

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 14 december 2020

Onderwerp: vaststellen 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Doel

Met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' wordt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' meer structureel gemaakt, verder uitgebreid en wordt voor goede plannen beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg losgelaten (hierin staat dat met uitzondering van enkele plannen, voor het overige alle nieuwe woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden).

Samenvatting

In het tweede kwartaal van 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) geëvalueerd (zie voor meer informatie rapport STEC Evaluatie SVWZL dat als bijlage 3 bij deze nota is gevoegd). De aanbevelingen uit de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) hebben geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren wordt vormgegeven langs vijf lijnen.

Eén van de acties/ lijnen uit de notitie 'Bouwen naar behoefte' 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. Deze nieuwe beleidsregel heet 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Als uw raad instemt met het vaststellen van de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', is het de bedoeling dat deze gaat gelden in plaats van de in 2019 door uw raad vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' en is het noodzakelijk dat deze laatstgenoemde beleidsregel door uw raad wordt ingetrokken.

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 wordt doorlopen. 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.

Bij uw raad ligt nu dus enkel de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' ter besluitvorming voor. De overige punten uit de notitie 'Bouwen naar behoefte' worden komend jaar verder opgepakt/uitgewerkt en indien nodig ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Advies:

1. Kennis nemen van de notitie 'Bouwen naar behoefte' (Bijlage 1);
2. Vaststellen van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (Bijlage 2) als uitwerking van actie/lijn 2 uit de notitie 'Bouwen naar behoefte' zijnde 'Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren';
3. Intrekken van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

4. Afzien van een inspraakprocedure voor de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

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 (a.g.v. migratie), dat 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 in de evaluatie een aantal aanbevelingen gedaan:

1. ga door met de SVWZL, ook op lange termijn;
2. maak de werking van beleidsafspraken adaptief en koppel de beleidsafspraken aan de transformatieopgave op subregionaal niveau;
3. erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten;
4. ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen;
5. Provincie Limburg: partner voor gemeenten en zorgt voor borging;
6. ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling;
7. werk met een goede monitoring op grond waarvan kan worden bijgestuurd.

Deze aanbevelingen hebben geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren vormgegeven wordt langs vijf lijnen. Voor een toelichting over deze notitie verwijzen wij naar paragraaf 4 van deze raadsnota en de notitie zelf is opgenomen als bijlage 1 bij onderhavige nota. Eén van de acties uit deze notitie (actie/ lijn 2) 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', die in paragraaf 4 van deze raadsnota verder wordt toegelicht. De beleidsregel zelf treft u aan als bijlage 2 bij deze raadsnota.

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

3. Relatie met bestaand beleid

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 de criteria uit de 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafpraak VI uit de SVWZL.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur 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. Een structuurvisie is in de regel onderworpen aan inspraak. Van belang daarbij is ook nog een eventuele inspraakverordening van de gemeente(n). De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' komt niet in de plaats van de SVWZL, maar komt ernaast te staan en is als vervolg op en ter vervanging van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die uw gemeenteraad op 30 september 2019 heeft vastgesteld. Uw raad heeft bij de vaststelling van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' geen inspraak toegepast. Voorliggend voorstel is een vervolg op die beleidsregel en om die reden is volgens juridisch advies dan ook geen inspraak nodig.

Elke gemeenteraad is gehouden aan haar eigen inspraakverordening en heeft daarbinnen de mogelijkheid om te besluiten, geen gebruik te maken van de inspraakprocedure. De 'Inspraakverordening Valkenburg aan de Geul 2010' biedt deze mogelijkheid op basis van artikel 2 lid 1 (Elk bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid) in combinatie met artikel 2 lid 3a (geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen) en artikel 2 lid 5 (indien de uitvoering van een beleidsvoornemen naar het oordeel van het bestuursorgaan dermate spoedeisend is dat inspraak niet kan worden afgewacht). Derhalve het advies aan uw raad om te besluiten geen inspraakprocedure op te starten. Dit sluit aan bij de wens van gemeenteraden in Zuid Limburg om zo spoedig mogelijk te komen tot nieuwe afspraken.

Overige punten die van belang zijn en kanttekeningen

1. In Zuid-Limburg lag in het woonbeleid heel lang de focus lag 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 kappen naar woningen die beter passen bij de behoeften en of te verplaatsen naar betere locaties. Met de nieuwe beleidsregel is het niet meer nodig om nieuwe goede woningbouwplannen te compenseren; dus ook niet eventueel met plancapaciteit van slechte ongewenste plannen. Dit kan gevolgen hebben voor reeds door gemeente vergunde woningbouwplannen, die niet tot uitvoer gaan komen en maakt dat die plancapaciteit op die manier in ieder geval niet meer wordt opgeruimd en dus mogelijk op stapel blijft liggen.
3. Met het vaststellen van de beleidsregel maakt de gemeenteraad het voor het college mogelijk om soepeler om te gaan met de compensatieregeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling 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 vanaf het moment van vaststelling door uw raad en bekendmaking van het besluit en werkt niet met terugwerkende kracht.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Bouwen naar behoefte

In 2020 is de SVWZL geëvalueerd. De rapportage hiervan is in juli 2020 met de gemeenteraad gedeeld via een raadsinformatiebrief. De evaluatie heeft geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' (zie bijlage 1), waarin de komende jaren het woonbeleid langs vijf lijnen vormgegeven wordt:

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 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 verdragende regels' uitgesproken, dat de huidige manier van samenwerken in Zuid Limburg belangrijk is. Met het aannemen van de motie is wel bepaald, dat artikel 6 uit de provinciale verordening wordt losgelaten. Hierin was bepaald, dat bij elk nieuw plan moest worden aangetoond, in welke mate dat plan bijdroeg aan het aanpakken en terugdringen van slechte planvoorraad. Er wordt nog steeds belang gehecht aan het gezamenlijk volkshuisvestingsbelang in Zuid-Limburg en aan uniformiteit in de besluitvorming. De SVWZL zelf is dus als fundament niet losgelaten met de motie van Provinciale Staten.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021':

Voor de volledige inhoud van de voorgestelde beleidsregel wordt verwezen naar bijlage 2. Deze beleidsregel zegt in ieder geval, dat goede (ver-)bouwplannen niet meer behoeven te worden gecompenseerd. Om die beleidsregel te kunnen toepassen en juridisch ook gestand te kunnen doen, moeten ook criteria voor goede plannen benoemd worden. Daarom spreekt de beleidsregel ook van 3 criteria. Het eerste criterium is een inhoudelijke afweging die in eerste instantie wordt gemaakt op de tafel van de gemeenten. Het tweede criterium is vigerend rijksbeleid en bestaande wetgeving. En het derde criterium gaat over het proces om een plan op de subregionale woningmarktprogrammering toegevoegd te krijgen.

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:
 - Uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding¹ 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 de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving en los van de SVWZL, bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure gebracht wordt.
3. Het plan heeft subregionale afstemming.

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

De bevoegdheid om woningbouwplannen aan de programmering toe te voegen ligt in de subregio Maastricht Heuvelland bij het (ambtelijk) Regionaal Overleg Volkshuisvesting in combinatie met het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg.

5. Samenwerking

De gemeenten, verenigd in het BO Wonen Zuid-Limburg, hebben extern juridisch advies ingewonnen over zowel het proces als over de inhoud van voorliggende beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg heeft op 19 november 2020 kennisgenomen van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en hiermee ingestemd.

6. Aanbestedingen

-

7. Duurzaamheid

-

8. Financiën

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

9. Communicatie

Na vaststelling wordt de beleidsregel bekendgemaakt via de daartoe ingerichte landelijke voorziening (www.overheid.nl) en via de gemeentelijke website. Het vaststellingsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep

Medewerkers die betrokken zijn bij bouwaanvragen en woningbouwprojecten worden actief in kennis gesteld van dit nieuwe beleid.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u:

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

11. Bijlagen

Bijlage 1: Bouwen naar behoefte;

Bijlage 2: Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021';

Bijlage 3: Evaluatie SVWZL door Stec groep.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 24 november 2020;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 24 november 2020.

B e s l u i t :

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

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 14 december 2020.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter