VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 09 februari 2021

NR.: RI-20-00625

Onderwerp: uitwerking voorkeursscenario woningbouwbeleid	Agendapunt	**12.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2020-64**

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het voorkeurscenario.
2. Een voorbereidingskrediet te verstrekken van € 200.000,- voor de uitwerking van het voorkeursscenario ten laste van de Algemene Reserve Woningbouw.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Koolen Wethouder Dieteren	Afdeling Auteur	: DVL : W.L.J. Bijlmakers
Datum	: 16 oktober 2020		
Bijlage(n)	: 1. Plan van aanpak voorkeursscenario 2. Toelichting op scenario's 3. Schematisch overzicht scenario's		

Rapportage bij Raadsvoorstel RI-20-00625 Raadsvergadering d.d. 09 februari 2021

Voorstel

1. Kennis te nemen van het voorkeurscenario.
2. Een voorbereidingskrediet te verstrekken van € 200.000,- voor de uitwerking van het voorkeursscenario ten laste van de Algemene Reserve Woningbouw.

Inleiding

Medio vorig jaar heeft uw raad samen met de overige gemeenten in Midden-Limburg de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 (verder Structuurvisie Wonen) vastgesteld. Parallel hieraan liggen er lokale ambities op het gebied van wonen. Tijdens de behandeling van de Kadernota in juli jl. heeft uw raad ons college via twee moties opgeroepen om nieuwe bouwplannen te ontwikkelen om te kunnen blijven voorzien in betaalbare koop- en huurwoningen voor onze eigen inwoners. . Maar ook om een stuk van de vraag te kunnen opvangen die voortkomt uit de gunstige ligging van Nederweert ten opzichte van het Stedelijk Gebied Eindhoven, waar de druk op de woningmarkt groot is.

Voor het te voeren lokale woningbouwbeleid hebben wij een aantal scenario's opgesteld die wij met uw raad tijdens een informatieavond op 14 september jl. hebben gedeeld. Dit heeft geleid tot een voorkeursscenario (scenario 3). Een scenario dat enerzijds aansluit bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen en anderzijds inspeelt op de lokale ambities. Dit scenario willen wij verder uitwerken in concrete beleidslijnen en bouwplannen. Voor meer informatie, zie het plan van aanpak met bijlagen.

Beoogd effect

Ontwikkelen en stimuleren van bouwplannen die aansluiten bij de vraag en behoefte van onze huidige en toekomstige inwoners.

Argumenten

1.1 Het voorkeursscenario sluit het beste aan bij de behoefte en ambities van Nederweert.

Het voorkeursscenario reikt verder dan de looptijd van de Structuurvisie Wonen. Het fungeert als een stip op de horizon. Het gaat uit van het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen bovenop de bestaande planvoorraad. Het scenario anticipeert op de actuele gunstige prognoses voor de huishoudensgroei. Terugkijkend zien we de tendens dat deze cijfers voor Nederweert steeds naar boven zijn bijgesteld. Het scenario houdt ook rekening met de ambities uit het coalitieakkoord, de moties van uw raad en specifieke lokale omstandigheden. Het scenario speelt in op de gunstige ligging van Nederweert ten opzichte van de werkregio Eindhoven. Met een aanvullende uitbreidingslocatie creëren we aanbod (middels nieuwbouw of vrijkomende bestaande woningen) om ook een deel van die vraag die verband houdt met de druk uit deze regio te kunnen opvangen. Een vraag die mogelijk groter wordt door de actuele trend dat - mede door de coronacrisis - er een verhuisbeweging van stad naar platteland waarneembaar is. Op die manier willen we ook jonge, werkende gezinnen aan ons te binden.

1.2 Het voorkeursscenario is verdedigbaar binnen de kaders van het regionale beleid.

Het scenario sluit aan bij de flexibiliteit in de regionale Structuurvisie Wonen die toevoeging van kwalitatief goede plannen mogelijk maakt. Uitgangspunt in dit scenario blijft bouwen voor de behoefte. We gaan er vanuit dat er naar te toekomst toe meer ruimte komt om te bouwen en we daar binnen de regio afspraken op maat over kunnen maken. De ambitie van Weert en Nederweert om extra te bouwen in verband met onze gunstige ligging t.o.v. de regio Eindhoven is eerder dit jaar al in het regionale bestuurlijk overleg Wonen aan de orde geweest. Daarbij is geconcludeerd dat dit een regionale ambitie zou moeten zijn. Bij de actualisatie van de Structuurvisie Wonen willen we deze ambitie meenemen. Dit proces gaat volgend jaar lopen.
Anderzijds blijven we kritisch kijken naar de bestaande planvoorraad. Daar waar plannen nog geschrapt kunnen worden, zullen we die weghalen ten behoeve van ruimte voor nieuwe, goede initiatieven. Daarmee blijft scenario 3 verdedigbaar binnen de regionale kaders. Voor meer inzicht in de scenario's, zie de bijlagen.

2.1 Voor de uitwerking van scenario 3 zijn extra middelen nodig.

Scenario 3 valt uiteen in meerdere onderdelen die om verdere uitwerking vragen in beleidsregels en concrete bouwplannen. Dit vraagt om extra capaciteit en advies. Zeker daar waar de gemeente zelf pro-actief wil inzetten op de ontwikkeling van bouwplannen. Voor de beoogde uitbreidingslocatie(s) zal de inzet zijn om via actieve grondpolitiek een of meer eigen grondexploitaties te voeren. De middelen die nodig zijn voor extra capaciteit en advies kunnen ten laste komen van deze grondexploitatie zolang deze een positief resultaat heeft.
Vooruitlopend op het vaststellen van de grondexploitatie(s) is het nodig om over een voorbereidingskrediet te kunnen beschikken.

Kanttekeningen
1.1. Het voorkeursscenario gaat uit van een grotere bouwopgave dan is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen
Scenario 3 gaat uit van een grotere bouwopgave dan welke is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen. We gaan er echter vanuit dat er extra ruimte zal ontstaan voor toevoeging van woningen op basis van gunstige actuele prognoses. Daarnaast zetten we er op in om samen met Weert te kunnen aansluiten bij de verstedelijkings-opgave van de provincie Noord Brabant. Noord- en Midden-Limburg behoren samen met de provincie Noord-Brabant tot één regio in het kader van de Nationale Omgevingsvisie: De regio Brabant-Limburg. Momenteel wordt gewerkt aan een omgevingsagenda. Overleg hierover vindt plaats. Een van de onderwerpen in de omgevingsagenda is wonen en leefbaarheid. De verstedelijkingsopgave in de provincie Noord-Brabant is enorm. Vanuit Noord- en Midden-Limburg is de wens uitgesproken om aan te haken bij verstedelijkingsstrategie Brabantstad.

Uitvoering
Zie hiervoor het plan van aanpak. Daarin is per beleidslijn aangegeven hoe we dit willen uitwerken en wat daarvoor nodig is. Bij de verdere uitwerking zullen we ook onderzoeken in hoeverre we gebruik kunnen maken van subsidieregelingen. Dan komt met name de provinciale subsidieregeling Kader Kwaliteit in Limburgse Centra in beeld. Deze is gericht op het versnellen van bouwplannen die aantoonbaar in een behoefte kunnen voorzien (vooral voor doelgroepen zoals starters, senioren, arbeidsmigranten).

Communicatie
Verwezen wordt naar het plan van aanpak.

Financiële gevolgen
Voor de uitwerking van scenario 3 zijn extra middelen benodigd. Zie hiervoor verder het bijgevoegde plan van aanpak. Deze middelen worden begroot op € 200.000,-- voor de komende twee jaar. Voorgesteld wordt om te werken met een voorbereidingskrediet ten laste van de Algemene Reserve Woningbouw. Het saldo van deze reserve bedraagt momenteel 5.125.595,--. Uiteindelijk kunnen kosten ten laste komen van een of meer nog op te stellen grondexploitaties op voorwaarde dat deze een positief resultaat kennen.

Programma	Inkomsten/ Uitgaven	Structureel/ Incidenteel	2020	2021	2022	2023	Dekking
VHV, RO en Stedelijke vernieuwing	U.	Incidenteel		€ 200.000			Algemene Reserve Woningbouwexpl.

Bijlagen
1. Plan van aanpak voorkeursscenario
2. Toelichting op scenario's
3. Schematisch overzicht scenario's

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat [Klik **hier** om te typen]

Gezien het voorstel nr. 2020-64 van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2020

Gelet op [Klik **hier** om te typen]

Besluit

[Klik **hier** om te typen]

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 februari 2021,

De raadsgriffier,	De voorzitter,
drs. E.G. (Esther) Schrier	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak