Bundel van de Commissie Ruimte en Techniek van 12 januari 2021

Agenda bijlagen

Concept Besluitenlijst raadscommissie 12 januari 2021 Ruimte & Techniek.docx

1 Opening

20.45 uur

2.a Vaststellen concept besluitenlijst R&T d.d. 1-12-2020

Concept Besluitenlijst raadscommissie 1 december 2020 Ruimte & Techniek.docx

2.b Toezeggingenlijst (afgedaan tussen 20-11-2020 en 4-1-2021)

Toezeggingen afgedaan tussen 20-11-2020 en 4-1-2021.xlsx

2.c Actieve informatieplicht en passieve informatieplicht

2.d Terugkoppeling vanuit verbonden partijen

3 Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021; Gemeenteblad 2020/100

21.00 - 21.30 uur
Weth. Mertens
Dhr. Sloen

Het verzoek is om het introductiefilmpje voorafgaande aan de behandeling van het raadsvoorstel te bekijken.

Raadsvoorstel 100 Beleidsregel Ruim baan voor nieuwe woningbouwplannen 2021.docx

Raadsvoorstel 100 (bijlage) Beleidsregel Ruim baan voor nieuwe woningbouwplannen 2021.docx

Raadsvoorstel 100 (bijlage) Conceptnotitie Bouwen naar behoefte.docx

Introductie filmpje op website.docx

Vragen en antwoorden PAK fractie.docx

Vragen PAK en antwoorden beleidsregel ruim baan voor goede plannen.docx

Vragen Lijst Borger en antwoorden agendapunt 3 R&T 12-1-21.pdf

4 Sluiting

21.30 uur

gemeente Brunssum

BESLUITENLIJST

VAN DE

OPENBARE VERGADERING

VAN DE RAADSCOMMISSIE RUIMTE & TECHNIEK

VAN DE GEMEENTE BRUNSSUM

GEHOUDEN OP

DINSDAG 12 JANUARI 2021 OM 21:00 UUR

VIA VIDEOPLATFORM ZOOM

Besluitenlijst van de vergadering van de raadscommissie Ruimte & Techniek, gehouden op dinsdag 12 januari 2021 om 21:00 uur. Deze vergadering is openbaar en worden gehouden via het videoplatform ZOOM.

Van deze vergadering zijn geluids- en/of video-opnamen beschikbaar via:
www.brunssum.nl – bestuur en organisatie – gemeenteraad – bekijk nu alle raadsinformatie op ibabs

AANWEZIG COMMISSIE RUIMTE &TECHNIEK:

Voorzitter:	Dhr. J.H.J. Janssen (PAK)
Burger-commissieleden:	Dhr. F.W. Podbregar (BBB Lijst Palmen) toehoorder Dhr. P.J.W.M. Vermeulen (PAK) Dhr. J.G. Schoenmakers (BCD), toehoorder Dhr. T.G.F. Luckers (Lijst Borger) Mw. V.J.G.M. Braam (PvdA) Mw. J.H. Smeets (PvdA), toehoorder
Raadsleden:	Dhr. J.C.M. Raadschelders (BBB Lijst Palmen) Mw. S. Offermans (BBB Lijst Palmen), toehoorder Dhr. G. Ebbinge (PAK), toehoorder Dhr. J.L.W. van Dijk (VVD) Mw. M. Janssen (BCD) Dhr. G.M.E. Gerards (BCD), toehoorder (woordvoerder vanaf 21:36 uur) Dhr. T.R.G. Lurken (SP) Dhr. J.W.G. Scheffers (Lijst Borger), toehoorder Dhr. H. Offermans (PvdA) toehoorder (woordvoerder vanaf 21:45 uur) Dhr. C.R.M. Claus (CDA)
College:	Dhr. J.M.V.L. Mertens, mw. W.J.F. van der Rijt, dhr. C.J.C.P. De Rijck (toehoorder)
Notulist:	Mw. M.L.H. Hollemans
Ambtelijke ondersteuning:	Dhr. M. Sloen (agendapunt 3), dhr. O. Eussen (toehoorder)
Externe ondersteuning:	Geen
Participanten:	Geen

Link beelden: https://www.youtube.com/watch?v=2OUpebWEG1s

Agendapunt 1: Opening
De voorzitter opent de vergadering om 21:00 uur.

Agendapunt 2a: Vaststellen concept besluitenlijst Ruimte & Techniek d.d. 1-12-2020
De concept besluitenlijst van de raadscommissie Ruimte & Techniek van 1 december 2020 wordt ongewijzigd vastgesteld.

Agendapunt 2b: Vaststellen toezeggingenlijst (afgedaan tussen 20-11-2020 en 4-1-2021)
De toezeggingenlijst met nummers 77, 98, 99, 101, 104, afgedaan tussen 20-11-2020 en 4-1-2021, is akkoord. De toezeggingen worden als afgedaan beschouwd.

Agendapunt 2c: Actieve informatieplicht & passieve informatieplicht
In het kader van de actieve informatieplicht informeert portefeuillehouder Mertens over verlening van de omgevingsvergunning voor het Zorgplein 3e fase en het ontvangen plan m.b.t. kerk Langeberg.

Portefeuillehouder Van der Rijt informeert over stand van zaken inzake Covid en over de vier nieuwe wijkagenten die gestart zijn.

In het kader van de Passieve informatieplicht wordt door dhr. Vermeulen (PAK) een vraag gesteld over detailhandel Rumpenerstraat, die beantwoord wordt door portefeuillehouder Mertens.

Agendapunt 2d: Terugkoppeling verbonden partijen
Portefeuillehouder Van der Rijt informeert over het webinar van Parkstad Limburg op maandag 18 januari a.s. over kerntakendiscussie Parkstad.

Agendapunt 3: Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021; Gemeenteblad 2020/100
Wethouder Mertens geeft een toelichting en beantwoordt de gestelde vragen, ambtelijk ondersteund door de heer Sloen.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/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'.

De commissie adviseert unaniem het voorstel als “Akkoordstuk” te behandelen in de raad.

Agendapunt 4: Sluiting
De voorzitter sluit de vergadering om 21:49 uur.

gemeente Brunssum

BESLUITENLIJST

VAN DE

OPENBARE VERGADERING

VAN DE RAADSCOMMISSIE RUIMTE & TECHNIEK

VAN DE GEMEENTE BRUNSSUM

GEHOUDEN OP

DINSDAG 1 DECEMBER 2020 OM 20:25 UUR

VIA VIDEOPLATFORM ZOOM

Besluitenlijst van de vergadering van de raadscommissie Ruimte & Techniek, gehouden op dinsdag 1 december 2020 om 20:25 uur. Voorafgaand vergadert de commissie Middelen. Parallel vergadert de commissie Burgerzaken om 19:00 uur. Aansluitend vergadert de commissie Middelen. Alle vergaderingen zijn openbaar en worden gehouden via het videoplatform ZOOM.

Van deze vergadering zijn geluids- en/of video-opnamen beschikbaar via:
www.brunssum.nl – bestuur en organisatie – gemeenteraad – bekijk nu alle raadsinformatie op ibabs

AANWEZIG COMMISSIE RUIMTE &TECHNIEK:

Voorzitter:	Dhr. J.H.J. Janssen (PAK)
Burger-commissieleden:	Dhr. F.W. Podbregar (BBB Lijst Palmen) toehoorder Dhr. P.J.W.M. Vermeulen (PAK) Dhr. T. Theunissen (VVD) Dhr. J.G. Schoenmakers (BCD) Dhr. T.G.F. Luckers (Lijst Borger) Mw. V.J.G.M. Braam (PvdA)
Raadsleden:	Dhr. J.C.M. Raadschelders (BBB Lijst Palmen) Mw. S. Offermans (BBB Lijst Palmen) Dhr. T.R.G. Lurken (SP) Dhr. J.W.G. Scheffers (Lijst Borger) Dhr. C.R.M. Claus (CDA)
College:	Dhr. J.M.V.L. Mertens
Notulist:	Mw. M.A.H. Reuling-Zinken
Ambtelijke ondersteuning:	Dhr. J. Hacking (agendapunt 3) Dhr. L. Vanhommerig (agendapunt 4)
Externe ondersteuning:	Geen
Participanten:	Geen

Link beelden: https://www.youtube.com/watch?v=e66f8j4x3TM (vanaf 1:22:00)

Agendapunt 1: Opening
De voorzitter opent de vergadering om 20:25 uur.

Agendapunt 2a: Vaststellen concept besluitenlijst Ruimte & Techniek d.d. 13-10-2020
De concept besluitenlijst van de raadscommissie Ruimte & Techniek van 13 oktober 2020 worden ongewijzigd vastgesteld.

Agendapunt 2b: Vaststellen toezeggingenlijst (afgedaan tussen 3-10-2020 en 19-11-2020)
De toezeggingenlijst met nummers 54 (2019), 35, 55, 57, 58, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 73, 79, 80, 81, 82, 85 (2020) is akkoord. De toezeggingen worden als afgedaan beschouwd.

Agendapunt 2c: Actieve informatieplicht & passieve informatieplicht
In het kader van de actieve informatieplicht meldt de portefeuillehouder dat er een aanpassing komt in het compensatiefonds mbt het sloopfonds.

In het kader van de Passieve informatieplicht zijn geen vragen gesteld door raadsfracties.

Agendapunt 2d: Terugkoppeling verbonden partijen
Er is geen terugkoppeling vanuit verbonden partijen.

Agendapunt 3: Evaluatie zonnepanelenbeleid BSDG; Gemeenteblad 2020/91
Wethouder Mertens geeft een toelichting en beantwoordt de gestelde vragen, ambtelijk ondersteund door de heer Hacking.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
1. kennis te nemen van de evaluatie aanvullend welstandsbeleid "Zonnepanelen in de beschermde mijnwijken", d.d. 1 oktober 2020;
2. het college opdracht te geven uitvoering te geven aan de handhavingstaken ten aanzien van de illegaal geplaatste zonnepanelen conform opties 3 tot en met 9;
3. Ermee in te stemmen dat de toezegging nr 34 van 24 september 2019 met de vaststelling van de evaluatie is afgedaan.

De commissie adviseert het voorstel als "Bespreekstuk" te behandelen in de raad.

Agendapunt 4: Nota dierenwelzijn 2020; Gemeenteblad 2020/86
Wethouder Mertens geeft een toelichting en beantwoordt de gestelde vragen, ambtelijk ondersteund door de heer Vanhommerig.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
1) De Nota Dierenwelzijn 2020 als beleid vast te stellen.
2) De aanbevelingen in de Nota Dierenwelzijn 2020 voor kennisgeving aannemen.

De commissie adviseert het voorstel als "Akkoordstuk" te behandelen in de raad.

Voorstel van Orde de vergadering schorsen voor een korte pauze (21:45 – 21:55 uur)

Agendapunt 5: Verklaring van geen bedenkingen van het project 27 woningen Poorterstraat; Gemeenteblad 2020/94
Wethouder Mertens geeft een toelichting en beantwoordt de gestelde vragen.

Toezegging 98 (1-12-2020) Gebruik mijnwater woningen Poorterstraat
Wethouder Mertens zegt toe:
Uit te laten zoeken of de woningen aan de Poorterstraat gebruik gaan maken van mijnwater

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
1. Kennis te nemen van het bouwplan tot het oprichten van 27 woningen op de locatie Poorterstraat via het aanvraagformulier;
2. Een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het onder 1. genoemde bouwplan af te geven in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, gelet op het gemotiveerde in de ruimtelijke onderbouwing;
3. Kennis te nemen van het feit dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer zal worden gesloten, die separaat aan het college ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

De commissie adviseert het voorstel als "Akkoordstuk" te behandelen in de raad.

Agendapunt 6: Sluiting
De voorzitter sluit de vergadering om 22:15 uur.

Onderwerp	Datum toezegging
Uitvoering conclusies en aanbevelingen evaluatie evenementenbeleid 2018-2021	1-12-2020
Versie 2 raadsvoorstel Armoede en schuldhulpverlening tbv raad 15-12-2020	1-12-2020
Woningen Poorterstraat	1-12-2020
Uitsplitsing bedragen noodfonds minima	1-12-2020
Rapport Stec sociale woningbouw	10-11-2020
Opleidingsbudget	28-10-2020

Nummer	Portefeuillehouder	Datum reactie	Afgedaan
104	de Rijck	14-12-2020	Ja
99	L'Espoir	3-12-2020	Ja
98	Mertens	3-12-2020	Ja
101	L'Espoir	3-12-2020	Ja
99	Mertens	30-11-2020	Ja
77	Van der Rijt	10-12-2020	Ja

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

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' – vast te stellen

Met deze beleidsregel wordt beleidsafspraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. De beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel ''Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. De beleidsregel treedt in werking vanaf het moment dat de gemeenteraad heeft ingestemd en het besluit door het college van B&W is gepubliceerd.

Goede woningbouwplannen
Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Use it or lose it
Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

CONCEPT

Toelichting op de beleidsregel 'Ruim baan voor goede plannen 2021'- ter info

Inleiding
In 2016 hebben alle Zuid-Limburgse gemeenten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De gezamenlijke doelstelling van de SVWZL is 'het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus'. Aansluitend op deze doelstelling is in de SVWZL voor gemeenten een driedelige opgave beschreven:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om met name het derde punt van deze opgave te vereenvoudigen is op 21 maart 2019 de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. Deze tijdelijke versoepeling trad in werking voor maximaal twee jaar in afwachting van de evaluatie van de (dertien beleidsafspraken uit de) SVWZL.

Inmiddels is deze evaluatie, inclusief de evaluatie van de tijdelijke versoepeling, afgerond. Een van de aanbevelingen is om een aantal beleidsafspraken te herzien op basis van actuele inzichten, en de werking adaptiever te maken.
De beleidsregel 'Ruim baan voor goede plannen 2021' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', om zo op korte termijn invulling te geven aan de gedane aanbevelingen uit de evaluatie, in lijn met de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de drie subregiovoorzitters over nieuwe plannen.

Toelichting goede woningbouwplannen
Om op basis van de beleidsregel in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie moet sprake zijn van een kwalitatief goed plan. Woningbouwplannen worden beschouwd als kwalitatief goede plannen als zij voldoen aan onderstaande criteria:

- Plannen moeten in ieder geval voldoen aan criterium 1 (maatschappelijke meerwaarde), criterium 2 (planologisch aanvaardbaar) en criterium 3 (subregionale afstemming).
- Voor plannen met meer dan 11 woningen is als onderdeel van criterium 2 toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een vereiste.

Plannen die maatschappelijk geen meerwaarde hebben, niet bijdragen aan de tekorten in de woningmarkt en niet passen in de uitgangspunten van de SVWZL én /of niet planologisch aanvaardbaar zijn, zijn niet mogelijk met toepassing van deze beleidsregel. Aanbevolen wordt om deze plannen aan te passen zodat ze wél voldoen en compensatievrij kunnen worden gerealiseerd. Indien de initiatiefnemer niet daarvoor kiest, blijft de bestaande beleidsafspraak VI uit de SVWZL.

Toelichting op criterium 1: maatschappelijke meerwaarde
Het eerste criterium voor goede plannen is dat het gemeentebestuur bereid is om de vereiste procedure voor het woningbouwplan te starten, gelet op haar ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid. Dit betekent dat zij behoefte ziet aan dit plan (conform criterium 2a en 2b, zie hierna) en/of er sprake is van een plan met maatschappelijke meerwaarde.

Een woningbouwplan is van maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.
Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale

CONCEPT

koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,--).

Toelichting op criterium 2: planologisch aanvaardbaar
Het tweede criterium voor een kwalitatief goed plan is dat dit plan (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar is. Vanuit Rijksbeleid is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een motiveringsvereiste voor bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken is (met meer dan 11 woningen). De Ladder is verankerd in het Bro (artikel 3.1.6. lid 2). De wettekst in dit artikel is gewijzigd per 1 juli 2017 en luidt als volgt:

''De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.''

In het Bro is geen ondergrens voor minimale omvang van stedelijke ontwikkelingen vastgelegd, maar jurisprudentie geeft hierover meer duidelijkheid. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt en vaak ook bij functiewijzigingen.

In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is daarnaast een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de beleidsregel dient de behoefte aan het woningbouwplan volgens de systematiek van de Ladder aangetoond te worden. Dit heeft betrekking op de kwantitatieve (criterium 2a) en kwalitatieve (criterium 2b) behoefte aan het plan.

a. Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
Bij een woningbouwplan wordt de kwantitatieve behoefte aan de voorgenomen woningen bepaald door een confrontatie van vraag en aanbod in het ruimtelijke verzorgingsgebied. De woningvraag wordt bepaald met actuele langetermijnprognoses van de vraag naar woningen (Progneff). Het woningaanbod bestaat uit de bestaande harde plancapaciteit, die benut kan worden om in die vraag te voorzien. Dit betekent dat, indien een nieuw goed plan met 12 of meer woningen in planologisch opzicht ook zou kunnen worden gerealiseerd binnen vigerende harde plannen, het nieuwe goede plan pas planologisch aanvaardbaar is wanneer die andere harde plannen worden geschrapt voordat het nieuwe goede plan in procedure wordt gebracht. Gegevens dienen in principe niet ouder te zijn dan twee jaar.

Inbreiding gaat voor uitbreiding
Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro daarnaast ook gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over woonmilieus, andere functies die aanwezig zijn, of aanzienlijke investeringen die nodig zijn om inbreidingslocaties geschikt te maken (bijvoorbeeld milieu).

b. Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte
Er zijn situaties denkbaar waarin de kwantitatieve behoefte aan woningen beperkt is, of zelfs helemaal ontbreekt. Zo kan het in gebieden waar (op termijn) sprake is van bevolkings- en huishoudensdaling lastiger zijn om de Ladder toe te passen dan gebieden met een sterke groei. Wanneer er geen behoefte is aan meer woningen vanuit huishoudensgroei, kan er wel een kwalitatieve behoefte bestaan naar andere woningen. Er ontstaat bijvoorbeeld een vervangingsvraag vanwege huishoudensverdunning en vergrijzing. De behoefte aan nieuwe planologische mogelijkheden voor woningbouw moet dan onderbouwd worden via sterke kwalitatieve motiveerlijnen.
Gemeenten zullen in de kwalitatieve onderbouwing onder meer antwoord moeten geven op de vraag welke kwalitatieve behoefte er is die maakt dat de gemeente de planologische toevoeging wil doen? Dit kan bijvoorbeeld gaan over een

CONCEPT

behoefte aan ontbrekende woonmilieus, woningtypen voor specifieke doelgroepen (zoals starters of senioren), ontbrekende prijsniveaus of specifieke niches. Duidelijk moet zijn wat de behoefte aan het woonproduct is, en waarom hierin niet in de bestaande planvoorraad voorzien wordt. Bijzondere aandacht is hierbij vereist voor harde plannen met een ruime omschrijving van de bestemming wonen, waardoor in planologisch-juridische zin woningbouw mogelijk is voor meerdere woningtypen en woningcategorieën. Indien daartoe ook soort woningen behoren in het nieuwe, goede plan, dan slaagt de genoemde sterke kwalitatieve motiveerlijn niet en moet eerst het harde plan worden geschrapt.

Voor woningbouwplannen met andere woningtypen én woningbouwplannen kleiner dan 12 woningen geldt dat om in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie de kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte aan het plan transparant, onafhankelijk en op basis van actuele cijfers en feiten onderbouwd dient te worden. Dit kan door een actueel bestaand (sub)regionaal of gemeentelijk woonbehoefteonderzoek; of op basis van collectieve vraaggestuurde initiatieven (CPO).

Toelichting op criterium 3: regionale afstemming
Het derde criterium is dat er subregionale afstemming heeft plaatsgevonden waarmee het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Dit zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal bestuurlijk afgestemd. Daarnaast worden de subregionale woningmarkt-programmeringen jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen (conform beleidsregel IV uit de SVWZL).

CONCEPT

Bijlage: definities

Levensloopbestendig / levensloopgeschikt: een woning waarin bewoners kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of handicap.

Senioren: de doelgroep senioren betreffen personen met een AOW-gerechtigde leeftijd.

Starters: een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde – als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning – en na verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning (huur of koop) is. Voorbeelden zijn personen die vanuit het ouderlijk huis of een (studenten)kamer een zelfstandige woning betrekken. Een semi-starter is een persoon die voor en na verhuizing tot de huishoudkern behoort ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft. De vorige woning was niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.[1]

CONCEPT

[1] Bron: Woningonderzoek Nederland 2018

Bouwen naar behoefte *CONCEPTNOTITIE*

Datum: 12 oktober 2020, laatste aanpassing n.a.v. BOWZL 19-11-2020

Dit document bevat een 'routekaart' om de Zuid-Limburgse visie op wonen te actualiseren; rekening houdend met de woonvraag vanuit de samenleving, ontwikkelingen op de woningmarkt, de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en politiek-bestuurlijke wensen. Zodra de subregiovoorzitters deze 'routekaart' vrijgeven wordt deze in de periode t/m 19 november 2020 in de diverse ambtelijke en bestuurlijke subregionale overleggen besproken. Vervolgens wordt de routekaart op 19 november voorgelegd aan het BO Wonen Zuid-Limburg. Ondertussen zal de ambtelijke werkgroep wonen Zuid-Limburg op basis van deze geschetste richting gelijktijdig starten met het uitwerken van e.e.a. in een conceptversie van de geactualiseerde visie, zodat deze uiterlijk in december 2020 gereed is om ter besluitvorming aangeboden te worden aan de zestien Zuid-Limburgse gemeenteraden. In deze conceptversie worden ook de in de afgelopen jaren vastgestelde beleidsregels (zoals Tiny Houses, definitie zorgwoningen, bedrijfswoningen en tijdelijke woningen) verwerkt.

Vooraf

Ook in onze regio is de woningmarkt een belangrijk aandachtspunt. Hoewel de vraagdruk niet zo extreem is als in de Randstad, vinden bepaalde doelgroepen in Zuid-Limburg momenteel niet hun gewenste woning. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Daarom zijn nieuwe betaalbare woningen, flexibel en het liefst in de buurt van voorzieningen nodig.
Op basis van de ontwikkelingen in de woningmarkt, politieke wensen en de aanbevelingen uit de evaluatie van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt in de geactualiseerde visie ingezet op kwalitatieve sturing en maatwerk. De bouw van de juiste woningen wordt aangemoedigd. Dit betekent dat de compensatieregeling voor goede plannen wordt losgelaten. Bouwen naar behoefte komt centraal te staan. Met de Provincie Limburg zal gezamenlijk een aanpak worden ontwikkeld die ertoe moet leiden, dat gewenste plannen uit de bestaande planvoorraad snel worden gerealiseerd, maar dat ook overtollige en verouderde plannen worden bijgesteld of opgeruimd. Dit ten faveure van goede, nieuwe plannen. Deze 'use it or lose it' benadering gaat voor alle plannen gelden.
Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er echter al. Een deel voldoet in de toekomst niet meer aan de wensen en eisen van onze inwoners. Daar dient een aanpak voor te worden ontwikkeld en dat is niet eenvoudig. De eerste stappen zijn inmiddels wel gezet. Tenslotte blijft het van belang om gezamenlijk op te trekken, niet alleen om 'kerktoren denken' te voorkomen, maar ook voor een sterke lobby richting Den Haag.

Bouwen naar behoefte: de belangrijkste veranderingen:

1. De belangrijkste Zuid-Limburgse beleidswijziging is dat de huidige compensatieregeling (beleidsafspraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) voor goede plannen wordt losgelaten. In de nieuwe benadering staat (ver)bouwen naar behoefte centraal en hoeven goede woningbouwplannen niet meer te worden gecompenseerd. Hier is bij veel gemeenten voor gepleit.

2. Ook de beleidsafspraak om ongewenste en onbenutte woningbouwplannen te schrappen (beleidsafspraak II uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) wordt aangepast. De gemeenten leggen bij de Provincie Limburg de vraag neer de regie op zich te nemen bij het verwijderen van ongewenste en overtollige planvoorraad, zodat ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen ontstaat.

Leeswijzer
Onderstaand wordt geschetst hoe in de nieuwe regionale visie op wonen wordt omgegaan met nieuwe en oude woningbouwplannen. Daarna wordt aangegeven hoe de beleidsafspraken uit 2016 vereenvoudigd worden, welke teksten (visiedeel) van de SVWZL uit 2016 nog actueel zijn en hoe wordt omgegaan met de aanbevelingen uit de evaluatie.

De regionale visie

In de regionale aanpak staat de kwalitatieve benadering centraal: Waar is behoefte aan en waar ligt de regionale prioriteit?



1. De woningen die er nu al staan en in de toekomst bruikbaar kunnen blijven: behouden, verbeteren en (waar nodig) een gerichte aanpak op het vernieuwen van de woningvoorraad;
2. Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren;
3. Inspelen op de behoefte door meer maatwerk per subregio en flexibiliteit in plannen in te bouwen, in plaats van een (te) rigide vastgeklonken aanpak voor de lange termijn;
4. Het versnellen van de realisatie van bestaande plannen voor gewenste woningen
5. In deze aanpak trekken de Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg samen ook, ook als zich nieuwe vraagstukken aandienen.



1. Hoe gaan we om met de bestaande woningvoorraad?

Het blijft van belang dat de woningen die er nu al staan en in de toekomst bruikbaar kunnen blijven aantrekkelijk en in goede staat worden gehouden. Investeringen in de bestaande woningvoorraad van eigenaren van woningen (als primair belanghebbende) zijn daarvoor noodzakelijk. Het gaat daarbij om de bouwtechnische en energetische kwaliteit, de woonkwaliteiten, comfort, geschiktheid, maar ook om aspecten als de belevingswaarde, woonmillieu, betaalbaarheid en leefbaarheid. Een interessante bestaande woningvoorraad is namelijk ook aantrekkelijk voor starters, gezinnen en doorstromers.

Waar nodig zal een deel van de bestaande voorraad moeten worden verbeterd of vervangen. Naast herstructurering in de sociale huurvoorraad door woningcorporaties, blijft ook een gerichte aanpak voor (delen van) de particuliere woningvoorraad noodzakelijk (beleidsafspraak VIII, *“Een aanpak particulier woningbezit starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad…. ”*). De gemeente kan een verantwoordelijkheid nemen in het aanjagen van projecten die leiden tot verbetering en/of vervanging van de woningvoorraad, bijvoorbeeld als de leefbaarheid in het geding is, de kwaliteit van bestaande woningen niet afdoende is of als er leegstand is. De aanpak van de bestaande voorraad is echter complex, vergt veel tijd en energie en is financieel moeilijk haalbaar. Vooral in deze tijd met stijgende woningprijzen.



2. Hoe gaan we om met nieuwe plannen?

Goede plannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Dat zijn plannen die positief scoren zowel voor wat betreft:

- Behoefte, gedifferentieerd per woonmilieu, in termen van doelgroepen, prijsniveau, niches enz., zoals vastgesteld in onafhankelijk (sub)regionaal behoefteonderzoek (of, zolang niet beschikbaar: gemeentelijk) of op basis van collectieve vraaggestuurde initiatieven;

als

- Maatschappelijke meerwaarde (verbetering leefbaarheid in centra en kernen, herstructurering/vervangingsbouw, hergebruik winkels of ander bestaand waardevol vastgoed, maar ook tijdelijke woningen, enz.). Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Daarnaast blijven ook plannen die niet voldoen aan beide bovenstaande criteria mogelijk, bijvoorbeeld in gevallen waar specifiek maatwerk gewenst is, mits het plan dan ook een aantoonbare bijdrage levert aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

In de nieuwe systematiek blijft de subregionale afstemming ervoor zorgen, dat er gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop staat (geen onderlinge concurrentie).

- Voorwaarde is dat het gemeentebestuur bereid is de vereiste procedure voor het woningbouwplan te starten, gelet op haar ruimtelijk en volkshuisvestelijke beleid;
- Subregionale afstemming afhankelijk van aard/omvang woningbouwplan is vereist.
- Woningbouwplannen die concurrerend zijn op de schaal van de Zuid-Limburgse woningmarkt, worden ook op dat schaalniveau bestuurlijk afgestemd;
- *"Use it or lose it"*: een (onherroepelijk) plan dat niet snel kan worden gerealiseerd voorziet niet in de behoefte. Dit maakt dat plannen door de initiatiefnemers aan de voorkant grondig worden voorbereid en op haalbaarheid getoetst, om bij akkoord snel te kunnen overgaan tot realisatie. Het plan moet - indien het niet tot uitvoering komt - aangepast of geschrapt kunnen worden. Hierdoor ontstaat weer ruimte voor een nieuw initiatief. Hiervoor zullen algemeen geldende houdbaarheidsdata aan verbonden worden. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Hiermee ontstaan de condities om goede woningbouwplannen te realiseren. Gemeenten ontwikkelen zelf geen woningen. Voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouwplannen zijn woningcorporaties, ontwikkelaars en particulieren aan zet. Dat maakt dat gemeenten wel geacht worden hun processen goed in te richten om geen kostbare tijd te verliezen en de juiste afwegingen te maken.



3. Hoe kunnen we meer maatwerk en flexibiliteit in plannen inbouwen?

In de huidige planvoorraad staat een groot aantal plannen dat al jaren in de programmering is opgenomen. De woningmarkt verandert snel. Daar moet meer op worden ingespeeld. Dit betekent dat plannen sneller moeten kunnen worden aangepast om beter aan te sluiten op de ontwikkeling van de behoefte. De onder 2 geschetste termijn die aan plannen kan worden verbonden, helpt

hierbij in sturende zin, maar gemeenten moeten hierover ook proactief de dialoog aangaan met ontwikkelende partijen. Daarnaast moeten gemeenten ervoor open staan oude plannen om te vormen tot meer geschikte plannen. In de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek is dit ook al mogelijk gemaakt, zonder dat daarbij plancapaciteit moet worden ingeleverd als het om het wijzigen van locaties betreft.

Het nieuwe beleid voor nieuwe woningbouwplannen en het verbinden van een termijn aan die plannen vergen dat óók wordt gekeken naar de consequenties voor de bestaande planvoorraad, althans het deel daarvan dat als verouderd en overtollig kan gelden. De gemeenten leggen bij de Provincie Limburg de vraag neer de regie op zich te nemen bij het verwijderen van ongewenste en overtollige planvoorraad, zodat ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen ontstaat. De noodzaak hiertoe is al veel eerder beschreven en aangekondigd (o.a. POL2014 en SVWZL 2016). In de komende jaren zal hier verder uitvoering aan worden gegeven.



4. Hoe versnellen we de realisatie van gewenste plannen?

Om snel te kunnen voorzien in de benodigde woningen voor allerlei doelgroepen wordt ingezet op het versnellen van de realisatie hiervan. Dit heeft ook gevolgen voor de doorstroming: op het moment dat er woningen voor specifieke doelgroepen (bijv. voor ouderen) worden gebouwd, komen er ook woningen (bijv. voor starters of gezinnen) vrij. Daarbij wordt gebruik gemaakt van stimuleringsmaatregelen van het Rijk en de Provincie Limburg, maar wordt ook geprobeerd om tijdwinst te halen in gemeentelijke procedures voor gewenste plannen. Heeft het versnellen van bouwplannen prioriteit binnen een gemeente en wordt er met middelen en capaciteit op gestuurd? Zo snel mogelijk helderheid bieden aan een initiatiefnemer: Wenst de gemeente hieraan mee te werken? Ligt het aan interne afwegingen bij gemeenten; anders dan de uitgangspunten van het Zuid-Limburgse beleid? Helderheid vooraf kan frustraties voorkomen. Mogelijk helpt ook de hier beschreven versoepeling van het beleid zelf om een gewenst plan sneller door de planprocedures te leiden.

Na vaststelling van een woningbouwplan heeft een gemeente weinig invloed meer op de realisatietermijn. Daar komt verandering in, door een realisatietermijn te verbinden aan nieuwe vastgestelde plannen. Zodat een vastgesteld plan dat voorziet in een behoefte niet te lang ‘op de plank blijft liggen’.

Het sturen op versnelling en realisatie van woningbouwplannen wordt – idealiter samen met de Provincie en het Rijk – nader uitgewerkt.



5. Gezamenlijk optrekken: gemeenten, provincie, Rijk

In Zuid-Limburg vindt zo’n 95% van de verhuisbewegingen plaats binnen de regio. Dit impliceert dat ontwikkelingen op de woningmarkt altijd een onderlinge samenhang vertonen. Het betekent niet dat de behoefte of vraagstukken overal identiek zijn. Maar de samenhang maakt wel, dat keuzes op de ene plaats van invloed kunnen zijn op mogelijkheden elders. Vanuit die samenhang is evident dat binnen de regio geen plaats is voor onderlinge concurrentie, wel van bewust maatwerk. Omdat

gemeenten ten opzichte van elkaar onvoldoende mogelijkheden hebben om afwijkend beleid te corrigeren, is hiervoor provinciaal instrumentarium noodzakelijk. Dat geldt nog onverminderd en is een voorwaarde voor succesvol woonbeleid, als een van de onderdelen van gezamenlijk met de Rijksoverheid gevoerd beleid in de regio Zuid-Limburg, waarbij er ook wellicht mogelijkheden zijn om Zuid-Limburgse vraagstukken in de woningmarkt aan te pakken in het kader van het NOVI-gebied Zuid-Limburg of de Omgevingsagenda Zuid.

Adaptief beleid: wat als de marktomstandigheden veranderen?
Met deze actualisatie wordt het beleid bijgesteld in een tijd van lage rentestanden, een toegenomen woonvraag en een opwaartse prijsontwikkeling in de woningmarkt, maar tegelijk ook met onzekerheden over de toekomst door de coronacrisis. Uit de evaluatie komt het advies om een Zuid-Limburgs woonbeleid te voeren dat beter inspeelt op veranderingen in de marktomstandigheden, door aan de ene kant de ontwikkelingen goed te blijven monitoren, en aan de andere kant afspraken te maken over het bijstellen van beleid wanneer door economische, demografische of maatschappelijke ontwikkelingen de omstandigheden in de woningmarkt veranderen. Indien de komende jaren de vraag naar woningen toeneemt, omdat de werkgelegenheid in Zuid-Limburg nieuwe huishoudens aantrekt, dan zullen op verschillende plekken in Zuid-Limburg méér woningen nodig zijn en zullen de bakens gericht moeten worden op het uitbreiden van de woningvoorraad. In zo'n situatie, zal de woningbouwproductie verder moeten worden opgeschroefd. Op het moment dat woningprijzen structureel dalen, woningbouwplannen niet worden gerealiseerd en/of de leegstandspercentages in de bestaande woningvoorraad stijgen, zal er meer inzet nodig zal zijn om negatieve leefbaarheidseffecten tegen te gaan. In zo'n situatie ligt een meer restrictief woonbeleid voor de hand. Gemeenten zullen dan meer acties moeten inzetten om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden. Een adaptief kader wordt uitgewerkt.

Voorstel: actualiseren van teksten uit 2016

Samenvatting		*Advies voor SVWZL 2.0*
0.	**Inleiding**	*Herschrijven*
0.1.	Wat is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg?	
0.2.	Drie regio's, één structuurvisie	
0.3.	Bestaande voorraad centraal!	
0.4.	Leeswijzer	
1.	**Uitgangspunten en ambities**	
1.1.	De doelstelling van de Zuid-Limburgse gemeenten	*Grotendeels overnemen*
1.2.	De (eu)regionale woningmarkt	*Grotendeels overnemen*
1.3.	Economische ambitie Zuid-Limburg	*Actualiseren* *Wonen niet als sluitpost maar juist positief voor herbestemming mits kwalitatief ook de juiste oplossing voor de woningmarkt*
1.4.	Sturingsfilosofie	*Actualiseren, verwijzen naar Omgevingswet en POVI (?). Sturingsfilosofie is niet veranderd. Noodzaak/ leuk voor erbij/ weigeren*
2.	**Wonen in Zuid-Limburg**	*Grotendeels overnemen*
2.1.	De Zuid-Limburgse woonsferen	
2.2.	De (huidige) Zuid-Limburgse woonmilieus	
2.3.	De kwaliteitsopgave in de Zuid-Limburgse woonmilieus	
2.3.1.	Vergrijzing en ontgroening, minder jongeren en meer ouderen	
2.3.2.	Woonmilieus en voorzieningen	
2.3.3.	Kwetsbare Zuid-Limburgse woonmilieus	
3.	**Visie op de ontwikkeling van woonmilieus in Zuid-Limburg**	*Grotendeels overnemen. Wat hier staat is nog steeds relevant.*
3.1.	Inleiding	
3.2.	Analyse	
3.2.1.	Eén woningmarkt	
3.2.2.	Markttechnisch perspectief	
3.2.3.	Ruimtelijk perspectief	
3.3.	Uitgangspunten/beleidslijnen	
3.3.1.	Proces	
3.3.2.	Realisatie opgave en afstemming	
3.3.3.	Verdunnen	
3.3.4.	Particuliere voorraad	
3.3.5.	Huurvoorraad	
3.3.6.	Plancapaciteit	
3.3.7.	Voorzieningen	
4.	**Focus op de belangrijkste Zuid-Limburgse**	*Grotendeels overnemen*

	woningmarktvraagstukken	
4.1.	De opgave van de bestaande woningvoorraad: grootste opgave in het particulier woningbezit	*Grotendeels overnemen*
4.1.1.	Leegstand in de (particuliere) woningvoorraad	*Actualiseren versus grotendeels overnemen*
4.1.2.	Kwalitatieve opgave	*Grotendeels overnemen*
4.1.3.	Rollen en mogelijke oplossingsrichtingen voor de problematiek in het particulier woningbezit	*Actualiseren versus grotendeels overnemen*
4.1.4.	Experimenteren in de particuliere woningvoorraad	*Actualiseren versus grotendeels overnemen*
4.2.	Omvangrijke planvoorraad: de juiste woning op de juiste plek	*Herschrijven i.v.m. andere aanpak*
4.2.1.	Kwalitatieve keuzes binnen een kwantitatief hard kader	*Herschrijven i.v.m. andere aanpak*
4.2.2.	Drie stappen naar een goede woningmarktprogrammering	*Herschrijven i.v.m. andere aanpak*
4.2.3.	Omzetten van bestaand vastgoed naar de bestemming Wonen	*Herschrijven i.v.m. andere aanpak*
4.2.4.	Regionale woningmarktprogrammering en bevoegdheden	*Herschrijven i.v.m. andere aanpak*
4.3.	Een kwalitatieve mismatch in verhouding tussen koop- en huurwoningen	*Grotendeels overnemen*
4.3.1.	Trends en ontwikkelingen in een stijgende vraag naar huurwoningmarkt	*Grotendeels overnemen*
4.3.2.	Ontwikkelingen in de huurwoningmarkt	*Grotendeels overnemen*
4.3.3.	Rijksbeleid in relatie tot huur	*Herschrijven*
4.3.4.	Particuliere en institutionele investeerders	*Herschrijven versus Grotendeels overnemen> wel nog input van 9 oktober meewegen/aanmerken*
4.3.5.	Huurprijsniveau	*Actualiseren*
4.3.6.	Verkoop van sociale huurwoningen aan beleggers	*Grotendeels overnemen*
4.3.7.	Koopsector	*Herschrijven versus grotendeels overnemen*
4.3.8.	Visie	*Herschrijven versus Grotendeels overnemen*
4.4.	Wonen en zorg	*Actualiseren -> Moet eenvoudiger beschreven worden*
4.4.1.	Transitie in de zorg en vergrijzing	
4.4.2.	Opgaven voor het zorggeschikt wonen	
4.4.3.	Langer thuis wonen en geclusterde zorgwoningen	
4.5.	Specifieke doelgroepen en nichemarkten	*Actualiseren versus grotendeels overnemen. Enige concrete vraag zowel ambtelijk als bestuurlijk betreft compensatievrije extra* woonwagenstandplaatsen> *wordt dit gedeeld? Gesprek over arbeidsmigranten is geweest. Dat moet je elders in de SVWZL oplossen (bij typologieën)*
4.5.1.	Nichemarkten met een economisch motief	
4.5.2.	Doelgroepen met een sociaal motief	

5.	**Zuid-Limburgse beleidsafspraken en de aanpak voor de woningmarkt**	*Zwaar herzien, grotendeels volgens aanbevelingen STEC en een aantal dingen ook wel overnemen*
5.1.	De Zuid-Limburgse beleidsafspraken	
5.2.	Memorie van toelichting: beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven	
Hoe om te gaan met de (deels facultatieve) beleidsregels (m.b.t. uitvoering/nadere duiding SVWZL)?		*Verwerken*
6.	**Uitvoeringsafspraken en instrumenten(ontwikkeling)**	*Herschrijven*
6.1.	Instrumentenmix behorend bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	
6.2.	Uitwerking	*Actualiseren/aanscherpen*
6.2.1.	A. - Algemeen	
6.2.2.	B - Instrumenten gericht op de regionale afstemming/sturing van vraag en aanbod	
6.2.3.	C - Instrumenten gericht op verdunning en transformatie van de particuliere woningvoorraad	
6.2.4.	D - Instrumenten gericht op het vergroten van de (betaalbare) huurwoningvoorraad	
6.2.5.	E - Instrumenten gericht op het beheersen van het risico op (plan)schadeclaims	
6.2.6.	F - Lobby	
6.2.7.	G - Monitoring	
7.	**Subregionale nadere uitwerkingen**	*Zie ook maatwerk*
7.1.	Parkstad Limburg	*Herschrijven*
7.2.	Maastricht-Heuvelland	*Verhouding tussen lokaal/subregionaal en Zuid-Limburgs nivo (behoefteonderzoek)*
7.3.	Westelijke Mijnstreek	*Actualiseren en herschrijven a.d.h.v. Transformatievisie*
8.	**Bijlagen**	*Herzien*

Hoe gaan we om met de beleidsafspraken uit 2016?

Algemeen:
De vijf vingers worden door-vertaald in beleidsafspraken.

Huidige 13 beleidsafspraken	**Advies**
I. Een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen, conform de markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.	*Actualiseren* *Vingers 2, 3 en 4*
II. De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden.	*Actualiseren: Wordt opgepakt door Provincie in overleg met gemeenten* *Vinger 4*
III. De transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Naast het gemeentelijk niveau, kan dit ook op (stads)deelniveau. De transformatieopgave wordt minimaal op subregionaal niveau vastgesteld. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de leegstand actueler in kaart te brengen. De actualisering van de transformatieopgave kan tot gevolg hebben dat de woningmarktprogrammering zal moeten worden herijkt. Actualisering van de woningmarktprogrammering gebeurt minstens om de vier jaar.	*Kwalitatieve sturing gaat voor kwantitatieve sturing Aanvullen met adaptief beleid (kwalitatiever en flexibeler).* *Vingers 2 en 4*
IV. De subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen.	*Behouden; andere term afgestemd?*
V. De herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstand vastgoed geen nieuwe invulling te geven, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.	*Nieuwe integrale beleidsafspraak: Uitbreiden naar maatschappelijke meerwaarde* *Vinger 2*
VI. Op een uniforme wijze de afweging te maken om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van: A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking; B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien; C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen; D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in	*Vigerende compensatieregels komen te vervallen voor goede plannen.*

een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.	
VII. Met name in suburbane woonmilieus te verdunnen. Dit moet tevens zorgen voor een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus. Op regionale en lokale schaal dient beter inzichtelijk te worden gemaakt waar deze suburbane woonmilieus voorkomt, en welke strategieën hierop van toepassing zijn.	*Beleidsafspraken verfijnen naar de diverse woonmilieus. Strategieën ontwikkelen om de kwaliteit in bv. suburbane woongebieden te bewaken en verbeteren.* *Vinger 1*
VIII. Een aanpak particulier woningbezit te starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.1.	*Hoort bij bestaande voorraad thuis.* *Vinger 1*
IX. Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie van ZZP 3 en ZZP 4, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.4.	*Vervallen. Zit al in categorie gewenste plannen (behoefte)* *Vinger 2*
X. Zorg te dragen voor een voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in: A. het op peil houden c.q. vergroten van de omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad (voor inkomensdoelgroep t/m € 45.000) binnen de kaders van de structuurvisie; B. de betaalbaarheid van wonen (ook combinatie met woonlasten); C. het vergroten van de betaalbare huurwoningvoorraad door woningcorporaties te bewegen particuliere woningen op te kopen en als huurwoning te verhuren. D. gemeenten voeren vooraf overleg met de woningcorporaties over de complexen woningen, die verkocht mogen worden. Gemeenten zullen actief gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.	*Behouden met aandacht voor lokaal maatwerk/opgave.* *Vinger 2*
XI. Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.5.	*Nieuwe bijzondere doelgroep woonwagenbewoners opnemen. Doorvertaling maken in woonvisies! Beleidsafspraak valt in principe onder gewenste plannen (Meer gedifferentieerd woningaanbod)* *Vinger 2*
XII. De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is. Zo wordt er ook nader	*Uitbreiden met genomen*

uitgezocht waar de leegstand zich feitelijk manifesteert of geen courante kwaliteiten meer heeft en daarom in aanmerking komt voor transformatie.	*besluitvorming* *Vinger 4*
XIII. De problematiek – beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk	*Is een procesafspraak* *Vinger 5*

Bijlagen

Aanbevelingen Stec-groep	**Actie? Aangeven waar dit landt**
Ga door met de SVWZL, ook op de lange termijn	*Overnemen*
Maak werking van de beleidsafspraken adaptief en koppel de beleidsafspraken aan de transformatieopgaven op subregionaal niveau	*Overnemen in vinger 2 en 5*
Erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten	*Overnemen in vinger 2 en 4*
Ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen	*Overnemen in vinger 4*
Provincie Limburg: partner voor gemeenten en zorgt voor borging	*Overnemen; aanbeveling aan provincie*
Ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling	*Overnemen*
Werk met een goede monitoring op grond waarvan je kunt bijsturen	*Overnemen*

Introductie filmpje op website

https://goedewoningbouwplannenzuidlimburg.nl/

Vragen en antwoorden PAK fractie

Fractie Pak stelt ten aanzien van het raadsvoorstel mbt de beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 een aantal vragen.

1. Wat waren de afspraken precies volgens de vastgestelde Structuurvisie in 2016?
   Zie m.n. beleidsafspraken op pag.54 Structuurvisie wonen Zuid-Limburg vastgesteld bij zie raadsbesluit van 11 oktober 2016
2. Hoe zijn de afspraken in Zuid-Limburg, in de Parkstad en in Brunssum nagekomen? Is dat goed gemonitord??
3. Hoe was pakte de aanpassing van 2019 – de tijdelijke versoepeling van het compensatiesysteem – uit??
4. Is die wijziging ook gemonitord?
5. Voor evaluatie structuurvisie wonen en tijdelijke versoepeling zie raadsinformatiebrief Stadsregio Parkstad Limburg d.d. 7 juli 2020 en bijgevoegde rapportage Stecgroep.
6. Hoe verhouden onze huidige woningbouwplannen zich met de nieuwe beleidsregel?
   Over het algemeen goed. Zie pag. 55 en 56 van de Regionale woningbouwprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022 eveneens van de Stecgroep.(in het kader van toezegging 99 raadsvergadering 10 november 2020 toegezonden aan de Raad)
7. Wanneer komt er een nieuwe Structuurvisie?
   Een actualisatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is voorzien voor 2021
8. Moeten we deze actualisering ook niet wat meer adaptief maken? (aanpasbaar dus)
   Is een van de aanbevelingen uit de evaluatie

* welke planvoorraad is er bij de gemeente cq welke plannen zijn er en welke status hebben die ?

* waarom vragen we de provincie de regie te nemen bij het verwijderen van ongewenste en overtollige planvoorraad, is dat op basis van wet- en regelgeving ? Goede vraag. Aanvullend: Heeft de Provincie doorzettingsmacht of is de Provincie adviserend, coördinerend???

Middels Provinciaal Inpassingsplan (PIP) kan Provincie ongewenste woningbouwplancapaciteit weg bestemmen, waarbij het risico van planschade(vergoeding) bij de gemeente wordt weggenomen. Uiteraard vindt inzet bevoegdheid Provincie in overleg met gemeente plaats. Speelt in Brunssum op dit moment overigens niet.

* zijn er bij de gemeente ook plannen, die inmiddels als ongewenst aangemerkt worden ?

Zie antwoord hiervoor.

* miv 1-1-2021 geldt voor nieuwe aanvragen van bouwplannen de BENG, Bijna Energie Neutraal Bouwen. Kunnen we regelen dat de BENG voor alle nieuwbouw in Brunssum gaat gelden, ook al zijn de plannen van voor 2021 ?

Bepalend hiervoor is het moment van aanvragen omgevingsvergunning. Op een enkele uitzondering na is hiervan bij de geprogrammeerde bouwplannen nog geen sprake.

* aardgasvrij maken van woningen is lastiger en duurder naarmate woningen ouder zijn en slecht te isoleren etc. Hoe gaan we bij de aanpak van particulier bezit hier rekening mee houden ? Komen er criteria voor de aanpak van particulier bezit ?

Issue maakt geen onderdeel uit van onderhavig raadsvoorstel. Laten beantwoorden door Dennis Fokkinga?

1. Wat hield de compensatieregeling (beleidsregel 4 van SVWZL) precies in.

Voor woningbouwinitiatieven die niet in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen en waarbij 5 of minder woningen worden gerealiseerd, geldt een additionele richtlijn voor compensatie. Bij deze kleine woningbouwinitiatieven wordt een financiële bijdrage als sloopcompensatie aangeboden naast de mogelijkheden van fysieke onttrekking of compensatie middels het intrekken van harde plannen.

2. Over welke woningen of plannen gaat het in Brunssum.

De afgelopen jaren is hiervan bij enkele particuliere initiatieven (m.n. bij zgn. 'éénpitters') gebruik gemaakt.

3. Heeft een en ander nog financiële gevolgen voor de burgers.

Met de vaststelling van de beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 is de financiële compensatie indien aan de in dit verband gestelde voorwaarden wordt voldaan niet meer aan de orde..

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.

Reuling, Marian (Brunssum)

Onderwerp: Agendapunt 3 commissie R&T 12-1-2021

raadsvoorstel beleidsregel Ruim Baan: nblz 3 van 4

1.Wat waren de tijdelijke versoepelde compensatiesystematiek structuurvisie Wonen Zuid-Limburg?
De financiële compensatiemogelijkheid werd onder bepaalde voorwaarden verruimd van max. 5 naar max.25 woningen. (raadsbesluit van 25-6-2019; gemeenteblad nr. 42)

Conceptnotitie: 1 van 12

Bouwen naar behoefte 12/10/2020 n.a.v. BOWZL 19/11/2020

2.Routekaart ter besluitvorming aanbieden aan de 16 gemeenten. Is dat al gebeurd en besproken?
Het is niet de bedoeling dat de routekaart ter besluitvorming aan de 16 gemeenteraden wordt voorgelegd. De routekaart omschrijft ‘de voorgestelde weg’ om te komen tot een geactualiseerde Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Deze zal op een later tijdstip aan de 16 gemeenteraden ter besluitvorming worden voorgelegd.

They Lückers
commissielid R&T van Lijst Borger.