

**Oplegnotitie Beleidsregel tijdelijke versoepeling  
compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg  
Registratiekenmerk 901121  
Gemeentebladnr. 2019/42**

## Raadsvoorstel

**Collegeverg. d.d.** : 21 mei 2019  
**Registratiekenmerk** : 901121  
**Gemeentebladnr.** : 2019/42  
**Afdeling** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed  
**Behandelvoorstelnr.** : 901121  
**Portefeuillehouder** : J.M.H. Palmen  
**Onderwerp** : Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek  
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg  
**Raadsverg. d.d.** : 25 juni 2019  
**Uiterlijke  
beslisdatum** : (Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

**Aan de raad,**

### Voorstel/ambtelijk advies

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2019/42;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2019, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

Gelet op het bepaalde in de Beleidsregel IV van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;

Besluit:

vast te stellen de navolgende beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

### **Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (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 geldend 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).
- Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/ geldende beleidsregel).
- Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform geldende beleidsregel).
- Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

#### **2. KWALITATIEF GOEDE 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 middel-dure huurwoningen (tot max. € 950,00 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/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- 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;product/markt-combinatie) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

Aan de raad,

#### **1. Onderwerp**

Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

#### **2. Uitgangssituatie (WAAROM?)**

##### **a. Aanleiding**

In een brief van 2 november jl. heeft het college van Gedeputeerde Staten aangegeven graag met de regio in gesprek te willen over de opgaven en oplossingen op de woningmarkt. 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 eerdergenoemde brief van Gedeputeerde Staten was de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2 jaar geldend en stond de bestuurlijke afspraak om in 2020 de evaluatie op te starten. De voorzitters van de bestuurlijke sub-regionale 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 bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg (19 december 2018).

##### **b. Huidige situatie/ probleemstelling**

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bevat onder meer regels voor het toevoegen van nieuwe woningen. Uitgangspunten hierbij zijn dat er niet te veel 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 colleges van burgemeester en wethouders en de gemeenteraden. Dit bestuurlijk overleg heeft namelijk geen mandaat om deze beleidsafpraak vast te stellen voor iedere gemeente afzonderlijk. Vandaar dat uw Raad wordt gevraagd om deze beleidsregel tijdelijke versoepeling van de

compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vast te stellen

### 3. Gewenste situatie (WAT?)

#### a. Wat willen we bereiken?

Met het tijdelijk versoepelen van de compensatieregeling zullen tijdelijk mogelijk meer woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. Hierbij kan in het bijzonder worden gedacht aan niet eerder in de woningbouwprogrammering opgenomen nieuwbouwinitiatieven in het Centrum (al dan niet in het kader van de nieuwe Centrumvisie).

#### b. Kaders

*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 sub-regionale bestuurlijke overleggen Wonen dat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geldend blijft, de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg reeds 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 gekoppeld aan de evaluatie.

*Inventarisatie knelpunten versoepelingsvoorstel compensatiemaatregelen*

Begin 2019 hebben gemeenten hun ideeën over de versoepeling kunnen aandragen. Daarbij is aangegeven dat de voorzitters van de drie sub-regio's een gedragen voorstel beogen, voor plannen die naar aard en inhoud passen bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en die in het algemeen voor alle 16 gemeenten eerder zal gelden.

*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 sub-regio's over toevoeging aan de sub-regionale woningmarktprogrammering.
  3. De realisatie van het woningbouwplan moet binnen 5 jaar zijn gerealiseerd vanaf het moment dat besluitvorming in de sub-regio's is geweest over toevoeging aan de sub-regionale woningmarktprogrammering.
  4. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de sub-regionale woningmarktprogrammering/worden weg-bestemd.
  5. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op de bestaande beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- 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.

#### c. Argumenten en overwegingen

Het met de tijdelijk versoepeling van de compensatieregeling toevoegen van woningen zal mogelijk invloed hebben op de kwantitatieve opgave op de woningmarkt.

Gelet op het feit, dat in het onderhavige geval sprake is van een ondergeschikte tijdelijke versoepeling van een eerder vastgestelde beleidsregel is gelet op het bepaalde in artikel 2 eerste lid, onder a van de gemeentelijke inspraakverordening geen inspraak verleend op onderhavige beleidsvoornemen.

#### d. Opties en keuze

Het staat de Raad vrij onderhavige versoepeling van de beleidsregel niet vast te stellen. Daarmee kan evenwel van de hierin geboden extra-mogelijkheden geen gebruik worden gemaakt. Afwijking van deze voor Zuid-Limburg uniforme beleidsregel kan leiden tot strijdigheid met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de provinciale omgevingsverordening.

### 4. Bijlagen

Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verseonnr. 901132).

Het college van burgemeester en wethouders,

wnd. burgemeester.

secretaris.

# Raadsbesluit

**Gemeentebld nr.** : 2019/42  
**Afdeling** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed  
**Registratiekenmerk** : 901121

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebldnummer 2019/42;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2019, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

Gelet op het bepaalde in de Beleidsregel IV van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;

Besluit:

vast te stellen de navolgende beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

## **Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (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 geldend 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).
- Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/ geldende beleidsregel).
- Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform geldende beleidsregel).
- Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

### **2. KWALITATIEF GOEDE 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 middel-dure huurwoningen (tot max. € 950,00 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/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1.

Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- 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;product/markt-combinatie) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De Raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.