VOORSTEL AAN DE RAAD: Collegevergadering B&W d.d. 11 februari 2025

NR.: RI-25-01004

Onderwerp: Sturingskader woningbouw	Agendapunt	**12.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2025-12**

Voorstel:

1. In te stemmen met het Sturingskader 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 Meessen	Team	: REO
		Auteur	: J. van Vliet
Datum	: 06-02-2025		
Bijlage(n)	: 1. Motie ‘Sturingskader woningbouw en actieve grondpolitiek’ 2. Sturingskader Woningbouw (tekstdocument) 3. Sturingskader Woningbouw (beslisboom)		

Rapportage bij: Sturingskader Woningbouw
Raadsvoorstel nr:

Voorstel

1. In te stemmen met het Sturingskader Woningbouw

Inleiding

De raad heeft op 11 juli 2023 naar aanleiding van agendapunt 8 (Kadernota 2024-2027) een motie aangenomen bestaande uit twee subdelen. Allereerst werd het college verzocht ‘een Prioriteringskader te ontwikkelen dat de behoeften en mogelijkheden per kern in kaart brengt en duidelijkheid biedt over de prioriteiten voor de woningbouw’. Met onderstaand voorstel wordt antwoord gegeven op dit deel van de Motie.

Ten tweede werd het college verzocht middels deze motie ‘het bezit van [red: gemeentelijke] grondposities een belangrijk instrument is om te sturen en doelstellingen […] te realiseren’, en dat ‘het college in staat moet zijn om snel te handelen in geval van ruimte voor het verkrijgen van gronden en panden ten behoeve van deze doelstellingen’. Onderstaand voorstel geeft geen antwoord op dit deel van de motie.

Zoals vermeld in de voortgangsrapportage van juni 2024 en toegelicht tijdens de Raadsinformatieavond in oktober 2024, is in de afgelopen jaren slechts zeer beperkt ingezet op grootschalige woningbouwontwikkelingen. Hierdoor wordt de gemeente momenteel geconfronteerd met te weinig harde én zachte plancapaciteit waardoor risico’s ontstaan op woningbouwstagnatie. Doordat in 2023 de capaciteit weer op orde is gebracht, de focus van bv. “bouwen in tuinen” is verlegd naar het versnellen van robuuste plannen is momenteel sprake van een aanzienlijke stroom aan initiatieven. Deze inzet heeft ertoe geleid dat de zachte plan capaciteit reeds significant is toegenomen. 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. Het doel is dan ook het zo snel mogelijk opharden van de plancapaciteit, om de benodigde woningbouw versnelling ook daadwerkelijk te realiseren. Het voorliggende sturingskader is de oplossing om op een transparante wijze te kunnen prioriteren en te beslissen.

In de Voortgangsrapportage Woningbouwopgave (Majeur Programma Wonen) d.d. 24 juni 2024 is opgenomen dat het concept-Sturingskader ‘in Q4 inhoudelijk kan worden afgerond na uitlijning op het Inspiratiekader vitaal buitengebied. Daarbij zal het kader worden voorzien van een prioriteringslijst. Deze lijst is afhankelijk van diverse beleidsdocumenten, waarvan een aantal nog in ontwikkeling zijn (zie relevant beleidsontwikkelingen). Deze geven inzicht in welke initiatieven van ‘zachte plannen’ naar ‘harde plannen’ worden gebracht. Na vaststelling van de beleidsdocumenten zal de prioriteringslijst hierop worden aangepast en definitief worden gemaakt. Dit geeft inzicht op de gebiedsgerichte opgave per kern, waarbinnen geprioriteerd wordt door tweejaarlijks initiatieven te beoordelen. Tot die tijd wordt de actuele lijst van geprioriteerde projecten en initiatieven gehanteerd, zoals gepresenteerd in de voortgangsrapportage, namelijk:

Harde plannen:
1. Gutjesweg, (beroep bij RvS)
2. Tiskeswej fase 2, (beroep bij RvS)

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

Beoogd effect
Het Sturingskader Woningbouw geeft inzicht in de gemeentelijke woningbouwprioriteiten per kern, specificeert welke initiatieven prioriteit krijgen en geeft richting aan de inzet van middelen en aandacht. Dit zorgt voor een helder proces en duidelijke communicatie naar initiatiefnemers.

Argumenten
1.1 Focus op vergroten van de harde plancapaciteit
Zoals vermeld in de voortgangsrapportage van juni 2024 en toegelicht tijdens de Raadsinformatieavond in oktober 2024, is in de afgelopen jaren slechts zeer beperkt ingezet op grootschalige woningbouwontwikkelingen. Dit heeft geleid tot een tekort aan harde en zachte plancapaciteit. Het afgelopen jaar is succesvol maximaal ingezet om de zachte plancapaciteit significant aan te vullen. Daarom dient de focus voor het komende jaar vooral te liggen op het concretiseren van de zachte planvoorraad naar harde plannen, mits er voldoende zachte planvoorraad is om de ambities te realiseren, in plaats van energie te investeren in het starten van nieuwe initiatieven. Het opharden van plancapaciteit is essentieel om de woningbouwopgave daadwerkelijk te realiseren en bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort in Nederweert.

1.2 Behoefte aan objectivering door dynamiek
Om geen onnodige vertraging op te lopen en alvast te doen wat kan en moet, is het Projectbureau Woningbouwopgave in 2024 kwartier makend gestart met een aantal concrete prioritaire initiatieven en projecten, vanwege de urgentie om hier volgende stappen in te zetten. Dit betrof ook plannen die vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwambitie van Nederweert. Inmiddels is het wenselijk om een geobjectiveerd kader te hebben om te bepalen wat de prioritaire projecten zijn voor woningbouw, want er is voortdurend sprake van veranderingen in initiatieven en ook dienen zich telkens nieuwe initiatieven aan.

1.3 Behoefte van kernen is het leidend principe
De woningbouwambities van de gemeente hebben een kwantitatief karakter (aantallen) en hebben ook kwalitatieve aspecten. Er is echter nog geen inzicht in de specifieke behoefte en ambities voor de afzonderlijke kernen. Om voldoende aandacht te geven aan waar de lokale behoefte naar uitgaat wordt dit als een eerste en sturend principe gehanteerd in het Sturingskader.

1.4 Ruimte bieden voor maatwerk bij urgente ambities en koppelkansen
Er is behoefte aan meer objectiviteit bij het bepalen van welke initiatieven en projecten prioritair zijn, tegelijk ook aan mogelijkheden voor maatwerk wanneer er urgente ambities kunnen worden gerealiseerd of koppelkansen kunnen worden gecreëerd waarmee de belangen van de gemeente meer integraal worden benaderd dan sectoraal. De omvang van de koppelkans moet in verhouding staan tot de mate waarin prioriteit wordt verleend.

1.5 Noodzaak van focus bij schaarse middelen
Zowel wat betreft personele capaciteit als de financiële mogelijkheden van de gemeente zijn er nu eenmaal beperkingen. Dat brengt de noodzaak met zich mee voortdurend te beoordelen aan welke initiatieven en projecten medewerking kan worden verleend.

1.6 Duidelijkheid over medewerking richting initiatiefnemers
De argumenten van de gemeente om te moeten werken met een Sturingskader Woningbouw moet het aan private initiatiefnemers ook duidelijk maken onder welke voorwaarden de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven en projecten. Dat zorgt er weer voor dat er een meer effectieve publiek-private samenwerking kan ontstaan, meer gericht op de maatschappelijke ambities.

1.7 prioriteit voor specifieke doelgroepen blijft mogelijk
Binnen het sturingskader blijft ruimte om specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld woon-zorginitiatieven, starters en woonwagenbewoners, prioriteit te geven, ook wanneer zij niet volledig voldoen aan de kwantitatieve normen uit het kader. Dit waarborgt dat de woningbouwopgave niet alleen wordt ingevuld op basis van aantallen, maar ook op basis van maatschappelijke behoefte. Bij grotere afwijkingen qua bijvoorbeeld aantallen kan middels de hardheidsclausule in specifieke gevallen maatwerk worden toegepast, zodat essentiële wooninitiatieven niet onnodig worden belemmerd door generieke richtlijnen. Hiermee blijft flexibiliteit gewaarborgd en kunnen we inspelen op de lokale en urgente vraagstukken in de woningmarkt.

Kanttekeningen

1.1 Prioriteringslijst na actualisatie bij totstandkoming beleidskaders

Momenteel wordt de Integrale Omgevingsvisie voorbereidt. Hierin moet belangrijke informatie worden verschaft over de behoeften en (ruimtelijke) mogelijkheden per kern. Deze informatie kan er aanleiding toe geven dat de huidige prioritering van projecten en initiatieven moet worden geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie zal vervolgens een prioriteringslijst worden samengesteld die in de eerstvolgende voortgangsrapportage met de raad zal worden gedeeld.

1.2 Behoefte aan vaststelling interne werkprocessen

Vanuit het Projectbureau Woningbouwopgave signaleren wij de behoefte aan vastgestelde eenduidige werkprocessen binnen de gemeente van indiening van een ruimtelijk initiatief tot en met vergunningverlening en handhaving, e.e.a. volgens de principes van de omgevingswet. De beoordelingen voor het Sturingskader moeten een plaats krijgen in die vastgestelde werkprocessen, zodat verantwoordelijkheden zijn verankerd.

1.3 Mogelijk niet voldoende voor daadwerkelijke versnelling

De afgelopen jaren is de samenleving steeds mondiger geworden, waardoor burgers en belangenorganisaties vaker gebruikmaken van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan tegen ruimtelijke besluiten. Dit geldt helaas ook voor woningbouwprojecten, waarbij omwonenden, belangenorganisaties of andere betrokken partijen zich actief mengen in de besluitvorming. Deze toegenomen betrokkenheid kan bijdragen aan betere plannen en een zorgvuldigere afweging van belangen maar tegelijkertijd ook leiden tot langere doorlooptijden en vertragingen.

1.4 langere wachttijd voor niet prioritaire initiatieven

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.

Uitvoering

Toepassingsbereik

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.

Beoordelingsproces van ruimtelijke initiatieven

Ruimtelijke initiatieven hebben twee mogelijke bronnen:

- Gemeentelijk initiatief (actief): ruimtelijk initiatief vanuit gemeentelijk beleid:
- Particulier initiatief (faciliterend) bouwplan/ruimtelijk initiatief vanuit (grond)eigenaren of marktpartijen

Door middel van het indienen van bouwplan of ruimtelijk initiatief via de website[1] van de gemeente wordt het proces gestart waarmee de wenselijk en haalbaarheid kan worden beoordeeld. Dit is mogelijk voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Het Sturingskader samengevat

Bij een complex initiatief wordt het Sturingskader gevolgd, in drie stappen:

A. Behoort het initiatief tot de zachte of harde plancapaciteit en kan er snelheid geboden worden?
B. Is er voor de kern kwantitatief behoefte aan het initiatief en voldoet het aan het minimumaantal toe te voegen woningen?
C. Is er een koppelkans, strategische positie of komt het tegemoet aan één of meerdere urgente kwantitatieve behoeften?

Het Sturingskader is van toepassing op alle ruimtelijke initiatieven voor woningbouw van de gemeente, niet alleen de projecten die door het Projectbureau Woningbouwopgave worden gemanaged.

[1] Beoordeling haalbaarheid bouwplan of ruimtelijk initiatief | Gemeente Nederweert

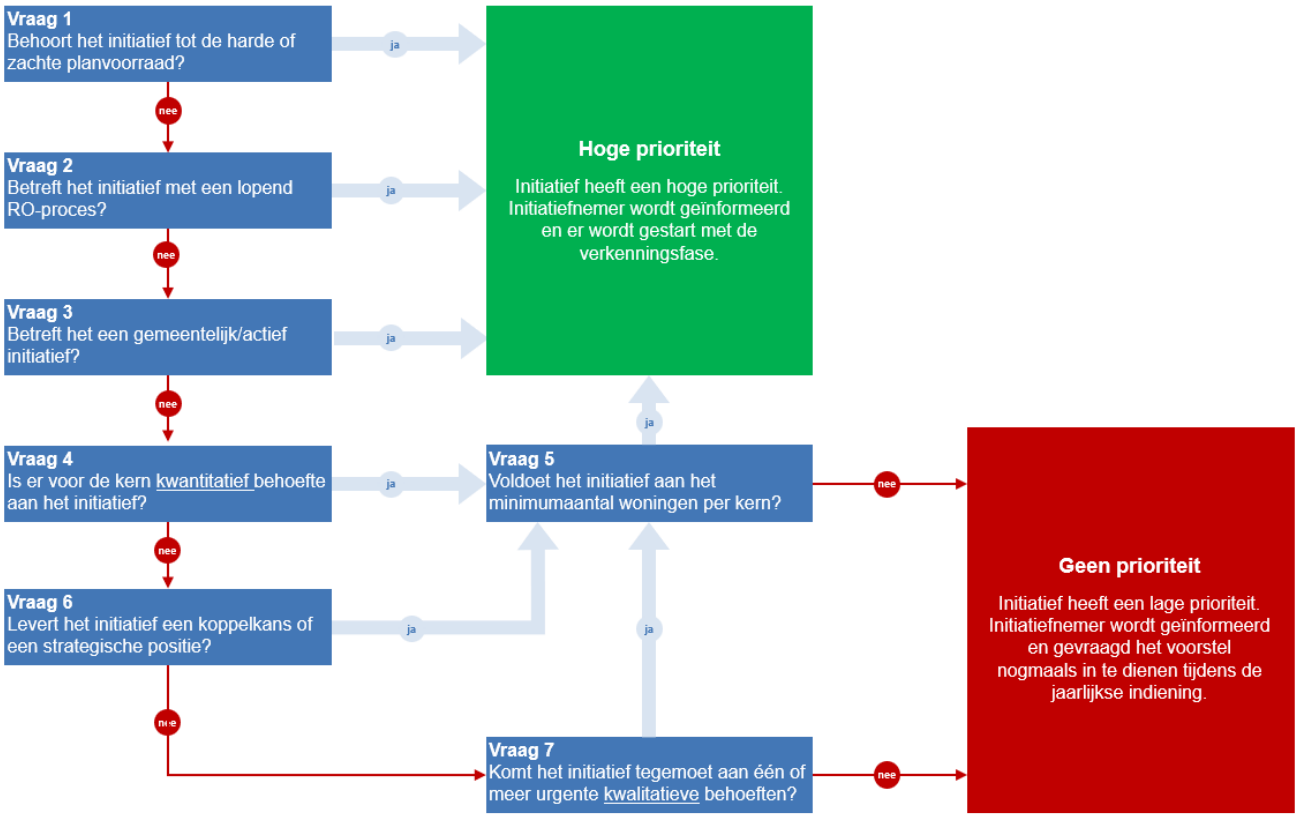


Fig1. Beslisboom sturingskader

Verlenging, aanpassing of vervanging
Dit sturingskader is van toepassing voor de periode maart 2025 tot en met maart 2026. Eén jaar na het raadsbesluit wordt het Sturingskader Woningbouw geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie kan worden besloten om het Sturingskader te verlengen, aan te passen of te vervangen. Over de herijking, zal de raad jaarlijks een besluit nemen in de raadsvergadering van februari.

Mocht een initiatief zich aandoen wat op basis van het sturingskader geen prioriteit krijgt maar wel van die aard is dat prioriteit wenselijk is, is het mogelijk om via een separaat collegebesluit alsnog prioriteit toe te kennen.

Communicatie en participatie
Met betrekking tot communicatie en participatie geldt het volgende:

1. Communicatie
   Het Sturingskader Woningbouw wordt gepubliceerd en gecommuniceerd via de bekende kanalen.

2. Participatie
   Voor het opstellen van het Sturingskader Woningbouw heeft geen directe participatie plaatsgevonden. Wel hebben de woningcorporaties Wonen Limburg en Woonik feedback gegeven op het concept.

Financiële gevolgen
Met betrekking tot financiële gevolgen geldt dat de kosten van (de beoordeling van) initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen worden gedekt via het gebruikelijke kostenverhaal voor vergunningen en omgevingsplannen.

Bijlagen
1. Motie ‘Sturingskader woningbouw en actieve grondpolitiek’
2. Sturingskader Woningbouw (tekstdocument)
3. Sturingskader Woningbouw (beslisboom)

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Gelet op het verzoek van de raad van 11 juli 2023 om ‘een Prioriteringskader te ontwikkelen dat de behoeften en mogelijkheden per kern in kaart brengt’ en om de noodzaak om woningbouwstagnatie te voorkomen door plancapaciteit te versterken en projecten te prioriteren.

Gezien het voorstel nr. 2025-12 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2025

Overwegende dat het Sturingskader Woningbouw een transparant middel biedt om prioriteiten te stellen, middelen effectief in te zetten en initiatiefnemers duidelijkheid te geven. Het kader zorgt voor een gestructureerd proces en versnelling van woningbouwplannen.

Besluit

1. In te stemmen met het Sturingskader Woningbouw

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 maart 2025,

De raadsgriffier, De voorzitter,

L. (Loes) Janssen B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak