Vragen en antwoorden

bij de ‘Beleidsregel Ruim baan voor goede plannen’

Waarom is een nieuw woonbeleid voor Zuid-Limburg nodig?

De woningmarkt in Zuid-Limburg verandert in een snel tempo. De afgelopen jaren is op veel plaatsen de vraag naar woningen toegenomen, méér dan in 2015 voorspeld. Dat komt door migratie: er zijn meer mensen naar Zuid-Limburg verhuisd dan andersom. Daarom hebben de 16 gemeenten in Zuid-Limburg besloten om het gezamenlijke woonbeleid uit 2016 aan te passen en meer ruimte te bieden voor woningbouwplannen die kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Bevat deze beleidsregel het nieuwe woonbeleid voor Zuid-Limburg?

Op enkele belangrijke onderdelen: ja. Deze beleidsregel bevat de uitgangspunten, waarmee kan worden voldaan aan een breed gevoelde maatschappelijke behoefte om woningen te kunnen bouwen waaraan de meeste behoefte bestaat. Het is daarmee een eenvoudige manier om op de belangrijkste onderdelen snel meer ruimte te kunnen bieden.

Wie mag over dat nieuwe beleid beslissen?

Het vaststellen van nieuw beleid behoort tot de bevoegdheid van elke gemeenteraad. Op grond van een provinciale verordening moet dat (woon)beleid wel in alle gemeenten binnen Zuid-Limburg gelijk zijn.

Wanneer gaat het nieuwe woonbeleid in?

Deze koerswijziging gaat begin 2021 in. Per gemeente kan een andere ingangsdatum gelden, omdat elke gemeenteraad afzonderlijk een (zelfde) besluit moet nemen en dat besluit moeten publiceren. De verwachting is, dat de meeste gemeenteraden in januari 2021 daarover besluiten. Sommige gemeenteraden doen dat nog in 2020. Maar steeds geldt dat de nieuwe regels pas gelden ná het besluit van de gemeenteraad en publicatie. Het nieuwe beleid werkt niet met terugwerkende kracht.

Enkele gemeenteraden en Provinciale Staten hebben bij motie gevraagd om eventuele belemmeringen voor woningplannen op te ruimen. Geeft deze beleidsregel het antwoord op die vragen?

Ja. De beleidsregel maakt een einde aan belemmeringen zoals die in enkele moties zijn beschreven. De beleidsregel maakt echter geen einde aan de bestaande en effectieve samenwerking tussen gemeenten. Dat is een bewuste keuze, omdat woningbouwplannen effecten kunnen hebben op een bovengemeentelijk niveau. Door onderling te bespreken, welke nieuwe woningbouwplannen moeten worden toegevoegd aan de programmering en daarmee (sub)regionaal in te stemmen, voorkom je dat buurgemeenten elkaar onbedoeld beconcurreren.
De bestaande regionale samenwerking leidt in de praktijk niet tot problemen of vertraging, is dit voorjaar gebleken uit een onafhankelijke evaluatie van het gezamenlijke woonbeleid (de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

Een beleidsregel, is dat hetzelfde als een nieuwe (woon)visie?

Niet precies. Bij de voorbereiding van nieuw beleid zijn (soms) onderzoeken nodig en (vrijwel altijd) een procedure waarin burgers en belanghebbenden hun visie kunnen geven (zienswijzeprocedure). Dat kost (veel) tijd. Enkele gemeenteraden hebben echter heel duidelijk de wens geuit om zo snel mogelijk een vereenvoudiging te krijgen van (vooral) de regels voor het compenseren van nieuwe woningbouwplannen. Om daaraan gehoor te geven, is er deze beleidsregel, die past binnen de bestaande (structuur)visie. Het vaststellen daarvan kan via een kortere procedure. Daarna kan dan verder worden gewerkt aan het herzien van de hele visie, inclusief de bijbehorende inspraak enz..

Waarom laten we niet alle regels los?

Wetten en regels zijn er om de maatschappij in goede banen te leiden en belangen van burgers te beschermen. Alle regels loslaten voor nieuwe plannen zou kunnen helpen, als die regels het probleem zouden zijn. Uit een onafhankelijke evaluatie van het woonbeleid van de laatste jaren in Zuid-Limburg blijkt, dat het gezamenlijk woonbeleid leidt tot plannen die kwalitatief beter voldoen aan de behoefte. Daaruit volgt het advies om door te gaan met gezamenlijk beleid en afspraken. Als álle regels zouden worden losgelaten, betekent het ook dat gemeenten minder invloed hebben

op *welke* huizen worden gebouwd. Dan is er een grotere kans dat meer duurdere woningen worden gebouwd, in plaats van betaalbare.

Als er meer woningen nodig zijn, dan toch ook meer plannen?

Niet helemaal. Zuid-Limburg heeft al plannen voor het toevoegen van ongeveer 10.000 nieuwe woningen (netto; sloop en vervanging is niet meegerekend). Terwijl er naar verwachting niet meer dan 3.000 huishoudens bij komen. Daarna stopt de groei.

Veel van die plannen zijn al oud. De kans is groot dat die plannen nooit meer worden gebouwd. Maar omdat wettelijk vaak geldt dat een gemeente bij een nieuw plan moet aantonen dat ze dat nieuwe plan nodig heeft, vormen die oude plannen onbedoeld wel een hindernis.

In onze regio is er dus een gebrek aan het *uitvoeren* van plannen, geen gebrek aan plannen. Hooguit aan uitvoerbare plannen voor het snel bouwen van woningen voor doelgroepen die daarom staan te springen. En *die* plannen krijgen in deze nieuwe visie alle ruimte.

Als er (genoeg) plannen zijn, maar waarom worden de woningen dan niet gebouwd?

Op nationale schaal is er een fors woningtekort. Dat is er in Limburg ook, maar alleen in specifieke segmenten. Grote delen van het land (waaronder vrijwel heel Limburg) kennen nauwelijks een kwantitatieve opgave (in termen van nieuwbouw), maar zeer zeker wel een kwalitatieve: de bestaande woningen en de nieuwbouwplannen sluiten onvoldoende aan bij de (veranderde) woningbehoefte. Heel veel plannen hebben betrekking op traditionele eengezins-koopwoningen. Terwijl de vraag verandert naar kleinere woningen, levensloopgeschikte appartementen en woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. Naar sociale en middeldure huurwoningen. Dan *matchen* die oude plannen niet meer met de behoefte.
Daarnaast zijn er nog heel andere redenen waarom woningen niet worden gebouwd: ze kunnen niet worden gebouwd voor de prijs die mensen kunnen betalen, er zijn beperkingen vanwege de uitstoot van stikstof, vanwege de chemische stof PFAS in

de grond of een tekort aan vakmensen in de bouw. Toch zijn er de laatste jaren evenveel plannen gebouwd als in andere jaren (de crisisjaren niet meegerekend).

Wie wil er nou een huurwoning? Kopen is toch voordeliger?

Zelfs bij de steeds lagere hypotheekrenteaftrek is kopen meestal voordeliger. Zeker bij de rentestand anno 2020. Maar er zijn heel wat ZZP'ers en mensen met een flexibele baan die niet gemakkelijk een hypotheek krijgen. En middeninkomens vallen op de woningmarkt echt tussen wal en schip: ze verdienen te weinig voor een koopwoning en te veel voor een sociaal huurhuis.

Middenhuurwoningen (tot € 1.000 per maand) zijn er veel te weinig. Zowel in de bestaande voorraad als in de plannen. Dat gaat 'de markt' niet oplossen, omdat beleggers het idee hebben dat ze over een x-aantal jaren die woningen niet verkopen tegen een goede prijs. Ze investeren liever in een *booming* regio dan in een gebied waar op den duur de vraag gaat teruglopen.

Laat de markt zijn werk doen, dan komt alles goed, toch?

Bouwers en ontwikkelaars kunnen alleen woningen bouwen waar ze iets aan verdienen. De prijs van een huis begint bij de grond: veel eigenaren willen goud voor hun grond. Hoe redelijk is dat?

Verder is het bouwen van een nieuw huis vaak duurder dan het budget van woningzoekenden toelaat. Goedkoper bouwen kan, bijvoorbeeld door meer gebruik te maken van *prefab*. Toch gebeurt dat in de praktijk (te) weinig: niet alle bouwbedrijven willen dat of kunnen dat. Bovendien leveren tekorten in de bouw (mensen én materialen) hoge bouwprijzen op, wat negatief uitpakt voor de bouw van betaalbare woningen waar wél behoefte aan bestaat.

Daarom is 'de markt zijn gang laten gaan' niet het antwoord op deze kwalitatieve woningbehoefte. Er is meer voor nodig. Ontwikkelaars en bouwers moeten gaan 'omdenken', omdat de behoefte is veranderd. Denk aan tijdelijke woningen, circulair bouwen, meer ruimte voor CPO-initiatieven. Uiteindelijk is de *bewoner* onze

doelgroep (en niet de bouwer of ontwikkelaar (al vormen deze partijen belangrijke onderdelen van de bouwketen).

Marktpartijen bouwen voor de vraag en hebben veel geïnvesteerd in hun plannen. Mogen ze die nog uitvoeren?

De beleidsregel gaat niet daarover. Ontwikkelaars hebben inderdaad plannen gemaakt met het oog op hun toekomstige activiteiten. Die dateren veelal uit een tijd waarin de vraag naar woningen voortdurend toenam door bevolkingsgroei. We zien sinds een aantal jaren dat die groei in Zuid-Limburg niet meer in die mate optreedt, dat al die plannen nodig zijn. En er is geen maatschappelijk belang bij het realiseren van nieuwbouw waar onvoldoende behoefte aan bestaat.
Dat neemt niet weg, dat de individuele ontwikkelaar wel markt ziet voor een plan (*vraag*) en de woningen ook nog afgezet krijgt. Nieuwbouw is immers altijd in trek. *Vraag* is dus niet hetzelfde als *behoefte*. Als je meer bouwt dan nodig, dan trekt het overschot de waarde van bestaande woningen omlaag. Daarom is het voor de samenleving beter als niet alle plannen worden gebouwd. Dat betekent dat ontwikkelaars niet al hun speculatieve investeringen te gelde kunnen maken.
Wat geldt voor ontwikkelaars, geldt ook voor gemeenten die speculatief gronden hebben gekocht en plannen ontwikkeld; zij hebben in de afgelopen jaren miljoenen afgeschreven op hun grondposities.

Wat betekent dit nieuwe woonbeleid voor particulieren met een ‘bouwtitel’?

De beleidsregel gaat hier niet over. De gemeente kan hier zelf keuzes in maken. Er zijn gemeenten met heel veel kleine plannen van particulieren, vaak ‘eenpitters’ genoemd. Van ‘te veel plannen’ kan de gemeente last hebben, omdat al die plannen meetellen als ze – volgens de wet – bij een nieuw plan de behoefte daaraan moet aantonen. Daarom is een overschot aan plannen niet verstandig, ook als dat veel ‘eenpitters’ zijn.

De bestaande woningvoorraad, is dat niet de verantwoordelijkheid van de eigenaar?

Van de woningen die nodig zijn over 20 à 25 jaar staat pakweg 95% er nu ook al: dat is de bestaande woningvoorraad. De meeste eigenaren zullen wensen dat hun huis

ook dán in goede staat verkeert. Daarvoor is onderhoud en vernieuwing nodig. Wie investeert in zijn huis, houdt het (meestal) verkoopbaar.
De leeftijdsopbouw van de Limburgse bevolking is zo onevenwichtig en vergrijsd, dat alle beschikbare prognoses een afname van het aantal huishoudens laten zien. En daarmee een afname van het aantal benodigde woningen en een kwalitatieve verandering. Want bij zo'n sterke vergrijzing is op den duur een overschot aan eengezinswoningen in de koopsector waarschijnlijk. In de huursector gebeurt dat minder: woningcorporaties slopen en vervangen hun woningen op enig moment, of ze verkopen deze (dat heet 'uitponden'). Die laatste oplossing is ook wat particuliere eigenaren doen: ze verkopen.
Ruim 60% van de woningen is echter particulier eigendom. Bij een woningoverschot daalt de waarde van dit vastgoed. Die daling raakt alle eigenaren, maar niet gelijkelijk verdeeld: 'de onderkant' (slechtste deel van de voorraad) heeft de grootste kans op onverkoopbaarheid, leegstand en verloedering. Dat kan gebeuren in woongebieden, waar veel woningen leeg staan of in slechte staat zijn. Dat wil niemand. Daarom reikt het belang van het kwalitatief in orde houden van de bestaande woningvoorraad verder dan de individuele eigenaar. Het raakt de buren, de straat, een hele wijk, het raakt u en ons allemaal.

Wat gaat de gemeente nu doen om de bouw van goede woningen aan te jagen?

Elke gemeenten kan, bijvoorbeeld na een behoefteonderzoek, in een (gemeentelijke) woonvisie of in een ander document vastleggen, aan welke woningen het meest behoefte bestaat. Sommige gemeenten nodigen marktpartijen uit om met initiatieven te komen. Gemeenten kunnen ook verder gaan en zelf plannen ontwikkelen en dan de uitvoering aanbesteden.