

Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 10 oktober 2016

Agenda nr:

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (verder: SVWZL) heeft van 6 januari 2016 tot en met 16 februari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen. In het voorliggende raadsvoorstel wordt u meegenomen in de kaders, het proces en de inhoud (beknopt) van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In de bijlage treft u aan, de ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg (zoals ter inzage gelegen) en de nota 'reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (nota van inspraakreacties) waarin de inspraakreacties zijn beantwoord en de wijzigingen op het ontwerp zijn geduid. Ook treft u aan de op basis van de inspraakreacties gewijzigd vast te stellen Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, versie NL.IMRO.0994.SVWonenZL2016-VA01.

U wordt verzocht in te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties en de voorgestelde wijzigingen ten van het ontwerp en te besluiten de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De regio Zuid-Limburg heeft te maken met een afname van de bevolking en wijziging van bevolkingssamenstelling. Na 2020 zal er ook sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens. Hierdoor zal de vraag naar woningen afnemen en ontstaat een overschot aan woningen. Leegstand tast op termijn de leefbaarheid aan en heeft gevolgen voor de waarde van de woningen in de regio.

3. Relatie met bestaand beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

De ambities, uitgangspunten en principes uit het POL vormen het vertrekpunt voor de regionale Structuurvisie Wonen. De afspraken zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst en geborgd in voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening Limburg.

Provinciaal uitgangspunt is dat binnen een jaar na vaststelling van het POL elke gemeenteraad de regionale structuurvisie Wonen (inclusief programmeringsafspraken) voor de eigen gemeente vaststelt. Uitvoering van het in de structuurvisie beschreven beleid wordt via een voorzorgbepaling in de provinciale Omgevingsverordening verankerd.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie heeft in 2014 de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Deze Verordening reguleert de toevoeging van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. In de beleidsregel "Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg" wordt, alleen onder strenge voorwaarden, ruimte geboden om nieuwe woningbouwplannen toe te staan.

In oktober 2016 treedt de 'nieuwe' Omgevingsverordening Limburg in werking. Deze verordening regelt dat nieuwe woningbouwplannen alleen mogelijk zijn als ze voldoen aan de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Dit houdt in dat bestemmingsplannen over woningbouwinitiatieven door de provincie getoetst zullen worden aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zoals nu ter vaststelling voortligt.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Doel en ambitie

De gemeenten streven naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg als belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en het optimaal benutten van de geografische positie van Zuid-Limburg in het hart van Europa. Dit streven wordt beïnvloed door demografische, economische en maatschappelijke veranderingen. Deze veranderingen hebben geleid tot een (fors) aanbodoverschot, een grotere vraag naar woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens en tot een verschuiving van de marktvraag van koop naar huur.

Woonmilieus

De gemeenten hebben een woonmilieukaart voor Zuid-Limburg ontwikkeld waarop landelijke, suburbane en stedelijke woonmilieus zijn weergegeven. Op deze woonmilieukaart is aangegeven waar de kwetsbare en kansrijke woonmilieus zijn gelegen en wat - globaal - de voornaamste transitieopgaven in deze woonmilieus zijn. De huidige situatie op de woningmarkt wijst uit dat het grootste deel van de verdunningsopgave optreedt in de 'suburbane woonmilieus', in het bijzonder in de goedkope delen van de particuliere woningvoorraad. In het goedkope huursegment wordt een kwalitatieve vervangingsopgave voorzien. In de stedelijke centra is nog beperkt ruimte voor vernieuwing en verdichting.

Kwantitatieve en kwalitatieve opgave

Het kwantitatieve deel van de opgave wordt weergegeven in de transformatieopgave. (Zie ook verder op deze pagina) Deze opgave wordt bepaald door de combinatie van leegstand in de woningvoorraad (-2% frictieleegstand) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave wordt voor iedere gemeente regelmatig vastgesteld aan de hand van de cijfers uit de Woonmonitor. De transformatieopgave dient te worden beschouwd als een koersbepalende stip op de horizon. Door veranderingen in diverse omgevingsfactoren kan deze opgave voor de korte termijn fluctueren, voor de lange termijn (tijdshorizon van 30 jaar) zijn die fluctuaties beperkt.

Het kwalitatieve deel van de opgave wordt bepaald door de inhoudelijke doelen binnen het woonbeleid. Het gaat om de aspecten aanpak problematiek particulier bezit, omvangrijke planvoorraad, goede verhouding tussen koop en huur, wonen en zorg en specifieke doelgroepen en nichemarkten.

Transformatieopgave

In het POL is de systematiek beschreven, die er voor moet zorgen dat er niet meer woningen worden gebouwd dan waaraan behoefte is. Per gemeente wordt de 'transformatieopgave' berekend op basis van de gegevens uit de Limburgse Woonmonitor. In deze berekening worden gesignaleerde trends in de afgelopen periode doorvertaald naar de toekomst. De transformatieopgave wordt bepaald door de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens te koppelen aan de leegstand in de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is dat eerst de overmaat aan leegstaande woningen boven de frictieleegstand van 2% moet worden benut, voordat sprake kan zijn van nieuwbouw. De transformatie-opgave wordt regelmatig geactualiseerd, zodat recente ontwikkelingen kunnen worden meegenomen. Het hebben van een duidelijk en correct beeld van leegstand is hierbij dus essentieel.

De transformatieopgave is geen ouderwets bouw- of sloopcontingent. Ook is de transformatieopgave geen afdwingbaar getal. De transformatieopgave is wel koersbepalend voor de omvang van de toekomstige woningvoorraad. Dit wil niet zeggen dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk zijn: vernieuwing blijft nodig om de concurrentiekracht en leefkwaliteit van Zuid-Limburg op peil te houden. Maar het moet dan wel gaan om ontwikkelingen, die (kwantitatief) aansluiten op de transformatieopgave en (kwalitatief) een aanvulling zijn op de bestaande voorraad.

Terugdringen plancapaciteit

Het POL stelt dat de regiogemeenten dit proces in samenspraak met de betreffende uitvoeringspartners (bouwers, corporaties en ontwikkelaars) zodanig kunnen afronden, dat de zittende gemeenteraden een woningmarktprogrammering kunnen vaststellen en kunnen overgaan

tot de benodigde juridische stappen voor het intrekken van plannen. (Dit geldt overigens niet voor de strategische projecten Zitterd Revisited, Belvedere en Maankwartier).

De regionale schaal leent zich bij uitstek om de afwegingen te maken die nodig zijn om de plancapaciteit op te schonen en terug te brengen tot realistische proporties. Deze operatie is in alle regio's gewenst, om geen last te blijven ondervinden van een ballast aan plancapaciteit, die noodzakelijke herstructureringen hindert. De Wro-structuurvisie geeft de gemeente een juridisch handvat om voorzienbaarheid te creëren en aan te kondigen dat plancapaciteit na een overgangperiode door de gemeenteraad wordt ingetrokken. Om deze voorzienbaarheid te creëren is in de structuurvisie aangegeven dat met ingang van 1 januari 2017 wordt gestart met het intrekken van ongewenste -niet gerealiseerde- woonbestemmingen.

Beleidsafspraken

Door het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden beleidsafspraken vastgesteld die toezien op het op uniforme wijze bevorderen en borgen van een goede balans tussen kwalitatieve en kwantitatieve opgaven op de Zuid-Limburgse woningmarkt. Deze beleidsafspraken vormen de ruggengraat van de Structuurvisie Wonen.

5. Samenwerking

De 18 gemeenten in Zuid-Limburg hebben hun verantwoordelijkheid genomen door de transitie-opgave van de woningvoorraad gezamenlijk aan te pakken, in te zetten op een intensieve samenwerking en afstemming van sub-regionale woningmarktprogrammeringen. Deze aanpak is gericht op het wegnemen van mismatches tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in Zuid-Limburg, zowel kwalitatief als kwantitatief, waardoor deze beter gaat functioneren.

De drie sub-regio's in Zuid-Limburg erkennen dat Zuid-Limburg functioneert als een samenhangende woningmarkt en willen daarom een gezamenlijke koers varen op het gebied van wonen en woningvoorraadontwikkelingen. Alle partijen, die actief zijn op de woningmarkt, hebben dringend behoefte aan een gelijk speelveld.

De beleidskaders en het instrumentarium van Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek lijken het meest op elkaar. Dat komt omdat de kwalitatieve transformatieopgave in deze sub-regio's ook de grootste gelijkenis vertoont. Het tempo van de bevolkingsdaling in sub-regio Maastricht - Heuvelland loopt achter bij dat in de Westelijke Mijnstreek en Parkstad, wat in het verleden leidde tot minder druk op de transformatieopgave.

De voorliggende Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de gewenste regionale uitwerking voor het beleidsdomein Wonen. Door het vaststellen van de Structuurvisie Wonen kiezen de gemeenteraden voor een uniforme aanpak van de transformatieopgave van de woningvoorraad.

Met deze Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg beschikken de gemeenten in Zuid-Limburg over een uitgewerkte visie als bedoeld in het POL2014. De Provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening aangepast, zodat bij vaststelling van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de uitvoering van de sub-regionale woningmarktprogrammeringen leidend wordt.

6. Aanbestedingen

In het kader van dit besluit zijn aanbestedingen niet aan de orde.

7. Financiën

De uiteindelijke vaststelling van de Structuurvisie heeft de volgende gevolgen:

- Personeel: in principe zullen de genoemde gemeentelijke acties inzet van personeel vragen. Denk hierbij aan het starten met actief intrekken van omgevingsvergunningen en bouwtitels, verbeteren inzicht in leegstand, opstellen sub-regionale woningbouwprogrammering, monitoring afspraken en voortgang. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat dit binnen de huidige bezetting

- en beschikbare budgetten kan worden uitgevoerd. In geval extra budgettaire ruimte noodzakelijk is zal de raad een passend voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd;
- Door juridisch correcte afhandeling van bijvoorbeeld het intrekken van omgevingsvergunningen en bouwtitels (voorzienbaarheid creëren), wordt planschade vermeden. Mogelijk zal wel rekening moeten worden gehouden met inhuur van juristen voor eventuele rechtszaken.

8. Communicatie

De Structuurvisie is het resultaat van de (unieke) samenwerking van 18 gemeenten en de provincie op het thema wonen. De structuurvisie is regionaal opgesteld, maar dient door iedere gemeenteraad afzonderlijk vastgesteld te worden. De structuurvisie is zelfbindend. Wettelijk verplichte communicatie (Staatscourant en op Ruimtelijkeplannen.nl) dient door elke gemeente apart geregeld te worden.

In april 2015 zijn de uitgangspunten en de beleidsthema's van de structuurvisie gepresenteerd in twee conferenties. Een voor de raadsleden van alle gemeenten in Zuid-Limburg en een voor de stakeholders: corporaties, ontwikkelaars, beleggers, zorginstellingen, makelaars, Vereniging Eigen Huis en de Woonbond.

De visie is meerdere malen bestuurlijk besproken in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid Limburg, i.c. alle wethouders wonen en de deputé wonen.

In het college van 29 september 2015 is besloten om de vooraankondiging van de procedure tot vaststelling van de Structuurvisie te publiceren op 5 oktober 2015. Op 24 november heeft het college vervolgens besloten de vaststellingsprocedure van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg te starten door deze in ontwerp te publiceren.

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg heeft van 6 januari 2016 tot en met 16 februari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen.

Op 20 januari 2016 heeft een informatiebijeenkomst voor raadsleden plaatsgevonden in het Hof van Gaia. Op 21 januari hebben 2 bijeenkomsten plaatsgevonden. Eén informatiebijeenkomst voor marktpartijen en maatschappelijk middenveld en aansluitend in de avonden een vrije inloop voor belangstellenden.

Tijdens de informatiebijeenkomsten is het proces en de inhoud van de visie toegelicht en was de gelegenheid om vragen te stellen.

Bij de 18 Zuid-Limburgse gemeenten zijn in deze periode circa 20 unieke inspraakreacties binnen gekomen (een groot aantal inspraakreacties is aan meerdere gemeenteraden gericht).

Deze inspraakreacties zijn door de ambtelijke werkgroep van een reactie voorzien en zijn tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg (11 mei en 26 mei) besproken en geaccordeerd.

Bij Valkenburg aan de Geul zijn twee reacties binnengekomen. Beide zijn ook aan alle andere 16 Zuid-Limburgse gemeenten gericht. Deze beide indieners hebben na besluitvorming door het college een afschrift van de nota 'Reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' ontvangen.

9. Afwegingen en Advies

Beantwoording van inspraakreacties

Als bijlagen zijn toegevoegd: de ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg zoals deze ter inzage heeft gelegen en de nota van 'Reacties bij de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (in het kort nota van inspraakreacties) waarin de inspraakreacties zijn beantwoord en de wijzigingen op het ontwerp zijn geduid.

Bijlage bij deze notitie is een overzicht van de indieners voorzien van een code. Deze code is verder in de notitie gebruikt om de reacties te anonimiseren. Deze bijlage is alleen ter inzage en mag, in het kader van de privacy, niet via elektronische weg beschikbaar worden gesteld.

Het merendeel van de binnengekomen reacties op de ontwerpversie van december 2015, is gericht op verduidelijking van de tekst.

Van de inhoudelijke inspraakreacties heeft het merendeel betrekking op de compensatieregeling met harde plannen. Verzoeken om versoepeling van het voorstel om, indien fysieke sloop of duurzame onttrekking niet mogelijk is, te compenseren met 4 woningbouwtitels uit de harde planvoorraad kreeg de meeste aandacht. Besloten is om aan het voorstel vast te houden. Met betrekking tot rijksmonumenten is wel tegemoet gekomen aan het verzoek tot versoepeling. Zo worden woningen die toegevoegd worden in rijksmonumenten ontzien van compensatie. Het toevoegen van woningen in (andere) monumenten en beeldbepalende panden (indien fysieke sloop of duurzame onttrekking niet mogelijk is) is ongewijzigd gebleven en dient met een compensatie van 1 op 1 harde plancapaciteit plaats te vinden. Voor het volledige overzicht van de wijzigingen verwijzen wij u naar paragraaf 4.2 en hoofdstuk 5 van de bijgevoegde nota 'Reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Door de voorgestelde inhoudelijke wijzigingen van de SVWZL n.a.v. de genoemde nota, zijn de beleidsafspraken op onderdelen ook gewijzigd en wordt de raden van de 18 gemeenten in Zuid-Limburg voorgesteld de volgende beleidsafspraken te maken (daar waar sprake is van een sub-regio, geldt voor Valkenburg aan de Geul de sub-regio samen met Maastricht, Meerssen, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Vaals):

- I. Een sub-regionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen, conform de markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.
- II. De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden.
- III. De transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Naast het gemeentelijk niveau, kan dit ook op (stads)deelniveau. De transformatieopgave wordt minimaal op sub-regionaal niveau vastgesteld. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de leegstand actueler in kaart te brengen. De actualisering van de transformatieopgave kan tot gevolg hebben dat de woningmarktprogrammering zal moeten worden herijkt. Actualisering van de woningmarktprogrammering gebeurt minstens om de vier jaar.
- IV. De sub-regionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo sub-regio-grensoverschrijdende belangen te borgen.
- V. De her-invulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstaand vastgoed geen nieuwe invulling te geven, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.
- VI. Om het mogelijk te maken om *nieuwe, kwalitatief goede*, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:
 - a) Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:
 - b) Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub-regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;

- c) De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
- d) Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de sub-regionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. De effecten voor de woningmarkt van deze beleidsafpraak inzake de rijksmonumenten worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het per gemeente instellen van een maximaal aantal nieuwe woningen in rijksmonumenten. Het gaat hierbij uitsluitend om 'beschermden rijksmonumenten': onroerende monumenten die conform de monumentenwet 1988 ingeschreven zijn in de vastgestelde registers (ook wel het monumentenregister of de objectdatabank genoemd).

Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfsvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit. Deze straten of straatgedeelten worden sub-regionaal vastgesteld en op de schaal van Zuid-Limburg bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Vervolgens worden projecten opgenomen in de sub-regionale woningmarktprogrammering. Het aantal wordt voor de periode 2016-2020 vastgesteld op maximaal 20 nieuwe woningen per gemeente.

De effecten voor de woningmarkt door deze functieverandering worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het instellen van een ander maximaal aantal.

De gemeentebesturen zullen in dat geval hierover, op aangeven van het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg, een besluit nemen.

- VII. Met name in suburbane woonmilieus te verdunnen. Dit moet tevens zorgen voor een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus. Op regionale en lokale schaal dient beter inzichtelijk te worden gemaakt waar deze suburbane woonmilieus voorkomen, en welke strategieën hierop van toepassing zijn.
- VIII. Een aanpak particulier woningbezit te starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.1.
- IX. Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie (op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt) conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.4. Voor zorgwoningen vanaf VV ZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafpraak VI, mits de in hoofdstuk 4.4 genoemde voorwaarden zijn ingevuld.
- X. Zorg te dragen voor een voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in:
 - a) Het op peil houden c.q. vergroten van de omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad (voor inkomensdoelgroep t/m € 45.000) binnen de kaders van de structuurvisie;
 - b) De betaalbaarheid van wonen (ook combinatie met woonlasten);
 - c) Het vergroten van de betaalbare huurwoningvoorraad door woningcorporaties te bewegen particuliere woningen op te kopen en als huurwoning te verhuren;
 - d) Gemeenten voeren vooraf overleg met de woningcorporaties over de complexe woningen, die verkocht mogen worden. Gemeenten zullen actief gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

- XI. Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.5.
Voor studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafpraak VI, mits de in hoofdstuk 4.5 genoemde voorwaarden zijn ingevuld.
- XII. De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is. Zo wordt er ook nader uitgezocht waar de leegstand zich feitelijk manifesteert of geen courante kwaliteiten meer heeft en daarom in aanmerking komt voor transformatie.
- XIII. De problematiek - beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg - en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk.

Ten aanzien van de verwachte leegstand in de agrarische sector en de eventueel hieruit voortvloeiende problemen geeft de voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Wonen aan dat deze problematiek de aandacht heeft van Gedeputeerde Staten (GS). Provinciale Staten hebben GS immers opdracht verleend dit probleem te inventariseren en aan te geven hoe e.e.a. aangepakt kan worden. De gemeenten zullen van GS een brief hierover ontvangen, waarin o.a. de integrale aanpak zal worden toegelicht, vanuit welke beleidskaders hiervoor aandacht is, op welke wijze dit wordt aangepakt en welke termijnen daarbij gehanteerd worden.

Uitvoeringsafspraken en Instrumenten

Voor de in deze structuurvisie beschreven transformatieopgave zijn publiek- en privaatrechtelijke en financiële instrumenten nodig. Met deze instrumenten hebben de gemeenten middelen ter beschikking voor effectieve sturing en regie om te werken aan het herstel van evenwicht op de woningmarkt in Zuid-Limburg.

Verplicht/collectief instrumentarium

- regionale woningmarktprogrammering
- intrekken ongewenste -niet gerealiseerde- woonbestemmingen (start 1 januari 2017)
- plan van aanpak particulier woningbezit, inclusief communicatie gericht op bewustwording
- ontbinden van privaatrechtelijke overeenkomsten op ongewenste nieuwbouwlocaties
- intrekken omgevingsvergunningen op basis van de WABO
- delen kennis en kunde
- lobby

Facultatief

- instellen financieel compensatiebeleid
- verdunnings- en transformatiefonds
- lening verbeteren duurzaamheid, starterslening, lening om particuliere woning levensloopbestendig te maken en/of restschuld(sanerings)lening
- regionale meerjaren prestatieafspraken met corporaties

Argumenten:

- De drie sub-regio's in Zuid-Limburg zijn het eens dat Zuid-Limburg functioneert als een samenhangende woningmarkt en willen daarom een gezamenlijke koers varen op het gebied van wonen en woningvoorraadontwikkelingen.
- Een gemeenschappelijke koers op het gebied van woningvoorraadontwikkelingen biedt de beste basis om de negatieve effecten van de bevolkingsdaling op zaken als leegstand, leefbaarheid en woningwaarde, zo veel mogelijk te beperken. Partijen op de woningmarkt hebben dringend behoefte aan een gelijk speelveld. Met deze Structuurvisie Wonen Zuid-

Limburg beschikken de gemeenten in Zuid-Limburg over een uitgewerkte visie als bedoeld in het POL2014.

- Herstructurering van de woningvoorraad in Zuid-Limburg is nodig om een excellente woonregio te worden.
- Met de Provincie Limburg is bestuurlijk afgesproken dat de Omgevingsverordening wordt aangepast bij vaststelling van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zodanig dat de uitvoering van de sub-regionale woningmarktprogrammeringen leidend wordt.
- Een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie is de basis voor een krachtige provinciale en landelijke lobby.

Compensatieregeling kleine woningbouwinitiatieven (beleidsregel VI lid 1)

In geval van (kleine) particuliere locaties is het niet altijd haalbaar om fysieke compensatie te leveren. In situaties waar 5 of minder woningen worden gerealiseerd, geldt daarom een andere richtlijn voor compensatie. Bij deze kleine locaties wordt een financiële bijdrage als sloopcompensatie gevraagd. Dit doen gemeenten via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur), op basis van artikel 6.24 Wro. Dit bedrag blijft beschikbaar voor de verdunning en transformatie van de particuliere woningvoorraad.

Dit financieel compensatiebeleid wordt gekoppeld aan de sub-regionale woningmarktprogrammeringen en een (nog in te stellen) sub-regionaal sloopfonds.

Een vereiste is dat de betreffende locaties en productmarktcombinaties (nieuwe vereiste) positief zijn beoordeeld in het kader van de regionale woningmarktprogramming.

Bij nieuwbouw van zelfstandige woningen wordt een sub-regionaal vast te stellen financiële bijdrage per nieuwbouwwoning (netto toevoeging) gevraagd. De hoogte van de compensatie is afhankelijk van het woningtype en de gemiddelde WOZ waarde van dit woningtype. Hiermee wordt recht gedaan aan de waarde van woningen in de sub-regio's en het verschil in waarde van de woningtypes. Een vrijstaande woning draagt daarmee meer af dan een appartement.

Inzet van deze bijdrage is alleen mogelijk ten behoeve van de sloop (inclusief eventuele aankoop) van woningen in Zuid-Limburg die zowel kwantitatief overtoollig als kwalitatief onvoldoende zijn.

Advies en alternatieven.

1. Instemmen met de nota 'Reacties bij Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

1.1 Alternatief: de nota niet vaststellen. Dit zal betekenen dat niet wordt ingegaan op de afgelopen maanden verzamelde reacties van belanghebbenden bij de woningmarkt in Zuid-Limburg in het algemeen en de SVWZL in het bijzonder. Gevolg is minder draagvlak bij gemeenten, waarmee sinds vaststelling van het POL intensief en constructief is samengewerkt, en bij andere betrokkenen, zoals belangenorganisaties, marktpartijen en corporaties. Het gaat dan met name om de versoepeling van de compensatieregeling bij nieuwe bouwplannen en het veilig stellen van de herstructurering, ook in suburbane gebieden. Indien de nota reacties bij SVWZL niet wordt vastgesteld, kunnen de ambities van Valkenburg aan de Geul, maar ook van andere gemeenten, op dat vlak mogelijk niet geheel worden ingevuld.

2. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vaststellen (identificatienummer: NL.IMRO.0994.SVWonenZL2016-VA01).

2.1 Als alternatief de SVWZL niet vast stellen. Gemeenteraden die het stuk niet, te laat of geamendeerd vaststellen krijgen te maken met een aangepaste provinciale ruimtelijke verordening (naar verwachting vanaf oktober 2016). Deze bepaalt, dat een bestemmingplan niet mag voorzien in toevoeging van woningen, tenzij de desbetreffende gemeente de SVWZL heeft vastgesteld, zoals deze in deze nota is toegelicht. Concreet betekent dit, dat gemeenten geen woningen meer kunnen toevoegen en te maken kunnen krijgen met ingrepen door de provincie in lopende plannen in die gemeenten, tenzij zij de SVWZL, die de uitzonderingen op die bepaling regelt, vaststellen en toepassen. De SVWZL laat meer ruimte voor "goede" plannen dan de huidige beleidsregel bij de provinciale woonverordening toelaat, aangezien deze laatste enkel stuurt op hardheid van plannen. Het is niet mogelijk om op gemeenteniveau



ruimhartiger te zijn dan de Structuurvisie, wel is het mogelijk om (op onderdelen) strenger te zijn, afhankelijk van de behoefte binnen de gemeente of sub-regio.

Wij adviseren uw raad:

1. De nota 'reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vast te stellen;
2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen (identificatienummer: NL.IMRO.0994.SVWonenZL2016-VA01).

10. Bijlagen

1. Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (ter inzage versie van 17 december 2015);
2. Nota "Reacties bij Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" versie 17 juni 2016;
3. (De gewijzigd vast te stellen) Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, identificatienummer: NL.IMRO.0994.SVWonenZL2016-VA01.
4. Bijlage bij Nota "Reacties bij Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" versie 17 juni 2016, Indieners met code. Deze bijlage is alleen ter inzage en mag, in het kader van de privacy, niet via elektronische weg beschikbaar worden gesteld.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer van 20 september 2016

B e s l u i t :

1. De nota 'reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vast te stellen.
2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen (identificatienummer: NL.IMRO.0994.SVWonenZL2016-VA01).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 oktober 2016.

De raad voornoemd,

Mr. J.W.L. Pluijmen
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter