Bijlage 3 Beleidskaders en wetten

Nationaal:

Rijksprogramma's

- de Nationale Woon- en Bouwagenda
- het Programma Woningbouw
- het Programma Een thuis voor iedereen
- het Programma Betaalbaar wonen
- het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
- het Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
- het Programma Wonen en zorg voor ouderen
- de Nationale Prestatieafspraken Corporaties

Wetten en Wetsvoorstellen

- ***Het Wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting***

De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Er zijn onvoldoende woningen, een onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten en onvoldoende wederkerigheid bij de uitvoering van de lokale opgaven. Gebleken is dat de optelsom van lokale afwegingen lang niet altijd gelijk is aan de landelijke behoefte. De regering heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Meer regie vanuit het Rijk acht men wenselijk. Het Rijk zet hierbij de lijnen uit en stelt normen, provincies coördineren en gemeenten sturen op lokaal niveau. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Deze wijzigingen zullen middels lagere regelgeving worden uitgevoerd. In het vervolg worden de hoofdlijnen van het wetsvoorstel samengevat. Deze hoofdlijnen worden verder toegelicht bij de wijzigingen van de verschillende wetten.

- ***Wetsvoorstel betaalbare huur.***

Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment, zodat deze ook gaat gelden voor mensen met een middeninkomen. Daarnaast wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven.

- ***Omgevingswet***

Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. De Crisis- en herstelwet (Chw) maakt dit nu al mogelijk, bijvoorbeeld door bestaande regels aan te passen.

De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2024.

- ***De herziene Woningwet (2015)***

Met de herziene woningwet heeft de Rijksoverheid de systematiek in de volkshuisvesting vernieuwd. De Minister draagt verantwoordelijkheid voor het systeem, de gemeenten en provincie voor de invulling. De herziening van de woningwet leidt vooral voor een afbakening van het takenpakket van de woningcorporatie. In de kern betekent dit dat woningcorporaties zich meer en meer moeten richten op hun kerntaak: het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEBactiviteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden voor niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn beperkt. In de woningwet worden gemeenten verzocht om op een aantal werkterreinen van de corporaties aan te geven, wat de gemeente van de woningcorporaties verlangt en dit te verankeren in het volkshuisvestelijk beleid (art. 39 lid 1 en 2 BTIV): · Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep · Huisvesting van urgente doelgroepen · Wonen met zorg en ouderenhuisvesting · Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid · Investeringen in vrije sector huur en koopwoningen · Verkoop en liberaliseren van huurwoningen · Gewenste inzet op leefbaarheid

Provincie

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2021)

De provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Enkele belangrijke uitgangspunten in deze omgevingsvisie m.b.t. het thema wonen zijn:
- Meer stad, meer land
- Betaalbare woningen
- Balans in vraag en aanbod

Geactualiseerde Omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet was een nieuwe omgevingsverordening nodig die de vigerende moet vervangen. De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2021 en is in werking getreden met ingang van oktober 2022. M.b.t. tot het thema wonen is in artikel 2.4.2 wonen opgenomen hoe er met woningbouwplannen moet worden omgegaan.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL, 2014)

Dit is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de Limburgse fysieke omgeving te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit. Deze Limburgse visie bevat een aantal gezamenlijke basisprincipes om te sturen op de woningmarkt. Het POL ziet het sturen op veranderingsdynamiek als belangrijke opgave. Kwaliteit staat hierin centraal, gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' en de prioriteit voor het herbenutten van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. In het POL is bepaald,

dat voor thema's met een provinciaal belang (wonen is hier 1 van) regionaal samengewerkt moet worden m.b.v. regionale afspraken zoals de latere Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

Woondeal Limburg (maart 2023)

In de Woondeal zijn afspraken tot 2030 gemaakt tussen het Rijk, de provincie, de regio, de gemeenten en de corporaties over woningbouw, de programmering, noodzakelijke ingrepen, monitoring en bijsturing. De afspraken zijn reeds betrokken bij de totstandkoming van de concept woonvisie.

Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hebben de (toen achttien, nu zestien) gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkeling zijn. De gezamenlijke basisprincipes uit het POL 2014 zijn in deze visie door vertaald In deze thematische structuurvisie wordt door de Zuid-Limburgse gemeenten onderschreven, dat het een belangrijke opgave is om het woon- en leefklimaat in de regio te versterken, door actief te gaan werken aan de overschotten en tekorten op de woningmarkt. Het koersbepalende kader daarvoor is de transformatieopgave per gemeente. Dit betekent dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:

1. het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, door het onttrekken van woonproducten waar een overschot aan is;
2. het schrappen van ongewenste plancapaciteit, om grotere overschotten te voorkomen;
3. het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, al dan niet tijdelijk of flexibel.

Alles met aandacht voor de verhouding koop/huur, voor wonen en zorg en voor specifieke doelgroepen en niches.

Actieplan SVWZL

Voor de uitvoering van de SVWZL is een actieplan opgesteld en is budget vrijgemaakt door alle gemeenten en de provincie. Bij de toepassing van de SVWZL is in de loop der jaren de behoefte aan concrete duiding van het beleid ontstaan. Vandaar dat er in de periode 2017 – 2020 verschillende beleidsregels zijn vastgesteld (beleidsnotities over tijdelijke woningen, tiny houses, bedrijfswoningen, zorgwoningen, bedrijfswoningen). Deze beleidsregels zijn door het BO Wonen Zuid Limburg behandeld en door de 16 gemeenten in Zuid-Limburg vastgesteld. Op grond van een evaluatie van de Structuurvisie zijn 5 actielijnen opgetekend in de notitie "Bouwen naar behoefte".

Beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven, (maximaal 5 woningen)", 2017

Beleidsafspraak VI uit de SVWZL geeft aan dat toevoegingen aan de woning- en/of planvoorraad gecompenseerd dienen te worden. Die compensatie kan op verschillende manieren plaatsvinden. Een financiële compensatie behoort tot de mogelijkheden. Hiertoe is destijds een beleidsregel opgesteld. Een gemeente was vrij om hier gebruik van te maken, maar diende deze beleidsregel dan wel via de raad vast te stellen. In de loop der jaren hebben alle gemeenten in Zuid-Limburg deze beleidsregel vastgesteld. Deze beleidsregel is ook nog steeds van toepassing. Als er een woningbouwinitiatief beoordeeld wordt en deze valt niet onder de beleidsregel "Ruim baan voor

goede woningbouwinitiatieven 2021" (zie toelichting bij 2020) dan dient er voor dit plan nog altijd een compensatie plaats te vinden. Het in stand houden van deze beleidsregel biedt de mogelijkheid tot een financiële compensatie.

Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen, 2021" (RBVGW)

Als uitvoering van één van de actielijnen "Bouwen naar Behoefte" is in het BO wonen Zuid-Limburg van 19 november 2020 de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (RBVGW) vastgesteld. Deze beleidsregel laat de compensatieafspraak (beleidsregel VI uit de SVWL) los mits het goede plannen betreft volgens de opgenomen criteria in die beleidsregel. Voor woningbouwplannen die niet aan deze criteria voldoen geldt nog altijd beleidsafspraak VI uit de SVWZL en is compensatie vereist. Deze beleidsregel is eind 2020/begin 2021 door alle gemeenteraden vastgesteld en wordt sindsdien overal toegepast.

NOVI Zuid-Limburg

NOVI staat voor Nationale Omgevingsvisie. Hierin is het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving (in brede zin) vastgelegd. Het uitgangspunt van NOVI is dat Rijk en andere overheden optreden als één overheid, samen met inwoners en ondernemers. Waarbij gezamenlijk wordt gewerkt aan grote opgaven. De zestien Zuid-Limburgse gemeenten, Provincie Limburg en Waterschap Limburg hebben samen gelobbyd om als NOVI-gebied te worden aangewezen. De Minister van BZK heeft in juni 2020 Zuid-Limburg tot voorlopig NOVI-gebied benoemd. Regio en Rijk hebben vervolgens samen een Plan van Aanpak opgesteld, dat is gericht op het verzilveren van kansen én het wegwerken van achterstanden op sociaal- en gezondheidsgebied. Dat plan was de basis voor toekenning van de huidige definitieve status in februari 2021. In Zuid-Limburg staan drie hoofdopgaven centraal, met het benutten van grensoverschrijdende kansen als rode draad daar doorheen:
1. Naar een grensoverschrijdende innovatieve en circulaire economie.
2. Sterke en gezonde steden in Zuid-Limburg.
3. Versterken uniek Nationaal Landschap als groene long voor Zuid-Limburg.
Om de NOVI verder te brengen, is overgegaan op de uitvoering via NOVEX "Nationale Omgevingsvisie Extra". Het NOVI-gebied Zuid-Limburg is NOVEX-gebied geworden.

Regionaal Parkstad

Regionaal woonbeleid en de woningmarktprogrammering

Vanuit de bijzondere opgaven wordt er in Parkstad al jaren gewerkt aan het herstellen van de balans op de regionale woningmarkt in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Hiertoe is kaderstellend regionaal beleid geformuleerd en door de gemeenten vastgesteld én is er een regionale woningmarktprogrammering van kracht. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is op het regionale schaalniveau verantwoordelijk voor het woningmarkt- en herstructureringsbeleid, inclusief de programmeringen en instrumentenontwikkeling die daarvoor nodig zijn. Door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is vastgesteld dat het aantrekkelijk en interessant houden van de bestaande woningvoorraad de meest urgente opgave is voor de komende jaren. Het beleid heeft al geleid tot resultaten: de herstructurering van de verschillende wijken in Parkstad tot kwalitatief aantrekkelijkere woongebieden en minder leegstand. De Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad (2008) is de leidraad voor verdunning en verdichting van woongebieden. Daarnaast is de afgelopen jaren ingezet op het reduceren van de planvoorraad door het instellen van de

Structuurvisie Wonen en Retail (2011), de Regionale Woonstrategie (2012) en de Regionale Woningmarktprogrammering (2012). Achterliggende gedachte is dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bezien, en de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in de regio Parkstad, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. De regionale woningmarktprogrammering (2019-2022) en de jaarlijkse updates hiervan koppelen kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de gemeenten. De gemeenten geven met de regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. In de programmering is de door de Parkstadraad vastgestelde 'kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen' (2013) overgenomen. Hiermee hebben de gemeenten bepaald, dat woningbouwplannen met woonproducten die aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad tot bloei kunnen komen, terwijl woningbouwplannen die woonproducten toevoegen aan de woningmarkt, die concurrerend zijn met de bestaande woningvoorraad niet meer wenselijk zijn. De kaders in de regionale woningmarktprogrammering worden periodiek bijgesteld op grond van gewijzigd beleid. Dit is ook weer voorzien na vaststelling van voorliggende concept woonvisie.

Energietransitie Parkstad

In 2015 is het Ambitiedocument Parkstad Limburg Energietransitie (PALET 1.0) vastgesteld. Deze ambitie is door de individuele Parkstadgemeenten nader uitgewerkt in PALET 2.0 (ambities per gemeente) en PALET 3.0 (uitvoeringsprogramma). Kern van PALET is de ambitie om in 2040 als regio volledig energieneutraal te zijn én zo veel mogelijk energiekosten in de regio te houden. Globaal betekent dit dat het energieverbruik in de regio voor een derde moet worden teruggebracht en de resterende tweederde met hernieuwbare schone bronnen in de regio zelf wordt opgewekt. Dit houdt concreet in dat o.a. woningen gerenoveerd (energieverbruik terugdringen) moeten worden en zonnepanelen (energie opwekken) op daken en velden gelegd moeten worden. Maar er zijn uiteraard ook alternatieve maatregelen, die elkaar kunnen ondersteunen en / of versterken.