

Reacties

bij

Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Behandeld in de colleges van B&W van de gemeenten Beek, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Meerssen, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Vastgesteld in de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering in Parkstad Limburg.

Goedgekeurd door het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van 26 mei 2016.

Datum: 17 juni 2016

Inhoud

1.	Inleiding en leeswijzer	3
2.	Inspraak	4
3.	Reacties op de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	5
3.1.	Reacties met betrekking tot het proces.....	5
3.2.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 1: Uitgangspunten en ambities'.....	9
3.3.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 2: Wonen in Zuid-Limburg'.....	10
3.4.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 3: Visie op de ontwikkeling van woonmilieus in Zuid-Limburg'	11
3.5.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4: Focus op de belangrijkste Zuid-Limburgse woningmarktvragestukken'	13
3.5.1.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.1: De opgave van de bestaande woningvoorraad: grootste opgave in het particulier woningbezit'	13
3.5.2.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.2: Omvangrijke planvoorraad: de juiste woning op de juiste plek'	16
3.5.3.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3: Een kwalitatieve mismatch in verhouding tussen koop- en huurwoningen'	17
3.5.4.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3.4: Particuliere en institutionele investeerders' ...	21
3.5.5.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3.5: Huurprijsniveau'	21
3.5.6.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3.6: Verkoop van sociale huurwoningen aan beleggers'	22
3.5.7.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3.7: Koopsector'	22
3.5.8.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.4: Wonen en zorg'	22
3.5.9.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.5: Specifieke doelgroepen en nichemarkten'	23
3.6.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 5: Zuid-Limburgse beleidsafspraken'	27
3.7.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6: Uitvoeringsafspraken en instrumenten(ontwikkeling)'	39
3.7.1.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6.2.2: Instrumenten gericht op de regionale afstemming/sturing van vraag en aanbod'	39
3.7.2.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6.2.3: Instrumenten gericht op verdunning en transformatie van de particuliere woningvoorraad'	41
3.7.3.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6.2.5: Instrumenten gericht op het beheersen van het risico op (plan)schadeclaims'	42
3.7.4.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6.2.7: Monitoring'	44
3.8.	Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 8: Subregionale nadere uitwerkingen'	45
4.	Aanvullende wijzigingsvoorstellen	46
4.1.	Van de Colleges van B&W aan de Gemeenteraden	46
4.2.	Overige 'ambtshalve' wijzigingen.....	48
5.	Wijzigingsvoorstellen op de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	51

1. Inleiding en leeswijzer

Van 6 januari t/m 16 februari 2016 heeft de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter inzage gelegen bij de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, Parkstad Limburg en de Provincie Limburg. Gedurende deze periode bestond voor een ieder de gelegenheid daarop een reactie kenbaar te maken. Op 21 januari 2016 is er voor alle belangstellenden een informatiemiddag en –avond georganiseerd. Tijdens deze dag zijn de belangstellenden geïnformeerd en was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Er zijn in totaal 19 reacties ontvangen. Deze zijn afkomstig van overheden, belangenorganisaties, adviseurs, buitenlandse instanties, ondernemers, bedrijven en particulieren. Al deze reacties zijn samengevat. Bekeken is wat de kernpunten zijn van elke reactie. Die punten zijn in deze nota zoveel mogelijk gebundeld (per thema) en voorzien van een gezamenlijke reactie van de achttien Colleges van Burgemeester en Wethouders van de Zuid-Limburgse gemeenten. Er wordt steeds aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg heeft deze nota op 26 mei 2016 goedgekeurd voor behandeling in colleges en raden.

De achttien Zuid-Limburgse gemeenteraden betrekken de ingediende reacties bij hun besluitvorming over de vaststelling van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in september/oktober 2016. De gemeenteraden stemmen in die vergaderingen ook in met de bestuurlijke standpunten ten aanzien van de ingediende reacties zoals geformuleerd in deze nota.

Ontvankelijkheid

Van de 19 ontvangen reacties zijn er 18 binnen de zes weken-termijn ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk. Eén reactie is buiten de termijn ontvangen, maar wordt in verband met de verzendduur van internationale post wel als ontvankelijk aangemerkt. Deze reactie heeft geen consequenties voor andere indieners of belanghebbenden. Alle reacties zijn daarmee ontvankelijk en worden in het onderstaande voorzien van een reactie.

Leeswijzer

De nota bevat de kernpunten van de ingediende reacties op de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In hoofdstuk 2 wordt een beknopt overzicht gegeven van de aard van de reacties. In hoofdstuk 3 worden de reacties inhoudelijk behandeld.

Binnen deze indeling zijn de kernpunten uit de reacties nader uitgesplitst naar de verschillende thema's. We hebben ervoor gekozen alle kernpunten maar op één plaats van een reactie te voorzien.

Waar staat welke reactie?

Aan alle indieners van reacties is een uniek nummer toegekend. De reacties ontvangen van overheden hebben een 10-nummer, een reactie van belangenorganisaties en adviesorganen hebben een 20-nummer, de reacties uit het buitenland een 30-nummer, reacties van politieke partijen of groeperingen een 40-nummer en de reacties van bedrijven, burgers, belangenbehartigers en andere personen een 50 en hoger nummer.

In hoofdstuk 5 worden alle voorstellen tot aanpassing van het Ontwerp nogmaals, gebundeld weergegeven.

2. Inspraak

Het gros van de ingediende reacties gaat over het proces dan wel (inhoudelijk) over de opgave in de bestaande woningvoorraad (het particulier woningbezit), de kwalitatieve mismatch tussen koop en huur en over specifieke doelgroepen en nichemarkten.

Er zijn ook de nodige reacties die betrekking hebben op de beoogde beleidsafspraken, met name met betrekking tot de rijksmonumenten en de compensatieregeling 1:4 (beleidsafpraak VI) en op in te zetten instrumenten.

In deze nota zijn de ingebrachte zienswijzen verkort weergegeven. In de afweging van de zienswijze is echter steeds de volledige tekst van indiener betrokken.

3. Reacties op de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

3.1. Reacties met betrekking tot het proces

Reactie

Adressering aan College van Gedeputeerde Staten.	22
Adressering aan College van Gedeputeerde Staten.	30

Standpunt Colleges van B&W

Indiener 22 heeft de reactie ingediend bij het College van Gedeputeerde Staten én het College van B&W van de gemeente Maastricht, indiener 30 alleen bij het College van Gedeputeerde Staten. Indiener 30 richt zich in de reacties voornamelijk aan het College van GS. Echter, zoals in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aangegeven, betreft het een structuurvisie van de samenwerkende Zuid-Limburgse gemeenten. De reactie dient daarom te worden gericht aan één of meerdere Colleges van B&W. Wij zullen deze reacties behandelen als waren deze gericht aan de Colleges van B&W.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

Wensen op de hoogte te blijven van provinciale ontwikkelingen.	22
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Wij brengen uw verzoek ter kennis van de Provincie Limburg.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

De aanpak en werkwijze die werd gevolgd is lovenswaardig en inspirerend. Indiener hoopt dat de inspanningen van de betrokken achttien gemeenten kan worden afgesloten met een gezamenlijk gedragen akkoord over het einddocument.	30
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Wij danken u voor uw opmerking.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

Indiener geeft aan, dat de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet op www.ruimtelijkeplannen.nl staat en dat de link naar de website van de gemeente Maastricht niet werkt.	22
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Conform artikel 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is het niet verplicht om de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg digitaal ter inzage te leggen.

Artikel 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft betrekking op de vormgeving, inrichting, beschikbaarstelling, bekendmaking en ter inzage legging van ruimtelijke besluiten, waaronder de structuurvisie. Uit artikel 1.2.1 onder a volgt dat een structuurvisie (met de daarbij behorende toelichting of onderbouwing) voor een ieder elektronisch beschikbaar dient te zijn. Dit geldt voor de vastgestelde versie van de structuurvisie. Deze 'digitale' verplichting geldt dus nog niet voor een structuurvisie die zich in de voorbereidende fase bevindt. Na vaststelling zal de definitieve Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wel digitaal beschikbaar en raadpleegbaar worden gesteld. Overigens is het Ontwerp wel degelijk gepubliceerd op de websites van alle betrokken gemeenten, van de Provincie Limburg en Parkstad Limburg.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

Indiener is van mening dat door ontbreken van publicatie in de Staatscourant niet wordt voldaan aan de Algemene Wet Bestuursrecht (artikel 3.12).	22
---	----

Standpunt Colleges van B&W

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is op een correcte manier gepubliceerd. Een publicatie in de Staatscourant was niet nodig

Het besluit tot vaststelling van de definitieve Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt uiteraard door alle betrokken gemeenten op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze beschikbaar gesteld, via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

Is van mening dat publicatie gemeenten foutief vermeldt, dat 'zienswijzen' kunnen worden ingediend. Moeten volgens indiener 'inspraakreacties' zijn.	22
Indiener merkt op, dat inhoudelijk niets is aan te merken op de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, echter wel op de wijze van tot stand komen: indiener vindt het onbegrijpelijk dat buurtkaders en burgers niet betrokken zijn bij de totstandkoming van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.	55

Standpunt Colleges van B&W

Artikel 1.3 van het Bro heeft betrekking op de voorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder structuurvisies). Uit artikel 1.3.1 Bro volgt enkel dat het bestuursorgaan door middel van een publicatie kennis geeft van het voornemen tot voorbereiden van een structuurvisie. Artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is hierop van toepassing verklaard. De kennisgeving geschiedt tevens langs elektronische weg. Uit artikel 3:12, eerste lid van de Awb volgt dat het bestuursorgaan voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp een kennisgeving (publicatie) plaatst in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en daarbij kan volstaan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud. Het 'langs elektronische weg' kennisgeven kan via een gemeentelijke website of via een 'elektronisch' gemeenteblad.

In de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn verder geen eisen opgenomen over de procedure van een structuurvisie. Het enige dat het Bro wel heeft bepaald (artikel 2.1) is dat in de structuurvisie moet worden weergegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming daarvan zijn betrokken. Dit artikel sluit aan bij de wens van vroegtijdige burgerparticipatie. Bij verordening kunnen gemeenten vastleggen hoe zij hiermee om willen gaan. In dit geval is ervoor gekozen om in alle 18 gemeenten de mogelijkheid te bieden voor het indienen van inspraakreacties. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden.

In de publicaties wordt in het ene geval inderdaad gesproken over de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties en het andere geval over zienswijzen. In de procedure worden alle ingediende reacties behandeld als inspraakreactie.

Er zijn voldoende mogelijkheden geweest voor iedereen om zich op de hoogte te stellen en inbreng te leveren. In april 2015 hebben regionaal een raadsconferentie en een informatiemiddag voor stakeholders plaatsgevonden bij de start van het proces, waarbij is gemeld dat het eindresultaat een Structuurvisie Wonen op Zuid-Limburgse schaal zou zijn. Op 20 en 21 januari 2016 zijn er regionale bijeenkomsten georganiseerd voor zowel raadsleden als marktpartijen en stakeholders. Aansluitend is op 21 januari een 'open inloop'-sessie voor burgers georganiseerd. Daar is de mogelijkheid geboden om kennis te nemen van de inhoud en commentaar te leveren.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

Vindt dat er over de te houden Stadsronde op 19 januari 2016 onvoldoende is gecommuniceerd en pleit er daarom voor, dat er opnieuw een Stadsronde wordt gehouden over dit onderwerp voordat verdere besluitvorming plaatsvindt. Geeft aan dat het BOP Manjefiek Malberg niet volledig is uitgevoerd en nooit zorgvuldig is geëvalueerd; door het opheffen van de klankbordgroep is de inbreng van burgers vrijwel onmogelijk. Geeft allerlei voorbeelden waarom de gemeente een slecht beleid heeft gevoerd voor Malberg en directe omgeving (Zouwdal, Albertknoop) zonder te luisteren naar de inbreng van burgers.	55
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Deze opmerkingen betreffen specifiek gemeentelijk beleid van Maastricht. Wij verwijzen in dit verband naar de reactie van de gemeente Maastricht op de zienswijze van deze indiener t.a.v. de woningprogrammering Maastricht. De zienswijzen zijn door de gemeente Maastricht beantwoord via een peilingsvoorstel in de raadsronde van 22 maart 2016.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

Betrek marktpartijen beter, bijv. bij vaststelling kwantitatieve en kwalitatieve behoefte markt.	21
Marktpartijen niet betrokken bij opstellen van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Is eenzijdig en geen samenspraak en dus geen draagvlak. Op de woningmarkt is niet de overheid sturend, maar de consument.	56

Standpunt Colleges van B&W

Marktpartijen zijn gedurende het voorbereidingsproces geconsulteerd (informatiebijeenkomsten in april 2015 en januari 2016). Marktpartijen hebben zeker nuttig inzetbare marktkennis, maar ook een begrijpelijke focus op de markt voor hun producten. Van de overheid mag een bredere belangenafweging worden verwacht. Juist de veranderde maatschappelijke omstandigheden zijn leidend voor de accenten die in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn gelegd.

Bij de uitwerking van deze visie – in de vorm van de noodzakelijke bijstelling van de woningmarktprogrammeringen – is betrokkenheid van marktpartijen waardevol.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Reactie

Gemiste kans dat de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet integraal is en zo zou passen in geest Omgevingswet.	25
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg staat niet op zichzelf. Er zijn visies op andere terreinen in voorbereiding, met elk hun eigen dynamiek. Als die allemaal gereed zijn, kan op gemeenteniveau een integrale doorvertaling worden gemaakt tot omgevingsvisie in het kader van de nieuwe wet.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie betreft het proces. Het heeft geen gevolgen voor de inhoud c.q. tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.2. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 1: Uitgangspunten en ambities’

Reactie

De relatie tussen ontwikkelingen op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening worden niet duidelijk gelegd.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt in Zuid-Limburg. De regio Zuid-Limburg zet in op economische structuurversterking en daarbij hoort een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Een goed functionerende woningmarkt is de basis van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven.

In deze ruimtelijke visie onderkennen gemeenten dat verschillende demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen invloed hebben op de woningbehoefte. De veranderende woningbehoefte mag niet leiden tot ongewenste maatschappelijke gevolgen (leegstand, minder doorstroming op de woningmarkt, waardedaling en leefbaarheidsproblemen) en no-go area's. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden afspraken vastgelegd, die van toepassing zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen in alle Zuid-Limburgse gemeenten. De Zuid-Limburgse gemeenten erkennen in deze visie ook, dat ruimtelijke ontwikkelingen in de ene gemeente (ongewenste) gevolgen kunnen hebben voor de andere gemeenten.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.3. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 2: Wonen in Zuid-Limburg'

Reactie

Het aspect bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen vraagt om extra aandacht. Met name voor de kleinere kernen. Voorzieningen worden steeds vaker geconcentreerd en geclusterd. Dit vergroot de noodzaak er voor te zorgen dat inwoners van deze kernen (ook op afstand) gebruik kunnen maken van voorzieningen en diensten.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Wij onderkennen uw opmerkingen, maar deze vallen buiten het bestek van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Elke gemeente heeft een eigen aanpak van leefbaarheid en vitaliteit van buurten en kernen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie heeft geen betrekking op de tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is vooral gericht op 'stenen'. Om prettig te wonen is een leefbare woonomgeving minstens zo belangrijk. Indiener ziet het als taak om blijvend een bijdrage te leveren aan het behouden van de leefbaarheid. Indieners kunnen dat niet alleen en vragen de direct belanghebbenden dan ook om samen met ons op te trekken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

De uitgesproken betrokkenheid van indiener bij het behoud van de leefbaarheid waarderen wij. We onderstrepen dat er meerdere partijen een taak hebben en dat we gezamenlijk dienen op te trekken. Afspraken over samenwerking worden gemaakt in prestatieafspraken en andere overeenkomsten tussen woningcorporaties en gemeenten.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Deze reactie heeft geen betrekking op de tekst van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.4. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 3: Visie op de ontwikkeling van woonmilieus in Zuid-Limburg'

Reactie

Volgens indiener zijn (veel) aannames gedaan ten aanzien van autonome ontwikkelingen en trends. Vindt dat er geen rekening is gehouden met de meest actuele ontwikkelingen (zoals het aantrekken van de economie en het tot stilstand komen van de regionale krimp) en bestrijdt dat het mogelijk is om via de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vastgestelde woningbouwplannen te schrappen.	22
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Diverse onderzoeken, zowel kwalitatief als kwantitatief, liggen aan de basis van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daaruit komt een bepaalde trend naar voren t.a.v. demografie, maar ook op het gebied van consumentenvoorkeuren. De stelling dat er veel aannames zijn gedaan herkennen wij dan ook niet. Niettemin erkennen wij uiteraard, dat de wereld verandert en dat voorspellingen vaak niet uitkomen. Vandaar dat wij er voor kiezen ontwikkelingen relevant voor de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de woningmarktprogrammeringen die daar uit voort komen via monitoring te volgen en beleid regelmatig te actualiseren en aan te passen aan werkelijke ontwikkelingen. Er is dus ruim voldoende flexibiliteit om mee te bewegen met de ontwikkelingen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg heeft negatieve sfeer, self fulfilling prophecy: duurzaamheid en innovatie van de bestaande woningvoorraad wordt in de kiem gesmoord. Zuid-Limburg veroudert verder. Oude voorraad wordt steeds minder aantrekkelijk, jongeren worden verjaagd. Neem ruimte voor nieuwe planontwikkelingen (zoals bij informatiemiddag 21-01-2016 bestuurlijk verwoord) op in visie.	56
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Indiener beschrijft met 'negatief' vooral de eerste stappen die nodig zijn om ruimte te krijgen voor veranderingen. Juist het nemen van deze barrière kan ruimte scheppen om in de volgende fase te gebruiken voor nieuwe impulsen. Er is zeker sprake van een urgente noodzaak tot actie, maar die is er juist op gericht om een kwalitatief uitstekend vestigingsklimaat te behouden.

Wij erkennen dat 'het omzetten van de knop' voor velen moeilijk is. En pijnlijk, omdat verwachtingen uit het verleden niet meer kunnen worden gerealiseerd. Woningbouw op voordelige locaties is als verdienmodel tijdelijk niet aan de orde als de rekening daarvoor moet worden betaald via inzet van collectief geld voor sloop en herstructurering. Dat vraagt om een zorgvuldiger bewaking van de balans. Juist daarom is het niet verantwoord als de overheid meewerkt aan het vergroten van een overschot.

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een instrument dat beoogt een positieve bijdrage te leveren aan de effecten die demografische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben op de woningmarkt.

De aantijging dat gemeenten jongeren wegjagen mist elke grond. Niet voor niets vragen wij aandacht voor het woningaanbod voor deze groep. Daarbij zijn er meer krachten bepalend voor de vraag of bijvoorbeeld jongeren in de regio of in een specifieke kern willen wonen, zoals het aanbod aan studies en baanopeningen.

Op de koopmarkt bieden de meeste Zuid-Limburgse gemeenten ondersteuning in de vorm van de starterslening.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.5. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 4: Focus op de belangrijkste Zuid-Limburgse woningmarktvraagstukken’

3.5.1. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 4.1: De opgave van de bestaande woningvoorraad: grootste opgave in het particulier woningbezit’

Reactie

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg biedt een te strak kader, dat te eenzijdig gericht is op de (verwachte) kwantitatieve woonbehoefte voor geheel Zuid-Limburg. In het Ontwerp is er te weinig rekening gehouden met de duidelijke regionale verschillen in woonbehoefte.	52
---	----

Standpunt Colleges van B&W

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg beoogt een woningvoorraad na te streven die zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de toekomstige verwachte woonbehoefte. Deze behoefte wordt berekend op basis van de Progneff-cijfers van E,til. Wij realiseren ons dat prognoses geen cijfers zijn die in de praktijk 1 op 1 uitkomen. Vandaar dat wij de prognoses als koersbepalend beschouwen, te meer omdat de woningmarkt dynamisch is. De prognoses worden door ons dan ook tweejaarlijks herijkt om zo goed mogelijk aan te sluiten op de marktsituatie.

Wij erkennen dat er verschillen zijn binnen de Zuid-Limburgse woningmarkt. Daarom wordt deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uitgewerkt in een woningmarktprogrammering op subregionaal niveau. Bovendien hanteren wij bewust een transformatieopgave per gemeente. Deze opgave wordt bepaald door de combinatie van leegstand in de woningvoorraad minus de frictieleegstand (2%) en de huishoudensontwikkeling. Ook hier geldt dat deze opgave tweejaarlijks per gemeente wordt geactualiseerd en deze opgave geen hard cijfer is. M.a.w. de opgave is geen afdwingbare bouw- en sloopopgave, maar koersbepalend.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener is van mening dat het beleid is gebaseerd op verouderde informatie. Nieuwbouw is nodig en gewenst, immers een opgeknapt auto van 70 jaar heeft een andere kwaliteit dan een nieuwe auto.	52
---	----

Standpunt Colleges van B&W

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een ruimtelijke visie die de beleidskaders op het gebied van wonen weergeeft voor een bepaald gebied (Zuid-Limburg). Het algemeen ruimtelijk belang dat wij hiermee beogen zal op onderdelen (kunnen) afwijken van het belang dat maatschappelijke organisaties en marktpartijen beogen.

Herstructurering met nieuwbouw is tevens van belang om een gezonde woningmarkt te creëren. Echter, alleen maar nieuwbouw toevoegen en de bestaande voorraad niet transformeren, zou op den duur absoluut tot problemen leiden, gelet op alle beschikbare bevolkingsprognoses voor Zuid-Limburg. Prognoses geven een verwachting van de toekomst weer op basis van de nu voorhanden zijnde informatie en ontwikkelingen. We onderkennen dat de werkelijkheid er anders kan uitzien. Met de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg beogen wij bij te sturen, zodanig dat er sprake is van

een gezonde woningmarkt(voorraad). Eén van de trends is een dalende en vergrijzende bevolking in Zuid-Limburg. Hierop niet anticiperen zal op den duur tot problemen leiden binnen onze woningvoorraad. Dit is al merkbaar binnen bepaalde subregio's, waarbij wij ons er van bewust zijn dat de gevolgen van de bevolkingsontwikkeling op de Zuid-Limburgse woningmarkt verschillend zullen zijn. Vandaar ook dat iedere gemeente een andere transformatieopgave heeft en door middel van subregionale woningmarktprogrammeringen en de toepassing van de facultatieve instrumenten per subregio maatwerk kan worden toegepast.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is te veel gericht op de instandhouding van de kwalitatief slechte woningvoorraad, terwijl het accent van de visie meer gericht zou moeten zijn op de aanpak (sloop/schrappen) van de kwalitatief slechte woningvoorraad dan op het schrappen van plancapaciteit.	52
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Met de onderhavige Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt een behoudend nieuwbouwbeleid voor de komende jaren nagestreefd. Nieuwbouw blijft mogelijk, echter het accent zal hierbij meer op de transformatie binnen de bestaande voorraad komen te liggen. Door onder meer een sloopbijdrage als compensatiemiddel in te voeren, beogen wij financiële middelen te genereren om de kwalitatieve slechte woningvoorraad te transformeren naar betere kwaliteit. Deze transformatie betreft dan niet het opplussen van de bestaande voorraad, maar het onttrekken hiervan inclusief vervangende nieuwbouw. Kortom, ons doel is zeker niet om de gehele bestaande voorraad in stand te houden. Het accent van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ligt op het aanpakken van de kwalitatief slechte woningvoorraad.

De verplichting om de kwalitatief en kwantitatief ongewenste plancapaciteit en het aantal nieuw te creëren bouwmogelijkheden buiten het bebouwd gebied te beperken of zelfs uit te sluiten in bepaalde gevallen, dwingt de noodzakelijke transformatie meer af. Hiermee sluit de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ook aan bij het rijksbeleid wat de 'Ladder van duurzame verstedelijking' betreft, zoals bepaald is in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Aandacht voor bestaand vastgoed is terecht, maar bescherming door nieuwbouw af te remmen kent bezwaren: wetgeving RO is niet bedoeld voor bescherming waardevol bestaand vastgoed. (...) Eenzijdige beprijzing nieuwbouw is disproportioneel en onbillijk. Beprijzing nieuwbouw is marktregulering die vernieuwing afremt; kwaliteit sukkel achteruit en laat kansloze burgers achter. Verloederde wijken zullen vanuit collectieve middelen moeten worden aangepakt. Kan niet anders.	21
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Uitbreiding van de woningvoorraad boven de feitelijke vraag levert maatschappelijke (externe) kosten op, waarvoor in de redenering die indiener inbrengt de overheid zou moeten opdraaien. Anders gezegd: het verdienmodel voor ontwikkelaars zou door de overheid gesubsidieerd worden door maatschappelijke kosten af te dekken. Wij willen de maatschappelijke kosten in elk geval proberen te beperken en zien een compensatieregeling als een vorm van kostenverhaal, gebaseerd op de Wro. Bouwen – voor zover nog nodig als uitbreiding – moet op de locaties gebeuren die in een degelijke planologische afweging als beste scoren. Dat zijn niet per se de locaties waar belanghebbenden grondposities hebben.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Gemeenten moeten vernieuwing en dynamiek faciliteren, waardoor vastgoedwaarden (en OZB) stijgen.	21
Bedenkingen of deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gaat bijdragen aan meer kwaliteit en vraaggerichtheid.	25
Keuze om kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw rigoureuus in te perken en ruimtelijke focus op versterken centra en grotere kernen stimuleert niet de dynamiek op de woningmarkt en de gewenste kwaliteitsverbetering.	25
Grootste probleem bestaande woningvoorraad is leegstand van particuliere eigenaren. Voorgestelde oplossing in schrappen planvoorraad is onjuist.	56

Standpunt Colleges van B&W

Kwaliteitsverbetering zien wij ook als opgave voor de bestaande woningvoorraad. Kwalitatief goede nieuwbouw als vervanging van verouderde voorraad is en blijft noodzakelijk. Die bevorderen wij niet door extra nieuwbouw boven de overeen te komen subregionale woningmarktprogrammeringen te blijven toestaan.

Dat niet aan alle vraag kan worden voldaan is heel normaal. De overheid heeft de publieke taak om te voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Die houdt vanzelfsprekend regulering in.

Hoe sneller de planvoorraad in balans kan worden gebracht met de feitelijke woningbehoefte, des te eerder ontstaat er ruimte voor het afwegen van nieuwe plannen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Betrokkenheid corporaties is beperkt. Wel bereid om in samenspraak oplossingsrichtingen in kaart te brengen.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Gemeenten nemen kennis van het aanbod van de corporaties en zullen, zo nodig, actief gebruik maken van dit aanbod.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener mist de kwalitatieve onderdelen. Vrijwel alleen sturen op kwantiteit (lees: schrappen plancapaciteit) leidt niet tot excellente woonmilieus.	56
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg biedt niet op alle vragen een antwoord. Met name het bevorderen van kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad vraagt om meer steun, creativiteit, instrumenten en betrokkenheid. Het beperken van de verdere uitbreiding is een manier om de aandacht te helpen verleggen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.5.2. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 4.2: Omvangrijke planvoorraad: de juiste woning op de juiste plek’

Reactie

Vraagtekens bij omvang planvoorraad.	21
Cijfers: 8.000 harde plancapaciteit wordt betwist; niet helder is of die echt wordt ingevuld. Ook overige cijfers zijn onvoldoende herkenbaar. Verzoek om specificatie.	56

Standpunt Colleges van B&W

Cijfers voor planvoorraad zijn per definitie al achterhaald zodra ze op papier staan. Gemeenten kunnen niet elke wijziging direct verwerken. De werkelijke getallen, locaties en specificaties zijn online te vinden op pcmlimburg.nl, die ook de basis zijn van cijfers die jaarlijks in de Woonmonitor Limburg worden gepubliceerd.

Zo is het getal van 8.000 (planologisch harde onbenutte plancapaciteit) een zeer conservatieve schatting; de actuele stand is rond de 8.900.

Dat niet alle plannen worden ingevuld, sterkt ons in de opvatting dat ze dan ook – via de daarvoor beschikbare procedures – kunnen worden heroverwogen. Dat schept ruimte voor vernieuwing van plannen.

De twijfels die indieners uiten bij de omvang van de planvoorraad is opvallend. Uit een eerder uitgevoerde inventarisatie aan de kant van marktpartijen, met betrokkenheid van koepelorganisaties en een aantal grote ontwikkelaars en corporaties, is immers gebleken dat de omvang van de door ontwikkelaars gehanteerde plannen nog (licht) hoger uitkwam dan de cijfers in de Woonmonitor. Deze ervaring is ook teruggekoppeld aan de geïnterviewde partijen en besproken in de zogenoemde Kopgroep Plancapaciteit.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.5.3. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3: Een kwalitatieve mismatch in verhouding tussen koop- en huurwoningen'

Reactie

Wij wijzen erop dat de begrippen 'goedkoop' en 'betaalbaar' door elkaar gebruikt worden. Het verdient aanbeveling om aan te sluiten bij de huurgrenzen 2016.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Op verschillende punten in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zal de terminologie eenduidig worden gemaakt. Uw suggestie om aan te sluiten bij de huurgrenzen 2016 wordt overgenomen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Suggestie overnemen en terminologie eenduidig toepassen, aan te passen, evenals de begrippen 'goedkoop' en 'betaalbaar' op te nemen in de begrippenlijst.

- Het hoofdstuk n.a.v. onderzoek van Atrivé (hoofdstuk 3) spreekt over goedkope en betaalbare huurwoningen: hiermee worden sociale huurwoningen en niet-sociale huurwoningen bedoeld. Dit is eenvoudig te verduidelijken.
- Hoofdstuk 4.3 over betaalbare huurwoningen en huurwoningen voor de sociale doelgroep (80% toewijzen tot een inkomen van €35.739, 90% toewijzen tot een inkomen van €39.874), de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) en de middeninkomens (met een inkomen boven de EU-toewijzingsgrens van €39.874) (pagina 40 en 41).
- Hoofdstuk 4.5 gaat over goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Deze zullen we laten aansluiten op de huurgrenzen 2016 (pagina 48, 50 en 51).

Reactie

Er zijn praktische afspraken nodig hoe om te gaan met (al in het verleden gerealiseerde) sloop.	20
Indiener vraagt naar de status van in het recente verleden gesloopte woningen die nog niet terug gebouwd zijn of elders (conform afspraak) nog niet zijn gerealiseerd.	24

Standpunt Colleges van B&W

Corporaties zijn vanwege slechte bouwtechnische kwaliteit en/of leefbaarheidsproblemen al jaren bezig hun woningvoorraad te herstructureren. Sloop gevolgd door kwalitatief goede nieuwbouw. Vaak leidt dit tot een afname van de woningportefeuille, in het bijzonder bij de grotere corporaties. Beperkt wordt nog nieuwbouw, zonder voorafgaande sloop gerealiseerd. Gemeenten hebben (waar nodig) met corporaties afspraken gemaakt over de herstructureringsprojecten en/of de verankering daarvan in het strategisch vastgoedbeleid van die corporaties. Het gaat om langlopende afspraken over sloop en vervangende nieuwbouw. Deze afspraken moeten geborgd worden in de subregionale woningmarktprogrammering. Kortom: bij sloop verdient het dringende aanbeveling om direct – via de subregionale woningmarktprogrammering – vast te leggen, op welke manier de sloop kan worden ingezet als compensatie.

Uitruil van al gerealiseerde sloop, als compensatie voor een andere locatie, is mogelijk onder gelijktijdig intrekken van de bestemming 'woningbouw' op de oude locatie. Verder moet ook de nieuwe locatie opgenomen worden in de subregionale woningmarktprogrammering.

Gemeenten hebben van de wetgever de bevoegdheid gekregen voor het voeren van regie op de ruimtelijke ordening op lokale schaal. Dat doen gemeenten onder andere door het vaststellen van bestemmingsplannen. 'Vrije handel' in sloopmogelijkheden zonder tussenkomst van de gemeente ondermijnt de regierol van gemeenten. Het koppelen van gerealiseerde sloop aan nieuwe bouwinitiatieven is een bevoegdheid van de gemeente. De subregio heeft de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid over het al dan niet opnemen van een nieuw woningbouwinitiatief en de daarmee samenhangende sloop in de subregionale woningmarktprogrammering.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Onderstaande tekst ter verduidelijking opnemen in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg op pagina 60, onder 6.2.4:

“Woningbouwcorporaties zijn al jaren bezig hun woningvoorraad te herstructureren, vanwege slechte bouwtechnische kwaliteit en/of leefbaarheidsproblemen. Daarbij wordt sloop gevolgd door kwalitatief goede nieuwbouw. Vaak leidt dit tot een afname van de woningportefeuille in het bijzonder bij de grotere corporaties. Nieuwbouw zonder voorafgaande sloop wordt nog beperkt gerealiseerd. Gemeenten hebben (waar nodig) met corporaties afspraken gemaakt over de herstructureringsprojecten en/of de verankering daarvan in het Strategisch Vastgoed Beleid van die corporaties. Het gaat om langlopende afspraken over sloop en vervangende nieuwbouw. Deze afspraken worden geborgd in de subregionale woningmarktprogrammering.

In de rekensom sloop minus nieuwbouw kan incidenteel sprake zijn van sloopeenheden, die nog niet ingerekend zijn om nieuwbouw te compenseren (resultaat van de verdunning).

De subregio heeft de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid over het al dan niet opnemen van een nieuw woningbouwinitiatief in de subregionale woningmarktprogrammering en de inzet van sloopeenheden, waarbij het leveren van maatwerk ten behoeve van ‘een goede ruimtelijke ordening’ het primaire doel is.”

Reactie

Het ligt niet voor de hand de (betaalbare woning)voorraad uit te breiden. Nu forse aantallen terugbouwen om later te slopen is niet logisch en financieel onverstandig. Er zijn meer voor de hand liggende oplossingen, waaronder passend toewijzen, huur verlagen, omzetten van koop naar huur en/of uitgestelde sloop op middellange termijn. De eerste twee oplossingen passen we nu al structureel toe.	20
Het omzetten van koop- naar huurwoningen lijkt indiener een te beperkte opvatting.	58

Standpunt Colleges van B&W

Wij delen de mening dat het nu terugbouwen van woningen in forse aantallen om later te slopen niet logisch en financieel onverstandig is. De bijdrage aan de vergroting van de omvang van het aanbod aan betaalbare huurwoningen door de toepassing van passend toewijzen en het verlagen van de huren dragen wij in dit kader een warm hart toe. Monitoring, ook in de vorm van nader onderzoek naar bijvoorbeeld woonlasten, moet bijdragen aan het krijgen van een beter beeld van de behoefte in relatie tot het aanbod.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Er zijn weinig tot geen huurwoningen beschikbaar in het buitengebied.	58
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Eén van de oorzaken is dat veel (leegstaande) woningen in het Heuvelland/buitengebied in particulier eigendom zijn. De eigenaren van deze woningen beslissen zelf over de invulling van de woning, dus of ze deze te huur of te koop aanbieden. Hierop is weinig tot geen grip te krijgen door de overheden. Enkel de eigenaren het inzicht geven dat naar (grondgebonden) huurwoningen wel nog vraag is, kan een oplossing bieden. Dit gegeven en het feit dat woningstichtingen en corporaties hun te verhuren eigendom veelal in kernen hebben, verklaart dus ook dat weinig huurwoningen in buitengebieden beschikbaar zijn.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Men ziet veel (lang) leegstaande (solitaire) vakantiewoningen, hetgeen ook niet gewenst kan zijn. Hier moet in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ook meer aandacht voor zijn. De visie sluit het omzetten van de bestemming 'recreatiewoning' naar de bestemming 'wonen' uit. Hoe moet dit in relatie tot de solitaire vakantiewoningen worden gezien. Dit wordt niet duidelijk in de visie. Indiener pleit dat de visie flexibeler moet zijn in het herbestemmen van (langdurig leegstaande) recreatiewoningen naar de functie 'wonen', om zodoende permanente bewoning mogelijk te maken die zorgt voor een stabiele en veilige woonomgeving met behoud van voorzieningen.	58
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Eigenaren van leegstaande vakantiewoningen hebben met het planologisch regelen en het realiseren van deze vakantiewoningen de intentie gehad deze vakantiewoningen te exploiteren. Bestaand provinciaal beleid verbiedt via de Omgevingsverordening Limburg 2014 het omzetten van recreatieverblijven naar woningen. Dat verbod is ingesteld om te voorkomen dat de (blijvende) behoefte aan recreatieverblijven voortdurend leidt tot ingebruikname van nieuwe locaties en daarmee tot (verdere) verstedelijking. Het omzetten van recreatieverblijven in reguliere woningen heeft voor de woningmarkt de consequentie dat de reeds aanwezige leegstand groeit. Dit zal dan vervolgens ook niet de leefbaarheid en de kwaliteit van de woongebieden ten goede komen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener wil graag twee aanwezige vakantiewoningen (in een rijksmonumentale hoeve) omzetten in één permanente woning. De 1:1-compensatie vindt indiener in dit kader bezwaarlijk, omdat dit een belemmering vormt voor het in stand houden en restaureren van het pand. Men verwijst/beroept zich op afspraken die gemaakt zijn met de gemeente Vaals bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied.	57
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Bestaand provinciaal beleid verbiedt via de Omgevingsverordening Limburg 2014 het omzetten van recreatieverblijven naar woningen. Zie ook ons standpunt bij de vorige reactie. Rekening houdend hiermee is het aan de gemeente hoe zij hiermee verder wil omgaan.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Corporaties zijn uiteraard bereid mogelijkheden te onderzoeken voor behoud waardevol vastgoed, maar de potentie om in die situatie sociale huurwoningen te ontwikkelen is evenwel uit financieel oogpunt vaak problematisch.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Indien situaties zich voordoen maken wij graag gebruik van het aanbod van de corporaties om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken voor het hergebruiken van waardevol vastgoed. Wij begrijpen dat deze situaties financieel uitdagend zijn.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Vraagtekens bij gestegen vraag huur. EIB geeft aan dat vraag naar koopwoningen onverminderd hoog blijft.	25
De focus op huurwoningen wordt niet herkend. Ontwikkelaars merken behoefte aan betaalbare koopwoningen en verwachten dat dit zo blijft.	56

Standpunt Colleges van B&W

De verschuiving van de vraag van koop naar huur wordt door meerdere bronnen bevestigd, onder meer door twee recente onderzoeken van ABF, specifiek voor Limburg.

Dat er op de koopmarkt vraag is naar met name betaalbare woningen ontkennen wij niet. Daaraan kan de bestaande woningvoorraad in hoge mate voorzien.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener is van mening dat de problemen op de woningmarkt zijn veroorzaakt door het beleid van corporaties en de gemeenten. Hij is dan ook van mening dat bij deze partijen de oplossingen gezocht moeten worden.	54
---	----

Standpunt Colleges van B&W

De conclusie dat de gemeenten en corporaties alleen probleemeigenaar zijn, is een te eenvoudige voorstelling van zaken. De woningmarkt functioneert als een samenhangend geheel. En bij een overschot aan woningen is dat niet aan één of twee partijen toe te schrijven.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.5.4. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 4.3.4: Particuliere en institutionele investeerders’

Reactie

Rol van investeerders/beleggers/verhuurders alsmede van andere betrokkenen (banken/projectontwikkelaars/huurlersorganisaties) is onderbelicht.	20
Indiener is van mening, dat met name kleine gemeenten hun eigen beleid moeten kunnen bepalen en meer aan de marktwerking moet worden overgelaten.	54

Standpunt Colleges van B&W

Na vaststelling is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zelfbindend voor de achttien gemeenten in Zuid-Limburg. In hoofdzaak zijn de (ontwikkeling van) publieke instrumenten beschreven. Bij het realiseren van de doelen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de ontwikkeling van noodzakelijke instrumenten zal de rol van de andere belanghebbenden nader ingevuld en uitgewerkt worden.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.5.5. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 4.3.5: Huurprijsniveau’

Reactie

Wij vragen van de gemeenten om eveneens de realiteit (met betrekking tot stijgende woonlasten) onder ogen te zien. Uit onlangs gepubliceerde cijfers blijkt dat in tal van gemeenten de heffingen meer stijgen dan vanuit de VNG geadviseerd is. De discussie over dit onderwerp is weinig transparant. Het onderwerp kan niet los worden gezien van het gemeentelijk beleid met betrekking tot alle lasten die op de burger worden omgeslagen.	20
---	----

Standpunt Colleges van B&W

In de opsomming van woonlasten die gegeven wordt in paragraaf 4.3.5 (woonlasten worden bepaald door de hoogte van de huur, de hoogte van de huurtoeslag, de hoogte van de energielasten en de hoogte van eventuele zorgkosten), zijn onterecht de gemeentelijke heffingen buiten beschouwing gelaten. De opsomming heeft niet als doel om uitpuutend te zijn, maar wekt wel deze suggestie. Gemeentelijke heffingen zullen toegevoegd worden aan deze opsomming.

Met betrekking tot uw opmerking over de stijgingen, de woonlasten die beïnvloed worden door gemeenten (heffingen en aanslagen) worden zoveel als mogelijk afgestemd op de VNG-richtlijnen. Specifieke gemeentelijke situaties kunnen echter tot eenmalige of structurele verschillen leiden. Daarnaast geeft u aan dat de discussie over de stijgingen van de heffingen weinig transparant is. Bij het eventuele opvolgen van uw suggestie aangaande de opslag op de OZB (zie 3.7.2) dienen wij hier uitdrukkelijk rekening mee te houden. Overigens is het vaststellen van OZB-tarieven een bevoegdheid van gemeenten die buiten de werking van deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg valt.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Aan de opsomming ‘gemeentelijke heffingen’ toevoegen.

3.5.6. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3.6: Verkoop van sociale huurwoningen aan beleggers'

Reactie

Het stopzetten van de verkoop van sociale huurwoningen beïnvloedt plannen van de corporaties negatief. Laat onverlet dat de corporaties met de gemeenten 'bottlenecks' van het verkoopbeleid willen bespreken.	20
Vindt dat de verkoop van sociale huurwoningen dient te stoppen.	55

Standpunt Colleges van B&W

Van stopzetten is geen sprake. Het uitponden van sociale huurwoningen door corporaties staat echter op gespannen voet met het streven naar een gezonde verhouding tussen huur en koop, met meer huurwoningen. Uitponden kan in sommige gebieden heel goed, maar in veel gebieden is het momenteel onwenselijk. Er moet veel beter worden gekeken naar het gebied en het product en er dient overleg plaats te vinden met overheden, voordat er door corporaties wordt uitgepond. Gemeenten zullen de bevoegdheid om zienswijzen bij verkoop in te dienen scherper inzetten. Afspraken over het al dan niet uitponden worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven. Nadere afspraken worden gemaakt in het kader van de prestatieafspraken.

3.5.7. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.3.7: Koopsector'

Reactie

Koers leidt tot onzekerheid op de markt: potentiële kopers nieuwbouw raken kopschuw, consument is de dupe.	56
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Aarzeling aan de kant van kopers ligt voor de hand: in een krimpende markt is er geen garantie voor waardebehoud van vastgoed, zeker als de verhouding tussen aanbod en vraag nog verder uit balans wordt getrokken. Voor het herstel van deze balans probeert de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg juist een perspectief en duidelijkheid te bieden.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.5.8. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 4.4: Wonen en zorg'

Reactie

Er moet ingespeeld worden op de woon-zorg-vraag van de hogere inkomens (boven € 35.000). Projectontwikkelaars en beleggers hebben een belangrijke rol om deze doelgroep te huisvesten.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gaat het om het faciliteren van de stijgende behoefte aan zorgwoningen, ongeacht het inkomen van de bewoner van die woning. Om het

realiseren van zorgwoningen ruimte te geven zijn woningen bestemd voor mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuigelijke beperking met, op basis van de huidige indicatietoewijzing, minimaal een zorgindicatie VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en daadwerkelijk zorg afnemen, vrijgesteld van compensatie. De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is faciliterend ten aanzien van de stijgende behoefte aan zorgwoningen. Daarbij is aangegeven dat het de voorkeur verdient om zorgwoningen binnen de bestaande woningvoorraad te realiseren. Zorgwoningen kunnen door corporaties als ook door de markt gerealiseerd worden.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter verduidelijking aanpassen:

Op pag. 45 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in de alinea onder het blauwe kader na de zin die eindigt met ‘...maar toegankelijk zijn voor mensen met een zorgindicatie’, invoegen:
 “Vandaar dat voor zorgwoningen, voor mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuigelijke beperking, met minimaal een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en daadwerkelijk deze zorg afnemen geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd. Deze dienen bij voorkeur...”

Op pag. 45 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in de daarop volgende alinea de eerste zin vervangen door
 “Om te borgen dat deze woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door mensen met een zorgindicatie moeten gemeenten dit aantoonbaar juridisch sluitend regelen in het bestemmingplan en de af te geven omgevingsvergunning, waaruit blijkt dat de woningen uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie of -profiel als voornoemd die daadwerkelijk deze zorg afnemen gedurende deze zorgindicatie. Voor elke nieuwe bewoning geldt de beperkende bepaling onverkort ook.”

Beleidsafspraken IX verduidelijken:

- “ZZP 4” vervangen door “een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt”.
- Toevoegen: “Voor zorgwoningen vanaf VV ZZP 3 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.”

3.5.9. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 4.5: Specifieke doelgroepen en nichemarkten’

Reactie

Geen aandacht geschonken aan de invloed van de aanwezigheid NATO/JFC HQ op de woningmarkt.	10
Dit geldt ook voor expats en kenniswerkers.	20

Standpunt Colleges van B&W

Op pagina 48 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt uitgelegd dat medewerkers van de JFC HQ worden gezien als kenniswerkers en dat kenniswerkers in het algemeen kansen bieden voor de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld: het verhuren van bestaande koopwoningen

aan deze doelgroep. Er wordt in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg duidelijk gemaakt dat er in de bestaande woningvoorraad voldoende aanbod is voor deze groep.

In paragraaf 4.5 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn wij ingegaan op specifieke doelgroepen en nichemarkten. Hieronder vallen ook expats en kenniswerkers. In beleidsregel XI geven wij aan te onderkennen dat ook voor deze doelgroepen adequate huisvestingsmogelijkheden aanwezig moeten zijn.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Definitie 'studentenwoning' en 'student' ontbreekt.	22
Diverse opmerkingen t.a.v. het thema 'studentenhuisvesting' n.a.v. de conceptnota Woonprogrammering van de gemeente Maastricht.	22

Standpunt Colleges van B&W

Deze definities ontbreken inderdaad en zijn van belang voor het regelen van de uitzondering van studentenhuisvesting van de compensatieplicht, onder in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg genoemde voorwaarden.

De tweede categorie opmerkingen betreft specifiek gemeentelijk beleid van Maastricht. Wij verwijzen in dit verband naar de reactie van de gemeente Maastricht op de zienswijze van indiener. De zienswijzen zijn door de gemeente Maastricht beantwoord via een peilingsvoorstel in de raadronde van 22 maart 2016.

Studentenhuisvesting is in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg onder voorwaarden voor bepaalde gemeenten uitgezonderd van de compensatieplicht. Dit laat onverlet, dat gemeenten hun studentenhuisvesting kunnen programmeren om overaanbod te voorkomen of kwalitatief en ruimtelijk te sturen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aanpassen door definities van 'student' en 'studentenwoning' toe te voegen:

"Onder student wordt verstaan: iemand die een opleiding volgt aan een universiteit of hogeschool, hiertoe het gehele studieprogramma doorloopt en aantoonbaar staat ingeschreven aan een in Nederland, België of Duitsland gevestigde onderwijsinstelling, niet zijnde een extraneus^[1] of een contractstudent^[2].

^[1] Als extraneus heb je uitsluitend het recht om tentamens en examens af te leggen in de opleiding waarvoor de inschrijving geldt.

^[2] Contractstudenten volgen één of meer cursussen en nemen deel aan het moduleaanbod gericht op het verbreden en verdiepen van kennistoepassing en kennisontwikkeling.

Studentenwoning: een woonruimte die uitsluitend beschikbaar is voor studenten gedurende de periode van aantoonbare inschrijving tot maximaal één jaar na uitschrijven aan de onderwijsinstelling. Een zelfstandige studentenwoning is voorzien van eigen sanitaire ruimtes, keuken/pantry en verblijfsruimte). Deze valt onder de strekking van deze structuurvisie.

Een studentenkamer of onzelfstandige studentenwoning kent geen zelfstandige kook- en/of sanitaire voorzieningen en valt niet onder het beleid dat in deze structuurvisie is vastgelegd.”

Op pag. 49 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in de voorlaatste alinea na de zin die eindigt met ‘...concurrentie met de reguliere woningvoorraad’, invoegen: “Studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten zoals bedoeld in de definitie in deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Vandaar dat voor zelfstandige studentenwoningen – voor zover deze woningen voldoen aan de definitie van studentenwoningen opgenomen in deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg - geldt, dat de realisatie van deze woningen in genoemde gemeenten (centra van Sittard en Heerlen, Maastricht, Vaals en tijdelijk in Bocholtz (Simpelveld) en Kerkrade) niet hoeft te worden gecompenseerd. Ze dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed (monumenten, leegstaande scholen, etc.) en nabij voorzieningen.”

Op pag. 49 worden de zinnen: “Zelfstandige studentenwoningen zijn...niet nakomen hiervan.” vervangen door: “Zelfstandige studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten, gedurende de studietijd tot maximaal 1 jaar na uitschrijving van de studie. Om te borgen dat deze woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door deze doelgroep moeten gemeenten dit aantoonbaar publiekrechtelijk regelen in het bestemmingsplan of in de (te verlenen) omgevingsvergunning en privaatrechtelijk verankeren in een (privaatrechtelijke) overeenkomst of zogeheten campuscontract. In deze juridisch sluitende privaatrechtelijke regeling dient de bepaling te worden opgenomen, dat deze woningen alleen toegankelijk zijn voor de doelgroep, te beoordelen op het moment van ingebruikname. Voor elke nieuwe bewoning geldt deze beperkende bepaling onverkort.”

Beleidsafspraken XI aanvullen met de zin: “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.”.

Reactie

Instandhouding excellente woonmilieus komt onvoldoende uit de verf.	10
Juist de randen van bebouwde kernen bieden mogelijkheden om te bouwen voor de gewenste excellente woonmilieus (voorbeelden: enkele genoemde locaties). De markt loopt hier warm voor.	56

Standpunt Colleges van B&W

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is gericht op (het verbeteren van) de bestaande woningvoorraad en woonmilieus. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden diverse beleidslijnen onderscheiden (meer huur/minder koop, verbeteren kwaliteit bestaande voorraad, voldoende aanbod zorggeschikte woningen voor de doelgroep vanaf VV ZZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1, dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en alléén nog toevoegen van woonproducten die iets toevoegen aan de bestaande voorraad), waardoor er actief gestuurd wordt op het behouden c.q. versterken van excellente woonmilieus.

De door u gespecificeerde locaties onderbouwen onze overtuiging dat bij een krimpende markt een teveel aan plannen leidt tot kannibalisering. Dat vraagt om zorgvuldiger dosering, een streven waarin gemeenten volop mogelijkheden zien, met gelijktijdige aanpassing van plannen aan de afnemende behoefte.

Dat zogenoemde excellente woonmilieus zouden moeten landen aan de randen van bebouwde kernen, is historisch zo gegroeid, maar o.i. niet meer vanzelfsprekend.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener twijfelt aan de omvang van de nichegroep die op zoek is naar exclusieve woonvormen.	58
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Mocht uit monitoring blijken dat de groep woningzoekenden die op zoek zijn naar 'exclusieve woonvormen' daadwerkelijk groter is dan nu is aangenomen, kan tijdens de tweejaarlijkse evaluatie van dit beleid worden gekeken of dit tot een aanpassing van het nu voorliggend beleid kan voeren.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Geen aandacht voor de actuele ontwikkeling tot de opgave voor de opvang van statushouders.	10
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Op pagina 50 en 51 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de (actuele ontwikkeling) van de taakstelling per gemeente door een grotere stroom statushouders. Hierbij wordt gesteld dat:

- gemeenten verplicht zijn deze groep te huisvesten door opgelegde taakstelling (ook wanneer de urgentiestatus van tafel gaat);
- dit kansen biedt voor de invulling van bestaand leegstaand vastgoed (waarbij gelet moet worden op mogelijkheden van sociale wenselijkheid van ruimtelijke spreiding);
- taakstellingen kwalitatief uitgewisseld kunnen worden, waarbij gemeenten met elkaar afspraken dienen te maken over deze uitwisseling.

De taakstelling is sinds de opstelling van de teksten vergroot. Provincie Limburg, gemeenten, woningcorporaties en aannemers hebben daarop gezamenlijk het 'Limburgs Maatwerk' ontwikkeld. De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg strookt met het 'Limburgs Maatwerk' en vice versa.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.6. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 5: Zuid-Limburgse beleidsafspraken'

Reactie

Hoe verhouden beleidsafspraken in de samenvatting zich tot de beleidsafspraken in hoofdstuk 5?	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Deze moeten gelijklopend zijn.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekstueel aanpassen: de beleidsafspraken in de samenvatting dienen gelijklopend te zijn aan de beleidsafspraken in hoofdstuk 5.

Reactie

Indiener is verheugd dat bij het creëren van nieuwe woningen prioriteit wordt gegeven aan herbestemming van leegstaand waardevol vastgoed (beleidsafpraak II en V), maar wijst er op dat de geformuleerde sloopcompensatie-regeling als gevolg kan hebben dat herbestemming van monumenten wordt bemoeilijkt.	11
Pleit voor versoepeling of uitzondering van de compensatieregeling voor monumentale gebouwen om leegstand en verval van het cultureel erfgoed te voorkomen en meer mogelijkheden te bieden deze gebouwen een nieuwe bestemming te geven.	23
Om vanuit de betaalbaarheid het behoud van rijksmonumentale gebouwen te waarborgen, wordt verzocht om een vooraf gereserveerd aantal vrij te stellen van compensatie. Daarnaast dienen overige monumenten en beeldbepalende panden die behoren tot het Zuid-Limburgse erfgoed maximaal gecompenseerd te worden op basis van 1:1.	50
Indiener is van mening, dat behoud van cultureel erfgoed van bijzonder belang is voor leefbaarheid en toeristische aantrekkingskracht van de regio. Pleit voor bijzondere prioritering van cultureel erfgoed en het niet afhankelijk stellen van elementen als bouw en sloop (kwantitatieve balans). Realiseert zich dat dit niet mag leiden tot onbeperkte toevoeging, maar pleit voor een beperkt aantal.	51
Sloopopgave niet van toepassing laten zijn op herbestemming van monumentaal/-waardig vastgoed. Juist maatschappelijk belang rechtvaardigt loslaten sloopopgave.	56

Standpunt Colleges van B&W

In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt meerdere malen aangegeven, dat er bij het toevoegen van woningen prioriteit wordt gegeven aan de invulling van bestaande bebouwing, bij voorkeur waardevolle bebouwing. Vooral beleidsafpraak V maakt dit expliciet. Rijksmonumenten vallen hier bij uitstek onder.

Colleges zijn het eens met indiener dat compensatie voor woningbouw in monumenten soepeler moet zijn dan voor nieuwbouw. Vandaar dat er bij de compensatieplicht in geval van nieuwe woningbouwplannen ook voor gekozen is om een onderscheid te maken, in die zin, dat compensatie *met harde plannen* plaatsvindt in de verhouding 1 op 4 voor nieuwbouw en slechts in een verhouding van 1 op 1 voor woningbouw in rijksmonumenten.

Om de wenselijkheid van herinvulling van rijksmonumenten nog meer te benadrukken kan in de compensatieregeling het verschil t.o.v. nieuwbouw worden vergroot. Dit zou hebben gekund door ofwel voor nieuwbouw een hogere compensatiefactor met harde plannen op te nemen dan de 1 op 4

uit het Ontwerp, bijvoorbeeld 1 op 5 of meer, of juist door de compensatieregeling voor rijksmonumenten te versoepelen.

Op basis van meerdere zienswijzen die het belang van versoepeling voor rijksmonumenten benadrukken en om de uitvoerbaarheid van dergelijke plannen te vergroten zijn wij tot de conclusie gekomen, dat het niet wenselijk is om de compensatieverhouding 1 : 4 te verzwaren, maar dat in plaats daarvan een algemene uitzondering van de compensatieplicht voor nieuwbouwplannen binnen bestaande rijksmonumenten wenselijk is. 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 objectendatabank genoemd). Hiermee komen wij optimaal tegemoet aan de wens tot behoud van dergelijke monumenten. Voor beeldbepalende bebouwing en overige monumenten blijft de compensatieplicht overeind, zij het, dat deze in het voorliggend Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg al soepeler is dan voor nieuwbouw.

Mocht bij de tweejaarlijkse evaluatie (of eerder op basis van de gegevens) blijken dat de vrijstelling van rijksmonumenten tot een ongewenste ontwikkeling leidt binnen de Zuid-Limburgse woningmarkt, dan kan deze vrijstelling alsnog worden heroverwogen en eventueel worden beperkt tot een vooraf aangewezen maximum aantal.

In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is opgenomen, dat ‘wonen’ niet altijd de juiste functie is om leegstaand vastgoed in te vullen. Dit ligt aan de courantheid van vastgoed, de locatie en de behoefte. Ook betekent deze focus geen onbeperkte kwantitatieve toevoeging voor de locaties. Het toevoegen van woningen op de ene plek heeft gevolgen voor een andere plek en moet dan ook bekeken worden vanuit de kwantitatieve opgave. Ook is het niet zo dat bij de invulling van monumenten en waardevolle bebouwing altijd als eerste aan woningbouw gedacht moet worden. Het invullen met een andere functie en/of het niet opnieuw herinvullen dient eveneens te worden overwogen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Zie voor aanpassing rijksmonumenten voorstel aan de gemeenteraden op pag. 34.

Reactie

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ werkt niet (goed) in Limburg, m.n. monumenten: tijd, kosten en moeite voor procedures en onderzoeken zijn belemmering. Breng de keerzijde in beeld en acteer daarop.	21
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Uw reactie biedt ons geen inzicht of uw ervaringen te maken hebben met de Ladder zelf of met de projecten die ontwikkelaars aan dat rijksinstrument moeten toetsen. Natuurlijk vergt een onderbouwing in de geest van de Ladder extra inzet om te komen tot een solide overweging. Voor een deel herkennen wij uw opsomming m.b.t. monumenten (zie voorgaande reacties).

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dient een aparte regeling te worden opgenomen c.q. om titels te reserveren voor leegkomend agrarisch vastgoed in Zuid-Limburg. Uit onderzoeken blijkt immers dat de komende jaren veel agrarisch vastgoed leeg zal komen te staan en dit mag niet leiden tot verloedering van ons Zuid-Limburgse landschap.	50
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Onderzoek wijst uit dat de leegstand in het agrarisch vastgoed de komende jaren behoorlijk stijgt in Zuid-Limburg. Deze leegstand kan leiden tot ongewenste verpaupering van deze gebouwen in het landschap.

Echter, als ter voorkoming van deze verloedering een aparte regeling in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt opgenomen, dan kan een vrijbrief ontstaan om ieder leegkomend agrarisch vastgoed klakkeloos te gaan verzilveren met woningbouw. Dit is in strijd met één van de uitgangspunten voor woningbouw zoals in het POL2014 is opgenomen. Hierin is namelijk bepaald dat uitbreiding van de woningvoorraad in de buitengebieden niet meer toegestaan is, tenzij er sprake is van een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering.

Wij streven naar herbenutting van waardevolle vrijkomende bebouwing (bijvoorbeeld agrarische gebouwen als carréboerderijen), eventueel voor andere functies, maar dan alleen als dat past binnen het dynamisch voorraadbeheer voor de betreffende functies. Als de mogelijkheden voor verantwoorde herbenutting onvoldoende zijn om blijvende leegstand te voorkomen, ligt sloop voor de hand, daarmee bijdragend aan het behoud en verbeteren van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.”

Verder is in het POL2014 weergegeven dat het leegstandsvraagstuk wordt opgepakt via de Regionale Uitwerking Land- en Tuinbouw. Stapsgewijs wordt in dat kader eerst de nulsituatie van het agrarisch vastgoed in beeld gebracht, geanalyseerd en een instrumentenkoffer opgetuigd. Leegstand van monumentale agrarische bebouwing heeft daarbij prioriteit.

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg biedt de mogelijkheid om monumentale en beeldbepalende gebouwen onder voorwaarden te herbestemmen tot woningbouw. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen buitengebied en ‘bestaand bebouwd gebied’. Dit biedt de mogelijkheid om het cultureel erfgoed in ons Zuid-Limburgse landschap te beschermen. Er bestaat geen enkele ruimtelijke behoefte om leegstaande agrarische bebouwing dat niet tot dit erfgoed gekwalificeerd kan worden, in stand te houden.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Verzoek om versoepeling van de compensatievoorwaarden om betaalbare woningen voor jongeren en ouderen te kunnen realiseren en hiermee de leefbaarheid van de kleine kernen in het Heuvelland meer te waarborgen.	59
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Het kan niet worden ontkend, dat het leveren van compensatie in de vorm van sloop, een sloo bijdrage of het inleveren van woningbouwrechten financiële invloed heeft op de kostprijs van

woningen. Indien deze compensatie wordt losgelaten, dan wordt het doel van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg echter ondermijnd. Dit doel is het transformeren van de Zuid-Limburgse woningmarkt op basis van de bevolkingsprognoses.

Jarenlang is de trend geweest dat het realiseren van nieuwbouw de oplossing is om voorzieningen binnen (kleinere) kernen in stand te houden en hiermee de leefbaarheid van deze kernen te waarborgen. Inmiddels wijst de praktijk uit dat deze gedachte achterhaald is. Ook in gemeenten die de afgelopen jaren voldoende nieuwbouw hebben gecreëerd is gebleken dat dit absoluut niet de garantie is om de instandhouding van voorzieningen te waarborgen. Veranderende maatschappelijke ontwikkelingen hebben hier een grotere invloed op dan het aantal woningen binnen een kern of wijk.

Er zijn kernen/wijken aanwijsbaar waar de afgelopen 10-15 jaar nauwelijks woningen zijn toegevoegd en waarbij de leefbaarheid niet in kwaliteit heeft ingeboet. Ook in deze kernen zijn jongeren, starters op de woningmarkt en ouderen woonachtig.

Door transformatie van de bestaande (woning)voorraad sluiten wij woningbouw voor jongeren en ouderen niet uit. Door uitwisseling van plancapaciteit hoeft er zelfs geen sprake te zijn van extra investeringen als gevolg van compensatie. De Zuid-Limburgse plancapaciteit is dermate groot dat investeerders keuzes kunnen maken om in bepaalde segmenten te bouwen daar waar nog vraag naar is en deze weg te halen waar deze behoefte nauwelijks blijkt. Met de invoering van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt het maken van deze keuzes in zekere mate gewijzigd van vrijwillig naar gedwongen. Dit is ook één van de doelstellingen van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in het kader van het algemeen ruimtelijk belang binnen Zuid-Limburg.

Uiteraard hebben wij oog voor maatschappelijke wijzigingen ten aanzien van ouderen en zorgvragers. De eerder dan verwachte door het Rijk ingevoerde extramuralisatie van de zorg doet de behoefte aan zorgwoningen toenemen. Dit specifiek woningsegment wordt op basis van de onderhavige visie vrijgesteld van compensatie (zie 3.5.8 van deze Nota).

Ondanks dat er vóór medio 2013 geen beperkend woningbouwbeleid gold op de schaal van Zuid-Limburg, werden vrijwel alle (kleinere) kernen/wijken getroffen door vergrijzing. Woningbouw heeft hier dus aantoonbaar geen invloed op. Door de nog voorlopig toenemende vergrijzing en wijzigingen in de zorg, zal de behoefte aan gepaste huisvesting voor ouderen voorlopig toenemen. Zoals aangegeven voorziet de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hierin. Veel ouderen zullen hun woningen op den duur (moeten) verlaten. Hierdoor komen binnen de bestaande woningvoorraad woningen vrij, wat vervolgens weer leidt tot doorstroming. Deze doorstroming zal ook voor jongeren leiden tot betaalbare woningen. De praktijk wijst dit immers steeds meer uit.

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg sluit nieuwbouwwoningen voor ouderen en jongeren absoluut niet uit. De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dwingt initiatiefnemers wel tot het maken van bewuste keuzes, waarbij een algemeen ruimtelijk belang wordt beoogd. Gelet op de bevolkingsontwikkelingen in de afgelopen jaren en de trend dat dit zich op dit gebied de komende jaren nog zal voortzetten, vormen geen enkele aanleiding aan te nemen dat de onderhavige Ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg een negatieve aanleiding zal vormen voor de leefbaarheid van (kleine) kernen of wijken.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Bij compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking is het onduidelijk wat verstaan wordt onder onttrekking.	50
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Met het onttrekken van woningen wordt bedoeld het feitelijk en planologisch onttrekken van woningen aan de woningvoorraad door middel van:

- fysieke sloop van woningen;
- het duurzaam omzetten van de woonbestemming van een bestaande woning naar een andere functie;
- samenvoegen van woningen (bijvoorbeeld één woning maken van twee woningen onder één kap, in dat geval neemt de woningvoorraad af met één woning).

Voor de duidelijkheid bedoelen we hiermee dat bij een bestemmingsplanwijziging van een nieuw initiatief gelijktijdig een bouwtitel planologisch wordt onttrokken.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg verduidelijken door op te nemen, dat onder onttrekking wordt verstaan het feitelijk en planologisch onttrekken van woningen aan de woningvoorraad door middel van:

- fysieke sloop van woningen;
- het duurzaam omzetten van de woonbestemming van een bestaande woning naar een andere functie;
- samenvoegen van woningen (bijvoorbeeld één woning maken van twee woningen onder één kap, in dat geval neemt de woningvoorraad af met één woning).

Reactie

Sloopvoorwaarde voor 2, 3 of 4 woningen stellen tegenover één nieuwbouwwoning is onzinnig en niet op te brengen. Gevolg is dat nieuwbouwinici niet meer van de grond komen en de bestaande voorraad verder verschaalt.	56
--	----

Standpunt Colleges van B&W

In deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bedraagt de sloopvoorwaarde nergens meer dan 1 op 1. Dat geldt ook waar voorafgaand aan het instellen van deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wel sprake was van een zwaardere sloopvoorwaarde van 1 : 2.

Indiener verwacht hierbij mogelijk de fysieke sloop (van bestaand vastgoed) met het schrappen van harde plancapaciteit. Daarvan stellen wij vast dat vanwege het grote overschot een aanzienlijk deel van deze planvoorraad in de praktijk nauwelijks realiteitswaarde kan hebben. Dat plannen veelal nog wel een boekwaarde hebben, op basis van verwachtingen uit het verleden, is bedrijfseconomisch relevant, maar maatschappelijk gezien van geen belang.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Financieel compensatiebeleid is betaalplanologie en past niet in grondexploitatiewet. Niet bedoeld in de Wro.	21
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Financieel compensatiebeleid is géén betaalplanologie. De planologische afweging moet zoveel mogelijk los worden gezien van het verrekenen van de maatschappelijke kosten die uitbreidingen met zich meebrengen. Die zijn te beschouwen als verhaalbare bovenplanse kosten.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

In plaats van een financieel compensatiebeleid de Wet kraken en leegstand gebruiken.	21
--	----

Standpunt Colleges van B&W

We zullen alle middelen (moeten) inzetten die wij ter beschikking hebben. Ook de Wet “Kraken en Leegstand” biedt mogelijkheden.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener is voorstander van het schrappen compensatie plancapaciteit 1:2 i.p.v. 1:4, zodat het gemakkelijker wordt om kwantitatief slechte harde plannen te schrappen ten gunste van de goede kwaliteit.	10
Indiener mag nog enkel sociale huurwoningen ontwikkelen. Volgens de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is er een groot tekort aan dit type woningen. Indien men dus in een plan woningen van dit type toevoegt, dient men conform de ‘compensatieregeling’ onder punt VI van de ‘beleidsafspraken’ hiervoor ook te compenseren. Dit kan dan middels een financiële compensatie of middels het 1:4 inruilen van harde plancapaciteit. Men vraagt begrip voor de situatie van indiener die kan voorzien in een gevraagd woningtype en wel door het verlagen van de compensatiefactor naar 1:2 of, als het om sociale huurwoningen gaat, naar een factor 1:1.	24
Een ‘onttrekkingscompensatie’ van 1:4 is een dermate zware compensatie, dat dit gelijk staat aan een bouwverbod. Dit geldt zeker voor particuliere woningbouwinitiatieven.	50

Standpunt Colleges van B&W

Gemeenten hebben afgesproken subregionale woningmarktprogrammeringen van toevoegingen en onttrekkingen (van woningen) vast te stellen op basis van de transformatieopgave per gemeente. Dit geschiedt conform markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten (beleidsafpraak I).

Wij geven in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aan hoe wij de bestaande woningvoorraad gaan reduceren en hoe wij omgaan met toevoegingen van nieuwe woningbouwplannen. Elke woonregio (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek) stelt een kwalitatieve subregionale woningmarktprogrammering van nieuwbouw en sloop vast, op basis van de kwantitatieve transformatieopgave. Hierbij wordt de bestaande planvoorraad eerst gereduceerd door vanuit de bestaande woningvoorraad te kijken naar markttechnisch aantrekkelijke woningbouwplannen. Daarna zullen ook bestaande uitbreidingslocaties in de planvoorraad worden geschrapt, die concurreren met (het versterken van) de bestaande centra.

Om het toch mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, hebben wij een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor hebben wij een werkwijze afgesproken (beleidsafspraken VI):

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 woningen of minder) 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, waarbinnen dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Als compensatie moeten 4 harde bouwtitels worden geschrapt voor één nieuwe bouwtitel. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Onder 3 wordt de relatie gelegd met het maximaal schrappen van harde plancapaciteit in beleidsafspraken II. Het reduceren van deze harde plancapaciteit biedt beperkte ruimte om nieuwe initiatieven te honoreren en maakt tegelijkertijd het realiseren van de transformatieopgave eenvoudiger. Het totaal aantal toevoegingen van nieuwe woningen in de woningmarktprogrammeringen neemt op deze wijze substantieel af.

Het mogelijk maken van optie 3 is een versoepeling van het vigerende strikte regime in de Omgevingsverordening Limburg. Wij zijn tegen een nog verdergaande versoepeling, omdat daarmee de transformatieopgave steeds verder uit beeld raakt. Wij kunnen, in voorkomende gevallen, gebruik maken van combinaties van de opties 1, 2 en/of 3.

Incidenteel zorgt leegstand van detailhandelsvastgoed, bedrijfstvastgoed of maatschappelijk vastgoed op een strategische locatie in een stads(deel)centrum of een centrum van een kern voor verloederend en/of overlast. Dit is eerder een ruimtelijk en kwalitatief vraagstuk dan een volkshuisvestelijk vraagstuk. Het kan voorkomen dat functieverandering naar wonen de enige adequate en financieel haalbare oplossing is. Door het compensatieregime voor deze locaties aan te passen wordt het mogelijk gemaakt om flexibeler om te gaan met initiatieven die de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de centra bevorderen. Indien het gebruikmaken van de andere compensatiemogelijkheden: direct gekoppelde sloop, compensatie door afkoop sloopverplichting of het overnemen van de sloop door de gemeente geen oplossing biedt, willen de colleges de mogelijkheid hebben om voor aangewezen straten of straatgedeelten, de compensatiemaatregel onder 3 over het inleveren van plancapaciteit te versoepelen van 1:4 naar minimaal 1:2. 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.

Deze mogelijkheid is gemaximaliseerd op 20 woningen per gemeente voor de periode 2016-2020.

Mocht bij de beoordeling van het effect van deze maatregel in 2020 (of eerder op basis van monitoringgegevens) blijken dat dit tot een ongewenste ontwikkeling leidt voor de Zuid-Limburgse woningmarkt en de transformatieopgave groter wordt, kan het bepaalde aantal (voor de periode 2016-2020) worden heroverwogen. Het aantal kan dan worden vastgesteld op een ander maximum aantal.

De gemeentebesturen zullen in dat geval hierover, op aangeven van het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg, een besluit nemen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wijzigen.

Beleidsafspraken VI vervangen door onderstaande tekst:

“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 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 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 bedrijfstype vastgoed 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.”

Reactie

Indiener maakt zich zorgen over het schrappen van zijn bouwtitels. Hij heeft veel geld betaald voor de bouwkavels. Zolang de kavels niet bebouwd zijn, concurreert de kavel niet met de huidige woningvoorraad. Indiener doet een voorstel om de kavels verhandelbaar te maken. Dat houdt in, dat de gemeente of de provincie de bouwkavels opkoopt. Op het moment dat de (oorspronkelijke) eigenaar wil bouwen, koopt hij de kavel terug en kan zonder tegenprestatie bouwen.	54
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Er is een overdaad van woningbouwplannen uit het verleden, waarvan het voor een belangrijk deel niet realistisch is dat die nog ooit worden gerealiseerd. Vele daarvan zijn gemaakt in de vorm van uitbreidingen van kernen, in tijden dat er nog werd gedacht in groeiscenario's. Met datzelfde uitgangspunt zijn er vele kavels verhandeld, in de verwachting dat de waarde daarvan op enig moment zou stijgen door verkoop als bouwkavel. Inmiddels leiden demografische en maatschappelijke ontwikkelingen ertoe, dat tal van dergelijke plannen niet meer nodig zijn. Indiener heeft de kavels echter gekocht met het oog op bouwplannen in de toekomst en niet met het oogmerk om een waardestijging te creëren.

Vanuit deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt het met publiek geld opkopen van kavels (en daarmee: het overnemen van een kopersrisico) niet gefaciliteerd.

Indiener beschrijft een specifieke lokale situatie, waarin de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet voorziet. De gemeente is binnen de kaders van de visie gehouden om deze zienswijze verder af te handelen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener had het voornemen om in het bestaande bedrijf (woninginrichting) te investeren in duurzaamheid. Met de dreiging van het verlies van de twee bouwkavels heeft hij hierin weinig zin meer. Hij concludeert dat bij een nieuw bestemmingsplan de huidige wijzigingsbevoegdheid (op basis van het nieuwe beleid) wordt geschrapt. Hij wijst er nog op, dat gemeenten te veel m ² verkoopvloeroppervlak hebben gebouwd zonder m ² uit de markt te nemen. Dit onderdeel blijft in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg echter buiten schot.	54
--	----

Standpunt Colleges van B&W

De wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op het gedeelte met de bedrijfsbestemming.

De SVWZL gaat niet over detailhandel of bedrijfsvastgoed. Indiener beschrijft een specifieke lokale situatie, waarin de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet voorziet. De gemeente is binnen de kaders van de visie gehouden om deze zienswijze verder af te handelen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Bij compensatie dienen onbenutte bouwtitels mobiel ingezet te worden, zodat onbenutte bouwtitels op ongewilde locaties ingezet kunnen worden op gewilde locaties.	50
Inleveren of uitruilen kavels zijn wel een oplossingsrichting. Graag nader uitwerken in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.	56

Standpunt Colleges van B&W

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg sluit het mobiel uitwisselen niet uit en beperkt dit evenmin. Het versterken van de Zuid-Limburgse woningmarkt is immers het uitgangspunt van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de mogelijkheid tot het (sub)regionaal uitwisselen past hierin.

De uitruil van bouw mogelijkheden wordt bevorderd door de gekozen compensatiesystematiek. Maar het schrappen van harde plancapaciteit is niet hetzelfde als compensatie in de vorm van fysieke sloop. Bovendien heeft een (aanzienlijk) deel van de nu direct inzetbare bouw mogelijkheden o.i. geen realistische waarde en hebben wij daarvoor een 1:4-compensatie beschreven.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Vastgestelde doch nog niet onherroepelijke bestemmingsplannen dienen ook te worden aangemerkt als harde plancapaciteit, gelet op hun juridische status.	50
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Omdat per 5 juli 2013 voor het eerst een provinciale verordening op het toevoegen van woningbouwplannen in Zuid-Limburg in werking is getreden, zullen wij uit het oogpunt van rechtszekerheid de daarin gehanteerde definitie overnemen en alle vóór die datum vastgestelde plannen als hard beschouwen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Vindt dat de mogelijkheid om één woning te realiseren zonder compensatie in het beleid moet blijven staan, omdat een dergelijke toevoeging op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant is om daarop (provinciale) sturing van toepassing te laten zijn.	22
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Uit diverse overleggen is naar voren gekomen, dat veel gemeenten regelmatig met plannen voor één woning te maken krijgen, de zogenoemde 'éénpitters'. Dusdanig veel, dat realisatie van al deze plannen een aanzienlijke woningtoevoeging met zich mee zou brengen. Met andere woorden, vele kleintjes maken een grote en daarmee hebben deze plannen wel degelijk een substantiële invloed op de woningvoorraad en daarmee ook de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook hier moeten we ons daarom de vraag stellen: voegen dergelijke initiatieven daadwerkelijk iets toe wat er nog niet is? Kan aan de behoefte worden voldaan vanuit de bestaande woning- of vastgoedvoorraad?

Wij zijn ons niettemin er van bewust, dat dergelijke plannen een kwalitatief goede toevoeging kunnen zijn, dat er ruimte moet zijn voor kleinschalige, vaak particuliere initiatieven en dat het effect ervan op de woningmarkt relatief beperkt is. Door de mogelijkheid te bieden voor het instellen van een compensatiefonds voor plannen tot en met maximaal vijf woningen, komt de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg deels tegemoet aan dergelijke 'éénpitters'. Via de subregionale woningmarktprogrammering kunnen gemeenten er voor kiezen welke van deze plannen zij wensen op te nemen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Het bevreemdt dat geen afspraken worden gemaakt over de bij enkele gemeenten ingestelde fondsen. Het gaat daarbij om voeding door particulieren die niet beschikken over sloopmogelijkheden.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg maakt het voor alle 18 gemeenten mogelijk om een financiële regeling voor sloopcompensatie vast te stellen voor woningbouwinitiatieven tot en met maximaal 5 woningen. Voordat er sprake kan zijn van financiële compensatie is het vereist dat onttrekking anderszins door initiatiefnemer niet mogelijk is en dat de locatie en de productmarktcombinatie positief zijn beoordeeld in het kader van de subregionale woningmarktprogrammering (zie hoofdstuk 4 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Naar ons oordeel is dit instrument discriminatoir, werkt het marktverstrend en staat het in de weg van de verbetering van de kwaliteit in het particuliere segment. Bovendien blijft in dat kader de (mogelijke) rol van corporaties onduidelijk. Zij beschikken immers over sloop uit het verleden.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Marktverstoring is o.i. niet aan de orde: gemeenten kunnen ingelegde gelden alleen besteden om de beoogde compenserende sloop te realiseren. Daarmee wordt de financiële afdracht aangewend voor de verdunning en transformatie van de particuliere woningvoorraad. Er is daarmee een directe relatie tussen de financiële afdracht (omdat onttrekking niet mogelijk is) en de onttrekking op termijn.

Voor de opmerking over hoe om te gaan met sloop uit het verleden wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.5.3.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Indiener onderschrijft het belang van beter inzicht verkrijgen in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De herijking om de twee jaar om de programmering bij te sturen vindt indiener belangrijk. Indiener constateert dat monitoren en sturen lastig wordt als er geen concrete doelen worden afgesproken. Dit maakt het lastig om partijen aan te spreken op hun verantwoordelijkheid. Het wordt extra ingewikkeld wetende dat de visie ruimte biedt om af te wijken van kaders en spelregels.	20
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Jaarlijks worden de subregionale woningmarktprogrammeringen afgestemd in het bestuurlijk overleg wonen Zuid-Limburg (gemeenten en provincie). In deze subregionale woningmarktprogrammeringen wordt de transformatieopgave, in aantallen toevoegingen en onttrekkingen (sloop, samenvoegen en/of functieverandering) van woningen, ingevuld. Hiermee wordt invulling gegeven aan het stellen van concrete doelen. Onderdeel van de tweejaarlijkse actualisatie van de transformatieopgave is de monitoring van de feitelijke ontwikkeling van de woningvoorraad.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.7. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6: Uitvoeringsafspraken en instrumenten(ontwikkeling)'

Reactie

Het is vooral zaak om nu de voorstellen om te zetten in acties zodat de woningmarkt in de toekomst gezond blijft. We zien de beschreven voorstellen dan ook als een inspanningsverplichting.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Deze visie is niet als vrijblijvend te beschouwen. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn uitvoeringsafspraken en (de ontwikkeling van) instrumenten beschreven. Uitvoeringsafspraken en planning kunnen worden gezien als de gevraagde inspanningsverplichting. Het naleven van deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt geborgd via bepalingen in de provinciale Omgevingsverordening.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

De uitvoering van de maatregelen sluit niet geheel aan bij de raadstermijnen c.q. de cycli van het beleidsveld 'volkshuisvesting'.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Een structuurvisie kent geen bij wet verplichte 'houdbaarheidstermijn'. Om de twee jaar wordt de transformatieopgave als koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad geactualiseerd. In de detaillering kan aansluiting worden gezocht bij raadstermijnen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.7.1. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6.2.2: Instrumenten gericht op de regionale afstemming/sturing van vraag en aanbod'

Reactie

Volkshuisvestelijke kaders/beleidsregels en instrumenten zijn subregionaal. Geen plaats voor elkaar beconcurrerende gemeenten.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Er is sprake van subregionale woningmarktprogrammeringen. De instrumenten zijn voor een groot deel collectief. Een aantal instrumenten is facultatief. Een gemeente kan kiezen geen gebruik te maken van een instrument uit deze laatste categorie. Dat biedt die betreffende gemeente dan minder slagkracht om de transformatie van de woningmarkt te realiseren.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Nog niet formeel in procedure gebrachte plannen, waaraan een principe-medewerking is toegezegd, zoals bijvoorbeeld zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-plannen', dienen als zogenaamde 'pijplijnplannen' te worden aangemerkt.	50
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Het opnemen van zogenaamde 'pijplijnplannen' in een subregionale woningmarktprogrammering blijft ook mogelijk als de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ongewijzigd wordt vastgesteld. Alleen plannen die bij besluit van Gedeputeerde Staten de specificatie 'pijplijnstatus' hebben gekregen zullen als zodanig worden beschouwd, ook als deze nog geen planologische status hebben. Daarmee sluiten wij als gemeenten aan bij de manier waarop GS sinds 5 juli 2013 de zogenaamde hardheidsclausule hebben gehanteerd in relatie tot de (provinciale) Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg resp. de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg houdt er rekening mee, dat in de subregionale woningmarktprogrammeringen plannen worden opgenomen die nog geen harde planologische status hebben, indien gemeenten de noodzaak hiervan kunnen onderbouwen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Begrijpt niet dat gemeente Maastricht er voor kiest woningsplitsingen aan banden te leggen, omdat hierdoor ingespeeld wordt op een vraag uit de markt en leegstand en verloedering van de binnenstad wordt voorkomen.	22
Vindt dat het opsplitsen van woningen in de voorgestelde omvang desastreus uitwerkt voor de leefbaarheid van diverse wijken aan de rand van de binnenstad.	55

Standpunt College van B&W

Deze opmerking betreft specifiek gemeentelijk beleid van Maastricht. Wij verwijzen in dit verband naar de reactie van de gemeente Maastricht op uw zienswijze t.a.v. de woningprogrammering in Maastricht. Deze zienswijzen zijn door de gemeente Maastricht beantwoord via een peilingsvoorstel in de raadsronde van 22 maart 2016.

Wel tekenen wij aan, dat ook woningsplitsingen vaak toevoegingen aan de woningvoorraad zijn en in dat geval de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing is. Overigens staat de gemeente Maastricht hierin niet alleen: ook de meeste andere gemeenten in Zuid-Limburg beperken het aantal woningsplitsingen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Wijst er op dat er in Zuid-Limburg nog geen ervaring is met het schrappen van woningbouwplannen en de financiële gevolgen daarvan, terwijl dit een belangrijke basis is voor de programmering. Is van mening dat belanghebbenden alsnog de mogelijkheid moeten krijgen om plannen uit te voeren.	22
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Deze ervaring is er inmiddels wel in de regio's Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek, zij het nog niet op grote schaal. Niettemin is het schrappen van plannen onontkoombaar, zoals blijkt uit de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. We hebben immers veel te veel plannen vergeleken bij de vraag. Daarnaast voldoen plannen niet altijd kwalitatief aan de vraag, c.q. voegen ze niets toe aan wat er al is en concurreren ze dus met de bestaande voorraad en bestaande plannen. Bovendien worden plannen pas geschrapt als daar voldoende voorzienbaarheid voor is gecreëerd. Hier staat conform het POL 5 jaar voor, d.w.z. ingaand bij vaststelling van het POL (december 2014). Initiatiefnemers krijgen dus ruimschoots de tijd om bestaande plannen alsnog uit te voeren. Ook behoort heronderhandeling van grondposities en privaatrechtelijke overeenkomsten tot de mogelijkheid, met als doel in goed overleg te komen tot aanpassing van plannen passend bij de uitgangspunten van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.7.2. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6.2.3: Instrumenten gericht op verdunning en transformatie van de particuliere woningvoorraad'

Reactie

In de visie wordt onder andere een herstructureringsfonds als mogelijke oplossing aangeduid. We wijzen erop dat een dergelijk fonds al meerdere jaren onderwerp van gesprek is. Tot nu toe is het niet gelukt een dergelijk fonds op te richten dan wel structureel te vullen. Aangezien u aangeeft dat de particuliere eigenaar vooral de probleemeigenaar is, kan overwogen worden de particuliere sector via een opslag op de OZB aan te slaan. Dit geeft een structurele vulling van een (revolverend) fonds en stelt u (de gemeenten) in staat om via gerichte subsidiestromen de particuliere voorraad te hervormen en te komen tot een gezonde woningmarkt.	20
--	----

Standpunt Colleges van B&W

De aanpak van de particuliere woningvoorraad is een complexe opgave waar we nog geringe uitvoeringservaring mee hebben. Op meerdere fronten zullen wij deze materie moeten aanvliegen. In beleidsafspraken VIII spreken wij uit dat er een aanpak particulier woningbezit gestart zal worden. In paragraaf 6.2.3 lid C, wordt een aantal instrumenten benoemd en kort beschreven. Eén van deze instrumenten is het instrument 'verdunnings- en transformatiefonds' waaraan indiener refereert. Zoals indiener aangeeft wordt er reeds jaren over een dergelijk instrument gesproken, zonder resultaat. Het vinden van middelen speelt in deze een belangrijke rol. De suggestie om voor het genereren van middelen gebruik te maken van een opslag op de OZB is in deze waardevol, maar zal nog nader verkend moeten worden. Eén van de overwegingen in deze verkenning is een ander instrument, 'bewustwording creëren bij particuliere woningeigenaren' en het negatieve imago van de OZB. Desalniettemin waarderen wij deze suggestie en zullen wij deze serieus overwegen in de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven. Het voorgestelde meenemen in de verkenningen van de aanpak particuliere woningvoorraad.

Reactie

Sloopopgave is niet voorzien van oplossingsrichtingen. Deze kan alleen langs financiële weg worden opgelost (door de overheid).	56
---	----

Standpunt Colleges van B&W

De maatregelen die wij kunnen inzetten zijn inderdaad nog niet voldoende om de sloopopgave te kunnen uitvoeren. De suggestie dat hiervoor overheidsgeld moet worden ingezet kunnen wij niet rijmen met onze taak om collectief geld sober en doelmatig te besteden. Met de maatregelen in deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg proberen wij de opgave niet verder te laten groeien en zo beheersbaar te krijgen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.7.3. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 6.2.5: Instrumenten gericht op het beheersen van het risico op (plan)schadeclaims’

Reactie

Indiener is geen voorstander van het inperken van het recht op planschade.	10
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Het recht op planschade wordt door de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet beperkt, noch worden er bestaande bouwmogelijkheden direct onttrokken. Het planschadestelsel is in de Wet ruimtelijke ordening wettelijk verankerd. Door de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voeren de gemeenten een publiekrechtelijke taak uit om de omvang van de woningvoorraad aan te passen aan de vraag en creëren gemeenten ‘voorzienbaarheid’ om woningbouwplannen in te trekken, indien deze niet worden gerealiseerd (dit binnen de kaders van het reeds vigerende planschadestelsel).

Hierdoor kán een gemeente besluiten om bouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen te schrappen, zonder dat de gemeente daar de eigenaar financieel voor hoeft te compenseren. De eigenaar wordt geacht te weten dat – gegeven de ontwikkelingen en daarbij horende problematiek op de woningmarkt – de gemeente op een gegeven moment kán besluiten om bestemmingsplannen aan te passen en bouwmogelijkheden te schrappen, omdat dit negatieve gevolgen heeft voor het algemeen belang (de aanbod- en vraagverhouding op de regionale woningmarkt). De particuliere eigenaar heeft van de gemeente immers ruim voldoende de tijd gehad zijn bouwtitel te consumeren.

Diverse gemeenten hebben al voorzienbaarheid gecreëerd, omdat subregionaal of lokaal vigerend beleid dit al heeft aangekondigd. Met deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden niet rechtstreeks plannen ingetrokken, maar wordt wel voorzienbaarheid gecreëerd omdat vanaf 1-1-2017 alle gemeenten bij de herziening van hun bestemmingsplannen onbenutte bouwtitels die geen deel meer uitmaken van de woningmarktprogrammering moeten schrappen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Omgaan met gemaakte afspraken: ontbinding van privaatrechtelijke overeenkomsten vraagt meer oog voor gedane investeringen op basis van overeenkomsten. Ontbreekt in Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Verzoek om voorziening te treffen en financiële schadeloosstelling bespreken.	21
Inperken planvoorraad: gemeenten moeten zorgvuldig omgaan met gesloten overeenkomsten, met meer oog voor belangen partijen. Gemeenten moeten voorzieningen treffen.	25

Standpunt Colleges van B&W

Overeenkomsten zijn doorgaans gebaseerd op verwachtingen ten tijde van het sluiten ervan. Die omstandigheden kunnen in de loop van de tijd veranderen, met als gevolg een verander(en)de vraag. Op zichzelf moet dit tot bedrijfsrisico worden gerekend.

Op basis van zowel deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als de eerdere provinciale structuurvisie, POL2014, valt te voorzien dat voor het nakomen van alle ooit gemaakte afspraken geen maatschappelijke basis meer bestaat. De voorziening die u vraagt zou betekenen dat publiek geld zou worden ingezet voor een tegemoetkoming om een voorzienbaar bedrijfsrisico af te dekken. Publieke middelen zijn daar niet voor bedoeld.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Terugdringen bestaande plancapaciteit is voor gemeenten de weg van de minste weerstand. De lasten worden gedragen door derden / keuze tegen duurzaamheid en innovatie / geen perspectief aan nieuwkomers op de woningmarkt / tegen werkgelegenheid in de bouwsector / geen perspectief voor landelijke woongebieden.	56
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Indiener is van mening dat gemeenten de lasten afwentelen naar derden (initiatiefnemers) en zelf aan de lat moeten staan. Indiener gaat hierbij voorbij aan het feit dat als de gemeenten de last dragen, deze last door de belastingbetaler zal moeten worden opgebracht, terwijl er maar een beperkt aantal personen baat van hebben. Dit druist in tegen het algemene principe van de vervuiler betaalt.

Het verbeteren van de bestaande woningvoorraad is o.i. een opgave die werkgelegenheid oplevert, duurzaamheid creëert, perspectief biedt voor uiteenlopende groepen op de woningmarkt, helpt om de bestaande kwaliteiten van steden en landelijke kernen te borgen. Dat gebeurt niet door te blijven focussen op woningtoevoegingen.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Reactie

Gemeenten geven prioriteit aan projecten met een eigen belang (dubbele pet).	56
--	----

Standpunt Colleges van B&W

Ook gemeenten hebben ingegrepen in de eigen plannen en afgeschreven op het eigen grondbezit. Dat gemeenten soms voorrang geven aan projecten waarin zij een belang hebben kan verklaarbaar zijn: bij dergelijke projecten is vaak met een democratische legitimering gekozen voor het initiëren of overnemen van een project waarin de markt mogelijk onvoldoende perspectief zag. Vaak gaat het daarbij om de 'moeilijke' locaties, waarbij herstructurering, bodemsanering of andere kwesties meespelen. Vanzelfsprekend heroverweegt ook de overheid keuzes, maar de uitkomst daarvan is niet automatisch het schrappen van een plan. Misschien wel vooral als het gaat om 'moeilijke' projecten of 'rotte plekken'. Niettemin: boekhoudkundige argumenten zoals de gehanteerde boekwaarde van grondposities vormen ook voor de gemeente geen garantie dat een project (nog) in lijn is met de inhoud van deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.7.4. Reacties met betrekking tot 'Hoofdstuk 6.2.7: Monitoring'

Reactie

Vraagtekens bij prognoses. Hoe verhouden zich die tot recenter onderzoek Rigo en EIB?	21
Cijfers CBS en Progneff afzetten tegen meer recent EIB-onderzoek en vraag huisvesting statushouders.	25
Cijfermatige onderbouwing onvoldoende. Grote verschillen CBS en E,til vs. Rigo (i.o.v. NVB) 2015 (bron: Primos). Hieruit volgt dat de prognose (gebruikt als grondslag voor de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) achterhaald is. Feitelijke aantallen inwoners 2015 hoger dan prognose 2013. Hieruit volgt dat gegevens uit 2014 nu al herziening behoeven	56

Standpunt Colleges van B&W

Een prognose is geen exacte berekening die precies zo zal uitkomen. Schommelingen zijn daarom normaal, maar de geschetste trends zijn onmiskenbaar. De E,til-prognose is een door de provincie na zorgvuldige afweging vastgestelde basis voor beleid, verankerd in het POL, waaraan de Limburgse gemeenten zich al jaren committeren. Van de beschikbare modellen vertoont Progneff in het algemeen de minste schoksgewijze bijstellingen. De verschillen tussen de gehanteerde uitgangspunten bepalen in hoge mate het resultaat. Met name vanwege een krimpende omvang van het aantal huishoudens dragen prognosemodellen die plannen en beleid meenemen in de berekening het risico van teveel optimisme in zich. En als daarbij – bijv. door EIB – de bestaande leegstand niet wordt meegenomen, zijn de conclusies o.i. onvoldoende bruikbaar.

Het inzetten van de door u genoemde modellen levert het risico op dat elke belanghebbende de prognose kiest die het meest gewenste beeld geeft voor zijn belang. Dat vinden wij niet realistisch.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

3.8. Reacties met betrekking tot ‘Hoofdstuk 8: Subregionale nadere uitwerkingen’

Reactie

Corporaties maken van de gelegenheid gebruik de wens uit te spreken om nauw betrokken te worden bij het opstellen van regionale en lokale woonvisies.	20
---	----

Standpunt Colleges van B&W

Woonvisies vallen buiten de reikwijdte van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De woonvisies zijn kaderstellend voor de prestatieafspraken en jaarschijven. Het is de bevoegdheid van de 18 gemeenten afzonderlijk te besluiten al dan niet een woonvisie op te stellen. Wij nemen kennis van uw wens om nauw betrokken te worden.

Voorstel aan de Gemeenteraden

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

4. Aanvullende wijzigingsvoorstellen

4.1. Van de Colleges van B&W aan de Gemeenteraden

Van deze gemeentelijke voorstellen is hieronder alleen de beknopte inhoud weergegeven.

Reactie Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem

Overwegingen etc., mening/uitgangspunten dat...

- eventuele investeerders in rijksmonumenten vrijgesteld moeten worden van de compensatieplicht;
- voor wat betreft de overige gemeentelijke monumenten, erfgoed, agrarische bebouwing of 'rotte plekken' binnen de bebouwing waaraan de gemeente grote waarde hecht om deze te behouden, er maximaal 10 'éénpitters' per jaar per gemeente vrijgesteld worden van compensatie.
- In het geval van initiatieven van éénpitters, buiten de bovenstaande situaties, er compensatie dient plaats te vinden in de vorm van de inlevering van 1 planologische bouwtitel per nieuwbouwwoning die aan de voorraad wordt toegevoegd (1:1), dit in tegenstelling tot de geadviseerde 1:4-benadering.

Of deze compensatie direct of indirect wordt gekoppeld aan het initiatief, is ter bepaling van de betreffende gemeente.

→ In § 3.6 is hierop ingegaan.

Reactie gemeente Landgraaf

Het college merkt op dat het er op lijkt dat met de clustering van zorgwoningen (p. 8) nieuwe type zorgcentra worden gecreëerd, terwijl die elders worden gesloten.

→ Dit is uitdrukkelijk niet bedoeld. Met 'clustering van zorgwoningen' wordt bedoeld dat een x-aantal voor zorg aangepaste woningen geclusterd in een woonwijk aanwezig zijn. De bewoners van deze zorgwoningen wonen zelfstandig, maar kunnen wel vertrouwen op snelle zorg op afroep. In een zorgcentrum wonen bewoners onzelfstandig (intramuraal) en is 24-uurszorg aanwezig.

Reactie gemeente Nuth

Aanvulling gewenst m.b.t. het opnemen van een passage betreffende de huisvesting van vluchtelingen en statushouders.

→ In § 3.6 is hierop ingegaan.

Reactie gemeente Onderbanken

Heeft brief aan BO wonen d.d. 2 december 2015 als zienswijze ingediend.

→ Beantwoording in voorafgaande paragrafen.

Reactie gemeente Schinnen

Voorbehoud bij regime t.a.v. bouwtitels, vigerend lokaal beleid op basis bestuursplannen handhaven.

→ Vigerend beleid blijft vooralsnog geldig. Met de afspraken zoals vastgelegd in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg committeert de gemeente zich echter aan het navolgen hiervan, zodra een herziening van bestaand beleid en/of plannen noodzakelijk is.

Reactie gemeente Simpelveld

Voor historisch aanpalend rijksmonumentaal vastgoed moeten onbenutte bouwtitels één-op-één kunnen worden doorgeschoven.

Voor het doorschuiven van overige onbenutte bouwtitels moet de regeling 1:4 verruimd worden naar 1:2.

→ In § 3.6 is hierop ingegaan.

4.2. Overige ‘ambtshalve’ wijzigingen

Op pag. 7 ‘Sittard’ wijzigen in “Sittard-Geleen”.

Op pag. 37 bij punt 3 ‘Sittard’ wijzigen in “Sittard-Geleen”.

Op pag. 49 bovenaan ‘Sittard’ wijzigen in “Sittard-Geleen”.

Op pag. 57 onder het kopje ‘Het instellen van een financieel compensatiebeleid’ in de eerste alinea het woord ‘transformatieopgave’ vervangen door “subregionale woningmarktprogrammering”. Aan het eind van deze alinea wordt “(zie hoofdstuk 4)” toegevoegd.

Op pag. 57 wordt in de tweede alinea onder het kopje ‘Het instellen van een financieel compensatiebeleid’ in de tweede zin ‘andere richtlijn’ vervangen door: “additionele constructie”. De volgende zin wordt gewijzigd in “Bij deze kleine locaties kan een financiële bijdrage als sloopcompensatie gevraagd worden.”.

Op pag. 57 wordt in de tweede alinea onder het kopje ‘Het instellen van een financieel compensatiebeleid’ in de voorlaatste zin het woord ‘subregionaal’ tussen de haakjes gezet en aangevuld met ‘lokaal’: “...een (nog in te stellen subregionaal/lokaal) sloopfonds.”. De laatste zin van deze alinea wordt in een kader geplaatst en als volgt omgeformuleerd: “Voordat er sprake kan zijn van financiële compensatie is het vereist dat deze locaties en productmarktcombinaties positief zijn beoordeeld in het kader van de regionale woningmarktprogrammering (zie hoofdstuk 4).”.

Op pag. 57 boven het kader wordt de opsomming zoals op pag. 58 weergegeven aangevuld met de redactioneel weggevalen tekst:

“Werkwijze:

→ Bij nieuwbouw van zelfstandige woningen wordt een financiële bijdrage van 7% van de WOZ-waarde in bewoonde staat per nieuwbouwwoning (netto...).”

In de volgende zin wordt ‘Zuid-Limburg’ vervangen door “de gemeente of subregio”.

Bij de tweede pijl wordt het woord ‘waardevol’ tussen haakjes geplaatst: “(waardevol)”.

Boven de derde pijl wordt het woord “Facultatief:” toegevoegd.

Bij de derde pijl wordt het woord ‘regio’ vervangen door “subregio”.

De tekst bij de vierde pijl wordt gewijzigd in “In bepaalde door de subregio aangewezen gebieden kan voor herbestemming van leegstaande winkel- en horecapanden in centra en aanloopstraten geen bijdrage gelden.”.

Op pag. 57 in het kader na ‘De gemeente bepaalt,...’, invoegen: “...de verwachte WOZ-waarde van de nieuwbouwwoning(en), op het moment dat sprake is van een investeringsbeslissing en de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening wil gaan aanvragen.”

De tekst vanaf de daaropvolgende zin die begint met ‘De gemeente meldt...’ compleet vervangen door: “De WOZ-waarde is gebaseerd op woningtypen en de daarbij behorende gemiddelde WOZ-waarden in de subregio. Het is aan de gemeente om te bepalen tot welk woningtype de toevoeging behoort. De hoogte van de financiële compensatie is 7% van de gemiddelde WOZ-waarde (van dit woningtype binnen de subregio). Het staat gemeenten die gebruik maken van deze regeling vrij om de gemiddelde WOZ-waarden jaarlijks aan te passen in lijn met de waarde-ontwikkelingen in de markt. Leidraad hiervoor is de Woonmonitor.”.

Onder het kader wordt de volgende alinea toegevoegd: "In paragraaf 8.2.6 zijn (als bijlage) per subregio de gemiddelde WOZ-waarden per woningtype weergegeven inclusief de afdracht ter hoogte van 7% van de WOZ-waarde. Het is de bevoegdheid van de gemeente om het woningtype te bepalen en daarmee de hoogte van de afdracht voor de woningtoevoeging vast te stellen."

Als paragraaf 8.2.6 worden de volgende tabellen toegevoegd:

Maastricht-Heuvelland		
Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	7%
Appartement	€ 127.400	€ 8.918
2 ¹	€ 225.700	€ 15.799
Hoekwoning	€ 201.500	€ 14.105
Tussenwoning	€ 188.400	€ 13.188
Vrijstaande woning	€ 345.500	€ 24.185
Woonwagen	€ 63.900	€ 4.473
Geen van bovengenoemde woningtypes (bijvoorbeeld villa of landhuis of herenhuis)	Vaststelling waardebeoordeling door gemeente.	7% van de waardebeoordeling van de WOZ-waarde.

Bron: Woonmonitor 2014, pagina 28

Parkstad Limburg		
Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	7%
Appartement	€ 93.400	€ 6.538
2 ¹	€ 171.400	€ 11.998
Hoekwoning	€ 136.800	€ 9.576
Tussenwoning	€ 119.500	€ 8.365
Vrijstaande woning	€ 280.200	€ 19.614
Woonwagen	€ 63.900	€ 4.473
Geen van bovengenoemde woningtypes (bijvoorbeeld villa of landhuis of herenhuis)	Vaststelling waardebeoordeling door gemeente.	7% van de waardebeoordeling van de WOZ-waarde.

Bron: Woonmonitor 2014, pagina 28

Westelijke Mijnstreek		
Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	7%
Appartement	€ 106.000	€ 7.420
2 ¹	€ 174.200	€ 12.194
Hoekwoning	€ 147.600	€ 10.332
Tussenwoning	€ 132.800	€ 9.296
Vrijstaande woning	€ 290.900	€ 20.363
Woonwagen	€ 63.900	€ 4.473
Geen van bovengenoemde woningtypes (bijvoorbeeld villa of landhuis of herenhuis)	Vaststelling waardebeoordeling door gemeente.	7% van de waardebeoordeling van de WOZ-waarde.

Bron: Woonmonitor 2014, pagina 28

Zuid-Limburg (illustratief)		
Type	Gemiddelde WOZ-waarde	7%
Appartement	€ 108.900	€ 7.623
2 ¹	€ 187.500	€ 13.125
Hoekwoning	€ 158.000	€ 11.060
Tussenwoning	€ 146.700	€ 10.269
Vrijstaande woning	€ 304.000	€ 21.280
Woonwagen	€ 63.900	€ 4.473

Bron: Woonmonitor 2014, pagina 27

Op pag. 77 wordt een definitie voor 'beeldbepalend pand' opgenomen.

5. Wijzigingsvoorstellen op de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Voorstel aan de Gemeenteraden 1

Begrippen 'goedkoop' en 'betaalbaar'

Suggestie overnemen en terminologie eenduidig toepassen, aan te passen, evenals de begrippen 'goedkoop' en 'betaalbaar' op te nemen in de begrippenlijst.

- Het hoofdstuk n.a.v. onderzoek van Atrivé (hoofdstuk 3) spreekt over goedkope en betaalbare huurwoningen: hiermee worden sociale huurwoningen en niet-sociale huurwoningen bedoeld. Dit is eenvoudig te verduidelijken.
- Hoofdstuk 4.3 over betaalbare huurwoningen en huurwoningen voor de sociale doelgroep (80% toewijzen tot een inkomen van €35.739, 90% toewijzen tot een inkomen van €39.874), de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) en de middeninkomens (met een inkomen boven de EU-toewijzingsgrens van €39.874) (pagina 40 en 41).
- Hoofdstuk 4.5 gaat over goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Deze zullen we laten aansluiten op de huurgrenzen 2016 (pagina 48, 50 en 51).

Voorstel aan de Gemeenteraden 2

Status van sloop uit het verleden

Onderstaande tekst ter verduidelijking opnemen in de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg op pagina 60, onder 6.2.4:

"Woningbouwcorporaties zijn al jaren bezig hun woningvoorraad te herstructureren, vanwege slechte bouwtechnische kwaliteit en/of leefbaarheidsproblemen. Daarbij wordt sloop gevolgd door kwalitatief goede nieuwbouw. Vaak leidt dit tot een afname van de woningportefeuille, in het bijzonder bij de grotere corporaties. Nieuwbouw zonder voorafgaande sloop wordt nog beperkt gerealiseerd. Gemeenten hebben (waar nodig) met corporaties afspraken gemaakt over de herstructureringsprojecten en/of de verankering daarvan in het Strategisch Vastgoed Beleid van die corporaties. Het gaat om langlopende afspraken over sloop en vervangende nieuwbouw. Deze afspraken worden geborgd in de subregionale woningmarktprogrammering.

In de rekensom sloop minus nieuwbouw kan incidenteel sprake zijn van sloopeenheden, die nog niet ingerekend zijn om nieuwbouw te compenseren (resultaat van de verdunning).

De subregio heeft de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid over het al dan niet opnemen van een nieuw woningbouwinitiatief in de subregionale woningmarktprogrammering en de inzet van sloopeenheden, waarbij het leveren van maatwerk ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' het primaire doel is."

Voorstel aan de Gemeenteraden 3

Opsomming 'woonlasten'

Aan de opsomming van woonlasten die gegeven wordt in paragraaf 4.3.5 (woonlasten worden bepaald door de hoogte van de huur, de hoogte van de huurtoeslag, de hoogte van de energielasten en de hoogte van eventuele zorgkosten) 'gemeentelijke heffingen' toevoegen.

Voorstel aan de Gemeenteraden 4

Zorgwoningen

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter verduidelijking aanpassen:

Op pag. 45 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in de alinea onder het blauwe kader na de zin die eindigt met ‘...maar toegankelijk zijn voor mensen met een zorgindicatie’, invoegen:
“Vandaar dat voor zorgwoningen voor mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuiglijke beperking, met minimaal een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, en daadwerkelijk deze zorg afnemen geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd. Deze dienen bij voorkeur...”

Op pag. 45 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in de daarop volgende alinea de eerste zin vervangen door:

“Om te borgen dat deze woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door mensen met een zorgindicatie moeten gemeenten dit aantoonbaar juridisch sluitend regelen in het bestemmingplan en de af te geven omgevingsvergunning, waaruit blijkt dat de woningen uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie of -profiel als voornoemd die daadwerkelijk deze zorg afnemen gedurende deze zorgindicatie. Voor elke nieuwe bewoning geldt de beperkende bepaling onverkort ook.”

Beleidsafspraken IX verduidelijken:

- “ZZP 4” vervangen door “een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt”.
- Toevoegen: “Voor zorgwoningen vanaf VV ZZP 3 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 beleidsafpraak VI, mits de in hoofdstuk 4.4 genoemde voorwaarden zijn ingevuld.”

Voorstel aan de Gemeenteraden 5

Studentenhuisvesting

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aanpassen door definities van ‘student’ en ‘studentenwoning’ toe te voegen:

“Onder student wordt verstaan: iemand die een opleiding volgt aan een universiteit of hogeschool, hiertoe het gehele studieprogramma doorloopt en aantoonbaar staat ingeschreven aan een in Nederland, België of Duitsland gevestigde onderwijsinstelling, niet zijnde een extraneus^[1] of een contractstudent^[2].”

^[1] Als extraneus heb je uitsluitend het recht om tentamens en examens af te leggen in de opleiding waarvoor de inschrijving geldt.

^[2] Contractstudenten volgen één of meer cursussen en nemen deel aan het moduleaanbod gericht op het verbreden en verdiepen van kennisoepassing en kennisontwikkeling.

Studentenwoning: een woonruimte die uitsluitend beschikbaar is voor studenten gedurende de periode van aantoonbare inschrijving tot maximaal één jaar na uitschrijven aan de onderwijsinstelling.

Een zelfstandige studentenwoning is voorzien van eigen sanitaire ruimtes, keuken/pantry en verblijfsruimte). Deze valt onder de strekking van deze structuurvisie.

Een studentenkamer of onzelfstandige studentenwoning kent geen zelfstandige kook- en/of sanitaire voorzieningen en valt niet onder het beleid dat in deze structuurvisie is vastgelegd.”

Op pag. 49 van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in de voorlaatste alinea na de zin die eindigt met ‘...concurrentie met de reguliere woningvoorraad’, invoegen: “Studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten zoals bedoeld in de definitie in deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Vandaar dat voor zelfstandige studentenwoningen – voor zover deze woningen voldoen aan de definitie van studentenwoningen opgenomen in deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – geldt, dat de realisatie van deze woningen in genoemde gemeenten (centra van Sittard en Heerlen, Maastricht, Vaals en tijdelijk in Bocholtz (Simpelveld) en Kerkrade) niet hoeft te worden gecompenseerd. Ze dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed (monumenten, leegstaande scholen, etc.) en nabij voorzieningen.”

Op pag. 49 worden de zinnen: “Zelfstandige studentenwoningen zijn...niet nakomen hiervan.” vervangen door: “Zelfstandige studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten, gedurende de studietijd tot maximaal 1 jaar na uitschrijving van de studie. Om te borgen dat deze woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door deze doelgroep moeten gemeenten dit aantoonbaar publiekrechtelijk regelen in het bestemmingsplan of in de (te verlenen) omgevingsvergunning en privaatrechtelijk verankeren in een (privaatrechtelijke) overeenkomst of zogeheten campuscontract. In deze juridisch sluitende privaatrechtelijke regeling dient de bepaling te worden opgenomen, dat deze woningen alleen toegankelijk zijn voor de doelgroep, te beoordelen op het moment van ingebruikname. Voor elke nieuwe bewoning geldt de beperkende bepaling onverkort ook.”

Beleidsafspraken XI aanvullen met de zin: “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.”.

Voorstel aan de Gemeenteraden 6

Samenvatting en tekst

Tekstueel aanpassen: de beleidsafspraken in de samenvatting dienen gelijkkluidend te zijn aan de beleidsafspraken in hoofdstuk 5.

Voorstel aan de Gemeenteraden 7

Rijksmonumenten

Zie voor aanpassing rijksmonumenten voorstel aan de gemeenteraden 9.

Voorstel aan de Gemeenteraden 8

Definitie ‘onttrekking’

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg verduidelijken door op te nemen, dat onder onttrekking wordt verstaan het feitelijk en planologisch onttrekken van woningen aan de woningvoorraad door middel van:

- fysieke sloop van woningen;
- het duurzaam omzetten van de woonbestemming van een bestaande woning naar een andere functie;
- samenvoegen van woningen (bijvoorbeeld één woning maken van twee woningen onder één kap, in dat geval neemt de woningvoorraad af met één woning).

Voorstel aan de Gemeenteraden 9

Volgorde compensatie

Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wijzigen.

Beleidsafspraken VI vervangen door onderstaande tekst:

“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 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 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 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.”