De beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' in te trekken.

Samenvatting / openbare besluitenlijst

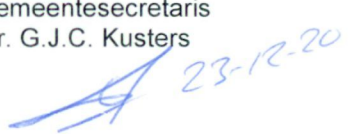
In 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) geëvalueerd. De rapportage hiervan is in de zomerperiode van 2020 met uw raad gedeeld via een raadsinformatiebrief. De evaluatie heeft geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' die wordt meegestuurd naar uw raad ter illustratie van de processamenhang. De notitie heeft vooralsnog geen status. Wel is het de bedoeling dat de notitie de basis is voor de actualisatie van de SVWZL, waarover besluitvorming in een later stadium plaatsvindt.

Mede gelet op het feit dat uw raad op 8 oktober 2020 de motie 'sloop de sloopregeling' heeft aangenomen en gezien de dringende behoefte om goede woningbouwplannen te stimuleren, wordt via dit voorstel geanticipeerd op de actualisatie van de SVWZL voor wat betreft de bestaande compensatieregeling (beleidsregel VI van de SVWZL). Uw raad wordt gevraagd de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen' vast te stellen, waarmee de huidige compensatieregeling wordt losgelaten voor goede woningbouwplannen en compensatie door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking, financiële compensatie of het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering niet meer aan de orde is.

Burgemeester
mr. J.Th.C.M. Verheijen



Gemeentesecretaris
mr. G.J.C. Kusters



23-12-20

Toelichting voorstel

Inleiding/aanleiding

In het tweede kwartaal van 2020 is de SVWZL geëvalueerd. Hierover is uw raad in juli 2020 per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

In de evaluatie is onder andere 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 subregionaal 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.

De aanbevelingen hebben geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' als opmaat naar de actualisatie van de SVWZL. De notitie is vormgegeven langs vijf lijnen. Eén van de acties uit de 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 de huidige compensatieregeling (beleidsregel VI van de SVWZL) los te laten. Let wel: alleen ten aanzien van goede plannen.

De intentie van de compensatieregeling was om de bouw van nieuwe woningen te beperken en daarnaast de 'slechte' voorraad (bouwtitels of bestaande woningen) te verminderen door nieuwbouw hieraan te koppelen. Met het oog op de demografische ontwikkelingen (minder sterke bevolkingsdaling dan verwacht) en de inmiddels dringende behoefte aan goede woningen, is vastgesteld dat deze beperking voor goede plannen niet wenselijk meer is en dat het loslaten hiervan een impuls kan geven aan de woningmarkt en economie, die juist in deze tijd zo nodig is. Uw motie 'sloop de sloopregeling' van 8 oktober 2020 sluit hierbij aan. Om hieraan (vanuit juridisch oogpunt) invulling te kunnen geven, is een besluit van uw raad nodig, waarin de nieuw geformuleerde beleidsregel wordt vastgesteld ter vervanging van vigerend beleid. De nieuwe beleidsregel heet 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen'.

Naast het ruim baan geven aan goede woningbouwplannen, bestaat nog steeds de opdracht om aan de slag te gaan met het terugdringen van ongewenste 'oude plannen'. Naar aanleiding daarvan wordt in de notitie 'Bouwen naar Behoeft' aan de Provincie gevraagd om de regie hierbij op zich te nemen, zodat ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen ontstaat.

Doel

De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen' heeft als doelstelling dat goede woningbouwplannen waar dringend behoefte aan bestaat, zonder compensatielast kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten/Toelichting

Notitie Bouwen naar behoefte

Zoals genoemd, is de notitie 'Bouwen naar behoefte' vormgegeven langs vijf lijnen:

1. *Hoe gaan we om met bestaande woningvoorraad?* Bestaande woningvoorraad aantrekkelijk maken: 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 Sittard-Geleen'
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. Hiermee 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 Sittard-Geleen'

De beleidsregel zegt in ieder geval, dat goede (ver-)bouwplannen niet meer behoeven te worden gecompenseerd. Om de beleidsregel toe te kunnen passen en dit ook juridisch gestand te kunnen doen, zijn 3 criteria voor goede plannen benoemd. Het eerste criterium is een inhoudelijke afweging, die in eerste instantie wordt gemaakt op de 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 subregionale woningmarktprogrammering toegevoegd te krijgen.

Nadere uitwerking van de 3 criteria voor "goede plannen":

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:
 - Uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding¹ gaat.

¹ Inbreiding = een ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel tussen bestaande geconcentreerde bebouwing. Inbreiding kan betrekking hebben op een kleine onbebouwde kavel, maar ook op een stuk grond dat al bebouwd is, waarbij bijvoorbeeld bestaande bebouwing gesloopt wordt en het terrein daarna

- 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 de Bro 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 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 Sittard-Geleen’ vervangt de beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’. De bestaande SVWZL blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan de vereiste criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt onder toepassing van beleidsafpraak 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 middenhuur te bouwen en de doorstroming op de bestaande woningvoorraad te bevorderen. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

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. Dit kan gevolgen hebben voor reeds door de gemeente verworven woningbouwplannen, die niet tot uitvoer gaan komen en maakt dat die plancapaciteit op die manier in ieder geval niet meer wordt opgeruimd en dus mogelijk op stapel blijft liggen. Desalniettemin blijft de gemeente het verwijderen van slechte plannen nastreven.
3. Met het vaststellen van de beleidsregel maakt uw raad het voor het college mogelijk om soepeler om te gaan met de compensatieregeling van de SVWZL. 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 Sittard-Geleen’, vervalt de gemeente voor goede plannen niet terug in de strengere compensatieregels van de SVWZL.

weer herbebouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing.

4. De nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen' treedt in werking na vaststelling door uw raad en bekendmaking van het besluit. Het besluit heeft geen terugwerkende kracht.

Financiën

Met het vaststellen van de beleidsregel zal voor goede plannen ook niet meer de variant financiële compensatie worden ingezet. Inherent hieraan zullen minder afdrachten plaatsvinden en zullen vanuit het daarvoor ingestelde sloop- en transformatiefonds minder middelen beschikbaar komen voor het financieren van sloop- en transformatieopgaven.

Communicatie

De beleidsregel wordt na vaststelling door uw raad via de reguliere on- en offline communicatiekanalen van de gemeente bekend gemaakt en in begrijpelijke taal toegelicht. De beleidsregel wordt ook bekend gemaakt via het elektronisch gemeenteblad en in de regelgeving-databank geplaatst. Deze paragraaf is afgestemd met de communicatieadviseur.

Rechtmatigheid / Juridische toets

De notitie 'Bouwen naar behoefte' heeft vooralsnog geen status. Wel is het de bedoeling dat de notitie de basis is voor de actualisatie van de SVWZL, waarover besluitvorming in een later stadium plaatsvindt.

De gemeenten, verenigd in het BO Wonen Zuid-Limburg, hebben extern juridisch advies ingewonnen over zowel het proces als over de inhoud van voorliggende beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen'.

Inspraak

De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen' komt niet in de plaats van de SVWZL, maar komt ernaast te staan: als vervolg op en ter vervanging van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die uw raad in 2019 heeft vastgesteld zonder inspraak.

Op grond van artikel 2 lid 3 onder e van de Inspraakverordening Sittard-Geleen wordt ook nu afgezien van een inspraakprocedure. De essentie en het doel van de beleidsregel is dat zo snel als mogelijk de nieuwe regeling kan worden toegepast en dat in alle Zuid-Limburgse gemeenten dezelfde beleidsregel van kracht is. Goede plannen hoeven hierdoor niet meer gecompenseerd te worden en de bouw van woningen waaraan dingend behoefte bestaat, wordt gestimuleerd. Een inspraakprocedure resulteert in vertraging en maakt daardoor ook een inbreuk op het doel van de regeling. De beleidsregel is in het voordeel van burgers. Een en ander sluit aan bij de moties die hieromtrent recent in diverse gemeenten zijn aangenomen (Sittard-Geleen: motie 'sloop de sloopregeling' van 8 oktober 2020).

Bijlagen

Bijlage 1: Notitie 'Bouwen naar behoefte'

Bijlage 2: Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen'

Bijlage 3: Toelichting bij Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen'

Bijlage 4: Beleidsafpraak VI (Compensatieregel) SVWZL

Bijlage 5: In te trekken beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'

Bijlage 6: Concept Raadsbesluit

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Niek van Hagen Telefoon : 06 28407015 E-mail : niek.vanhagen@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: A.L.W.G. Houtakkers Cluster: Beleid	Reg. nummer : 2684466 Reg. datum : % registratiedatum Reg.nummer(s) bijlagen :
Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters