

\ Raadsvoorstel

Zaak 54140

Onderwerp: Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 4 juli 2019

Nummer:

\ Samenvatting

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder: SvWZL), welke op 13 oktober 2016 is vastgesteld door de raad, bevat onder meer regels voor het toevoegen van nieuwe woningen met oa als uitgangspunt dat bij toevoeging een compensatie vereist is. Naar aanleiding van bestuurlijke signalen en van ontwikkelingen in de woningmarkt is gewerkt aan een tijdelijke versoepeling van de SvWZL om zo de woningbouw te versnellen. De tijdelijke versoepeling SvWZL biedt kansen voor de gemeente Voerendaal om woningbouwplannen te realiseren.

\ Conceptbesluit

De raad besluit om:

1. de mogelijkheid van inspraak niet toe te passen inzake de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
2. de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vast te stellen.

\ Grondslag

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

\ Aanleiding

In de regio Zuid Limburg werken we samen aan de ontwikkeling van de woningmarkt vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Vanuit deze samenwerking is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder: SvWZL) opgesteld, welke op 13 oktober 2016 is vastgesteld door de raad van de gemeente Voerendaal. De SvWZL bevat onder meer regels voor het toevoegen van nieuwe woningen. Uitgangspunten hierbij zijn dat niet teveel woningen worden toegevoegd, kwalitatief goede woningen worden toegevoegd en bij toevoeging een compensatie vereist is.

Deze compensatieregeling is opgenomen in beleidsafspraken VI van de SvWZL in hoofdstuk 5.1 'De Zuid-Limburgse beleidsafspraken'.

In haar 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 binnen 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) kwalitatief goede 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 SvWZL 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, bestuurlijke signalen en ontwikkelingen in de woningmarkt, als reactie een voorstel uit te werken en deze voor te leggen aan de vergadering van het Bestuurlijk Overleg (BO) Wonen Zuid-Limburg.

Het BO Wonen Zuid-Limburg heeft ingestemd met het voorstel van de drie voorzitters van de subregionale bestuurlijke overleggen Wonen dat de SvWZL vigerend blijft, de evaluatie hiervan al na de zomer 2019 wordt opgestart én ondertussen in het eerste kwartaal van 2019 gewerkt wordt aan een voorstel om tijdelijk een versoepeling van de compensatiemogelijkheden voor goede woningbouwplannen mogelijk te maken. Deze tijdelijkheid is gerelateerd aan de evaluatie.

Bij het ontwikkelen van de tijdelijke versoepeling is aangegeven dat de voorzitters van de drie subregio's een gedragen voorstel beogen, voor plannen die naar aard en inhoud passen bij de SvWZL. Suggesties voor versoepeling zouden daarom moeten passen in de geest van de SvWZL. De tijdelijke versoepeling gaat dus niet over specifiek aangedragen casussen, maar over een versoepeling in het algemeen voor alle 16 gemeenten.

Het voorstel voor de tijdelijke versoepeling is in het eerste kwartaal opgesteld en behandeld in het BO Wonen Zuid-Limburg van 21 maart 2019. Tijdens dit overleg 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 en raden.

\ Doel

Vaststellen van de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en daarmee de mogelijkheden van kwalitatieve woningbouw in Zuid Limburg te versnellen.

\ Argumenten

1.1 Op basis van de inspraakverordening beslist de gemeenteraad zelf ten aanzien van welke beleidsvoornemens burgers in de gelegenheid worden gesteld om vooraf inspraak te hebben.

De urgentie van deze versoepeling om versnelling in de woningbouw op gang te brengen en de tegemoetkoming aan de vraag vanuit de politiek en de markt om deze versoepeling, bieden ruim voldoende motivatie om in dit geval af te zien van inspraak.

2.1. Het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg heeft geen mandaat om deze beleidsafspraken vast te stellen voor iedere gemeente afzonderlijk. 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.

- 2.2. De gemeente Voerendaal heeft nog nauwelijks plancapaciteiten om woningbouwplannen te realiseren. Uit het recente rapport “Voerendaalse woningbehoefte in beeld” blijkt echter eens te meer dat er behoefte is aan kwalitatieve toevoeging van woningen om daarmee met name doorstroming op de woningmarkt te realiseren. De tijdelijke versoepeling SvWZL biedt kansen om kwalitatief goede woningbouwplannen van maximaal 25 woningen binnen de gemeente Voerendaal toch te kunnen realiseren door:
- Financiële compensatie in sloopfonds en/of
 - 1:1 inzet plancapaciteiten elders uit de regio

Daarnaast blijven de compensatieregels van de SvWZL van kracht. In het volgende schema zijn de aanvullende versoepelde compensatieregels ten opzichte van de huidige SvWZL weergegeven:

Huidige beleidsafpraak SvWZL	tijdelijke versoepeling beleidsafpraak SvWZL
Compenseren door middel van sloop 1:1	Idem
Bij max 5 woningen: financiële compensatie	Bij max 25 woningen: financiële compensatie
Inzet plancapaciteit 1:4 (1 woning toevoegen = 4 plancapaciteiten inleveren)	Idem
Inzet plancapaciteit 1:1 bij monumentale of beeldbepalende panden	Idem Daarnaast bij kwalitatief goede plannen met een max van 25 woningen ⁽¹⁾ en verplaatsing plan naar kwalitatief goede locatie
Inzet plancapaciteit 1:2 aangewezen gebieden (kern en aanloopstraten)	Idem Daarnaast bij vernieuwingsplannen ⁽²⁾
Uitzondering (geen compensatie vereist) - rijksmonumenten - zorgwoningen - studentenwoningen in de benoemde gemeenten - tijdelijke woningen (max 10 jaar)	Idem

- 1: Dit betreffen woningbouwplannen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vergelijkbare betaalbare LLB-koopwoningen. Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra.
- 2: Nieuw woningbouwplan dat niet als uitzonderingsplan of kwalitatief goed plan kan worden betiteld, maar wel zorgt voor vernieuwing van de woningvoorraad.

Tevens zijn er eisen gesteld aan de duur ofwel tijdelijkheid van de versoepeling. Dit vanwege de verwachte besluitvorming in 2020 naar aanleiding van de evaluatie van de SvWZL. Deze eisen zijn als volgt:

1. Regeling duurt maximaal 2 jaar vanaf 21 maart 2019, tenzij de gewijzigde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg nav de evaluatie 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.

\ Kanttekeningen

1. Met het tijdelijk versoepelen van de compensatieregeling zullen mogelijk meer woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dit zal invloed hebben op de kwantitatieve opgave van de woningmarkt.
2. Indien een gemeenteraad de versoepeling niet vaststelt zal dat voor betreffende gemeente betekenen dat zij de uniforme Zuid Limburgse regeling niet kan toepassen.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en Woonvisie Voerendaal

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Dit voorstel kent geen financiële, juridische of organisatorische consequenties.

\ Uitvoering

Na vaststelling van de versoepelingsregeling wordt deze op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester

H.H.M. Timmermans

W. Houben

\ Bijlage

Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg