Notulen van de ronde in Raadzaal op donderdag 16 september 2021

2.1 Wegbestemmen onbenutte individuele woningbouwtitels (81)

Tijdstip: 19.00-19.30 uur

Aanwezig

de voorzitter	Y.G. Salvino-Meijer
de griffier	N. Bisschoff
de leden	
GOB:	C.G.M. Creemers
CDA:	J.E.E.A. Schlössels
Stadspartij:	B.A.J. Hoedemakers
DNA:	-
GroenLinks:	J.E. Janssen
PvdA:	A.G. Baars
D66:	R.J.A.G. Vernhout
VVD:	R. Voncken
PVV:	T.H.J. Klaassen
SPA:	J.J. Renet
50PLUS:	W. Schwillens
Fractie Fredrix:	L. Bruls
Fractie Klein:	S.A.J. Klein
het college	wethouder A.L.W.G. Houtakkers
ambtenaren	N. van Hagen
notulen	M. Migo (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom in de Ronde. Op de agenda staat het ‘wegbestemmen onbenutte individuele woningbouwtitels’.

Eerste termijn

De heer Klaassen (PVV) schetst de gebeurtenissen kort in historisch perspectief en stelt vervolgens een aantal vragen aan de wethouder. Hij geeft aan dat in 2018 aan alle eigenaren de mededeling is gedaan dat de bouwtitel na tien jaar zou komen te vervallen. Dat besluit lijkt wat de heer Klaassen betreft haaks te staan op het raadsbesluit uit 2016. Hij wil van de wethouder weten waarom het collegebesluit van 2018 en een afschrift van die brief niet bij de stukken zit. De heer Klaassen weet niet wat het aanhoudingsbesluit precies betekent en waarom dit nodig is, aangezien de bouwtitels evengoed worden geschrapt bij de heroverweging. Kan de wethouder aangeven hoe hij dit ziet? En heeft hij wel echt de intentie dat een deel van die 56 bouwtitels intact blijft? Of gaan ze echt verdwijnen? De heer Klaassen sluit zijn bijdrage af met een prikkelende vraag: de Omgevingswet treedt op 1 juli volgend jaar in werking. Daarmee komt de actualiseringsplicht om bestemmingsplannen om de tien jaar te herzien te vervallen. Het dwangmiddel uit de Omgevingsverordening om titels actief te gaan wegbestemmen vervalt. Hij wil van de wethouder weten of hij zijn mening deelt dat zolang de raad geen nieuwe bestemmingsplannen vaststelt de betreffende bouwtitels geen heroverweging krijgen en dus ook niet geschrapt hoeven te worden.

De heer Janssen (GroenLinks) benadrukt dat de woningmarkt een enorme schaarste aan huur- en koopwoningen kent. Dat geldt niet alleen voor de Randstad maar ook voor Sittard-Geleen. Het komt GroenLinks daarom vreemd over dat verkregen bouwtitels waar blijkbaar gebouwd kan worden bestemmingsplantechnisch weg te bestemmen. Het voorgenomen besluit om die wegbestemming van de bouwtitels aan te houden is wat GroenLinks betreft daarom verstandig. De heer Janssen heeft nog een aantal vragen:

- Wat valt er te zeggen over het onderzoek naar de 56 titels?
- In hoeverre is er voor de gemeente bij die 56 titels sprake van planschaderisico? Of is sprake van passieve risicoaanvaarding van de eigenaar?
- Hoe zit het met het aanhouden van de projectbestemmingen als de inwerkingtreding van de provinciale omgevingsverordening later plaatsvindt dan in juli 2022? En wat houdt die heroverweging dan precies in?
- Straks moet er een besluit worden genomen. Hoe zit het met de termijnen? En hoe wordt dat gecommuniceerd met de eigenaren van die titels?

GroenLinks kan zich op hoofdlijnen goed vinden in het raadsvoorstel.

De heer Baars (PvdA) vindt het een sympathiek voorstel. De PvdA kan er op zich mee instemmen. Wel wil hij nog een vraag stellen. De oude vergunningen voldoen totaal niet aan de huidige energie-eisen en gasvrij bouwen. Het kwalitatieve plan waarover wordt gesproken is wat de PvdA niet zo kwalitatief. Het zijn gewoon oude huizen die voor veel geld verkocht gaan worden. De heer Baars is van mening dat een afwachtende houding op dit moment beloond wordt.

De heer Schlössels (CDA) vindt het een prima voorstel. We pleit hij ervoor, in het kader van inbreiden in plaats van uitbreiden, aangrenzend aan dorpen of wijken toch enige flexibiliteit toe te passen bij verzoeken voor bestemmingswijzigingen.

Mevrouw Creemers (GOB) geeft aan dat de GOB-fractie het eens is met het voorstel. Het GOB gaat ervan uit dat de besluitvorming omtrent het bestemmen van de resterende bouwtitels in de Omgevingswet altijd in de raad zal terugkomen c.q. andere ontwikkelingen. Ze heeft nog een vraag aan de wethouder: vallen onder de 56 bouwtitels ook de bouwtitels die bijvoorbeeld in 2020 verlopen zouden zijn? Klopt het dat dit 2025 zou kunnen worden? Ze leest het voorstel anders dan de PVV. Volgens mevrouw Creemers is het college er juist voor om de bouwtitels te handhaven.

De heer Vernhout (D66) geeft aan dat ook D66 voorstander is van het voorliggende voorstel. Wel is D66 ervoor dat in de toekomst bouwtitels automatisch gewoon aflopen. Hij ziet voor de toekomst graag dat er gebouwd wordt en niet dat er enkel een bouwtitel blijft bestaan. Voor nu is het goed om uit te stellen.

De heer Hoedemakers (Stadspartij) is, gezien de schaarste, ook akkoord met het voorstel. De Stadspartij vindt het goed dat de onbenutte bouwtitels nog een aantal jaar de kans krijgen om hier invulling aan te geven. Wel is hij het met voorgaande sprekers eens dat ze niet oneindig houdbaar zijn. Wel bevreemdt het de heer Hoedemakers dat in een tijd van schaarste de gemeente kennelijk nog 56 bouwtitels overheeft. Hij vraagt zich af hoe dit mogelijk is.

Wethouder Houtakkers benadrukt allereerst dat in 2016 in de raadsvergadering waarin is gesproken over de bouwtitels uitvoerig is gedebatteerd over het al dan niet laten vervallen van bouwtitels. Uiteindelijk is toen besloten dat wel te doen, met een termijn waarop die bouwtitels uiteindelijk vervallen. Inmiddels is sprake van schaarste. Daarom ontstond nu de vraag: zou je die bouwtitels niet toch moeten handhaven? De Provincie helpt ook door de provinciale omgevingsverordening te willen aanpassen. Weliswaar pas per 1 juli 2022, maar daar worden termijnen in genoemd waarvan het college zegt: daar zouden we bij kunnen aanhaken.

De wethouder constateert dat de aanwezige fracties positief staan tegenover het voorliggende voorstel. De heer Hagen zal ingaan op het onderzoek dat gedaan is en de gesprekken die zijn gevoerd met alle 56 mensen en partijen die een bouwtitel hebben.

Hij gaat in op de gestelde vragen:

- Richting de PVV, in antwoord op de vraag waarom het collegebesluit van 2018 en een afschrift van de brief niet bij de stukken zat, geeft de wethouder aan dat hij niet waarom dat het geval is. Hij acht het niet bezwaarlijk deze alsnog toe te sturen.
- In antwoord op de vraag of het de intentie is de bouwtitels in stand te houden, geeft wethouder Houtakkers aan dat we daarom nu bij elkaar zitten. Hij dringt er bij de eigenaren wel op aan nu iets met de bouwtitel te gaan doen.
- GroenLinks stelde een aantal technische vragen. Hier komt de wethouder graag schriftelijk op terug voor de raadsvergadering.
- Richting de PvdA geeft de wethouder aan dat er op dit moment geen gebouwen staan waar energetische aanpassingen nodig zijn. Degene die straks met een plan komt zal daar uiteraard aan worden gehouden.
- In antwoord op het verzoek van het CDA voor enige flexibiliteit bij verzoeken van een bestemmingswijziging geeft de wethouder aan dat velen die wens hebben, maar dat je ingekapseld bent tot datgene wat de wet toelaat. Er is afgesproken dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Er wordt gestreefd naar flexibiliteit.
- Richting het GOB over het in de raad brengen van wegbestemmen geeft de wethouder aan dat hij het ermee eens is dat het goed is daarover met elkaar het debat te hebben.
- D66 gaf aan dat bouwtitels wanneer ze aflopen ook echt af moeten lopen. De concept-omgevingsverordening van de Provincie helpt wel met de termijnen. Wanneer het eindpunt in zicht komt en de bouwtitel nog niet is ingevuld zal het gesprek worden aangegaan.

De heer Klaassen zegt dat de wethouder aangaf dat de Provincie de gemeente helpt. Hij is echter van mening dat de gemeente gewoon gedwongen wordt. Hij wil van de wethouder weten wat zijn persoonlijke visie is op het woonbeleid.

De wethouder antwoordt dat spreken vanuit het hart altijd lastig is als je politiek een taak hebt. Maar datgene wat de Provincie voorstelt in de concept-omgevingsverordening geeft wel ruimte. Daar waar plannen van voor 2015 niet zijn gerealiseerd heb je in ieder geval tot 2025. Dat is vanaf nu gerekend nog drieënhalf jaar. Als ze onherroepelijk zijn geworden tussen 2015 en 2021 moet je realiseren tot uiterlijk 2029. Dat is wat de wethouder betreft best nog ver weg. En uiteindelijk zeggen de gemeente en de Provincie: als je met een nieuwbouw-woningplan komt na 2022 dan moet je wel binnen vijf jaar gerealiseerd gaan hebben. Hij denkt dat met elkaar voldoende ruimte gecreëerd wordt om datgene wat je als bouwtitel krijgt te realiseren.

De heer Klaassen betreurt het dat de wethouder zegt dat het op een gegeven moment gewoon afgelopen is. Hij stelt: de concept-omgevingsverordening geeft gemeenten straks de vrijheid om een heroverweging te maken. Hij pleit ervoor dat Sittard-Geleen aangeeft de titels zo lang mogelijk te handhaven.

De wethouder geeft aan hier iets voorzichtiger in te willen zijn, gelet ook op de emoties die hierbij in 2016 boven kwamen bij het bespreken van de bouwtitels in de raad. Hij vindt het niet verstandig om als college op voorhand nu te zeggen: we gaan die ruimte volledig benutten.

De heer Renet wil twee vragen stellen:

- Zijn er in de afgelopen jaren ook bouwtitels benut van degene die op de lijst stonden? En zo ja, hoeveel?
- Waarom zijn de overige op dit moment niet benut?

De heer Van Hagen geeft aan dat hij op dit moment niet kan aangeven hoeveel bouwtitels er in eerste instantie exact waren. Hij schat dat het er circa 130 waren. Daar zijn er nu nog 56 van over. Dus er zijn er heel wat gebruikt. Aanvullend op de wethouder: er is niet met alle 56 eigenaren een-op-een gesproken. Wel hebben zij allen een brief gekregen met het verzoek om actie te ondernemen.

Alle locaties zijn onder de loep genomen. Met name vanuit ruimtelijk perspectief is gekeken: kan daar eventueel een woning passen? Daarbij is geconcludeerd, en dat was ook de slotsom van het onderzoek:

in principe zou overal wel een woning gebouwd kunnen worden, ook al ligt in een enkel geval een perceel ingesloten tussen andere percelen. En daarom is voorgesteld nu niet een besluit te nemen dat dat anders zou moeten zijn.

In antwoord op de vraag waarom er nu geen gebruik wordt gemaakt van de bouwtitels, geeft de heer Van Hagen aan dat hij dat op dit moment eerlijkheidshalve niet kan zeggen. Zoals in het raadsvoorstel ook staat, zal contact worden opgenomen met de eigenaren en hen gevraagd worden wat zij voor ogen hebben.

De heer Janssen wil graag weten of bij de 56 bouwtitels sprake is van een patroon. Is vooral sprake van uitbreidingslocaties of juist inbreidingslocaties? Hij wil weten wat nog meer geconcludeerd kan worden uit het onderzoek.

De heer Van Hagen stelt voor hier op een later moment op terug te komen en dan meer inzicht te geven in het onderzoek. Er zijn cijfers over hoeveel percelen er bijvoorbeeld nu daadwerkelijk ingesloten zijn. Wel kan hij alvast aangeven dat er maar weinig percelen waren waarbij twijfel was over de vraag of dat perceel nu wel geschikt was voor woningbouw. Het betreft alleen inbreidingslocaties, dus geen uitbreidingslocaties. Het gros van de percelen betreft gewoon percelen tussen twee woningen in waarvan je zou verwachten dat daar gewoon een woning tussen geplaatst kan worden.

De heer Schlössels wil graag weten of hij het goed begrepen heeft dat flexibeler omgegaan zal gaan worden met het afstaan van agrarische gronden in aanloopstraten, maar ook binnen kernen voor een bouwbestemming, als de agrariër daar geen moeite mee heeft. Hij wil graag weten of hij het goed begrepen heeft dat dit in de kernen minder problematisch is, maar dat Atelier Romain heeft aangegeven dit in de aanloopstraten liever niet te willen.

De heer Baars benadrukt dat het gewoon gaat om 56 bestaande bouwkavels.

De wethouder geeft aan dat in het kader van de verdichting die 56 bouwtitels te gebruiken zijn. In het kader daarvan heeft hij gezegd: als er gaten zijn in het straatbeeld, vul die dan eerst op. Dat is de kern van de boodschap geweest.

De heer Hoedemakers vraagt of aan de 56 concessiehouders ook gevraagd zal worden waarom ze die bouwtitel nog niet benut hebben. Hij vraagt ook om een overzicht van de jaartallen waarin de bouwtitels zijn afgegeven.

De heer Van Hagen geeft aan een terugkoppeling te kunnen geven als de gesprekken hebben plaatsgevonden. Daarnaast is er een overzicht van de 56 bouwtitels. Ook dat kan uiteraard verstrekt worden.

Tweede termijn

De voorzitter inventariseert of er behoefte is aan een tweede termijn. Dat is het geval.

De heer Klein (Fractie Klein) benoemt dat de wethouder het vooral over emotie had. Dat is volgens de heer Klein altijd goed in de politiek. Hij sprak ook over 2016, toen nog uitgegaan werd van een krimpsituatie. Eerder dit jaar sprak de wethouder ook nog over krimp. De heer Klein wil weten: staat de wethouder er nog zo in? Gaat de wethouder nog steeds uit van een krimpsituatie?

De heer Klaassen wil graag een statement afgeven namens zijn partij. Hij geeft aan zich zo langzamerhand af te vragen waarom nu contact wordt opgenomen met al die eigenaren van die bouwtitels. Het begint wat hem betreft een beetje een heksenjacht te worden. Hij wil weten wat het doel daarvan is. Willen we die mensen laten afzien van hun bouwrecht? Willen we dat ze iets anders gaan doen met de grond? Of wordt juist versnelling beoogd, dat ze begeleid worden bij het bouwen en het verzilveren van de titel? Tevens vraagt hij zich af waarom enkel zoveel aandacht is voor bouwtitels voor woningen, want er zijn natuurlijk ook planologische rechten in alle bestemmingsplannen voor nieuwbouw

van loodsen, hallen en commerciële winkels. Iedereen heeft planologische rechten om van alles te doen. Maar die gaan we toch ook niet aanschrijven?
De heer Klaassen benoemt dat hij in de afgelopen raadsperiode kritisch is geweest over het woonbeleid. Bouwtitels en het gekunstelde beleid van de regio en de Provincie in de afgelopen tien jaar zijn eigenlijk complexe materie. Ambtenaren hebben volgens hem op een technocratische manier gemeend allerlei spelregels te moeten bedenken de afgelopen tien jaar. De regelgeving was de afgelopen tien jaar volgens de PVV krampachtig en heeft gefaald. Een periode waarin ondertussen een select groepje ontwikkelaars en corporaties via politieke netwerken de ene woonwijk na de andere heeft mogen bouwen en dat nog steeds doet. Zij spekken hun bankrekening van het geld uit bouwtitels. En rijke beleggers die van hun kantoren en winkels woningen hebben mogen maken en nu met onbetaalbare huurwoningen onze starters en minima uitknijpen, dat is het resultaat. De heer Klaassen is ervan overtuigd dat niet alleen het ultraliberale landelijke beleid heeft gezorgd voor de huidige wooncrisis, maar ook het eigen stagnerende woonbeleid, waardoor er in Sittard veel te weinig is gebouwd en de prijzen de pan uit rijzen. Dat komt volgens hem mede doordat de Provincie Limburg nu en dan het ‘krimpspook’ uit de kast haalt, maar niemand heeft dat krimpspook ooit gezien. De PVV is akkoord met het voorstel tot aanhouding van de bouwtitels. De PVV interpreteert deze aanhouding niet als uitstel van executie. De PVV zal het volgend jaar bekijken bij de vaststelling van de provinciale verordening.

In reactie op de bijdrage van de heer Klein van de Fractie Klein antwoordt de wethouder dat volgens hem niet echt sprake is van woningnood, maar er is nood aan de juiste woning. Dat is volgens hem waar we in deze gemeente voor staan. Inmiddels zijn we bijna klaar met het in beeld brengen van wonen en zorg, kamerverhuur, arbeidsmigranten, tiny houses, starters, studenten en jongeren. De Transformatievisie proberen we op een goede manier voor het voetlicht te brengen. Met de corporaties worden gesprekken gevoerd om in ieder geval in het kader van de prestatieafspraken volop aan de gang te gaan. Wel moet rekening worden gehouden met de discussie die ook met de Provincie gevoerd wordt over de woningbouwprogrammering. Daar wordt volop aan gewerkt. Er wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de subsidieregelingen. Er is volgens de wethouder nu veel voorbereid, ‘panklaar gemaakt’. We staan volgens hem nu aan de vooravond van de uitvoering daarvan.

De heer Klein heeft de wethouder nog niet gehoord over het standpunt of er wel of niet sprake is van krimp. Ook baart het hem zorgen dat nu een jaar onderzoek is gedaan, maar ondertussen wel een hele grote flat is afgebroken. In het afgelopen jaar is een nieuwe wijk zonder starterswoningen ingepland, zonder sociale huurwoningen. Wat de heer Klein betreft is dus eigenlijk sprake van een verloren jaar.

De voorzitter wijst de heer Klein erop dat zijn vraag veel verder gaat dan het raadsvoorstel dat nu voorligt.

De wethouder herhaalt dat woningnood wat het college betreft niet aan de orde is, nood aan de juiste woning wel. Als je dat koppelt aan een krimp- of uitbreidingsgedachte betekent dit dat je in elk geval de goede dingen moet gaan doen. Hij is van mening dat krimp in dit stadium niet meer aan de orde is.

De heer Janssen merkt op dat hij zich uit het rapport van Romain nog kan herinneren dat sprake was van een mismatch aan kwalitatieve woningen. Dus niet zozeer dat er kwantitatief een tekort was, want op de lange termijn is er wellicht weer sprake van krimp. Hij beklemtoont dat de kwalitatieve mismatch substantieel is.

De wethouder vermoedt dat de heer Janssen en hij op dezelfde lijn zitten.

Mevrouw Creemers wil graag reageren op de bijdrage van de heer Klaassen. Ze is het eens met zijn visie op de bouwtitels. Ook de Stadspartij wil die niet wegbestemmen. Ook zij wil daar meer inzicht in hebben. Ze benadrukt dat de wethouder heeft toegezegd dat in de transformatie als dit in de verordening wordt opgenomen de raad gekend wordt over wat er met die bouwtitels gaat gebeuren.

De heer Klein wil nog reageren op de heer Janssen. Ook zijn fractie had het vorig jaar al over de mismatch. Daarom hadden er in het afgelopen jaar bijvoorbeeld al heel wat seniorenwoningen gebouwd moeten worden. Dan was er al van alles op gang gekomen.

De voorzitter concludeert dat iedereen voldoende aan het woord is geweest, dat het onderwerp voldoende is besproken en naar de raad kan. Ze concludeert dat het als hamerstuk naar de raad kan.

De wethouder heeft een aantal toezeggingen gedaan. De voorzitter geeft aan dat de wethouder heeft toegezegd om het raadsbesluit toe te voegen aan dit agendapunt. Dit staat echter gewoon in iBabs. Ze vraagt de heer Klaassen of het niettemin toegevoegd moet worden aan dit agendapunt. De heer Klaassen herhaalt dat hij gevraagd had om de uitgaande brief van 2018 en het besluit dat daaraan ten grondslag lag van het college dat destijds demissionair was. De wethouder zegt toe dat dit zal worden toegevoegd.

Daarnaast heeft de wethouder toegezegd:
- De vragen over de termijnen, van GroenLinks, zullen schriftelijk beantwoord worden.
- Er zal inzicht gegeven worden in het onderzoek en de jaartallen zullen daarbij genoemd worden.

De heer Baars wil nog graag weten of er voor een aantal kavels al een omgevingsvergunning lag. De heer Van Hagen kan hierop antwoorden. Voor die 56 bouwtitels is er nog geen omgevingsvergunning. Die is nog niet aangevraagd.

De heer Janssen merkt op dat er nog één punt is opengebleven. Dat betreft het planschaderisico. Ook dat wordt nog toegezonden.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.