Advies aan gemeenteraad		
Datum advies: 1 december 2020	Afdeling: Integraal beleid en regie Zaakkenmerk: 143211	
Financiële consequenties: n.v.t.	Behandelend ambtenaar: R.J.M. Baggen	
	Afdelingsmanager: G.G.J. Dupont	
	Portefeuillehouder: De heer W. Schleijpen	

Onderwerp: Beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’

Beslispunt:

1. Kennis nemen van de concept notitie ‘Bouwen naar behoefte’.
2. Vaststellen van de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ als uitwerking van actie 2 uit de concept notitie ‘Bouwen naar behoefte’ zijnde ‘Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren’.
3. Intrekken van de beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’.
4. Afzien van een inspraakprocedure voor de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’.

Toelichting:

Inleiding

In het tweede kwartaal van 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder te noemen SVWZL) geëvalueerd. Hierover is uw 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 (a.g.v. 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. Er bestaat een scheve verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Om invulling te kunnen geven aan de behoefte om het aanbod te vergroten door meer te bouwen wordt de huidige compensatiesystematiek als belemmerend ervaren. Hierdoor is versoepeling aan de orde.

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 concept notitie ‘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, waaronder ook in Simpelveld tijdens de Raadsvergadering op 1 oktober, zijn aangenomen.

In de concept notitie ‘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.

Met de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen’ wordt de beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL’ meer structureel gemaakt, verder uitgebreid en wordt voor goede plannen beleidsafspraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg waarin staat dat met uitzondering van enkele plannen, voor het overige alle nieuwe woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden, losgelaten. Dit geldt voor het daadwerkelijk fysiek slopen en voor de financiële compensatie (sloopfonds).

Gemeenten die de nieuwe beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ vaststellen hoeven nieuwe, goede plannen niet meer te compenseren, zodat de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, gestimuleerd wordt.

Wet- en regelgeving

Structuurvisie wonen Zuid-Limburg**,** Inspraakverordening gemeente Simpelveld.

Strategische visie / beleidsprogramma

In de Strategische visie 2013-2023 is ‘blijven wonen met de benodigde basisvoorzieningen’ een speerpunt. Deze nieuwe beleidsregel past binnen dit speerpunt.

Relatie met bestaand beleid / eerdere voorstellen

- Raadsbesluit inzake vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in gemeente Simpelveld d.d. 22 september 2016;
- Raadsbesluit inzake vaststelling van de beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’, d.d. 4 juli 2019.

Overwegingen

Concept notitie 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 concept notitie ‘Bouwen naar behoefte’ die geen status heeft, en middels dit raadstuk niet wordt vastgesteld, maar wel de processamenhang illustreert (zie bijlage 1). 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 bijlage 2.
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 subregionale woningmarktprogrammering toegevoegd te krijgen.

Wat zijn goede bouwplannen?:

1. *Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde*
    - Uitgangpunt is dat inbreiding voor uitbreiding[1] 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 weer herbebouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing.

- 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 komt 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 en en dat betekent in het kort dat voor die plannen de compensatiesystematiek van kracht blijft.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur 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.

Rechtmatigheid / Juridische toets:
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'. Op basis hiervan is gekomen tot de voorliggende inhoud en proces.

Inspraak:
Het vaststellen van een Structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Een structuurvisie is in de regel onderworpen aan inspraak. Van belang daarbij is ook nog een eventuele inspraakverordening van de gemeente(n). De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' komt niet in de plaats van de SVWZL, maar komt ernaast te staan en geldt als vervolg op en ter vervanging van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die uw gemeenteraad in 2019 heeft vastgesteld zonder inspraak.

Voorliggend voorstel is een vervolg op die beleidsregel en regulier is volgens juridisch advies dan ook geen inspraak nodig. Dit kan echter per gemeente afwijken; afhankelijk van de lokale inspraakverordening. Elke gemeenteraad is gehouden aan haar eigen inspraakverordening en heeft daarbinnen in het algemeen ook bepalingen dat de gemeenteraad er gemotiveerd toe kan besluiten, geen gebruik te maken van de inspraakprocedure. Derhalve het advies aan uw raad om te besluiten geen inspraakprocedure op te starten. Dit sluit aan bij de wens van gemeenteraden in Zuid Limburg om zo spoedig mogelijk te komen tot nieuwe afspraken. De 'Inspraakverordening gemeente Simpelveld' biedt deze mogelijkheid conform artikel 4.

Samenwerking Voerendaal

In het vakgebied wonen werken we op Zuid-Limburgs en op Parkstadniveau op alle vlakken samen met de gemeente Voerendaal.

Opties

Kanttekeningen

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 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.

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 va 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.

Personele aspecten

n.v.t.

Financiële aspecten

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.

Aanbesteding

n.v.t.

Communicatie

- Externe communicatie: Vanuit het bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg zijn en worden persberichten opgesteld. Na vaststelling van deze nieuwe beleidsregel zal dit bekend worden gemaakt via de bekende gemeentelijke kanalen;
- Interne communicatie: Medewerkers die betrokken zijn bij bouwaanvragen en woningbouwprojecten worden van dit besluit in kennis gesteld.

Evaluatie

n.v.t.

Vervolg / planning

Na vaststelling van de nieuwe beleidsregel wordt deze gepubliceerd in het huis-aan-huisblad (al dan niet elektronisch en wordt 6 weken ter inzage gelegd. Het vaststellingsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep.

Bijlagen

- Bijlage 1: Concept notitie Bouwen naar behoefte
- Bijlage 2: Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Beslispunt:

1. Kennis nemen van de concept notitie ‘Bouwen naar behoefte’.
2. Vaststellen van de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ als uitwerking van actie 2 uit de concept notitie ‘Bouwen naar behoefte’ zijnde ‘Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren’.
3. Intrekken van de beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’.
4. Afzien van een inspraakprocedure voor de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris, De burgemeester,

Mw. mr. M. Liu mr. R de Boer

In de raadscommissie vergadering van 26 januari 2021 hebben de fracties als volgt geadviseerd:

De fractie	BurgerBelangen	:	voor / ~~tegen~~
	Leefbaar Simpelveld	:	voor / ~~tegen~~
	Lokaal Actief	:	voor / ~~tegen~~
	CDA	:	voor / ~~tegen~~
	SAMEN 1	:	voor / ~~tegen~~

De commissiegriffier

Aanbieding aan de Raad

Aan de raad wordt voorgesteld om

1. Kennis te nemen van de concept notitie ‘Bouwen naar behoefte’.
2. De beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ als uitwerking van actie 2 uit de concept notitie ‘Bouwen naar behoefte’ zijnde ‘Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren’ vast te stellen;.
3. De beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ in te trekken;
4. Af te zien van een inspraakprocedure voor de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’.

Simpelveld, 4 februari 2021

Het presidium van Simpelveld,

De griffier,	De voorzitter,
Dhr. F.G. Simons	mr. R. de Boer