STURINGSKADER WONINGBOUW

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Nederweert staat voor de complexe opgave om te voorzien in de toenemende behoefte aan woningbouw. In de afgelopen collegeperiode is beperkt ingezet op grootschalige woningbouwontwikkelingen waardoor de gemeente momenteel geconfronteerd wordt met te weinig harde plancapaciteit en een aanzienlijke stroom aan initiatieven. Tegelijkertijd is er sprake van een beperkte gemeentelijke capaciteit en expertise, waardoor het niet mogelijk is om op alle initiatieven in te spelen. Dit maakt het noodzakelijk om een duidelijke prioritering aan te brengen in de behandeling en uitvoering van woningbouwprojecten. Voorts geeft dit sturingskader invulling aan het eerste deel van de motie van de Gemeenteraad van 11 juli 2023, waarin het college is verzocht ‘een sturingskader te ontwikkelen dat duidelijkheid biedt over de prioriteiten voor de woningbouw per kern’.

1.2 Ambitie

De gemeente Nederweert heeft een ambitieus woningbouwprogramma, dat uitgaat van het realiseren van 800 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Deze ambitie komt neer op een planvoorraad van 100 woningen per jaar, vanaf 2023. De huidige harde planvoorraad bedraagt circa 126 woningen en de zachte planvoorraad 810 gerekend vanaf juni 2024.

Het heeft echter de voorkeur om naar een planvoorraad toe te werken van 130% van de opgave, dat neerkomt op het realiseren van een planvoorraad van totaal 1040 woningen. Deze over- programmering wordt door het Rijk gepromoot omdat in de praktijk niet alle initiatieven de eindstreep halen. Dit is voor de gemeente Nederweert een grote opgave.

Hierbij spelen diverse complexe factoren een rol, zoals natuurbescherming, stikstofproblematiek en geurhinder. . Begin 2021 heeft de raad van Nederweert ingestemd met een ‘Voorkeursscenario Woningbouw’, waarvan – naast bouwen voor de eigen behoefte – de ambitie uitgaat om invulling te kunnen geven aan de autonome vraag die voortkomt uit bijvoorbeeld de overloop vanuit de regio Eindhoven. Deze ambitie is inmiddels opgenomen in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (Structuurvisie Wonen). Ook de Omgevingsvisie kernen en bedrijventerreinen (omgevingsvisie) benadrukt het belang van passende woningbouw. Daarnaast is er een Woondeal Limburg (Woondeal) tussen het Rijk, provincie Limburg en de gemeenten gesloten. Deze gaat over de invulling van de nationale bouwopgave. Deze Woondeal loopt tot en met 2030, waardoor Nederweert de bouwambitie wil doorzetten tot en met 2030. Tegelijkertijd wordt gekeken naar koppelkansen met het buitengebied waar in toenemende mate bedrijven zullen gaan stoppen en agrarische bebouwing leegkomt.

De woningen uit het programma moeten voldoen aan een kwalitatief kader, dat wil zeggen dat er gebouwd wordt voor de juiste doelgroep op de juiste plaats waarin focus ligt op het bouwen in iedere kern. In iedere kern komt ruimte voor een nieuwe woningbouwlocatie. Deze ambitie wordt onderstreept door de Raad die woningbouw als Majeur programma heeft bestempeld en verschillende moties heeft aangenomen om onder meer tot een prioriteringskader te komen. Er moet in de eerste plaats aandacht zijn voor de eigen inwoners die woningzoekend zijn. Daarnaast voelt Nederweert ook de verantwoordelijkheid om te bouwen voor ‘woonurgenten’ (zoals statushouders) en voor woningzoekenden van buiten de gemeente of regio.

Kortom, Nederweert wil een actieve bijdrage leveren aan de grote landelijke woningbouwopgave en heeft deze vertaald naar bovenstaande ambities op lokaal niveau

1.3 Kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen

De kwantitatieve doelstelling van het programma is om te voldoen aan de hierboven omschreven woningbouwopgave van 800 woningen tot en met 2030. Dit houdt in dat de projecten die in de planvoorraad zijn opgenomen maar die 'on-hold' staan, weggewerkt moeten worden, waar een verdeling per kern wordt gemaakt. Het is hiervoor nodig om zowel lopende projecten te realiseren als ook nieuwe projecten te identificeren, te initiëren en tot uitvoering te brengen. Om dit concreet te maken wordt er gestuurd met jaarschijven op ca.100 woningen per jaar. De kwalitatieve doelstellingen worden in dit sturingskader geborgd door het hanteren van de vragen 1 t/m 5 uit.

De kwalitatieve doelstelling is om met de geplande projecten een maatschappelijk waardevolle bijdrage te leveren aan Nederweert. Om deze ambitie richting, focus en prioriteit te geven, wordt tegelijkertijd gestuurd op actuele prognoses (behoefte) en lokale vraag, zodat de projecten aansluiten bij de beoogde doelgroep(en). Dit vraagt om maatwerk per project. De kwantitatieve doelstellingen worden binnen dit sturingskader geborgd door het toepassen van vragen 6 en 7.

1.4 Beleid in ontwikkeling

In 2025 worden er verschillende beleidsstukken en onderzoeken uitgevoerd die (indirect) invulling geven aan dit sturingskader. Zo wordt op het moment van besluitvorming van dit sturingskader nog gewerkt aan het woonbehoefteonderzoek. Bij het ontbreken hiervan wordt ingezet op huidige doelstellingen. Mochten de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek dusdanig afwijken van de hierin gestelde doelstellingen, dan worden deze mogelijk aangepast en eerder ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.5 Doel

Dit sturingskader heeft als doel om invulling te geven aan bovenstaande motie door inzicht te bieden in de veelheid aan binnenkomende initiatieven, deze op een transparante manier te prioriteren en helder te communiceren naar initiatiefnemers. Daarnaast is het voor de gemeente noodzakelijk om prioriteiten te stellen, zodat verantwoorde keuzes gemaakt kunnen worden in de inzet van schaarse middelen, zoals fysieke ruimte, investeringsvermogen en gemeentelijke capaciteit en expertise. Het sturingskader wordt jaarlijks bijgesteld op basis van de behoefte en prioriteringsdoelen.

1.6 Toepassingsgebied

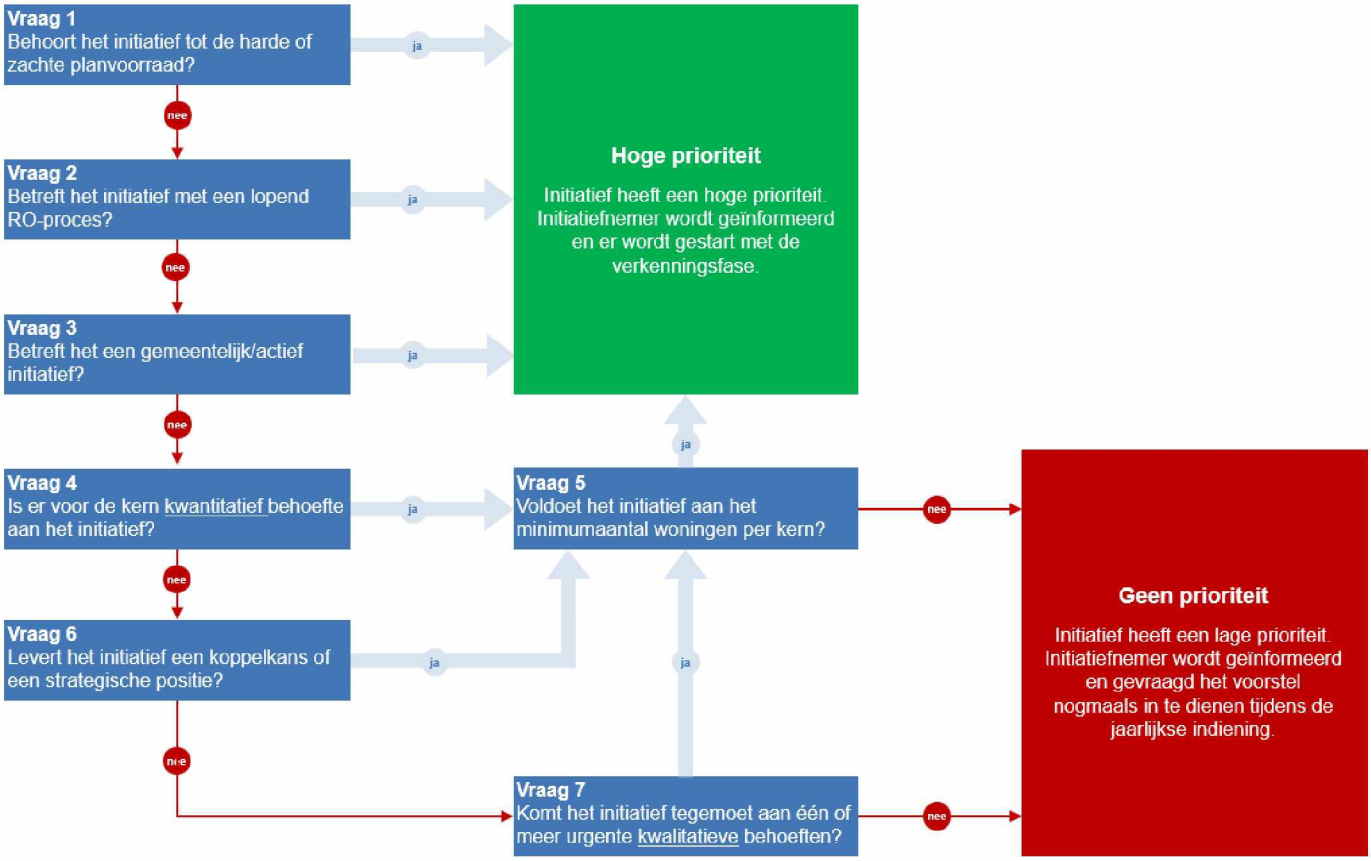
Het sturingskader voor woningbouw is van toepassing op alle ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente, ongeacht of deze door het Projectbureau Woningbouwopgave worden beheerd. Het kader wordt jaarlijks aangepast om in te spelen op de actuele woningbehoefte en prioriteringsdoelen.

Ruimtelijke initiatieven voor woningbouw kunnen afkomstig zijn van zowel de gemeente als particuliere partijen. Gemeentelijke initiatieven worden intern ontwikkeld en vallen onder actief grondbeleid. Daarentegen zijn particuliere initiatieven externe plannen of projecten die worden ingediend door grondeigenaren of marktpartijen, waarbij de gemeente een faciliterende rol speelt in het proces.

1.6 Leeswijzer

Elk nieuw binnenkomend initiatief wordt getoetst op prioriteitstelling door middel van het beantwoorden van de onderstaande vragen. Op basis van deze beoordeling wordt vastgesteld of het initiatief voldoet aan de gestelde prioriteringscriteria en of een nadere beoordeling noodzakelijk is. Dit leidt tot twee mogelijke uitkomsten: 1) het initiatief wordt geprioriteerd, of 2) het initiatief voldoet niet aan de prioriteringscriteria en wordt op korte termijn niet verder in behandeling genomen.

In de onderstaande toelichting wordt het sturingskader, zoals weergegeven in de beslisboom, nader uiteengezet.



Figuur 1 – Beslisboom

2. Sturingskader

1. **Behoort het initiatief tot de harde of zachte planvoorraad?**

   Wanneer het initiatief tot de huidige harde of zachte planvoorraad behoort wordt dit altijd geprioriteerd. Zie onderstaand kader voor de actuele prioritering van de harde en zachte plannen. Van harde planvoorraad is sprake wanneer een omgevingsplan is vastgesteld en/of verder. In geval van zachte planvoorraad ligt er een collegebesluit aan ten grondslag, bijvoorbeeld principemedewerking, verwerving, vestiging van voorkeursrecht, privaatrechtelijke overeenkomsten enz.

   Voor een nieuw initiatief, dat niet in onderstaand voerzicht voorkomt, wordt verder het sturingskader gevolgd.

   → Behoort het initiatief tot de harde of zachte planvoorraad? Prioritering.
   → Zo nee, vervolg het sturingskader.

Actuele prioritering 2025
Conform de voortgangsrapportage, gepresenteerd op 28 oktober 2024, is het doel om lopende initiatieven te verharden. De harde en zachte plannen die hierin vermeld staan worden ook aangehouden als prioritaire projecten voor dit sturingskader. Het gaat hierbij om:

Harde plannen:
1. Gutjesweg
2. Tiskeswej fase 2

Zachte plannen:
1. Hölskeshof
2. Bredeweg fase 2
3. Julianastraat-Ospelseweg
4. Ontwikkellocatie Staat
5. Kerneelhoven Noord
6. Hoebenakker Fase B
7. Locaties Flexwonen
8. 't Huitje
9. Ontwikkellocatie Bosserstraat
10. Zoekgebied Ospel
11. Zoekgebied Ospeldijk
12. Ontwikkellocatie Winnerstraat

Daarnaast hebben alle LBV(+) principeverzoeken reeds prioriteit vanwege doorlooptijden in de regeling. In enkele gevallen is ook woningbouw aan de orde.

2. **Betreft het initiatief met een lopend RO-proces (TAM-IMRO, BOPA of Omgevingsplan)**

   Lopende processen kunnen sneller worden opgepakt, in lijn met het uitgangspunt om bestaande (zachte en harde) plannen te verharden. Hierdoor kan tijd worden gewonnen, in plaats van een volledig nieuw traject te starten, wat meer tijd kost.

   → Betreft het initiatief een lopend RO-proces? Prioritering
   → Zo nee, vervolg het sturingskader.

3. **Betreft het een gemeentelijk initiatief?**
Initiatieven waarbij de gemeente een actieve grondbeleidsrol vervult en (beoogd) grondeigenaar is, krijgen altijd prioriteit. De keuzes rondom de rol van de gemeente worden hierbij gestuurd door het grondbeleid en de investeringsstrategie van de gemeente (momenteel in ontwikkeling). Voor initiatieven van een particulier waarbij de gemeente een faciliterende grondbeleidsrol heeft, wordt het sturingskader verder toegepast.

→ Betreft het een gemeentelijk initiatief met een (beoogde) actieve grondbeleidsrol van de gemeente? Prioriteit
→ Zo nee, het is een particulier initiatief, vervolg het sturingskader.

4. **Is er voor de kern kwantitatief behoefte aan het initiatief?**
Vastgesteld dient te worden of er voor de specifieke kern sprake is van een nog bestaande behoefte (deficit) aan woningen. Om te bepalen of er sprake is van een deficit, wordt rekening gehouden met de beleidsambitie (Woondeal) en de actuele harde/zachte planvoorraad. Hiervoor wordt een matrix opgesteld met de volgende kolommen:

- Huidig aantal woningen per kern (% van de gemeente)
- Behoefte volgens de Woondeal 130%
- Toerekening naar rato van de omvang van de kern (Nederweert 50%, Ospel 11%, Budschop 18%, Nederweert-Eind 11%, Leveroy 4% en Ospeldijk 6%).
- Actuele planvoorraad hard/zacht
- Resterende behoefte (deficit)

→ Is er voor de kern kwantitatief behoefte (deficit)? Volg 5
→ Zo nee, volg 6

Actuele prioritering 2025
Het programma richt zich op woningbouw op de juiste locaties, met nadruk op ontwikkeling in alle kernen. Voor elke kern wordt ruimte gecreëerd voor een nieuwe woningbouwlocatie. De Raad ondersteunt deze ambitie door woningbouw als Majeur Programma aan te wijzen en moties aan te nemen. Vanwege het gebrek aan initiatieven in Ospel en Ospeldijk is besloten om nieuwe woningbouwplannen in deze kernen prioriteit te geven.

5. **Hoeveel woningen beoogt het initiatief netto te realiseren?**
Voor de kernen worden de volgende richtlijnen als minimum gehanteerd om voor prioritering in aanmerking te komen, vanuit oogpunt van doelmatige inzet van schaarse middelen: Nederweert: 40, Ospel: 25, Budschop: 25, Nederweert-Eind: 15, Leveroy: 15, Ospeldijk: 15.

→ Voldoet het initiatief aan de richtlijn voor aantallen woningen per kern? Prioritering.
→ Zo nee, einde sturingskader

Actuele prioritering 2025
Bij het ontbreken van actuele woningbouwbehoefte cijfers is er een verdeelsleutel gehanteerd per kern. Deze is gebaseerd op basis van de verhouding van het aantal inwoners per kern.. Deze cijfers dienen als richtlijn, waarbij de toepasbaarheid afhangt van de kwalitatieve en kwantitatieve eigenschappen van het plan.

6. **Levert het initiatief een koppelkans of een strategische positie?**
Een initiatief wordt altijd geprioriteerd wanneer het de mogelijkheid biedt om een koppelkans te creëren met een andere opgave. Ook wanneer het aantal beoogde netto woningen licht afwijkt van de richtlijnen die bij vraag 5 zijn besproken.

→ Levert het initiatief een koppelkans of strategische positie? Volg 5
→ Zo nee, vervolg het sturingskader.

Actuele prioritering 2025
Bij een koppelkans is sprake van een strategische positie die nieuwe initiatieven mogelijk maakt. Een actuele prioritering is het beëindigen van een intensieve veehouderij, waarbij de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV) prioriteit krijgt vanwege de bijbehorende termijnen. Het vervallen van de vergunning en geurhinder kan in zulke gevallen ruimte creëren voor woningbouw.

7. Komt het tegemoet aan één (of meer) urgente kwalitatieve behoeften?

Wanneer het initiatief tegemoetkomt aan een bestuurlijk urgente behoefte, wordt het initiatief altijd gewaardeerd. In onderstaand kader wordt verder ingegaan op de actuele kwalitatieve behoefte die prioritering geniet. Ook wanneer het aantal beoogde netto woningen licht afwijkt van de richtlijnen die bij vraag 5 zijn besproken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- Het realiseren van woon-zorgvoorzieningen (Woon-zorganalyse);
- Het realiseren van opvang voor asielzoekers (Spreidingswet), of;
- Het compenserend realiseren van sociale woningbouw (doelgroepenverdeling conform Woondeal).
- Het realiseren van woonwagenstandplaatsen

→ Komt het initiatief tegemoet aan een urgente kwalitatieve behoefte? Volg 5
→ Zo nee, geen prioritering

Actuele prioritering 2025
Betaalbaarheid, doelgroepen en woningtype, openbare ruimte, flexwonen, organisatie en proces
De kwalitatieve doelstelling is om met de beoogde projecten een maatschappelijk waardevolle toevoeging voor Nederweert te realiseren. Om deze ambitie richting, focus, en prioriterig te geven, zijn de volgende kwalitatieve doelen geformuleerd:

Betaalbaarheid | Het is de ambitie om 2/3e van de toegevoegde woningen te realiseren in het betaalbare segment. Het gaat hierbij om sociale huur, midden huur en betaalbare koop (vooralsnog met een maximum prijs van € 355.000,- v.o.n.). Binnen het betaalbare segment streven we naar een toevoeging van 30% sociale huur. Het uitgangspunt in De Woondeal Limburg is om toe te groeien naar een woningvoorraad die voor minstens uit 30% sociale huurwoningen bestaat. Gemeenten die daar onder zitten, dienen een extra inspanning te doen op het gebied van sociale huur. De regio Midden-Limburg heeft bij het aangaan van de Woondeal nadrukkelijk aangegeven dit als een inspanningsplicht te zien en heeft aangegeven dat de lokale behoefte leidend moet zijn. Het is het derhalve het streven om in de samenstelling van het woningbouwprogramma per project zo nadrukkelijk mogelijk aan te sluiten bij de specifieke lokale behoefte, die per kern in de gemeente kan verschillen.

Doelgroepen en woningtype | Vanuit de Raad wordt prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen voor haar eigen inwoners. Daarnaast wordt ook de behoefte erkend om woningen te bouwen voor de 'overloop' uit de regio Eindhoven. Deze extra ambitie is opgenomen in de Structuurvisie Wonen en de Woondeal Limburg. De Structuurvisie Wonen en de Woondeal benadrukken het belang van de realisatie van seniorenwoningen en starterswoningen (1- en 2-persoonswoningen en reguliere huurwoningen). Uit het woningmarktonderzoek uit 2018 – dat als basis dient voor de Structuurvisie Wonen- is naar voren gekomen dat er minder behoefte is aan appartementen zonder lift, rij-/hoekwoningen (huur en koop) en 2 onder 1 kap woningen (koop). Het woningmarktonderzoek uit 2018 laat zien dat er lokaal behoefte is aan appartementen met lift, grondgebonden seniorenwoningen en starterswoningen. In 2025 wordt het woningmarktonderzoek geactualiseerd samen met de regio Midden-Limburg. Dit moet meer inzicht geven in de actuele behoefte op kernniveau. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden verwerkt in het sturingskader 2026.

Kwaliteit openbare ruimte | Een aanvullende doelstelling is omschreven in de omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen (onder §4.3.3), namelijk dat vanwege de nadruk van het woningbouwprogramma op betaalbare woningen, extra aandacht geschonken moet worden aan de openbare ruimte.

Flexwonen | Flexwonen is een relatief nieuw woonconcept dat zich richt op het tijdelijk inzetten van locaties om druk op de woningmarkt te verlagen en/of urgente doelgroepen te huisvesten. De gemeente heeft een subsidie van het Rijk ontvangen voor het bouwen van ongeveer 45 tijdelijke woningen in het kader van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA regeling). Hoe flexwonen concreet kan worden ingevuld in Nederweert zodat het op een waardevolle manier bijdraagt aan het woonvraagstuk, vereist een strategie die het Projectbureau zal uitwerken.

8. Hardheidsclausule

Indien een initiatief niet voldoet aan bovenstaande vragen van het sturingskader of afwijkt van de voorgeschreven minimale woningbouwaantallen, behoudt het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, in uitzonderlijke gevallen en met een gemotiveerd besluit, af te wijken van het sturingskader. Hierbij wordt beoordeeld of het initiatief van zodanig belang is voor de gemeente en/of haar inwoners dat het rechtvaardigt om, ondanks het ontbreken van aansluiting bij de bovenstaande vragen, akkoord te geven op het initiatief. Het college besluit in dergelijke gevallen met inachtneming van het algemeen belang.

3. Afhandeling

3.1 Indien prioritering

Indien een initiatief als prioriteit wordt aangemerkt, wordt het verder in behandeling genomen volgens de geldende procedures en richtlijnen. Het initiatief opgenomen in de reguliere procesgang, waarbij afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief aanvullende onderzoeken, afstemming met betrokken partijen en besluitvorming door het bevoegd gezag kunnen plaatsvinden. Het projectbureau zorgt hierbij voor een transparante en tijdige communicatie richting de initiatiefnemer over de voortgang en vervolgstappen.

3.2 Indien geen prioritering

Indien een initiatief niet als prioriteit wordt aangemerkt, zoals een principeverzoek voor de toevoeging van één woning op een specifieke locatie, is het wenselijk om dergelijke verzoeken te bundelen. Deze enkelvoudige verzoeken kunnen blijven worden ingediend en worden vervolgens geregistreerd op een centrale overzichtslijst. Vervolgens vindt één keer per jaar op de ambtelijke intaketafel een gezamenlijke beoordeling van al deze verzoeken plaats, waarbij aspecten zoals wenselijkheid en haalbaarheid worden meegewogen. Tot slot volgt een integrale besluitvorming over de ingediende initiatieven. Zowel de beoordeling als de besluitvorming geschieden op basis van vastgestelde sturende principes, met als doel een transparant en consistent proces te waarborgen. Deze jaarlijkse ronde zal plaatsvinden per jaar in Q2. Dat wil dus zeggen dat initiatieven die daarna worden ingediend en geen prioriteit hebben blijven liggen tot Q2 van het opvolgend jaar.