

Voorstel raad en raadsbesluit

Gemeente Landgraaf

Beslissing Raad	
d.d. 1.3. OKT. 2016	Par.
Het voorstel wordt door de	
Raad unaniem	
geaccordeerd.	

Documentnummer: B.16.1343



Landgraaf, 26 juli 2016

ONDERWERP: Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Raadsvoorstelnummer: 56

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): E.J.M. Dreissen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: P.P.W. Heijnsdijk

Telefoonnummer: 045-5695224

Organisatieonderdeel: Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

Behandeld in BenW d.d.: 6 september 2016

Behandeling in oordeelvormende raad d.d.: 29 september 2016

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 13 oktober 2016

Beslissing Raad	
d.d. 2.9. SEP. 2016	Par.
De raad leidt unaniem dit agenda-punt als hamerstuk door naar de Raad van 13 oktober 2016.	

1. Samenvatting

In het POL 2014 heeft de provincie enkele algemene Limburgse principes opgenomen, de zogenaamde tien kernwaarden Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Tevens zijn er per thema (in casu voor het thema wonen) enkele specifieke principes geformuleerd. Zowel de algemene als de specifieke principes vormen steeds het uitgangspunt bij de ontwikkeling en uitvoering van regionaal en lokaal (woon)beleid.

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) is een uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) voor het thema Wonen. Deze structuurvisie geldt straks na vaststelling voor alle 18 Zuid-Limburgse gemeenten.

De ontwerp structuurvisie is door de gemeenten – met de provincie als regievoerder – opgesteld. Het ontwerp heeft van 6 januari 2016 tot en met 16 februari 2016 ter inzage gelegen. In het voorliggende raadsvoorstel wordt het proces en de (beknpte) inhoud van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg weergegeven. In de bijlage treft u aan, de ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg (zoals deze ter inzage heeft gelegen) en de nota 'reacties bij het ontwerp van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (nota van inspraakreacties), waarin de inspraakreacties zijn beantwoord en de wijzigingen op het ontwerp van de structuurvisie zijn geduid.

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

2. Waarom naar de raad

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL-2014) vastgesteld. In het POL geeft de provincie haar visie op de ontwikkeling van (Zuid) Limburg.

In het POL nodigt de Provincie Limburg de gemeenten uit om een regionale Structuurvisie Wonen uit te werken. Daarbij geeft de Provincie Limburg een aantal provinciale randvoorwaarden. In het POL is de zogenaamde transformatieopgave voor de woningvoorraad opgenomen, als leidend principe van de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad. Deze transformatieopgave is geen bouw- of sloopcontingent. Ook is de transformatieopgave geen afdwingbaar getal. De transformatieopgave is wél koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad.

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

Provinciaal uitgangspunt is dat na vaststelling van het POL elke gemeenteraad een regionale Structuurvisie Wonen voor de eigen gemeente vaststelt. Uitvoering van het in de Structuurvisie beschreven beleid wordt via een voorzorgbepaling in de provinciale Omgevingsverordening verankerd. In Midden-Limburg hebben de gemeenten vorig jaar al een regionale Structuurvisie Wonen vastgesteld. De gemeenten in Noord-Limburg hebben een regionale Structuurvisie Wonen in het voorjaar van 2016 vastgesteld.

Tot slot is de gemeenteraad ingevolge de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor de vaststelling van een structuurvisie.

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 bestemmingsplan niet mag voorzien in woningen, tenzij de desbetreffende gemeente de Structuurvisie heeft vastgesteld, zoals deze in deze nota is toegelicht en deze toepast. 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 Structuurvisie vaststellen, die de uitzonderingen op die bepaling regelt. De Structuurvisie 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 subregio.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Tot nu toe is er in elk van de drie Zuid-Limburgse subregio's een ander woningmarktbeleid vigerend, met verschillende doelstellingen:

In de Stadsregio Parkstad Limburg werken overheden, woningcorporaties en marktpartijen al sinds 2005 intensief samen aan de aanpak van de woningmarkt. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van regionaal woonbeleid: de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad (2009), het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (2011), de

Regionale Woonstrategie 2012–2020: Kiezen voor Parkstad (2012), het Kwalitatief Afwegingskader voor woningbouwplannen en de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg (2013–2016). Het vigerend regionaal woonbeleid in Parkstad Limburg focust zich op het kwalitatief en kwantitatief in evenwicht brengen van de woningvoorraad.

Het regionaal woonbeleid van Parkstad Limburg is op hoofdlijnen overgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, dat daarmee ook van toepassing wordt op de andere Zuid-Limburgse gemeenten. Met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ontstaat er in Zuid-Limburg een gelijk speelveld voor (nieuwe) woningmarktontwikkelingen. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg leidt tot een kleine beleidsmatige accentverschuiving in Parkstad Limburg. Er ontstaat voornamelijk méér ruimte voor kwalitatief goede, wenselijke initiatieven.

In de regio Westelijke Mijnstreek is sinds 2011 de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vigerend. Uitgangspunt van het vigerend beleid van de Westelijke Mijnstreek is geen groei van de woningvoorraad, maar een kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad. De visie dient als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen en als kader voor de woningbouw- en sloopprogrammering. In de regio Maastricht-Heuvelland is sinds 2012 de "Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010–2020, In een krimpende regio naar meer kwaliteit" vigerend.

De gemeenten in Zuid-Limburg willen vraag en aanbod op de woningmarkt in balans brengen. Dit vereist een krachtige, gezamenlijke aanpak. Ongewenste concurrentie tussen gemeenten moet worden voorkomen. Woningzoekenden bewegen immers over gemeentegrenzen heen. Hiervoor maken de Zuid-Limburgse gemeenten beleidsafspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Omgevingsverordening Limburg.

De Provincie Limburg 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, zoals die op 26 mei door het BO Wonen Zuid-Limburg is geaccordeerd. Dit houdt in dat bestemmingsplannen met woningbouwinitiatieven door de Provincie Limburg getoetst zullen worden aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zoals deze aan u ter vaststelling is voorgelegd.

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

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 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.

Het kwantitatieve deel van de opgave wordt weergegeven in de transformatieopgave. Deze opgave wordt bepaald door de combinatie van leegstand in de woningvoorraad (– 2% gezonde frictieleegstand) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave wordt voor iedere gemeente om de 2 jaar 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.

Deze transformatieopgave is geen bouw- of sloopcontingent. Ook is de transformatieopgave geen afdwingbaar getal. De transformatieopgave is wél koersbepalend voor de omvang van de 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.

Zuid-Limburgse woningmarktvraagstukken.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de focus gelegd op een vijftal woningmarktvraagstukken die in geheel Zuid-Limburg spelen:

1. De aanpak van de bestaande (particuliere) woningvoorraad: er dreigt een structureel overschot aan woningen, een opgave die met name in de particulier woningmarkt lijkt te gaan landen. Hoewel de verantwoordelijkheid in eerste instantie ligt bij de particuliere eigenaar is er vanwege de eventuele gevolgen voor leefbaarheid en betaalbaarheid, ook een rol weggelegd voor andere stakeholders die belang hebben bij balans tussen vraag en aanbod, zoals overheden, banken, ontwikkelaars en woningcorporaties. Daarnaast is er ook sprake van een kwalitatieve opgave om de bestaande woningvoorraad (koop én huur) aantrekkelijk te houden voor de woonwensen van de toekomst.
2. De omvang van de planvoorraad in de regio matcht momenteel niet met de vraag. Er zijn in Zuid-Limburg grofweg 8.000 harde plannen, dat wil zeggen nieuwbouwplannen vastgelegd in bestemmingsplannen. Daar staat een behoefte tegenover die regionaal gezien negatief is.
3. Een verschuiving van koop naar huur. Verschillende ontwikkelingen, zoals strengere hypotheekisen, flexibele arbeidscontracten, lagere waardeontwikkeling van woningen en huisvesting van urgenten, leiden tot een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen. Er lijkt een tekort op te treden van betaalbare huurwoningen, terwijl de totale omvang van de woningvoorraad niet of nauwelijks mag stijgen.
4. Er dienen voldoende woningen aanwezig te zijn om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Uitgangspunt bij het realiseren van zorgwoningen in bepaalde categorieën is, dat deze niet concurreren met de reguliere woningvoorraad. Ze dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed en nabij voorzieningen in (de buurt van) stads- en dorpscentra. Onder voorwaarden krijgen plannen voor bepaalde categorieën zorgwoningen een uitzonderingspositie (zie beleidsafspraken).
5. Het huisvesten van specifieke doelgroepen en nichemarkten (o.a. kenniswerkers, expats, studenten en statushouders) concurreren slechts in beperkte mate met de reguliere woningmarkt. Voor studentenhuishuizing geldt, dat deze moet landen in of nabij de centra van Heerlen, Sittard en Maastricht of de buurgemeenten van de RWTH in Aken: Vaals, Simpelveld en Kerkrade. Onder voorwaarden krijgen ook zelfstandige studentenwoningen een uitzonderingspositie (zie beleidsafspraken).

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd, dat de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een driedelige opgave bevat voor gemeenten, namelijk:

1. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
2. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad;
3. het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is.

Echter, deze drie opgaven kunnen niet altijd één op één in de tijd gelijk lopen.

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 afspraken vormen de ruggengraat van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Beantwoording van inspraakreacties.

De ontwerp Structuurvisie heeft 6 weken ter inzage gelegen. Bij de 18 Zuid-Limburgse gemeenten zijn circa 20 unieke inspraakreacties binnen gekomen (een groot aantal inspraakreacties is aan meerdere gemeenteraden gericht). Deze inspraakreacties zijn tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van (11 mei en 26 mei) besproken en geaccordeerd. In de bijlage treft u de ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg 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.

Het merendeel van de inspraakreacties is gericht op verduidelijking van de tekst. Inhoudelijk heeft het merendeel van de inspraakreacties betrekking op de compensatieregeling met harde plannen. 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 hieraan 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 naar paragraaf 4.2 en hoofdstuk 5 van de bijgevoegde nota 'reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Naar aanleiding van de inhoudelijke wijzigingen zijn de beleidsafspraken als volgt: (ná vaststelling door alle gemeenteraden)

- I. Een subregionale 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 subregionaal 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 subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen.
- V. De herinvulling 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:

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 plancapaciteit) 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 beleidsafspraken 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 'beschermde 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 bedrijfstvastgoed 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 colleges van B&W 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 ZZP3 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 ZZP3 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 beleidsafspraken 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 complexen 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 beleidsafspraken 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.

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 (m.i.v. 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.

Veranderingen en gevolgen van het huidige regionale woonbeleid in Parkstad Limburg.

Het regionaal woonbeleid van Parkstad Limburg is op hoofdlijnen overgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ontstaat er in Zuid-Limburg een gelijk speelveld voor (nieuwe) woningmarktontwikkelingen. Dit betekent dat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg leidt tot een beleidsmatige accentverschuiving in Parkstad Limburg. Hierdoor ontstaat er voornamelijk méér ruimte voor nieuwe initiatieven. Specifiek gaat het om het volgende:

- Een aantal soorten woningbouwinitiatieven zijn vrijgesteld van compensatie:
 - o woningbouwinitiatieven op het gebied van Wonen en Zorg (voor doelgroep ZZP-3 en hoger, zie beleidsafspraken onder IX) onder publiekrechtelijke en privaatrechtelijke voorwaarden
 - o woningbouwinitiatieven op het gebied studentenhuisvesting in aangewezen gebieden onder publiekrechtelijke en privaatrechtelijke voorwaarden
 - o woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten.
- De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg maakt het mogelijk om, naast de al bestaande mogelijkheid om te kunnen compenseren door sloop/onttrekking, ook op andere wijzen te compenseren:
 - o elke nieuw toe te voegen woningen mag ook financieel gecompenseerd door een afdracht van 7% van de nieuwe WOZ-waarde. Hiervoor dient echter eerst een beleidsregel te worden vastgesteld door het college;
 - o de gemeente mag besluiten de sloopverplichting over te nemen als deze wordt uitgevoerd binnen de raadstermijn, waarin dit besluit is genomen;
 - o door middel van het schrappen van woningen uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering:
 - voor elke reguliere nieuwe woningtoevoeging moet moeten worden gecompenseerd met vier woningen uit de reeds bestaande harde plancapaciteit;
 - in het geval van een initiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie uit de regionale woningmarktprogrammering;
 - woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit. Het aantal wordt voor de periode 2016-2020 vastgesteld op maximaal 20 nieuwe woningen per gemeente.

4. Argumentatie en alternatieven

Argumenten:

- De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zorgt voor een gelijk speelveld voor woningmarktinitiatieven in Zuid-Limburg;
- Door de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kunnen gemeenten gezamenlijk sturen op woningmarktvragestukken;
- 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.

- 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 subregionale woningmarktprogrammeringen leidend wordt;
- De drie subregio'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.

Van de 18 Zuid-Limburgse gemeenten wordt verwacht dat zij – ieder voor zich – de Structuurvisie Wonen vaststellen. De uitvoering van het in deze visie beschreven beleid wordt via een voorzorgbepaling in de provinciale Omgevingsverordening verankerd. Na vaststelling door de individuele gemeenteraden is deze structuurvisie bindend voor de gemeente. Mocht er een gemeente zijn die de structuurvisie niet wil vaststellen, dan heeft de provincie een vangnet waarmee de doorwerking van de regionale woonvisie voor die betreffende gemeente wordt geborgd.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig
n.v.t.

6. Communicatie

In april 2015 zijn de uitgangspunten en de beleidsthema's van de structuurvisie gepresenteerd in twee conferenties. Een voor alle raadsleden van alle gemeenten in Zuid-Limburg en een voor de stakeholders, zoals: corporaties, ontwikkelaars, aannemers, 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 gedeputeerde wonen/volkshuisvesting.

In de collegevergadering van 1 september 2015 is besloten om de vooraankondiging van de procedure tot vaststelling van de Structuurvisie te publiceren op 9 september 2015. Op 24 november 2015 heeft u 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 (21 januari nog 2 bijeenkomsten voor marktpartijen en maatschappelijk middenveld en vrije inloop). Tijdens deze bijeenkomst 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 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.

Op 5 september 2016 heeft er een regionale Raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

Niet van toepassing.

8. Het voorstel

1. Vaststellen van de Nota 'Reacties bij Ontwerp-Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.
2. De Ontwerp-Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen (met identificatienummer NL.IMRO.0882.SVGWONENZLLANDGR-VG01).

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R.J.H. Vlecken

9. a. Stukken behorende bij het besluit:

1. De Nota 'Reacties bij de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.
2. Bijlage bij de Nota Reacties (lijst met indieners zienswijzen).
- 3 De gewijzigde ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (met identificatienummer NL.IMRO.0882.SVGWONENZLLANDGR-VG01).

b. Onderliggende stukken

1. De aanbiedingsbrief van de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg.
2. De Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg.

Besluit

1. De Nota "Reacties bij ontwerp-Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" vast te stellen.
2. De ontwerp-Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen (conform identificatienummer NL.IMRO.0882.SVGWONENZLLANDGR.VG01).

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 13 oktober 2016.

De griffier,



De voorzitter,

