

Advies van de Raadswerkgroep Sturen op de Woningmarkt

Auteur: Raadswerkgroep “Sturen op de Woningmarkt”

- Eric Miedema
- Rita Weeda
- Marte Smits

Datum; 20 januari 2025

Inleiding

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart 2022 werd de wens geuit om als raad gezamenlijk het voortouw te nemen bij de uitwerking van een aantal thema's voor de raadsperiode 2022-2026. Daartoe heeft de gemeenteraad in december 2022 de 'Raadsagenda 2022-2026' vastgesteld. De Raadsagenda is bedoeld als raadsinstrument om de raad 'aan de voorkant' meer in positie te brengen bij drie maatschappelijke thema's, te weten:

- a. Inwonersparticipatie, zeggenschap en burgerberaad;
- b. Sturen op de woningmarkt;
- c. Dorpsgericht werken.

In maart 2023 begon de raadswerkgroep 'Participatie, zeggenschap en burgerberaad', en in december 2023 werd het advies van deze werkgroep vastgesteld. In april 2024 startte de raadswerkgroep 'Sturen op de Woningmarkt'. Tussen januari 2025 en heden heeft deze werkgroep in zeven vergaderingen en één raadsessie de mogelijkheden onderzocht om als gemeenteraad meer te sturen op de woningmarkt. De centrale vraag hierbij was:

Welke mogelijkheden heeft gemeenteraad om de woningbouwopgave uit het Collegeperspectief (900 extra woningen in 2030) te versnellen?

Bij het beantwoorden van deze vraag heeft de werkgroep zich gericht op aspecten die beïnvloedbaar zijn, zoals het volgen van de juiste stappen in het RO-proces, de rol van de raad in participatietrajecten, lokaal beleid en het bevorderen van integraal werken. Een belangrijk aandachtspunt was het verstrekken van actuele, gedetailleerde informatie aan de raad, met name over de RO-processen in het kader van de nieuwe Omgevingswet.

Procesverantwoording

In de vergaderingen van de werkgroep is er gekeken naar het totale palet van beleid op het gebied van wonen en aangrenzende beleidsterreinen. Uiteindelijk is ervoor gekozen het beleid zelf niet ter discussie te stellen omdat iedere fractie daar een andere politieke afweging in maakt. De werkgroep zich dus gericht op de rolneming van de gemeenteraad binnen de processen.

Op 12 december 2024 heeft de werkgroep afsluitend een raadsessie georganiseerd waarin de zij de urgentie van het thema pichtte. Vervolgens legde medewerkers van het RO uit welke procedures, wet- en regelgeving van toepassing zijn en op welke momenten de gemeenteraad invloed kan uitoefenen in het RO-proces. De sessie behandelde ook wettelijke kaders, beperkingen zoals stikstofregelgeving en participatie. Afsluitend gaf gastspreker een prikkelende bijdrage over de rol van raadsleden in deze trajecten met vragen als: Wat is je rol als raadslid? Hoe gebruik je je rechten? Hoe ga je om met de afweging tussen algemeen en individueel belang? Daarbij werd lokale casuïstiek gebruikt om e.e.a. te illustreren.

Na de presentatie gingen de raadsleden, werkgroepleden, de begeleidingscommissie, team RO-medewerkers, de portefeuillehouder RO en de gastspreker in gesprek over de volgende vragen:

- Wat vind je van wat je hebt gehoord?
- Hoe zie jij je rol als raadslid in RO-processen?

- Wanneer pak je je rol als raadslid op?
- Wat zijn moeilijke keuzes die besproken moeten worden in de raad?

De sessie werd bezocht door vijf raadsleden. De werkgroep kijkt terug op een constructieve en plezierige avond waarin openlijk werd gesproken over deze vragen.

De opbrengst van de avond is bevoegd als bijlage 1 bij het advies.

Met het oog op de centrale vraag heeft de werkgroep zich bij het uitwerken van de opbrengst geconcentreerd op de oplossingsrichtingen die met relatief weinig ambtelijke inspanning op korte termijn effect kunnen hebben. Hierbij vielen de gemaakte opmerkingen over splitsing (hier is n.a.v. een motie al beleid voor in voorbereiding), kamerverhuur (geen zelfstandige woonruimte) en een actiever grondbeleid (een te complex thema om als werkgroep over te kunnen adviseren). Het advies van de werkgroep richt zich daarom op de rolneming van raadsleden op de strategische momenten in RO-processen door meer inzicht te geven in het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie

De werkgroep is tot de conclusie gekomen dat het versnellen van de woningbouwopgave in Renkum momenteel sterk wordt belemmerd door een aantal factoren die grotendeels buiten de directe invloed van de gemeenteraad liggen. De drie belangrijkste beperkingen zijn:

- **Netcongestie:** De beperkte capaciteit van de bestaande energie-infrastructuur vormt een obstakel voor het aansluiten van nieuwe woningen op het netwerk. Dit vereist op landelijk niveau ingrijpende aanpassingen die niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden en waardoor woningbouwprojecten worden vertraagd.
- **Stikstofproblematiek:** De strikte regelgeving omtrent stikstofuitstoot vertraagt de goedkeuring van bouwplannen, vooral in gebieden die ecologisch gevoelig zijn. Het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen is hierdoor een langdurig proces. Relevant in de kader is de uitspraak van de Raad van State d.d. 18 december 2024 (voor nadere duiding zie bijlage 1).
- **Participatietrajecten en tegenstrijdige belangen:** Potentiële ontwikkellocaties in Renkum zijn beperkt en liggen voornamelijk in de bebouwde kom. Hierdoor zijn er verschillende wensen ten aanzien van het gebruik van de ruimte (b.v. groen/uitzicht versus woningbouw). Zorgvuldige participatietrajecten zijn daarom noodzakelijk om tot een transparante belangenafweging te komen. Participatie kost tijd, maar is een essentieel voor iedere woningbouwontwikkeling. Hoe goed die participatietrajecten ook zijn geweest, het is geen garantie voor breed draagvlak. Er bestaat altijd een kans dat inwoners kiezen voor een juridisch proces bij de Raad van State omdat zij van mening zijn dat hun belangen onvoldoende zijn afgewogen. In Renkum maken inwoners regelmatig gebruik van deze vorm van rechtsbescherming.

Hier ligt volgens de raads werkgroep een belangrijke taak voor de gemeenteraad. De raads werkgroep is van mening dat de rolneming van de gemeenteraad in dit proces scherper kan door koersvast te zijn. Het politieke zwaartepunt bij de besluitvorming ligt voor de gemeenteraad aan het begin van het proces bij de kaderstelling. Daar vindt de belangenafweging plaats. Het bindend adviesrecht bij de vergunningverlening zou uitsluitend moet fungeren als een laatste vangnet waarbij de gemeenteraad controleert of de door hen gestelde kaders juist zijn uitgevoerd. Dit wordt in bijlage 2 in een schematische voorstelling van RO-processen inzichtelijk gemaakt.

Aanbevelingen

De raadwerkgroep doet de volgende aanbevelingen om de rolneming van de raad te verbeteren:

- **Versterk de rol van de gemeenteraad bij de kaderstelling voor woningbouwplannen**

Hanteer voor de kaderstelling in de gemeenteraad een duidelijk afwegingskader met duidelijke alternatieven, waarbij het ambtelijk afwegingskader (dat wordt gebruikt bij de tekentafels) een bestuurlijke doorvertaling krijgt in het raadsvoorstel met een motivatie van het college voor het/de voorkeursscenario(s) . Dit geeft de raad meer inzicht in de mogelijkheden voor een beoogde ontwikkellocatie en maakt de belangenafweging door de gemeenteraad transparanter.

- **Beperk het raadsvoorstel tot de essentie**
Maak raadsvoorstellen korter en voeg alleen de relevante onderbouwing als bijlage toe. De bijlagen moeten niet dragend zijn. Wees in het raadsvoorstel vooral duidelijk over de kaders en de afweging.
- **Zie het bindend adviesrecht bij de vergunningverlening als laatste vangnet**
Gebruik het adviesrecht terughoudend als laatste vangnet om te controleren of de vergunningverlening voldoet aan de door de gemeenteraad gestelde kaders. Gebruik het adviesrecht niet/of uiterst terughoudend om de kaderstelling zélf aan te passen.
- **Leg als raad verantwoording af over de gemaakte keuzes bij de kaderstelling**
Gebruik bij de definitieve besluitvorming het afwegingskader van de kaderstelling om de keuzes te verantwoorden richting insprekers, omwonenden en/of andere belanghebbenden. Een goed afwegingskader maakt het mogelijk om als raadslid uit te leggen hoe bepaalde keuzes tot stand zijn gekomen.

Afsluitend

Met het uitbrengen van het advies beschouwt de raads werkgroep haar taak als voltooid. De werkgroep is voornemens om, als de gemeenteraad haar advies overneemt, over een jaar te evalueren of dit advies heeft bijgedragen tot versnelling van de woningbouwopgave. De bevindingen van de werkgroep worden vervolgens meegenomen in het overdrachtsdocument voor de nieuwe gemeenteraad.

Bijlage 1: notitie raad over stikstof

Bijlage 2; opbrengst raadsontmoeting 12 december 2024

Bijlage 2: schematische voorstelling RO-procedures met het moment van kaderstelling en het bindend adviesrecht.