

## Raadsnota

Raadsvergadering de dato 30 september 2019

Onderwerp: Vaststellen van de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Het doel van deze nota is het vaststellen van de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Wij adviseren u in dit voorstel om:

- In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- Conform bijgevoegd raadsbesluit (inclusief bijlage) de ‘beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vast te stellen.

### 2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder: SVWZL) bevat onder meer regels voor het toevoegen van nieuwe woningen. Uitgangspunten hierbij zijn dat er niet teveel woningen worden toegevoegd en dat bij toevoeging een compensatie vereist is. Deze compensatieregeling is opgenomen in beleidsafpraak VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in hoofdstuk 5.1 ‘De Zuid-Limburgse beleidsafspraken’.

In het bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg is op 19 december 2018 afgesproken te werken aan een tijdelijke versoepeling van de compensatieregeling. De regeling is in het eerste kwartaal opgesteld en behandeld in het bestuurlijk overleg van 21 maart 2019. Toen is richtinggevend ingestemd met de tijdelijke versoepeling met de opdracht om deze nader uit te werken tot een definitief voorstel en deze voor te leggen aan de college en raden. Dit bestuurlijk overleg heeft geen mandaat om deze beleidsafpraak vast te stellen voor iedere gemeente afzonderlijk. Vandaar dat aan uw raad wordt gevraagd om deze notitie ‘beleidsafpraak VI inzake tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ vast te stellen.

### 3. Relatie met bestaand beleid

In haar brief van 2 november 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten aangegeven graag met de regio in gesprek te willen over de opgaven en oplossingen op de woningmarkt, waarbij de Provincie de rol van de gemeenten en regio niet overneemt. Daarin heeft de Provincie Limburg de suggestie meegegeven om ruimte te bieden voor situaties waar de gemeente (met instemming van de regio) woningen wil realiseren voor doelgroepen senioren, starters en huurders (sociaal en midden) door belemmeringen weg te nemen en maatwerk te bieden.

Ten tijde van deze brief was de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2 jaar vigerend en stond de bestuurlijke afspraak om in 2020 de evaluatie op te starten. De voorzitters van de bestuurlijke subregionale overleggen Wonen hebben het initiatief genomen om op basis van deze brief, van bestuurlijke signalen en van ontwikkelingen in de woningmarkt, een voorstel uit te werken en deze voor te leggen aan de vergadering van het BO Wonen Zuid-Limburg (19 december 2018).

#### *Bestuurlijke afspraken 19 december 2018 (BO Wonen Zuid-Limburg)*

Op 19 december jl. heeft het BO Wonen Zuid-Limburg ingestemd met het voorstel van de drie voorzitters van de subregionale bestuurlijke overleggen Wonen dat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vigerend blijft, de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg na de zomer 2019 op te starten én ondertussen in het eerste kwartaal van 2019 te werken aan een voorstel om tijdelijk een versoepeling van de compensatiemogelijkheden voor goede woningbouwplannen

mogelijk te maken. Deze tijdelijkheid wordt gerelateerd aan de evaluatie. Daarnaast is afgesproken om te gaan werken aan versnelling van de uitvoering van bestaande woningbouwplannen door middel van een Taskforce ‘versnelling woningbouwplannen’, aan de ontwikkeling van een regionale aanpak om de ongewenste planvoorraad aan te pakken en aan een traject om o.a. met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Provincie Limburg de aanpak van de particuliere woningvoorraad uit te werken, gericht op experimenten en pilots. Deze afspraak is vervolgens door de voorzitters per brief op 8 januari 2019 toegestuurd naar gedeputeerde Teunissen, als antwoord op de brief van Gedeputeerde Staten d.d. 2 november 2018.

#### *Inventarisatie knelpunten versoepelingsvoorstel compensatiemaatregelen*

Begin 2019 hebben gemeenten hun ideeën over de versoepeling kunnen aandragen. Daarbij is aangegeven dat de voorzitters van de drie subregio’s een gedragen voorstel beogen, voor plannen die naar aard en inhoud passen bij de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Suggesties voor versoepeling zouden daarom moeten passen in de geest van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het voorstel gaat dus niet over specifiek aangedragen casussen, maar over een versoepeling die in het algemeen voor alle 16 gemeenten eender zal gelden.

#### *De huidige beleidsafpraak*

##### **Huidige beleidsafpraak 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:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. 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 subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale 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 subregionaal vastgesteld en op de schaal van Zuid-Limburg bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Vervolgens worden projecten opgenomen in de subregionale 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.

#### *De inhoud van het versoepelingsvoorstel*

- De bestaande tekst van beleidsregel VI blijft behouden. Deze compensatiemogelijkheden worden voortgezet, waaronder de vrijstelling voor zorgwoningen en woningen in rijksmonumenten. Additioneel komen er dan nieuwe tijdelijke mogelijkheden bij.
- Algemene randvoorwaarden voor alle woningbouwplannen die mogelijk worden gemaakt door deze tijdelijke versoepelingsregeling:
  1. Regeling duurt maximaal 2 jaar vanaf 21 maart 2019, tenzij de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg eerder wordt vastgesteld.
  2. Vaststelling van het woningbouwplan (middels een planologisch-juridische procedure) geschiedt binnen 2 jaar na besluitvorming door de subregio's over toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering.
  3. De realisatie van het woningbouwplan moet binnen 5 jaar zijn gerealiseerd vanaf het moment dat besluitvorming in de subregio's is geweest over toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering.
  4. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering/worden wegbestemd.
  5. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op de bestaande beleidsregel VI van de SVWZL
- Het betreft uitsluitend plannen die nog niet op de programmeringen staan en niet plannen die in het verleden inmiddels met inzet van compensatie zijn opgevoerd in de programmeringen.
- Er zijn drie verschillende categorieën woningbouwplannen:

#### *De nieuwe tijdelijke beleidsafpraak VI:*

##### **Nieuwe (tijdelijke) beleidsregel VI:**

###### *Tijdelijke versoepeling:*

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

##### **1. UITZONDERINGSPLANNEN - GEEN COMPENSATIE**

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: Heerlen, Sittard, Maastricht, Vaals en tijdelijk in Bocholtz (Simpelveld) en Kerkrade).
- woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).
- tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).
- woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

##### **2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN (ROBUUSTE PLANNEN) - LICHT COMPENSATIE-REGIME**

Dit betreffen woningbouwplannen ter grootte van **maximaal 25 woningen** gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. €720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON).

Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties

van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

### 3. VERNIEUWINGSPLANNEN - VERLICHT COMPENSATIE REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing van de woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet als uitzonderingsplan of robuust plan kan worden betiteld. Ook in dit geval is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is minder licht dan woningbouwplannen die een kwalitatief goed karakter betreffen:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

### 4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte / PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

#### DEFINITIES

**Starters:** Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woont - als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning - en na verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning (huur of koop) is. Voorbeelden zijn personen die vanuit het ouderlijk huis of een (studenten)kamer een zelfstandige woning betrekken. Een semi-starter is een persoon die voor en na verhuizing tot de huishoudkern behoort ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft. De vorige woning was niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning. Bron: Woningonderzoek Nederland 2018

**Senioren:** De doelgroep senioren betreffen personen met een AOW-gerechtigde leeftijd (67+).

**Sociale doelgroep:** zie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

**Levensloopbestendig / levensloopgeschikt:** een woning waarin bewoners kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of handicap.

#### *Juridische verankering:*

Het vaststellen van een Structuurvisie is de bevoegdheid van de individuele gemeenteraad. Om ook de tijdelijke versoepeling dezelfde status te geven als de SVWZL wordt ook de versoepeling ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Indien een gemeenteraad de versoepeling niet vaststelt zal dat voor betreffende gemeente betekenen dat zij de uniforme Zuid Limburgse regeling niet kan toepassen. Daarnaast is een lokale invulling van deze uniforme regeling is alleen mogelijk als het een verzwaring betreft.

#### **4. Gewenst beleid en mogelijke opties**

---

##### **Kanttekeningen**

1. Met het tijdelijk versoepelen van de compensatieregeling zullen mogelijk meer woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dit kan dus invloed hebben op de kwantitatieve opgave van de woningmarkt.

2. Met het vaststellen van deze notitie committeren de Zuid-Limburgse gemeenten zich aan een uniforme uitvoering van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) m.b.t. het toevoegen van nieuwe woningen. Als een gemeenteraad dit besluit niet neemt, wil dit bij voorbaat niet zeggen dat de gemeente zich hieraan niet committeert, maar dit wekt de indruk hieraan geen blijk te willen geven. Als gemeenten afwijken van een uniforme uitvoering, dan kan dit leiden tot strijdigheid met de SVWZL en de provinciale Omgevingsverordening. Dit kan een zienswijze of (in later stadium) een aanwijzing van Gedeputeerde Staten tot gevolg hebben.

## **5. Samenwerking**

---

Dit tijdelijk versoepelingsvoorstel is op Zuid-Limburgs niveau ambtelijk en bestuurlijk voorbereid en bekrachtigd door de portefeuillehouders wonen van alle Zuid-Limburgse gemeenten in het Bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg.

## **6. Aanbestedingen**

---

N.v.t.

## **7. Duurzaamheid**

---

N.v.t.

## **8. Financiën**

---

N.v.t.

## **9. Communicatie**

---

Externe communicatie:

er is een persbericht opgesteld vanuit het bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg.

Na vaststelling van de versoepelingsregeling wordt deze gepubliceerd in het huis-aan-huisblad (al dan niet elektronisch en wordt 6 weken ter inzage gelegd. Het vaststellingsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep

Interne communicatie:

Medewerkers die betrokken zijn bij bouwaanvragen en woningbouwprojecten worden van dit besluit in kennis gesteld.

## **10. Afwegingen en Advies**

---

Wij adviseren u:

- In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- Conform bijgevoegd raadsbesluit (inclusief bijlagen) de 'beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vast te stellen.

## **11. Bijlagen**

---

1. Beleidsregel Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek

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

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

dr. J.J. Schrijen  
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 20 augustus 2019,

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 10 september 2019.

**B e s l u i t :**

- In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- De 'beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (Bijlage 1) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 30 september 2019.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,  
griffier

dr. J.J. Schrijen,  
voorzitter