gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-028851
Onderwerp:	Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022
Datum:	17 mei 2022
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	Mevr. J. Westhelle-Aelen
Gevraagd besluit:	1. De "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019" in te trekken 2. De "Beleidsregel compensatie woningbouwintiatieven gemeente Roerdalen 2022" vast te stellen
Bijlage(n):	1. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022; 2. (concept)raadsbesluit; 3. Beleidsregels compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019; 4. Motie d.d. 5 november 2020.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Vaststelling "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022".

2. Inleiding

De huidige "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019" is door de gemeenteraad vastgesteld op 12 december 2019. Deze beleidsregel is gebaseerd op de uitgangspunten zoals die in de regionale "Structuurvisie Wonen 2018" zijn geformuleerd. Laatstgenoemde heeft nu echter een opvolger met de "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025". De vaststelling van de nieuwe Structuurvisie is een goed moment om ook het lokaal woningbouwbeleid te evalueren en eventueel aan te passen. En dat is het doel van dit raadsvoorstel: het actualiseren van de beleidsregel uit 2019 naar de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022".

Naast de vaststelling van de nieuwe Structuurvisie is er ook een tweede aanleiding om de beleidsregel te actualiseren. In de raadsvergadering van 5 december 2020 is namelijk een motie ingediend (kenmerk 2020M08) die strekt tot enkele wijzigingen in de beleidsregel. Deze motie is uiteindelijk ingetrokken met dien verstande dat de wethouder de toezegging heeft gedaan dat de

gevraagde wijzigingen zullen worden doorgevoerd. Vervolgens is gecommuniceerd dat deze wijzigingen zullen worden meegenomen bij de actualisatie van de beleidsregels gelijktijdig met het vaststellen van de nieuwe Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Aan deze toezegging wordt nu invulling gegeven.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. De "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019" in te trekken

2. De "Beleidsregel compensatie woningbouwintiatieven gemeente Roerdalen 2022" vast te stellen

4. Argumenten

4.1. Wat is de functie van de beleidsregel?
Nieuwe woningbouwinitiatieven worden in de eerste plaats getoetst aan de geldende bestemmingsplannen en de meest actuele versie van de planvoorraadlijst (zoals opgenomen in Bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025). Pas op het moment dat het initiatief niet past binnen het bestemmingsplan en niet is opgenomen op de planvoorraadlijst, komt de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022" in beeld.

De functie van de beleidsregel is dan om ervoor te zorgen dat voor het juiste woningbouwtype wordt gekozen. Indien het type woning behoort tot een categorie waaraan behoefte bestaat, dan is een financiële compensatie niet aan de orde. Wanneer het een type woning betreft waar volgens onderzoek geen behoefte aan bestaat, dan dient een financiële bijdrage te worden betaald om het initiatief te kunnen ontwikkelen. Concreet gaat het in dat laatste geval om de volgende categorieën: vrijstaande woningen (25.000 EUR), 2 onder 1 kap woningen (15.000 EUR) en appartementen zonder lift (5.000 EUR).

Bij het benoemen van de functie van de beleidsregel is het ook van belang om te benadrukken welke functie deze niét heeft. De beleidsregel zorgt er niét voor dat het moeilijker wordt om te bouwen. Plannen die passen binnen het bestemmingsplan of deel uitmaken van de (ruime) planvoorraadlijst kunnen worden gerealiseerd zonder dat aan toetsing van de beleidsregel wordt toegekomen. De perceptie dat door de beleidsregel enkel een woning kan worden gebouwd indien daarvoor financieel wordt bijgedragen, is dus onjuist.

4.2. Waarom wordt voorgesteld om de beleidsregel aan te passen?
De aanleiding voor het aanpassen van de beleidsregel is drieledig: de nieuwe "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025", het uitvoeren van de toezegging door de wethouder na de ingediende raadsmotie van 5 december 2020 en ten slotte het doorvoeren van een aantal wijzigingen na ambtelijk overleg.

a. Structuurvisie
Gelijktijdig met het onderhavige voorstel tot wijziging van de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022" wordt ook de nieuwe "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025" ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Voor een gedetailleerde omschrijving van de inhoud van de nieuwe structuurvisie wordt naar het betreffende voorstel verwezen. Het moge duidelijk zijn dat in deze nieuwe structuurvisie een aantal accenten verschuiven waaraan we in het lokaal woningbouwbeleid invulling willen geven. Voorbeelden hiervan zijn dat bouwen in de komende periode prioriteit heeft boven schrappen en dat in de nieuwe structuurvisie geen afspraken worden gemaakt met een concrete doelstelling om de planvoorraad terug te dringen. Samengevat biedt de nieuwe structuurvisie dus meer ruimte om te bouwen, zeker in combinatie met de (ruime) planvoorraadlijst waarover we in Roerdalen beschikken. Het uitgangspunt dat het nodig is om aan te sluiten bij de lokale, kwalitatieve behoefte blijft uiteraard van toepassing. Samengevat willen we met de beleidsregel dan ook voldoende ruimte geven om woningen te bouwen, met dien verstande dat het om een woningtype moet gaan waaraan behoefte bestaat.

b. Motie
Tweede aanleiding voor het aanpassen van de beleidsregel is de ingediende motie in de raadsvergadering van 5 november 2020 (kenmerk: 2020M08). Het betreft een motie die is ingediend namens het CDA, Democraten Roerdalen en Roerstreek Lokaal. Deze motie is uiteindelijk ingetrokken met dien verstande dat de wethouder de toezegging heeft gedaan dat de gevraagde wijzigingen zullen worden doorgevoerd. Het gaat onder andere om een aanpassing in de definities van "grondgebonden seniorenwoning", "tiny house" en "woningsplitsing" en de toevoeging van "woningsplitsing" aan de tabel met verschuldigde bedragen met de vermelding dat het compensatiebedrag voor een woningsplitsing 0 EUR bedraagt. Algemene lijn van de motie is dat deze wijzigingen een positieve uitwerking kunnen hebben op de lokale woningbouwinitiatieven.

c. Ambtelijke wijzigingen
Naast de aanpassingen vanuit de structuurvisie en de motie is ook ambtelijk geïnventariseerd of bijkomende wijzigingen van de beleidsregel wenselijk zijn. Daarbij is vooral aandacht besteed aan de knelpunten waartegen wordt aangelopen in de praktijk. Dit heeft geleid tot een aantal ambtelijke voorstellen tot wijziging van de beleidsregel. Deze worden in paragraaf 4.3 concreet benoemd en toegelicht.

4.3. Wat wordt concreet aangepast?
Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019":

a. Een update van de documenten waarnaar wordt verwezen zoals de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025;

b. Aanpassing van de definitie van "grondgebonden seniorenwoning": op basis van de motie is reeds verzocht om de definitie te verruimen door de wijze van meten aan te passen en een eventuele inpandige berging niet mee te rekenen in de maximale gebruiksoppervlakte van 120m^2. Ambtelijk wordt deze verruiming ondersteund en wordt voorgesteld om deze nog te vergroten

door de eis van een maximale gebruiksoppervlakte van 120m^2 los te laten. De oppervlakte van de te bouwen woning speelt in mindere mate een rol, het gaat om de kwaliteit het type waarmee in een behoefte wordt voorzien. Bovendien wordt het hierdoor niet mogelijk om té grote grondgebonden seniorenwoningen te bouwen, want de definitie bevat nog voldoende handvatten om hierop te sturen (bijvoorbeeld het aantal kamers) en niet mag worden vergeten dat elk woningbouwinitiatief dat niet past in het bestemmingsplan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening akkoord moet worden bevonden.

c. Aanpassing van de definitie van "tiny house": op basis van de motie is de term "oppervlakte" vervangen door "gebruiksoppervlakte". Zo wordt bereikt dat de strengere normen uit het Bouwbesluit (bijvoorbeeld inzake isolatie) niet leiden tot een kleinere gebruiksoppervlakte. In dit geval wordt er bewust niet voor gekozen om de maximale oppervlakte van 50m^2 te schrappen omdat die beperkte oppervlakte nu net één van de belangrijkste kenmerken van een tiny house vormt.

d. Toevoeging van een definitie van "woningsplitsing": op basis van de motie is een definitie van "woningsplitsing" toegevoegd en is in de tabel bepaal dat voor een woningsplitsing geen compensatiebedrag hoeft te worden betaald. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de bestuurlijke wens uit de motie. Ook hier geldt dat deze toevoeging er niet toe leidt dat woningsplitsingen onbeperkt kunnen plaatsvinden want elk woningbouwinitiatief (waaronder een woningsplitsing) dat niet past in het bestemmingsplan moet ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening akkoord worden bevonden.

e. Artikel 4, tweede lid van de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019" wordt geschrapt. Hierin is opgenomen dat aantoonbaar rekening wordt gehouden met de kwaliteitsenvelop voor de gemeente Roerdalen. In de nieuwe "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025" wordt echter (impliciet) al verwezen naar deze kwaliteitsenvelop, waardoor deze in de beleidsregels niet nogmaals hoeft te worden vernoemd. Aan de kwaliteitsenvelop wordt dus al getoetst in het kader van de structuurvisie.

f. Artikel 4, derde lid van de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019" wordt gewijzigd. Op de eis van maximaal 20 woningen per project wordt een uitzondering toegevoegd voor projecten waarbij wonen en zorg wordt gecombineerd. In de praktijk is gebleken dat dit soort projecten vaak uit meer dan 20 woningen dienen te bestaan om op termijn rendabel te kunnen zijn. Hiermee worden dus ruimere mogelijkheden geboden aan dit soort projecten waar duidelijk behoefte aan bestaat.

g. Artikel 4, vierde lid van de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019" wordt geschrapt. Dit artikellid zorgt in veel casussen voor discussie. Bovendien is in paragraaf 4.2 onder a van dit voorstel al aangegeven dat in de nieuwe Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 bouwen prioriteit heeft boven schrappen. De beleidsregels wordt hiermee meer in overeenstemming gebracht met de nieuwe structuurvisie.

5. Kanttekeningen

Bij het vaststellen van de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022" is het als kanttekening van belang om te wijzen op het beperkt aantal casussen waarin deze beleidsregel in het verleden is toegepast. Op basis van de twee vorige versies (2015 en 2019) is slechts in één geval daadwerkelijk overgegaan tot betaling van een bedrag van 25.000 EUR. Dit toont aan dat de beleidsregel zijn functie vervult: er wordt hoofdzakelijk gebouwd conform de mogelijkheden van onze bestemmingsplannen en in overeenstemming met de planvoorraadlijst, waardoor de beleidsregels niet in beeld komt. En als er dan toch een bouwinitiatief wordt uitgevoerd dat niet binnen het bestemmingsplan en de planvoorraadlijst past, dan wordt gekozen voor een woningtype waaraan behoefte bestaat zodat geen financiële bijdrage hoeft te worden betaald. Met de voorgestelde wijzigingen verwachten wij dat deze positieve tendens zal worden aangehouden. Er worden geen wijzigingen doorgevoerd die ertoe zullen leiden dat in meer gevallen een financiële bijdrage moet worden betaald, integendeel.

6. Financiën

Bij de vaststelling van de eerste versie van de beleidsregel in 2015 is een lokale voorziening ingevoerd, zijnde "beheer gemeentelijke woningvoorraad" met als doel de aanpassing van de woningvoorraad aan de actuele behoefte. Zoals reeds aangegeven, is tot nu toe slechts één keer een bijdrage van 25.000 EUR in rekening gebracht. Het is ook helemaal niet de bedoeling om de lokale voorziening snel te vullen. In tegendeel: hoe minder geld in de voorziening komt, hoe beter de initiatiefnemers nadenken over waar het werkelijk om gaat: de juiste woningtypes bouwen op basis van de behoefte.

De wijziging van de beleidsregel brengt dus geen financiële risico's met zich mee, aangezien geen verwachte inkomsten aan de lokale voorziening zijn gekoppeld.

7. Communicatie

Na vaststelling van de beleidsregel zal deze conform de wettelijke bepalingen worden gepubliceerd in het gemeenteblad. Bijkomende communicatie is niet voorzien, aangezien het voorstel de volledige raadscyclus zal doorlopen.

8. Planning en uitvoering

Indien het college instemt met de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven 2022", dan zal deze ter vaststelling worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 7 juli 2022. De vaststelling van de "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025" doorloopt hetzelfde tijdpad. Na de vaststelling en publicatie treedt de beleidsregel in werking.

9. Privacy

In had kader van dit voorstel zijn geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Met dit voorstel wordt de "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen" geactualiseerd aan de nieuwe "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025", wordt invulling gegeven aan een raadsmotie en worden ook ambtelijke voorgestelde wijzigingen doorgevoerd.

11. Bijlagen

1. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022;
2. (concept)raadsbesluit;
3. Beleidsregels compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019;
4. Motie d.d. 5 november 2020.

Sint Odiliënberg, 17 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta