



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Tijdelijke versoepeling van de compensatie-eisen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Beslispunt(en)

In te stemmen met het tijdelijk versoepelen van de compensatie-eisen als bedoeld in hoofdstuk 5.1 van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, conform de bijgevoegde "*Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg*".

Toelichting

Samenvatting

Dit voorstel heeft betrekking op het tijdelijk versoepelen van de compensatie-eisen, zoals deze in hoofdstuk 5 van de op 18 oktober 2016 door uw raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn vastgelegd. Door deze tijdelijke versoepeling kunnen bepaalde woningbouwinitiatieven mogelijk worden gemaakt, waardoor (beter) tegemoet gekomen kan worden aan de woonbehoefte binnen onze gemeente. Om deze versoepeling juridisch te verankeren is een uniforme beleidsregel regionaal samengesteld, die u in de bijlage van dit voorstel aantreft. Het vaststellen hiervan is immers een bevoegdheid van uw raad.

Aanleiding / motivering

De druk binnen de woningmarkt is enorm toegenomen. De vraag naar bepaalde woningen is stijgende en de huidige voorraad is kwantitatief en kwalitatief ontoereikend om in deze behoefte te kunnen voorzien. Echter door strikte toepassing van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) kan onvoldoende invulling worden gegeven aan deze behoefte. In de praktijk blijkt dat de gestelde compensatie-eisen, als bedoeld in hoofdstuk 5.1 van de SVWZL, veelal een struikelblok vormt voor initiatiefnemers om de gewenste woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Vanuit de provincie en regio is gezocht naar mogelijke oplossingen hiervoor, waarbij met name ruimte wordt geboden voor de doelgroepen senioren, starters en huurders (sociaal en midden). Dit heeft er toe geleid dat regionaal een voorstel is uitgewerkt voor het tijdelijk versoepelen van de compensatie-eisen. Deze tijdelijkheid duurt in beginsel voor maximaal 2 jaar, tot dat de uitvoering van de SVWZL geëvalueerd is. Regionaal is afgesproken dat de versoepeling geldt voor maximaal 2 jaar, of zoveel korter tot de evaluatie van de SVWZL is vastgesteld. Op basis van de evaluatie zal dan beoordeeld worden of de tijdelijke versoepeling nog noodzakelijk is, kan worden verlengd, structureel kan worden toegepast of dat de compensatie-eisen op onderdelen moet worden aangepast. Vanwege de aanstaande evaluatie is momenteel vooralsnog niet gekozen voor een permanente versoepeling.

Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van 21 maart jl. hebben de portefeuillehouders ingestemd met de voorgestelde versoepeling en is afgesproken deze via de colleges aan de raden ter vaststelling aan te bieden.

De voorgestelde versoepelde compensatiesystematiek is verankerd in de vorm van een (gewijzigde) beleidsregel. Deze treft u in de bijlagen van dit voorstel aan. Onderstaand treft u een toelichting over de voorgestelde versoepeling van de compensatie-eisen.

Toelichting voorgestelde versoepeling

Huidige compensatiesystematiek

In hoofdstuk 5.1 van de SVWZL is een compensatiemethodiek opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningbouwinitiatieven, namelijk:

- voor iedere planologisch toe te voegen woning dient een woning aan de voorraad te worden onttrokken, of;
- voor iedere te bouwen woningen dient plancapaciteit ingeleverd te worden volgens de verhouding 1:4. Als woningbouw wordt gerealiseerd in een gemeentelijk of provinciaal monument, of in een beeldbepalend pand, dan geldt een compensatie van 1:1. Voor woningbouw in een aangewezen winkel- of aanloopstraat geldt een compensatie van 1:2, of;
- een financiële bijdrage te leveren op grond van de beleidsregel “Financiële compensatie kleine woningbouwinitiatieven” (zogenaamde sloop- of transitiefonds), mits het woningbouwproject niet meer bedraagt dan 5 woningen.
- overheveling van onbenutte harde plancapaciteit naar een andere locatie is mogelijk op basis van de 1:4 methodiek.

Voorts is in de SVWZL bepaald dat een combinatie of stapeling van deze eisen niet is toegestaan.

Op grond van de SVWZL is woningbouw in een rijksmonument, het bouwen van zorg- of studentenwoningen en tijdelijke woningen vrijgesteld van compensatie.

Voorgestelde compensatiesystematiek

Op 21 maart jl. hebben de portefeuillehouders Wonen tijdens het BOWZL ingestemd met een tijdelijke versoepeling van de voornoemde compensatie-eisen voor de navolgende categorie woningen:

- sociale huurwoningen;
- huurwoningen tot het middensegment;
- betaalbare koop (ouderen en starters) tot de voor de doelgroep geldende NHG-grens.

De tijdelijke versoepeling voor deze segmenten houdt het navolgende in:

- compensatie in gevallen van 1:4 wordt versoepeld naar 1:2 en in de gevallen van 1:2 naar 1:1;
- compensatie voor verplaatsing van harde plancapaciteit naar een andere locatie gaat van 1:4 naar 1:1;
- financiële compensatie op grond van de beleidsregel (sloop- of transitiefonds) wordt verruimd van maximaal 5 naar maximaal 25 woningen;
- een combinatie of stapeling van compensatie-eisen is toegestaan (nu niet het geval).

Het compensatievrij bouwen onder het huidige regime blijft in de voorgestelde situatie ongewijzigd van kracht.

Om deze versoepelde compensatie toe te kunnen passen, dienen de plannen wel volkshuisvestelijk goed onderbouwd te zijn en blijven de kwaliteitscriteria van de SVWZL van toepassing.

De voorgestelde versoepeling houdt voor onze gemeente onder meer in, dat wij uitvoering kunnen geven aan de herbestemming van volumineuze panden en ‘rotte’ plekken waarbij sprake is van meer dan 5 woningen en dat wij 1:1 kunnen overhevelen van harde plancapaciteit. Dit laatste maakt de afronding van Karreweg Fase 2 mogelijk, door de aldaar vereiste plancapaciteit 1:1 deels te onttrekken uit het project Mheerderweg Noord Banholt. Ook biedt deze verruiming mogelijkheden om tegemoet te komen aan de door de raad aangenomen motie van 23 april jl., om de

woningbouwmogelijkheden in kleinere kernen te onderzoeken en eind dit jaar een woningbouwprogramma samen te stellen. Dit betekent o.a. dat de woningbouwplannen “Karreweg fase 2”, “Mheerderweg Noord”, “Lidl Eijsden” “Bloesemgaard fase 2” en “Europapark Gronsveld” z.s.m. planologisch in procedure kunnen worden gebracht en dat ruimte wordt geboden om de haalbaarheid van woningbouw in kleinere kernen zoals Oost-Maarland (Parrestraat) en Mheer nader te onderzoeken.

Het vaststellen van deze (tijdelijke) versoepeling is een bevoegdheid van de raad. Regionaal is afgesproken dat t.a.v. nieuwe initiatieven geanticipeerd mag worden tot de raad deze versoepeling heeft vastgesteld. Weigert een raad deze versoepeling vast te stellen, dan blijft voor de betreffende gemeente het huidige (strengere) beleid onverminderd van kracht.

Regionaal is afgesproken dat de versoepeling geldt voor maximaal 2 jaar, of zoveel korter tot de evaluatie van de SVWZL is vastgesteld. Op basis van de evaluatie zal dan beoordeeld worden of de tijdelijke versoepeling nog noodzakelijk is, kan worden verlengd, structureel kan worden toegepast of dat de compensatie-eisen op onderdelen moet worden aangepast. Vanwege de aanstaande evaluatie is momenteel voornamelijk niet gekozen voor een permanente versoepeling.

Maatwerk

Naast de versoepelde beleidsregel is en blijft de mogelijkheid voor maatwerk in zeer bijzondere gevallen mogelijk, als de versoepelende maatregelen onvoldoende soelaas hiervoor bieden. Te denken valt hierbij aan bijvoorbeeld individuele/particuliere initiatieven, maar ook voor het realiseren van duurdere koop in de voornoemde plannen als hieraan aantoonbare behoefte bestaat. Als in bijzondere gevallen van de uniforme versoepeling afgeweken wordt, dan dient dit afgestemd te worden met de subregio.

Hoewel dit maatwerk regionaal is afgesproken en ook als zodanig is vastgelegd in de (gewijzigde) Omgevingsverordening Limburg 2018 wordt dit niet expliciet vermeld in de bijgevoegde uniforme regeling.

Uit het onlangs vastgestelde collegeprogramma “Vernieuwend-verbindend 2019-2023” van het Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) blijkt, dat zij de reeds in 2018 ingezette koers om de woningmarkt te stimuleren wil versterken. GS geven aan zich actiever in te spannen om ondersteuning te bieden aan nog meer maatwerkoplossingen voor gemeenten en in het bijzonder voor speciale doelgroepen, waar vanuit de huidige en toekomstige markt onvoldoende aanbod is (starterwoningen, levensloopbestendige woningen).

Vandaar dat wordt voorgesteld om ruimte voor maatwerk expliciet op te nemen in de bijgevoegde versoepelingsregeling. Hiermee wordt noch afbreuk gedaan aan de (uniforme) beleidsafspraken noch aan het vigerende woonbeleid. De mogelijkheid om maatwerk mogelijk te maken binnen de tijdelijke versoepeling van de compensatie-eisen is onder punt 5 in de bijgevoegde regeling toegevoegd.

Relatie met bestaand beleid

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg, Lokale woonvisie “Samen Bouwen aan de toekomst” 2019-2025 en het Bestuursakkoord “Anders durven doen” 2018-2022.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

De voorgestelde versoepeling en de hieruit voortvloeiende bijgevoegde beleidsregel is in nauw overleg met de overige 16 Zuid-Limburgse gemeenten tot stand gekomen. Burgerparticipatie heeft hierbij niet plaatsgevonden. Deze vorm van participatie leent zich niet voor het samenstellen van deze beleidsregel.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Dit besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Planning, uitvoering en evaluatie

Als uw raad met dit voorstel instemt, dan moet deze tijdelijke versoepeling worden gepubliceerd om formeel in werking te kunnen treden. Evaluatie van dit besluit zal naar verwachting eind 2020 of begin 2021 plaats vinden.

Beeldvormende vergadering op 30-9-2019.

Oordeelsvormende vergadering op 22-10-2019.

Besluitvormende vergadering op 22-10-2019.

Communicatie

Indien uw raad met het voorstel instemt, dan houdt dit een (tijdelijke) wijziging van het beleid in. Dit zal via een publicatie op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Na publicatie treedt het gewijzigde beleid in werking.

Maatschappelijke effecten

Met het versoepelen van de compensatie-eisen kan beter worden ingespeeld om de woonbehoefte van onze inwoners en kan een bijdrage worden geleverd aan een betere doorstroming binnen onze woningmarkt. Vooral in bepaalde segmenten is hieraan sterke behoefte momenteel.

Risico's

Het versoepelen van de compensatie-eisen heeft geen risico's voor de gemeente tot gevolg. Wel kan dit leiden tot extra woningbouwinitiatieven, omdat bepaalde plannen hierdoor (financieel) realiseerbaar worden.

Het college van Eijdsden-Margraten
Waarnemend secretaris,

De voorzitter,

Francois Kool

Dieudonné Akkermans



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandelingen in de Beeldvormende en oordeelsvormende vergaderingen;

Besluit:

De compensatie-eisen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg tijdelijk te versoepelen, conform de bijgevoegde *“Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg”*.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 oktober 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. Marc Verbeet

Dieudonné Akkermans