

\ Raadsvoorstel

Zaak 136933

Onderwerp: Raadsvoorstel inzake beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 11 februari 2021

Nummer: 2021 / 1 / 5

\ Samenvatting

In het tweede kwartaal van 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder te noemen SVWZL) geëvalueerd. Hierover is uw de gemeenteraad in juli 2020 per raadsinformatiebrief (rechtstreeks vanuit de BV Wonen & Herstructurering) geïnformeerd.

In de evaluatie is o.a. geconstateerd dat in Zuid-Limburg een minder sterke bevolkingsdaling heeft plaatsgevonden dan voorzien (a.g.v. migratie), dat er sprake is van een zeer omvangrijke planvoorraad voor nog te bouwen woningen en dat de woningmarkt gevolgen ondervindt door de Coronacrisis, economische ontwikkelingen en nieuwe regelgeving van de Rijksoverheid.

\ Conceptbesluit

1. Kennis nemen van de notitie 'Bouwen naar behoefte'
2. Vaststellen van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' als uitwerking actie 2 uit de notitie 'Bouwen naar behoefte' zijnde 'Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren'
3. Intrekken van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2019'
4. Afzien van een inspraakprocedure voor de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

\ Grondslag

Wet ruimtelijke ordening
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

\ Aanleiding

In 2020 is de SVWZL geëvalueerd. De rapportage hiervan is in de zomerperiode van 2020 met de gemeenteraad gedeeld via een raadsinformatiebrief.

De evaluatie heeft via de samenwerking tussen de 16 gemeenten en de provincie Limburg, geleid tot het onderhavige voorstel en tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' die de processamenhang illustreert (zie bijlage A). Hierin staan vijf lijnen voor het woonbeleid die de komende tijd worden uitgewerkt:

1. Hoe gaan we om met bestaande woningvoorraad?: aantrekkelijke bestaande woningvoorraad: verbeteren; vervangen; aanpak particulier bezit.
2. Hoe gaan we om met nieuwe plannen?: Deze lijn is uitgewerkt in de voorliggende

beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

3. Hoe kunnen we meer maatwerk en flexibiliteit in plannen inbouwen?: plannen aanpassen aan marktontwikkelingen: uitvoeringstermijn stellen en ongewenste plancapaciteit intrekken.
4. Hoe versnellen we de realisatie van gewenste plannen?: Inzet woningen voor doelgroepen: stimuleringsmaatregelen Rijk en provincie; versnellen procedures waar mogelijk; realisatietermijn stellen.
5. Gezamenlijk optrekken: gemeenten, provincie, Rijk.: In 2013 is de Provinciale 'verordening Wonen Zuid Limburg' van kracht geworden op grond waarvan een stop op het per saldo toevoegen van (nog meer) woningbouwplannen aan de planvoorraad werd afgeroepen werd afgedwongen om gemeenten ertoe aan te zetten om tot een gezamenlijke visie in Zuid Limburg te komen. Als antwoord hierop hebben de toen nog 18 gemeenten de gezamenlijke Structuurvisie Wonen Zuid Limburg in 2016 vastgesteld, waarna de provincie de bouwstop heeft opgeheven. Ook in Provinciale Staten is deze zomer (12 juni) bij het behandelen van de motie 'Stop vertragende regels' uitgesproken, dat de huidige manier van samenwerken in Zuid Limburg belangrijk is. Met het aannemen van de motie is wel bepaald, dat artikel art. 2.4.2 lid 6 uit de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt losgelaten. Hierin was bepaald, dat bij elk nieuw plan moest worden aangetoond, in welke mate dat plan bijdroeg aan het aanpakken en terugdringen van slechte planvoorraad. Er wordt nog steeds belang gehecht aan het gezamenlijk volkshuisvestingsbelang in Zuid-Limburg en aan uniformiteit in de besluitvorming. De SVWZL zelf is dus als fundament niet losgelaten met de motie van Provinciale Staten.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (bijlage B)

Deze beleidsregel zegt in ieder geval, dat goede (ver-)bouwplannen niet meer behoeven te worden gecompenseerd. Om die beleidsregel te kunnen toepassen en juridisch ook gestand te kunnen doen, moeten ook criteria voor goede plannen benoemd worden. Daarom spreekt de beleidsregel ook van 3 criteria.

Het eerste criterium is een inhoudelijke afweging die in eerste instantie wordt gemaakt op tafel van de gemeenten, het tweede criterium is vigerend rijksbeleid en bestaande wetgeving. En het derde criterium gaat over het proces om een plan op de sub-regionale woningmarktprogrammering toegevoegd te krijgen.

Criteria:

I. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:

- Uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. (*Inbreiding = een ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel tussen bestaande geconcentreerde bebouwing. Inbreiding kan betrekking hebben op een kleine onbebouwde kavel, maar ook op een stuk grond dat al bebouwd is, waarbij bijvoorbeeld bestaande bebouwing gesloopt wordt en het terrein daarna weer herbouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing*).
- Het betreft plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

(en)

II. Het plan is planologisch aanvaardbaar.

Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving en los van de SVWZL, bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure gebracht wordt.

(en)

III. Het plan is sub-regionaal afgestemd en wordt langs die weg aan de regionale woningbouwprogrammering toegevoegd.

De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De bestaande Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraken VI uit de SVWZL.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur alsmede voor starters snel te bouwen. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

\ Doel

Met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' wordt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' meer structureel gemaakt en verder uitgebreid en wordt voor goede plannen beleidsafspraken VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg waarin staat dat met uitzondering van enkele plannen, voor het overige alle nieuwe woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden, losgelaten. Gemeenten die de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vaststellen, hoeven de op basis van de criteria als goed beoordeelde plannen, niet meer te (laten) compenseren, zodat de verwachting is dat de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, gestimuleerd wordt.

\ Argumenten

In de evaluatie is o.a. geconstateerd dat in Zuid-Limburg een minder sterke bevolkingsdaling heeft plaatsgevonden dan voorzien (a.g.v. migratie), dat er sprake is van een zeer omvangrijke planvoorraad voor nog te bouwen woningen en dat de woningmarkt gevolgen ondervindt door de Coronacrisis, economische ontwikkelingen en nieuwe regelgeving van de Rijksoverheid.

Ook is er een aantal aanbevelingen in de evaluatie gedaan:

1. ga door met de SVWZL, ook op lange termijn;
2. maak de werking van beleidsafspraken adaptief en koppel de beleidsafspraken aan de transformatieopgave op sub-regionaal niveau;
3. erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten;
4. ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen;
5. Provincie Limburg: partner voor gemeenten en zorgt voor borging;
6. ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling;
7. werk met een goede monitoring op grond waarvan kan worden bijgestuurd.

De aanbevelingen hebben geleid tot de concept notitie 'Bouwen naar behoefte' van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren vormgegeven wordt langs vijf lijnen. Eén van de acties uit deze notitie zet een koerswijziging in gang om de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, te stimuleren: betaalbaar, flexibel en in

kernen en centra nabij voorzieningen. Daartoe wordt voorgesteld om voor dergelijke goede plannen, de huidige compensatieregeling (beleidsregel VI van de SVWZL) los te laten. Om hieraan (vanuit juridisch oogpunt) invulling te kunnen geven, is een besluit van uw gemeenteraad nodig, waarin een nieuwe beleidsregel wordt vastgesteld ter vervanging van vigerend beleid. De nieuwe beleidsregel heet 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' waarvan u op de tweede pagina en verder een toelichting aantreft.

In de (concept) notitie 'Bouwen naar Behoefte' wordt voorts naar aanleiding van het advies uit de evaluatie om actief aan de slag te gaan met het terugdringen van ongewenste 'oude plannen' aan de Provincie Limburg gevraagd om de regie hierbij op zich te nemen, zodat ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen ontstaat. De overige punten uit de notitie liggen momenteel niet voor in uw gemeenteraad.

\ Kanttekeningen

1. In Zuid-Limburg lag in het woonbeleid heel lang de focus lag op de kwantitatieve opgave. Met het vaststellen van de beleidsregel wordt meer ruimte gegeven voor goede nieuwe plannen en daarmee voor het vernieuwingsvraagstuk, terwijl de andere kant van de transformatieopgave (sloopopgave) niet meer gekoppeld wordt aan alle nieuwe plannen. De transformatieopgave kan op termijn groter worden.

2. Door het vigerende compensatiebeleid was het mogelijk om de plancapaciteit van 'ongewenste' woningbouwplannen in de programmering om te katten naar woningen die beter passen bij de behoeften en of te verplaatsen naar betere locaties. Met de nieuwe beleidsregel is het niet meer nodig om nieuwe goede woningbouwplannen te compenseren; dus ook niet eventueel met plancapaciteit van slechte ongewenste plannen. Dit kan gevolgen hebben voor reeds door gemeente verworven woningbouwplannen, die niet tot uitvoer gaan komen en maakt dat die plancapaciteit op die manier in ieder geval niet meer wordt opgeruimd en dus mogelijk op stapel blijft liggen.

3. Met het vaststellen van de beleidsregel maakt de gemeenteraad het voor het college mogelijk om soepeler om te gaan met de compensatieregeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek' was een tijdelijke regeling en zou van kracht zijn tot aan de evaluatie van de SVWZL. De evaluatie is opgeleverd. Als de tijdelijke versoepeling wordt ingetrokken onder gelijktijdig vaststellen van de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', vervalt de gemeente voor goede plannen niet terug in de strengere compensatieregels van de SVWZL.

4. De nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' treedt in werking van vaststelling door uw raad en bekendmaking van het besluit en werkt niet met terugwerkende kracht.

5. Voor plannen die op grond van voormelde criteria niet als "goed" worden gekwalificeerd, blijft, mocht toch tot realisatie wordt besloten, sloopcompensatie aan de orde, zoals opgenomen in SVWZL (schrappen harde planvoorraad, sloop, financiële compensatie). Bestaande regels voor bouwplannen die specifiek betrekking hebben op zorgwoningen, tijdelijke woningen, studentenwoningen en woningen in Rijksmonumenten blijven van toepassing; hiervoor is nu al geen compensatie aan de orde.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Programma Wonen en Leefomgeving

Woonvisie gemeente Voerendaal 2017-2021

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gerelateerde beleidsregels.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Voor de gemeentelijke begroting heeft voorliggend voorstel geen gevolgen.

De besluiten zullen worden opgenomen in het gemeenteblad en zullen dan van kracht

worden.

Organisatorisch mogen meer aanvragen verwacht worden voor bouwplannen waaromtrent kwalitatieve afwegingen aan de orde zijn om te bepalen of bouwplan voldoet aan nieuwe criteria zoals die vastgesteld worden, wil sprake zijn van sloopcompensatie ja of neen.

\ Uitvoering

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' geen inspraak toegepast. Voorliggend voorstel is een vervolg op die beleidsregel en regulier is volgens juridisch advies dan ook geen inspraak nodig.

Na bekendmaking volgt reguliere proces van het in behandeling nemen van bouwplannen, de afstemming in de sub-regio en besluitvorming.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester

C.J.H.M. Janssen

W. Houben

\ Bijlagen

Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021;
Document Bouwen naar behoefte 12 oktober 2020.