

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

13 december 2022

Agendapunt

Onderwerp Vernellingsagenda Wonen 2023-2025
Portefeuillehouder(s) De heer mr. R.M.J. Martens (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

In 2021 werd voor het eerst een lokale vertaling van het regionaal woonbeleid gemaakt. Dit gebeurde in de vorm van het Uitvoeringsprogramma Wonen. De behoefte bestond namelijk om meer lokaal maatwerk toe te passen en daarmee gericht te sturen op (behoud van) leefbaarheid in alle kernen, passende woningen en behoud (of versterking) van ruimtelijke kwaliteiten. Het Uitvoeringsprogramma is vorig jaar verder verruimd en opgenomen in de Vernellingsagenda Wonen. De ontwikkelingen op de woningmarkt en de ambitie van dit college om beleidsruimte te bieden voor 750 woningen, vragen om een verdere verruiming van het lokaal woonbeleid; ruime, maar afgewogen kaders, bieden de mogelijkheid voor initiatiefnemers (en de gemeente als grondeigenaar) plannen te ontwikkelen én te realiseren.

Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna: Structuurvisie Wonen 2022) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen 2022 biedt ruimte om te bouwen en om nieuwe plannen te ontwikkelen. De Vernellingsagenda Wonen brengt – binnen de algemene regionale kaders - lokale focus aan in de gewenste/noodzakelijke (nieuwe) planontwikkelingen voor de korte termijn (2023 tot en met 2025).

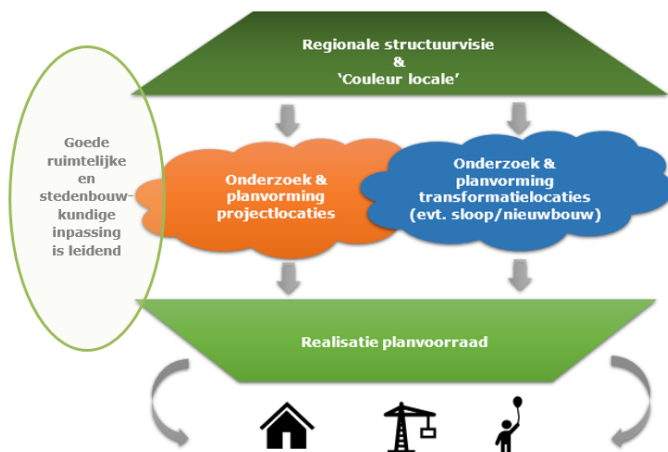
De ervaringen met de Vernellingsagenda Wonen 2022, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2021, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de komst van de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben geleid tot de voorliggende doorontwikkeling van het Leudals woonbeleid. De doorontwikkeling houdt in, dat meer beleidsruimte ontstaat voor woningbouwinitiatieven, die passen binnen het regionaal woonbeleid, onze ambitie en de ruimtelijke kwaliteit die Leudal rijk is. Het doel is te komen tot versnelling van woningbouw in het belang van de leefbaarheid van al onze kernen, passende en betaalbare woningen en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Wij vatten dit samen onder de term: Vernellingsagenda Wonen.

De Vernellingsagenda Wonen biedt een ruim afwegingskader voor nieuwe woningbouwmogelijkheden in Leudal. Of, en zo ja, in welke vorm deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd is mede afhankelijk van externe factoren. De gemeente realiseert zelf geen woningen. Wij kunnen met de Vernellingsagenda Wonen wel sturen op voldoende beleidsruimte voor nieuwe planontwikkelingen. Onze inzet is 750 woningen, zoals opgenomen in het coalitieakkoord. Daarbij is het nadrukkelijk de wens om het aandeel huurwoningen en betaalbare koopwoningen te vergroten en in alle kernen bouwmogelijkheden te bieden.

De Vernellingsagenda Wonen zet in op twee hoofdonderdelen voor het creëren van nieuwe mogelijkheden voor woningbouw.

1. Ontwikkelen van vrijkomend of leegstaand vastgoed op projectmatige wijze (grote(re) (sloop en) nieuwbouwplannen op strategische locaties);
2. Transformeren van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest;

Daarnaast zet de Vernellingsagenda Wonen ook in op het bouwen/realiseren wat in de planvoorraad zit (afroeden van bestaande plannen en projecten). Kansrijke initiatieven uit onderdeel 1 en 2 stromen automatisch door naar deze realisatiefase.



Wij gaan hieronder in op de argumenten voor vaststelling van de Versnellingsagenda Wonen 2023-2025.

De (concept) Versnellingsagenda Wonen 2023-2025 past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen 2022

De Versnellingsagenda Wonen integreert de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de regionale structuurvisie met de lokale ontwikkelwens en -kracht. Als uitwerking van de Structuurvisie Wonen 2022 is er geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een gerichte, lokale 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.

De onderdelen 'Projectmatige woningbouw' en 'Uitvoeringsprogramma Wonen' bieden ruime kaders voor verschillende gewenste, nieuwe ontwikkelingen, afgestemd op het provinciaal en regionaal beleid, onze ambitie en de wens onze ruimtelijke kwaliteiten te behouden en te versterken.

Focus op versnellen van bouwontwikkelingen, niet actief innemen bouwrechten

De huidige planvoorraad bestaat bijna volledig uit actuele woningbouwplannen. 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 voor de periode 2023-2025 bij de benodigde planontwikkeling en bouwversnelling van (nieuwe) gewenste initiatieven.

De overweging om op dit moment niet actief in te zetten op het innemen van bouwrechten heeft deels te maken met de huidige beperkte personele capaciteit. Daarnaast staan - met de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2022 - oude bouwrechten nieuwe passende ontwikkelingen kwantitatief niet (meer) in de weg. Via de provinciale Omgevingsverordening is de periodieke heroverweging van bouwrechten en bouwplannen voortaan ook geborgd. Leudal zal dit proces gelijktijdig doorlopen met alle andere Limburgse gemeenten. Daarnaast worden bij nieuwe planontwikkelingen (realisatie)termijnen contractueel vastgelegd, om te stimuleren dat tijdig gebruik wordt gemaakt van de bouwrechten en om in de toekomst zonder (financieel) risico makkelijker te kunnen bijsturen / ingrijpen.

Gerichte sturing voor maximaal effect

De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om specifieke woningbouw mogelijkheden. 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 woningbouw-

ontwikkelingen. 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 bouw mogelijkheden, 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/met inwoners. Het onderdeel 'Uitvoeringsprogramma Wonen' spitst zich toe op extra ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw in vrijkomend of leegstaand vastgoed in de kernen.

Voorgestelde aanpassingen en verruimingen voor 2023-2025

Uitgangspunten meerjarig vastleggen i.p.v. per jaarschijf (algemeen)

Als uitwerking van de Structuurvisie Wonen 2022 is er geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een gerichte, lokale aanpak. Daarom wordt voorgesteld de periode van de Versnellingsagenda Wonen te koppelen aan die van de structuurvisie en de uitgangspunten tot en met 2025 vast te leggen. Indien gewenst vindt tussentijdse bijsturing plaats.

Toevoegen 3^e onderdeel voor woning- en/of woonkavelsplitsingen (algemeen)

In aanvulling op de twee huidige onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen - projectmatige woningbouw en UP Wonen - zal het college in de eerste helft van 2023 besluiten onder welke voorwaarden een derde onderdeel kan worden toegevoegd voor woning- en/of woonkavelsplitsingen in de kernen. Als gevolg van de veranderende demografische samenstelling met minder gezinnen en meer 1- en 2-persoonshuishoudens, sluit een deel van de woningvoorraad (royale gezinswoningen met grote tuinen) niet meer aan op de huidige woonwensen. Woning- en/of woonkavelsplitsing kan daarbij uitkomst bieden en bijdragen aan een betere wooncarrière van onze inwoners. Hierbij dient het belang van passende woningbouw te worden gewogen tegen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoende (groene) ruimte in de kernen, die bijdragen aan positieve gezondheid, beleving, ontmoeting en klimaatadaptieve maatregelen. Tot nadere besluitvorming, ontstaat geen extra ruimte voor woningsplitsing of woningen op zij- / achtererven of open ruimten.

Verruimen maximale koopsom goedkope koopwoning bij nieuwbouw (algemeen)

De kwalitatieve behoefte bestaat voor huurwoningen (sociaal en middelduur tot € 1.000) en voor goedkope koopwoningen. De afbakening van goedkope koopwoningen vraagt om een nadere specificering, mede gezien de variëteit aan initiatieven, de recent gestegen bouwkosten en prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt geprobeerd zowel de betaalbaarheid te borgen als aansluiting te houden bij reële marktprijzen (voor haalbare realisaties door marktpartijen). Voorgesteld wordt om voor goedkope koopwoningen voortaan onderscheid te maken tussen de maximaal toegestane koopsom bij in pandige verbouwing (huidige maximale koopsom ook in 2023-2025 laten gelden) of bij volledige nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt voorgesteld daarnaast ook onderscheid te maken tussen realisatie van appartementen of grondgebonden woningen. De gehanteerde maximale koopsommen bij (sloop en) nieuwbouw zijn afgeleid van gangbare begrenzingen van provincie en rijk, met prijspeil 2022. Er wordt op dit moment niet gekozen voor een automatische koppeling / bijstelling, omdat wij verwachten dat hiermee de betaalbaarheid voor onze inwoners onder druk komt te staan. De genoemde maximale koopsommen worden dus niet automatisch geïndexeerd en groeien / ontwikkelen niet mee met eventuele aanpassingen van provinciaal of rijksbeleid. In onderstaande tabel is dit samengevat.

	Type woning	Maximale koopsom 'goedkope koop'
In pandige verbouwing	Appartement	€ 225.000
Nieuwbouw (in combinatie met sloop)	Appartement	€ 280.000 (grens koopsom starterslening 2022)*
	Grondgebonden	€ 355.000 (NHG-grens 2022)

* Ter toelichting wordt opgemerkt dat alleen qua prijsstelling (koopsom) is aangesloten bij de grens van de starterslening. Alle genoemde segmenten zijn geschikt voor diverse doelgroepen (van starters tot senioren).

Geen indieningstijdvak meer hanteren (UP Wonen)

De extra bouwmogelijkheden die het UP Wonen biedt, worden positief gewaardeerd. Deze leiden niet altijd direct tot concrete aanvragen, maar zetten ondernemers wel aan tot denken over hun toekomstplannen. Voorgesteld wordt om het indienen van passende initiatieven voortaan gedurende het hele jaar mogelijk te maken en hiervoor geen tijdvak meer te hanteren. Er is inmiddels sprake van (gericht) regulier beleid.

Adviesfunctie voor Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij (grotere) sloop/nieuwbouw (UP Wonen)

In principe blijft de bouwmassa van het hoofdgebouw richtinggevend voor transformatiemogelijkheden. Toegevoegd is dat bij (grotere) sloop/nieuwbouw initiatieven het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (of bij inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Fysieke Leefomgeving) vragen over de gewenste stedenbouwkundige inpassing en de mogelijkheden voor afwijking van de toegestane bouwmassa.

Monumenten toevoegen / regulier inbedden (UP Wonen)

Het doel van het UP Wonen blijft transformatie van publieksfuncties voor specifieke doelgroepen in het belang van leefbaarheid. Voorgesteld wordt om de transformatiegebieden gelijk te houden aan 2022, alleen monumenten ook toe te voegen aan de kaartjes. Transformatie c.q. splitsing van monumenten was, omwille van het behoud van de panden, al jaren via maatwerk mogelijk, maar wordt op deze manier regulier ingebed. Voor monumenten in het kernwinkelgebied van Heythuysen geldt dat deze alleen op de verdieping mogen worden getransformeerd naar wonen. In de overige kernen geldt deze restrictie niet. Afhankelijk van de situatie kan het bij monumenten passender zijn om medewerking te verlenen aan een duurdere prijsklasse.

Transformatie voor 'eigen bewoning' blijft mogelijk (UP Wonen)

Daarnaast blijft transformatie van publieksfuncties tot een enkele woning ten behoeve van 'eigen bewoning' (dus ongeacht het segment of prijsklasse), zoals toegevoegd in de Versnellingsagenda Wonen 2022, mogelijk.

De versnellingsagenda bevat een concrete aanpak voor 2023-2025

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. Hierbij worden specifieke doelgroepen (die het binnen de huidige woningmarkt lastig hebben) ondersteund. De gemeente is hierbij kaderstellend en doet dit met een doorkijk naar de langere termijn.

Hierbij wordt niet gewerkt met een minimum of maximum aantal woningen, maar wordt 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 uitvoeringsmaatregel. In hoofdstuk 6 zijn de concrete maatregelen voor 2023-2025 beschreven. Voor het onderdeel 'Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2025' zijn bijlage 2 (transformatiegebieden uitgewerkt) en bijlage 3 (kwaliteitseisen) een onlosmakelijk onderdeel van de uitgangspunten voor de komende jaren.

Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten en overwegingen van de Versnellingsagenda Wonen, inclusief de concrete maatregelen voor 2023-2025, wordt verder korthedshalve verwezen naar het bijgevoegde beleidsdocument met bijbehorende bijlagen.

Doorkijk richting 2026 e.v.

In het kader van de Structuurvisie Wonen 2022 worden jaarlijks de gerealiseerde woningen gemonitord en de planvoorraad geactualiseerd. Dit geeft ook inzicht in de resultaten van de Versnellingsagenda Wonen. Indien gewenst kan het college als bevoegd gezag (gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) - waar nodig - tussentijds de uitvoeringsmaatregelen aanpassen. Eind 2025 vindt een algehele herijking van de Versnellingsagenda Wonen plaats.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

Juridische paragraaf

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

Het onderdeel Projectmatige woningbouw biedt - vanuit de filosofie 'bouwen voor én door/met inwoners'- de kaders voor het ontwikkelen van locaties voor passende woningbouw op strategische ontwikkellocaties in de kernen. Het gaat hierbij om initiatieven waarbij de gemeente vooraf - zoveel mogelijk in dialoog met de kern - ontwikkelcriteria opstelt / heeft opgesteld. Concrete initiatieven c.q. locaties worden onder vermelding van 'versnellingsagenda wonen' separaat ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Inkoopparagraaf

Niet van toepassing

Personele paragraaf

Niet van toepassing

Communicatieparagraaf

Het beleid wordt na vaststelling herhaaldelijk actief gecommuniceerd (gemeentelijke kanalen, website) om de nieuwe bouw- en ontwikkelmogelijkheden breed kenbaar te maken onder inwoners, (beoogde) initiatiefnemers en belangstellenden.

Bijlage(n)

Bijlage 1 (concept) Versnellingsagenda Wonen 2023-2025
Bijlage 2 (concept) raadsbelsuit

Heythuysen, 7 november 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger