Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 14 december 2021 **Agendapunt 11**

Onderwerp Versnellingsagenda Wonen 2022
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

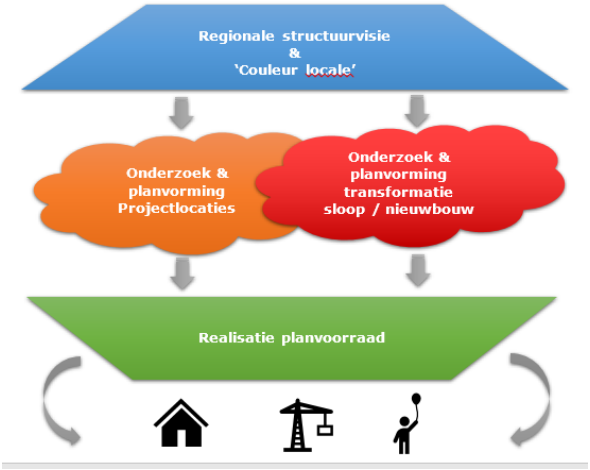
Op 25 juni 2019 heeft de gemeenteraad de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: Structuurvisie Wonen 2018) vastgesteld. In deze structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'wonen' voor de korte termijn (2018 tot en met 2021) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd.

Eind 2020 is een Uitvoeringsprogramma Wonen (hierna: UP Wonen 2021) opgesteld. Het UP Wonen 2021 was een lokale aanvulling op de Structuurvisie Wonen 2018. Dit wil zeggen dat het reguliere woonbeleid op grond van de Structuurvisie Wonen 2018, alsmede de huidige bestemmingsplannen voor de kernen (Woonkernen Leudal 2017) en buitengebied (Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016), onverkort van toepassing waren. Het UP Wonen 2021 zorgde daarnaast voor extra mogelijkheden voor de realisatie van woningen in het belang van de leefbaarheid van de kernen en specifieke doelgroepen. Het UP Wonen 2021 heeft – in potentie – 35 (huur)woningen voor de Leudalse woningmarkt opgeleverd.

De ervaringen met het UP Wonen 2021, de ontwikkelingen op de woningmarkt, nieuwe prognoses en een aanstaande herijking van de regionale Structuurvisie Wonen voor de periode 2022 tot en met 2025 hebben geleid tot een doorontwikkeling van het Leudals woonbeleid. Het doel is te komen tot versnelling van woningbouw in het belang van leefbaarheid. Wij vatten dit samen onder de term: Versnellingsagenda Wonen.

De Versnellingsagenda Wonen 2022 zet in op drie hoofdonderdelen.

1. Ontwikkelen van vrijkomend of leegstaand vastgoed op projectmatige wijze (grote(re) (sloop en) nieuwbouwplannen) – Projectmatige woningbouw;
2. Transformeren van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest - Uitvoeringsprogramma Wonen;
3. Bouwen/realiseren wat in de planvoorraad zit (afronden van bestaande plannen en projecten).



Wij gaan hieronder in op de argumenten voor vaststelling van de Versnellingsagenda Wonen 2022.

De (concept) Versnellingsagenda Wonen past binnen de uitgangspunten van de (geactualiseerde) Structuurvisie Wonen
De versnellingsagenda integreert de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de (geactualiseerde) regionale structuurvisie met de lokale ontwikkelwens en -kracht. Hierdoor is geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een (gerichte) nieuwe aanpak.

Op basis van de meest recente prognose Etil 2021 bestaat voor de langere termijn (10 jaar) een benodigde groei van minimaal 870 woningen ten opzichte van 1-1-2021. Voor een deel zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad. In aanvulling op bestaande plannen beschrijft de Versnellingsagenda Wonen de lokale ontwikkelrichting voor nieuwe planontwikkelingen voor de korte termijn. De behoefte aan betaalbare, levensloopbestendige (huur)woningen is het grootst, terwijl deze in de bestaande planvoorraad én bestaande woningvoorraad ondervertegenwoordigd zijn. Het gaat dan om huurwoningen (sociaal en middelduur, tot € 1.000) en goedkope koopwoningen (tot € 225.000). Deze segmenten zijn geschikt voor starters en senioren.

De onderdelen 'Projectmatige woningbouw' en 'Uitvoeringsprogramma Wonen' bieden de lokale kaders voor verschillende gewenste, nieuwe ontwikkelingen.

Focus op bouwen, niet schrappen
Kansrijke woningbouwplannen uit de planvoorraad zijn de afgelopen jaren geactiveerd en veelal in aanbouw. Ook is actief onderhandeld om minder passende plannen bij te stellen of te schrappen. Hierdoor bestaat de huidige planvoorraad bijna volledig uit actuele woningbouwplannen. In alle kernen is woningbouw gepland of ontstaan vanuit de versnellingsagenda nieuwe bouwmogelijkheden.

Verspreid over de kernen liggen nog zo'n 40 onbenutte bouwtitels, waarvan redelijkerwijs wordt ingeschat dat deze de komende jaren niet tot ontwikkeling worden gebracht. De bouwrechten zijn niet oneindig geldig, maar de focus ligt met de Versnellingsagenda Wonen bij planontwikkeling en bouwversnelling van (nieuwe) gewenste initiatieven. Het is daarom niet de verwachting dat wij in 2022 een generieke actie zullen starten om (met wijzigingsplannen) alle resterende bouwtitels te ontstemmen.

Gerichte sturing voor maximaal effect
De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om specifieke woningbouwmogelijkheden. Hierbij gaat het niet (alleen) om meer woningen, maar om de juiste kwaliteit (woningtype, segment en betaalbaarheid), op de juiste locatie. Deze demografische en maatschappelijke ontwikkelingen leiden ook tot opgaven op het gebied van vrijkomend maatschappelijk of commercieel vastgoed en leefbaarheid. Daarnaast vragen andere opgaven en ontwikkelingen om goede synergie met woningbouwontwikkelingen. Denk hierbij aan de klimaatopgave (terugdringen en voorkomen van hittestress, vergroening en zonnepanelen op daken) en langer thuis wonen. Al deze ontwikkelingen vragen om een samenhangend beleid als het gaat om het toevoegen van woningen aan de voorraad.

Door bewust te kiezen voor een gerichte aanpak voor nieuwe bouwmogelijkheden, is het effect op de leefbaarheid / vitaliteit van de kernen en de positie van specifieke doelgroepen op de woningmarkt het grootst. Het onderdeel 'Projectmatige woningbouw' versterkt vooral het sociale karakter van onze gemeente met ontwikkelingen en samenlevingsvormen vanuit een conceptgedachte en de wens om te bouwen voor én door inwoners. Het onderdeel 'Uitvoeringsprogramma Wonen' spitst zich toe op extra ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw in vrijkomend of leegstaand vastgoed in de kernen.

De Versnellingsagenda Wonen biedt geen ruimte voor woningsplitsingen of bouwmogelijkheden voor de realisatie van extra woningen op zij-/achtererven of open ruimten (in de kernen). Hoewel dergelijke initiatieven wel voorzien in een individuele behoefte, dragen zij niet bij aan het algemeen maatschappelijk belang, lost dit geen knelpunten op en is juist deze ruimte belangrijk in het kader van de ervaring van belevingsruimte en groen in de kernen en draagt het behoud van deze plekken bij aan de klimaatopgave.

Het UP Wonen 2021 heeft een mooi resultaat opgeleverd
Het UP Wonen 2021 heeft – in potentie – 35 (huur)woningen voor de Leudalse woningmarkt opgeleverd op 6 verschillende locaties. Om in beeld te krijgen hoe dit nieuwe proces is ervaren (bekendheid, informatieverstrekking, aanvraagprocedure, voortgang etc.) heeft bureau KCM voor ons een enquête gehouden onder de initiatiefnemers. Dit mede ter uitvoering van raadsmotie 2021-7 d.d. 12-1-2021.

Hierbij de belangrijkste conclusies uit de enquête:

- Situatie/motivering: Het UP Wonen heeft tot gevolg dat incourante panden interessant zijn/worden als investeringsobject. De helft van de locaties is bewust aangekocht vanwege extra bouwmogelijkheden. Het UP Wonen brengt nieuwe ontwikkelingen op gang en draagt daarmee ook bij aan de leefbaarheid;
- Bekendheid van de regeling: Schriftelijke bekendmaking via de gemeentelijke kanalen en website geeft niet altijd de gewenste ruchtbaarheid. Een deel van de initiatiefnemers is door medewerkers actief geattendeerd op de extra ontwikkelmogelijkheden, zelf hadden ze die (nog) niet vernomen. Actieve communicatie blijft daarom belangrijk;
- Informatie over de regeling: Inhoudelijke informatie over de regeling is als ruim voldoende beoordeeld. Op de website staan alle relevante documenten en een uitgebreide Q&A. Initiatiefnemers zoeken daarnaast ook graag persoonlijk contact met medewerkers (voor korte afstemming, juiste interpretatie van de criteria, inschatting kansrijkheid). Voor dergelijke korte toelichtingen blijven wij beschikbaar.
- Aanvraagprocedure: Het was voor de initiatiefnemers voldoende duidelijk welke gegevens zij moesten indienen. OLO (Omgevingsloket) is een landelijke voorziening en voor onbekenden niet altijd een makkelijk systeem. Dit signaal is bekend en staat los van het UP Wonen. Een indieningstermijn van 4 maanden is als voldoende ervaren voor het opstellen van een eerste schetsontwerp. Extra terugkoppeling op de voortgang is genoemd als verbeterpunt. Standaardisatie via de reguliere lijn, met casemanagers als direct deskundig aanspreekpunt, komt tegemoet aan de klantgerichtheid.

Voorgestelde verruiming UP Wonen voor 2022
Het snel kunnen realiseren van extra (huur)woningen met het UP Wonen is positief gewaardeerd. Voor 2022 wordt voorgesteld om de uitgangspunten en kwaliteitseisen te handhaven (transformatie van publieksfuncties voor specifieke doelgroepen in het belang van de leefbaarheid), maar die wel in meer gebieden te laten gelden. De nieuwe gebieden zijn benoemd in bijlage 2 van de Versnellingsagenda. Daarnaast wordt ook voorgesteld om in 2022 transformatie ten behoeve van één woning voor 'eigen bewoning' (dus ongeacht het segment of prijsklasse) mogelijk te maken.

De versnellingsagenda bevat een concrete aanpak per jaar
De Versnellingsagenda Wonen is opgesteld vanuit de wens passende woningen te bieden aan (toekomstige) inwoners van Leudal en de leefbaarheid in de kernen te stimuleren. Daarbij worden specifieke doelgroepen (die het binnen de huidige woningmarkt lastig hebben) ondersteund. De gemeente is kaderstellend en doet dit met een doorkijk naar de lange termijn.

Hierbij wordt niet gewerkt met een maximum aantal woningen, maar wordt jaarlijks gestuurd op (minimale) kwalitatieve aspecten waaraan initiatieven c.q. de extra woningen moeten voldoen. Daarnaast wordt een beperkte termijn gesteld waarbinnen nieuwe initiatieven tot realisatie moeten komen.

Hiermee houdt de gemeente regie op de planontwikkeling (dynamisch voorraadbeheer) en blijft kwalitatieve bijsturing in de toekomst mogelijk. De wijze waarop dit gebeurt, wordt weergegeven in de jaarlijkse uitvoeringsmaatregel. In hoofdstuk 6 zijn de concrete maatregelen voor 2022 beschreven. Voor het onderdeel 'Uitvoeringsprogramma Wonen 2022' zijn bijlage 2 (transformatiegebieden uitgewerkt) en bijlage 3 (kwaliteitseisen) een onlosmakelijk onderdeel van de uitgangspunten voor 2022.

Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten en overwegingen van de Versnellingsagenda Wonen, inclusief de concrete maatregelen voor 2022, wordt verder kortheidshalve verwezen naar het bijgevoegde beleidsdocument met bijbehorende bijlagen.

Doorkijk richting 2023 e.v.
In december 2022 vindt – waar nodig – herijking van de Versnellingsagenda Wonen plaats. Daarnaast worden voor 1 januari 2023 de uitvoeringsmaatregelen voor 2023 geformuleerd. Het college is hiertoe bevoegd (gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) en kan er daarbij ook voor kiezen de maatregelen voor 2022 te verlengen, zodat deze van overeenkomstige toepassing zijn in 2023.

Gemeente leudal

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

Juridische paragraaf

Het onderdeel Uitvoeringsprogramma Wonen 2022 wordt - bij transformatie in de kernen - gebruikt als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning die zien op toevoeging van een of meer woningen en die niet passen binnen het bestemmingsplan.

Het onderdeel Projectmatige woningbouw biedt – vanuit de filosofie 'bouwen voor én door inwoners' - de kaders voor het ontwikkelen van locaties voor passende woningbouw op strategische locaties in de kernen. Concrete initiatieven c.q. locaties worden onder vermelding van 'versnellingsagenda wonen' separaat ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Personele paragraaf

Niet van toepassing

Communicatieparagraaf

Het beleid wordt na vaststelling herhaaldelijk actief gecommuniceerd (gemeentelijke kanalen, website) om de bouw- en ontwikkelmogelijkheden gedurende 2022 breed kenbaar te maken onder inwoners, (beoogde) initiatiefnemers en belangstellenden. In de november /december 2021 uitgave van Navenant verschijnt een artikel over de algemene strekking van de Versnellingsagenda Wonen.

Bijlage(n)
Bijlage 1 - (concept) raadsbesluit
Bijlage 2 - (concept) Versnellingsagenda Wonen

Heythuysen, 16 november 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,	De burgemeester,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts	D.H. Schmalschläger