

Onderwerp: Regionale en lokale Woonvisie Beekdaelen 2023 - 2028

Vergaderdatum:	23 mei 2023	Registratienr:	Z/23/185999 334390
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	A. Shan

Aan de Raad

Voorstel:

1. De concept 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Beekdaelen, gewijzigd vast te stellen en tevens aan te merken als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting;
2. De Nota 'Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Beekdaelen', vast te stellen;
3. De vigerende 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisies van de voormalige gemeenten (Nuth en Onderbanken 2017-2021) en van (Schinnen 2018-2022) in te trekken.
4. De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg', vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, in te trekken.

Inleiding:

In het Jaarplan 2021 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstade vastgelegd een nieuwe regionale woonvisie op te stellen met zeven lokale uitwerkingen voor de gemeenten.

De voorliggende concept Woonvisie bestaat uit een regionaal en een lokaal beleidsgedeelte. Het regionaal gedeelte is identiek voor de 7 Parkstadgemeenten. De lokale onderdelen bevatten de specifieke doorvertaling voor en door de gemeente in lokaal beleid.

Op 16-02-2023 heeft de Bestuurscommissie ingestemd met het regionale deel van de concept Woonvisie en deze vervolgens ter consultatie vrijgegeven aan haar stakeholders voor de duur van 17 februari tot 17 maart 2023. Op 30 maart 2023 heeft de Bestuurscommissie kennis genomen van de 6 ingekomen reacties op het regionale deel van de concept Woonvisie en geconstateerd en beslist, dat deze reacties geen aanleiding vormen voor aanpassing van het concept van de regionale Woonvisie aangezien de reacties voornamelijk betrekking hadden op de vervolgstappen na vaststellen van de Woonvisie door de gemeenteraden, dan wel omdat de inhoudelijke reacties betrekking hadden op passages waarover reeds eerder overeenstemming bestond.

Op 14 februari 2023 heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met het concept van het lokale deel van de woonvisie en deze vervolgens ter inzage gelegd. De inzage van de integrale Woonvisie waarin ook de lokale componenten verwoord zijn (zie bijlage 1) heeft plaatsgevonden van 20 februari 2023 tot en met 2 april 2023. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn er 6 reacties ingediend op het regionale gedeelte van de ontwerp woonvisie en 3 reacties op de lokale

onderdelen. Deze reacties zijn verwoord in bijlage 2 de Nota 'Reacties bij de Regionale en Lokale Woonvisie'. Aan uw gemeenteraad wordt gevraagd om deze nota vast te stellen en de ontwerp Woonvisie gewijzigd vast te stellen. De Woonvisie kan worden vastgesteld als bouwsteen en inbegrepen worden in het volkshuisvestingsprogramma. Na vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad en na het in werking treden van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, dient de gemeente vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma uit te werken. Het college van B&W stelt dit volkshuisvestingsprogramma vast. De Woonvisie kan volgens het ministerie van BZK worden aangemerkt als één van de bouwstenen voor dit volkshuisvestingsprogramma. Een andere bouwsteen zal bijvoorbeeld de nog op te stellen woonzorgvisie zijn.

Het voorliggende stuk is tot stand gekomen met input van o.a. bestuurders, stakeholders, woningcorporaties, huurdersverenigingen, woonambtenaren en ambtenaren van andere domeinen en bewoners. Bijvoorbeeld: bewoners zijn geïnterviewd en er is een presentatie aan de raad gegeven. In bijlage 9 is het proces opgenomen.

Het Rijk heeft het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding. De wet zal naar verwachting in 2026 in werking treden. Overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over dit wetsvoorstel en de impact hiervan op de concept Woonvisie, leidt tot volgende bepaling: De Woonvisie kan worden vastgesteld als bouwsteen en inbegrepen worden in het volkshuisvestingsprogramma. Na vaststelling van de Omgevingsvisie door de gemeenteraad en na het in werking treden van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, dient de gemeente vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma uit te werken. Het college van B&W stelt dit volkshuisvestingsprogramma vast. De Woonvisie kan volgens het Ministerie van BZK worden aangemerkt als één van de bouwstenen voor dit volkshuisvestingsprogramma. Een andere bouwsteen zal bijvoorbeeld de nog op te stellen woonzorgvisie zijn.

- In de woonvisie staat nu: "heeft de status van 'Woonprogramma' volgens het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting" In de nota van inspraak wordt het voorstel gedaan de tekst conform aan te passen. Hieruit vloeit voort, dat de concept Woonvisie gewijzigd moet worden vastgesteld.

Doelstelling

De regionale woonvisie zoals opgesteld met zeven lokale uitwerkingen voor de gemeenten vormt het kader voor het volkshuisvestingsbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Beekdaelen. De Woonvisie is het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe de regio en de gemeenten samen met de op de woningmarkt actief zijnde partijen, de opgaven op de totale woningmarkt gaan aanpakken. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt de Woonvisie bovendien de basis voor de woningcorporaties om hun biedingen in het kader van de lokale prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisatie[s] in te dienen.

Bevoegdheden

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is conform de 'Gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg' annex het 'Instellingsbesluit bestuurscommissies 2014' bevoegd om regionaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraden van de 7 Parkstadgemeenten.

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om lokaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Het vaststellen van kaderstellend beleid met doorwerking naar gemeenten, als bijvoorbeeld voorliggende Woonvisie, is een bevoegdheid van de afzonderlijke gemeenteraden.

Kaders

De Woonvisie staat niet op zichzelf. Zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als lokaal niveau zijn er diverse vigerende beleidskaders en wetten die van invloed zijn bij de vorming en status van deze concept Woonvisie. De concept Woonvisie is conform deze kaders en wetten tot stand gekomen en ingevuld. Voor een toelichting op deze kaders wordt verwezen naar bijlage 3.

Opbouw Woonvisie

In de Woonvisie wordt per oogmerk een visie verwoord, met daarachter meteen de lokale invulling zoals het college dat voor ogen ziet. Aan de visie liggen veel bouwstenen ten grondslag, waaruit bijvoorbeeld de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven blijken en op grond waarvan een aantal belangrijke keuzes gemaakt moesten worden. Van deze kwesties (13) treft u een overzicht aan in bijlage 5.

In het uitvoeringsprogramma bij de concept Woonvisie in bijlage 4, wordt per oogmerk uit de Woonvisie tevens uiteengezet, welke activiteiten lokaal en regionaal reeds worden ingezet om de visie uit te voeren. Deze lijst is wel uitgebreid, maar niet uitputtend en zal de komende jaren nog groeien; mede doordat er vanuit Rijksprogramma's nog nieuwe richtlijnen te verwachten zijn en er nog nieuwe (of aanpassingen in bestaande) wetgeving en lokale visies uit of met andere domeinen (zoals de woonzorgvisies) aan zitten te komen. De concept Woonvisie biedt een belangrijk eerste volkshuisvestelijk kader in de verdere concretisering van het lokale, regionale, provinciale en rijksprogramma.

Het uitvoeringsprogramma zal op onderdelen ook samen met partners buiten de overheid worden uitgebreid. Zo zijn markt- en zorgpartijen bijvoorbeeld betrokken bij gesprekken over herstructureringsopgaven in de wijken en wordt onderzocht hoe innovatie in de bouwsector kan helpen bij de versnelling van de woningbouw, zonder daarbij op lange termijn weer leegstand te veroorzaken. Soms vinden de gesprekken voor alle 7 gemeenten tegelijk plaats op regionaal niveau, in andere gevallen op lokaal niveau om concreet aan te sluiten op specifieke vraagstukken of bijvoorbeeld locaties binnen de gemeente.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Voorliggend voorstel heeft de volgende bijdrage aan de Global Goals:

Nr. 11 duurzame steden en gemeenschappen: iedereen krijgt gelijke mogelijkheden om toegang te krijgen tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting.

Argumenten:

1.1 Het is wettelijk verplicht dat elke gemeente een eigen woonvisie moet hebben.

1.2 In de concept-woonvisie zijn de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen opgenomen en wordt hier sturing aan gegeven. De belangrijke aspecten die in de woonvisie worden genoemd zijn: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties.

1.3 De woonvisie vormt een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie.

3.1 De vigerende Woonvisies waren vastgesteld voor de duur van 2017 tot 2021". Ze is wel nog vigerend, maar met het oog op alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren en vanwege de reeds aangenomen en nog aanstaande wetswijzigingen, is het nu wel het moment om nieuw beleid vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's:

De woonvisie heeft een looptijd van 5 jaar. De wereld verandert op dit moment constant. Dit kan betekenen dat onze visie binnen deze 5 jaar wellicht niet meer actueel is. Dus de omstandigheden spelen een rol voor het behalen van onze doelen.

Financiën:

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Uitvoering en implementatie van de woonvisie:

1. Uitvoering van de Woonvisie vindt plaats via een lokaal en een regionaal uitvoeringsprogramma (zie bijlage 4). Op lokaal niveau valt dit onder de bevoegdheid van het college. Op regionaal niveau gebeurt dit onder de bevoegdheid van de Bestuurscommissie wonen en herstructurering. Het regionale uitvoeringsprogramma vindt jaarlijks zijn plek in het Jaarplan van de Stadsregio Parkstad Limburg onderdeel Wonen en Herstructurering waarvoor regulier een beroep wordt gemaakt op de beschikbare werkbudgetten van Parkstad. Jaarlijks wordt de voortgang zowel inhoudelijk als financieel verantwoord via de Burap en via de jaarstukken gedaan. Uw raad is hierbij betrokken via de P&C cyclus van Parkstad (zienswijze op de begroting en vaststellen van jaarstukken geschiedt in het Dagelijks en het Algemeen bestuur waarin uw gemeente zitting heeft). Met het vaststellen van de woonvisie door uw gemeenteraad ontstaat er naar aanleiding van het regionale deel van het uitvoeringsprogramma derhalve geen additionele financiële vraag aan uw gemeente.

2. De Woonvisie stippelt tot op bepaalde hoogte ook de koers uit voor investeringen en of initiatieven van de woningcorporaties, zorgpartijen, beleggers, projectontwikkelaars en andere partijen. Conform de Woningwet 2015 brengen woningcorporaties jaarlijks lokaal een bod uit op de Woonvisie van gemeenten. Naar aanleiding van de biedingen van de woningcorporaties worden mede in overleg met huurdersorganisaties, prestatieafspraken opgesteld. Deze lokale prestatieafspraken leveren een bijdrage aan de uitvoering van de opgaven. Op regionale schaal worden ook prestatieafspraken gemaakt.

Reikwijdte van vaststelling van voorliggende concept Woonvisie door uw gemeenteraad:

- De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, bleef vigerend bij vaststellen van de woonvisie 2017-2021, maar wordt vervangen door de nieuwe woonvisie. Aan uw gemeenteraad wordt derhalve gevraagd om de herstructureringsvisie in te trekken.
- De 'Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022' blijft vigerend. Jaarlijks vindt sinds 2019 een update plaats met de plannen die lopende het jaar zijn toegevoegd of afgerond en of afgevoerd. Dit wordt voortgezet en neemt juist

aan belang toe met het oog op de afspraken in de Woondeal Limburg en de ambities en opgaven in de concept woonvisie 2023-2028.

- De 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is op 27 september 2016 door uw gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid blijft vigerend. Aanvullend op dit kader zijn in de jaren 2017 tot en met 2022 diverse beleidsregels door de Bestuurscommissie vastgesteld en een handreiking opgesteld, die gelden als toelichting of duiding van de afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Verder zijn er ook beleidsregels vastgesteld, die tot versoepeling van de kaders van de Structuurvisie hebben geleid. In bijlage 3 treft u onder de kop Zuid Limburg informatie over alle geldende kaders en beleidsregels aan die ook voor de andere 15 gemeenten in Zuid Limburg gelden.

Communicatie:

De indieners van de reacties op de regionale delen van de concept woonvisie worden door de voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering geïnformeerd over het voorstel dienaangaande aan uw gemeenteraad in bijlage 2 nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Beekdaelen.

De indieners van de reacties op de lokale delen van de concept Woonvisie worden door de wethouder geïnformeerd over het voorstel dienaangaande aan uw gemeenteraad in bijlage 2 nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Beekdaelen.

Na vaststelling van de woonvisie door de gemeenteraad, zal de gemeente zorgdragen voor publicatie via de daartoe geëigende kanalen. De dag na publicatie treedt de Woonvisie in werking. Verder zal ook Parkstad de definitieve woonvisie 2023-2028 publiceren op de website van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Bijlage:

Bijlage 1: Regionale- en lokale Woonvisie Beekdaelen 2023 - 2028.

Bijlage 2: Nota van reacties

Bijlage 2.1 Reactie ROW-Parkstad consultatieversie

Bijlage 2.2 Inbreng ROH

Bijlage 2.3 Inbreng LEVANTOgroep

Bijlage 2.4 Inbreng Provincie Limburg

Bijlage 2.5 Inbreng JPO

Bijlage 2.6 Inbreng dhr. Mevis

Bijlage 2.7 Inbreng ROH Lokaal

Bijlage 2.8 Reactie ROW Lokaal

Bijlage 2.9 Reactie Huurdersbelangenvereniging Voerendaal

Bijlage 3: Beleidskaders en wetten

Bijlage 4: Activiteitenoverzicht Woonvisie

Bijlage 5: 13 kwesties uit synopsis

Bijlage 6: Veerkracht analyse Parkstad

Bijlage 7: Presentatie over traject Woonvisie gedurende de Raadsinformatiebijeenkomst van 12 september 2022

Bijlage 8: Begrippenlijst Woonvisie Parkstad 2023

Bijlage 9: Proces Woonvisie

Bijlage 10: Raadsbesluit

Meegestuurd:

n.v.t.

Ter inzage gelegd:

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts