

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

- 1. Onderwerp Vaststelling ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**
Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- 2. Beslispunt(en)**
 1. Vaststellen van de nota 'reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.
 2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg met inachtneming van deze reactienota gewijzigd vast te stellen (identificatienummer *NL.IMRO.1903.SVWonenZL2016-VA01*).

3. Aanleiding / motivering

Korte inhoud

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) heeft van 6 januari 2016 tot en met 16 februari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen. In het voorliggende raadsvoorstel wordt u meegenomen in de kaders, het proces en de inhoud (beknopt) van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In de bijlage treft u aan, de ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg (zoals ter inzage gelegen) en de nota 'reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (nota van inspraakreacties) waarin de inspraakreacties zijn beantwoord en de wijzigingen op het ontwerp zijn geduid. U wordt verzocht in te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties en de voorgestelde wijzigingen en te besluiten de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De regio Zuid-Limburg heeft te maken met een afname van de bevolking en wijziging van bevolkingssamenstelling. Na 2020 zal er ook sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens. Hierdoor zal de vraag naar woningen afnemen en ontstaat een overschot aan woningen. Leegstand tast op termijn de leefbaarheid aan en heeft gevolgen voor de waarde van de woningen in de regio.

De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek hebben in juni 2011 de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Het beleid van de gemeenten is gericht op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Uitgangspunt is geen groei van de woningvoorraad, maar een kwalitatieve transformatie door het bouwen van nieuwe woningen met de juiste kwaliteit op de juiste plek, gecompenseerd door sloop van slechte, niet meer courante woningen. De visie dient als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen en als kader voor de woningbouw- en sloopprogrammering.



Parkstad Limburg, dat al jaren geconfronteerd wordt met bevolkingskrimp, werkt intensief aan de aanpak van de woningmarkt. De samenwerkende gemeenten in Parkstad hebben de "Regionale woonstrategie 2010-2020, Kiezen voor Parkstad" in 2012 vastgesteld. De gemeenten in regio Maastricht-Heuvelland hebben in 2012 de "Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020, In een krimpende regio naar meer kwaliteit" vastgesteld. Elke regio heeft op basis van maatwerk beleid een instrumentarium gemaakt voor de kwalitatieve en kwantitatieve transformatie van de woningmarkt.

In het "Kompas voor samenwerking in Zuid-Limburg", Strategisch Ontwikkelingsprogramma Zuid-Limburg (2011) is wonen een van de thema's waarop de samenwerking moet (gaan) plaatsvinden. De daling van het aantal inwoners, in combinatie met de veranderende consumentenwensen en de economische ambities van Zuid-Limburg, heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Dit vereist een krachtige, gezamenlijke aanpak.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. In dit POL geeft de provincie haar visie op de ontwikkeling van (Zuid) Limburg. Vooral in de stedelijke gebieden ontstaat leegstand van gebouwen en terreinen, die de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. De oude planologie: "programma zoekt ruimte" heeft in Zuid Limburg plaatsgemaakt voor een nieuwe planologie: "ruimte zoekt programma".

Specifiek op het punt van wonen staat in het POL dat in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden zijn: stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. De stedelijke woonsfeer is te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard, en vlak over de grens in Aken. Deze gebieden zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt. De belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra is en blijft groot. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn: concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karakteristiek en cultuurhistorisch) vastgoed. Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich het landelijk wonen, in het buitengebied en in kleine kernen. Ook dit is een geliefde woonsfeer. De derde woonsfeer zijn de suburbane woonmilieus in de stedelijke gebieden en delen van de grotere landelijke kernen. Hier wonen de meeste mensen. Er is sprake van een grote diversiteit aan kwaliteiten, maar niet altijd voldoende onderscheidend. In de suburbane woonsfeer ligt de grootste uitdaging om door middel van verdunning, vernieuwing en vervanging de woningvoorraad in balans te brengen.

Belangrijkste uitgangspunten voor wonen zijn: geen nieuwbouw "in de wei", concentratie rondom de stedelijke centra van Heerlen, Maastricht en Sittard, balans in kleine kernen, met behoud van cultureel erfgoed en transformatie van in het bijzonder de suburbane woonsfeer. Deze kwalitatieve sturing vindt plaats binnen het kader van de kwantitatieve opgave per gemeente.

Het POL geeft aan dat dynamisch voorraadbeheer vorm en inhoud zal moeten krijgen door opstelling én uitvoering van een regionale structuurvisie wonen. Deze visie bevat gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. De visie wordt geconcretiseerd in concrete programma's, ten minste voor de onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

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

Provinciaal uitgangspunt is dat binnen een jaar na vaststelling van het POL elke gemeenteraad de regionale structuurvisie Wonen (inclusief programmeringsafspraken) voor de eigen gemeente vaststelt. Uitvoering van het in de structuurvisie beschreven beleid wordt

via een voorzorgsbepaling in de provinciale Omgevingsverordening verankerd.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie heeft in 2014 een 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 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. Dit houdt in dat bestemmingsplannen over woningbouwinitiatieven door de provincie getoetst zullen worden aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zoals deze aan u ter vaststelling is voorgelegd.

Overwegingen

Samenwerking

De 18 gemeenten in Zuid-Limburg hebben hun verantwoordelijkheid genomen door de transitieopgave van de woningvoorraad gezamenlijk aan te pakken, in te zetten op een intensieve samenwerking en afstemming van subregionale woningmarktprogrammeringen. Deze aanpak is gericht op het wegnemen van mismatches tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in Zuid-Limburg, zowel kwalitatief als kwantitatief, waardoor deze beter gaat functioneren.

De drie subregio's in Zuid-Limburg erkennen dat Zuid-Limburg functioneert als een samenhangende woningmarkt en willen daarom een gezamenlijke koers varen op het gebied van wonen en woningvoorraadontwikkelingen. Alle partijen, die actief zijn op de woningmarkt, hebben dringend behoefte aan een gelijk speelveld.

De beleidskaders en het instrumentarium van Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek lijken het meest op elkaar. Dat komt omdat de kwalitatieve transformatieopgave in deze subregio's ook de grootste gelijkenis vertoont. Het tempo van de bevolkingsdaling in subregio Maastricht - Heuvelland loopt achter bij dat in de Westelijke Mijnstreek en Parkstad, wat in het verleden leidde tot minder druk op de transformatieopgave.

De voorliggende Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de gewenste regionale uitwerking voor het beleidsdomein Wonen. Door het vaststellen van de Structuurvisie Wonen kiezen de gemeenteraden voor een uniforme aanpak van de transformatieopgave van de woningvoorraad.

Met deze Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg beschikken de gemeenten in Zuid-Limburg over een uitgewerkte visie als bedoeld in het POL2014. De Provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening aangepast, zodat bij vaststelling van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de uitvoering van de subregionale woningmarktprogrammeringen leidend wordt.

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% frictieleegstand) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave wordt voor iedere gemeente regelmatig 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.

Transformatieopgave

In het POL is de systematiek beschreven, die er voor moet zorgen dat er niet meer woningen worden gebouwd dan waaraan behoefte is. Per gemeente wordt de 'transformatieopgave' berekend op basis van de gegevens uit de Limburgse Woonmonitor. In deze berekening worden gesignaleerde trends in de afgelopen periode door vertaald naar de toekomst. De transformatieopgave wordt bepaald door de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens te koppelen aan de leegstand in de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is dat eerst de overmaat aan leegstaande woningen boven de frictieleegstand van 2% moet worden benut, voordat sprake kan zijn van nieuwbouw. De transformatieopgave wordt regelmatig geactualiseerd, zodat recente ontwikkelingen kunnen worden meegenomen.

De transformatieopgave is geen ouderwets bouw- of sloopcontingent. Ook is de transformatieopgave geen afdwingbaar getal. De transformatieopgave is wel koersbepalend voor de omvang van de toekomstige 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.

Terugdringen plancapaciteit

Het POL stelt dat de regiogemeenten dit proces in samenspraak met de betreffende uitvoeringspartners (bouwers, corporaties en ontwikkelaars) zodanig kunnen afronden, dat de zittende gemeenteraden een (herziene) woningmarktprogrammering kunnen vaststellen en kunnen overgaan tot de benodigde juridische stappen voor het intrekken van plannen. (Dit geldt overigens niet voor de strategische projecten Zitterd Revisited, Belvedere en Maankwartier).

De regionale schaal leent zich bij uitstek om de afwegingen te maken die nodig zijn om de plancapaciteit op te schonen en terug te brengen tot realistische proporties. Deze operatie is in alle regio's gewenst, om geen last te blijven ondervinden van een ballast aan plancapaciteit, die noodzakelijke herstructureringen hindert. De Wro-structuurvisie geeft de gemeente een juridisch handvat om voorzienbaarheid te creëren en aan te kondigen dat plancapaciteit na een overgangsperiode door de gemeenteraad wordt ingetrokken. Om deze voorzienbaarheid te creëren is in de structuurvisie aangegeven dat met ingang van 1 januari 2017 wordt gestart met het intrekken van ongewenste -niet gerealiseerde- woonbestemmingen.

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.

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 woningbouwunits 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 plan plaats te vinden. *Voor het volledige overzicht van de wijzigingen verwijzen wij u naar Hoofdstuk 4 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 (maximaal 5 woningen per woningbouwinitiatief) 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 '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 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.

Noot:

Ten aanzien van de verwachte leegstand in de agrarische sector en de eventueel hieruit voortvloeiende problemen, dat o.a. in Eijsden-Margraten een rol van betekenis kan gaan spelen, geeft de voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Wonen (Daan Prevoo) aan dat deze problematiek de aandacht heeft van Gedeputeerde Staten (GS). Provinciale Staten hebben GS immers opdracht verleend dit probleem te inventariseren en aan te geven hoe e.e.a. aangepakt kan worden. Aangezien dit portefeuille-overstijgend is dient dit integraal te geschieden. De voorzitter deelt mee dat de gemeenten hierover nader worden geïnformeerd.

- 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

Argumenten:

- 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.
- 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.
- Herstructurering van de woningvoorraad in Zuid-Limburg is nodig om een excellente woonregio te worden.
- 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.
- Een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie is de basis voor een krachtige provinciale en landelijke lobby.

Veranderingen ten opzichte van de vigerende Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

De uitgangspunten, hoofdlijnen en het streefbeeld van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek zijn overgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De sturing van de woningmarktprogrammering met behulp van de indeling herstructurering, harde en zachte plannen wordt vervangen door sturen met behulp van de regionale woningmarktprogrammering. Nieuwe goede, maar zachte woningbouwplannen en wonen in monumentaal vastgoed krijgen prioriteit.

(Nieuw) instrumentarium in *cursief*:

- "een goede woning erbij is een slechte woning slopen" geldt nog steeds
- *extra opgave vanwege relatie met leegstand in transformatieopgave*
- *sturen met de regionale woningmarktprogrammering*
- herprogrammeren niet afzetbare plannen
- *meer aandacht voor de particuliere woningmarkt*
- *prioriteit voor bestaand, monumentaal vastgoed*
- compensatieregeling kleine woningbouwinitiatieven, *andere berekening*
- intrekken omgevingsvergunningen en wegbestemmen bouwtitels (bij actualiseren) bestemmingsplannen
- monitoren ontwikkelingen woningmarkt
- lobby
- *voorzorgbepalingen in de provinciale Omgevingsverordening als stok achter de deur.*

Compensatieregeling kleine woningbouwinitiatieven

In geval van (kleine) particuliere locaties is het niet altijd haalbaar om fysieke compensatie te leveren. In situaties waar 5 of minder woningen worden gerealiseerd, geldt daarom een andere richtlijn voor compensatie. Bij deze kleine locaties wordt een financiële bijdrage als sloopcompensatie gevraagd. Dit doen gemeenten via privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur), op basis van artikel 6.24 Wro. Dit bedrag blijft beschikbaar voor de verdunding en transformatie van de particuliere woningvoorraad.

Dit financieel compensatiebeleid wordt gekoppeld aan de subregionale woningmarktprogrammeringen en een (nog in te stellen) subregionaal sloopfonds. Een vereiste is dat deze locaties en productmarktcombinaties (nieuwe vereiste) positief zijn beoordeeld in het kader van de regionale woningmarktprogrammering.

Bij nieuwbouw van zelfstandige woningen wordt een subregionaal vast te stellen financiële bijdrage per nieuwbouwwoning (netto toevoeging) gevraagd.

De hoogte van de compensatie is afhankelijk van het woningtype en de gemiddelde WOZ waarde van dit woningtype. Hiermee wordt recht gedaan aan de waarde van woningen in de subregio's en het verschil in waarde van de woningtypes. Een vrijstaande woning draagt daarmee meer af dan een appartement.

Inzet van deze bijdrage is alleen mogelijk ten behoeve van de sloop (inclusief eventuele aankoop) van woningen in Zuid-Limburg die zowel kwantitatief overmatig als kwalitatief onvoldoende zijn.

4. Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een uitwerking van het woonbeleid zoals dit in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 in hoofdlijnen is aangegeven en past binnen de kaders van de (provinciale) Omgevingsverordening 2014. De structuurvisie is een versoepeling van het woonbeleid zoals dit bepaald is in deze provinciale verordening voor wat nieuwe woningbouwinitiatieven betreft.

De vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg betekent niet dat uw raad eerder genoemde besluiten omtrent het woonbeleid dient in te trekken. Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen zal ten aanzien van 'wonen' wel rekening gehouden moeten worden met het woonbeleid zoals dit in de onderhavige structuurvisie is vastgesteld.

5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

De Structuurvisie is het resultaat van de samenwerking van 18 gemeenten en de provincie op het thema wonen. De structuurvisie is regionaal opgesteld, maar dient door iedere gemeenteraad afzonderlijk vastgesteld te worden. De structuurvisie is zelfbindend.

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

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg heeft van 6 januari 2016 tot en met 16 februari 2016 voor een ieder 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 voor een ieder). 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.

6. Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

De vaststelling van de structuurvisie heeft geen directe financiële consequenties. De uitvoering van de structuurvisie, oftewel de toepassing van de voorhanden zijnde instrumenten kunnen ieder afzonderlijk wel financiële consequenties hebben, bijvoorbeeld als gemeenten woningbouwtitels afboeken als gevolg van planologische onttrekkingen. Dit kan geschieden bij het samenstellen van het subregionale woningbouwprogramma. Als deze vaststelling aan de orde is ontvangt u hierover een separaat voorstel.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

De werking van de visie treedt na bekendmaking in werking. De bekendmaking van de vaststelling van de structuurvisie door uw raad wordt zo spoedig mogelijk na het onderhavige gepubliceerd, zoals dit gebruikelijk is met ruimtelijke besluiten van algemene strekking. Regionaal (Zuid-Limburgse schaal) is afgesproken dat vanaf 1-1-2017 hetzelfde woonbeleid wordt gehanteerd. Nadat de structuurvisie door de gemeenteraden is vastgesteld, zal (sub)regionaal (in casu Maastricht en Heuvelland) invulling worden gegeven aan de hieruit voortvloeiende uitvoeringsprogramma's, zoals o.m. het samenstellen van het subregionale woningbouwprogramma en het regionale sloopfonds. Indien besluiten hieromtrent door uw raad genomen moeten worden, dan wordt uw raad uiteraard een voorstel hierover gedaan.

8. Communicatie

Vaststelling van structuurvisie wordt op de gebruikelijke wijze voor ruimtelijke besluiten bekend gemaakt. Regionaal is afgesproken dat naast deze reguliere bekendmaking in een apart krantenartikel een ieder in kennis wordt gesteld van het nieuwe (Zuid-Limburgse) woonbeleid.

Het college van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

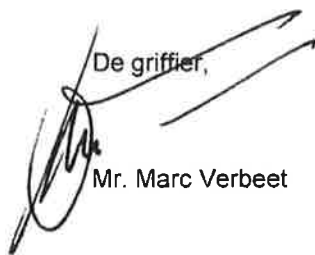
RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;
gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
gelet op het advies van de raadscommissie Fysiek en Economie;

Besluit :

1. De nota 'reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vast te stellen.
2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg met inachtneming van deze reactienota gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 oktober 2016.

De griffier,

Mr. Marc Verbeet

De voorzitter,

Dieudonné Akkermans