



Samenvatting

Het college heeft besloten in te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en deze voor te leggen aan de raad. Met deze tijdelijke versoepeling worden initiatiefnemers meer mogelijkheden geboden om nieuwe woningbouwplannen te compenseren. Dit geldt met name voor betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters en voor senioren in dorpskernen en stedelijke centra. De beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de Provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en deze voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 28 mei 2019:

Conform.



1. Aanleiding

De regio Zuid-Limburg heeft, in afstemming met de Provincie Limburg, een beleidsregel opgesteld die de huidige methodiek om woningbouw te compenseren iets verruimd. De regio en Provincie zijn hiertoe overgegaan naar aanleiding van inspraakreacties van belanghebbenden (ingebracht gedurende de inspraakprocedure over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg), diverse signalen uit de markt en reacties vanuit de Zuid-Limburgse gemeenteraden. De tijdelijkheid van deze beleidsregel is gerelateerd aan de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, welke na de zomer 2019 wordt opgestart.

2. Context

Omgevingsverordening Limburg 2014

De omgevingsverordening Limburg 2014, vastgesteld door de Provinciale Staten Limburg, stelt in artikel 2.4.2, lid 3 wonen dat:

“Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.”

Een vastgestelde, regionale, structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is dus een vereiste om woningen te kunnen toevoegen in Maastricht.

Raadsbesluit Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg d.d. 27 september 2016

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bevat onder meer regels voor het toevoegen van nieuwe woningen. Uitgangspunten hierbij zijn dat er niet teveel woningen worden toegevoegd en dat bij toevoeging een compensatie vereist is. Deze compensatieregeling is opgenomen in beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in hoofdstuk 5.1 ‘De Zuid-Limburgse beleidsafspraken’. De tijdelijke versoepeling compensatie woningbouwplannen is een actualisatie van beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Woonvisie Maastricht 2018 d.d. 30 januari 2018

De versoepelde beleidsregel draagt bij aan de volgende aandachtspunten uit de, door de raad vastgestelde, Woonvisie Maastricht 2018:

- Aandacht voor de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters;
- Voldoende woningen voor middeninkomens;
- Balans tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare (huur)woningen;



- Vasthouden aan de koers uitgezet in de woningprogrammering en de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe markontwikkelingen.

3. Gewenste situatie

De beleidsregel, die als bijlage is toegevoegd, geeft marktpartijen tijdelijk (tot aan de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg eind 2020) meer (compensatie)ruimte om woningbouwplannen te realiseren. De beleidsregel wordt na vaststelling als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen-Zuid Limburg, en versoepelt de compensatiemogelijkheden (bijv. financiële compensatie voor 25 i.p.v. de huidige 5 woningen) met name voor:

- betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. €720,42 huur per maand) in dorpskernen en stedelijke centra;
- middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) in dorpskernen en stedelijke centra;
- betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters en voor senioren in dorpskernen en stedelijke centra.

Met het aannemen van het addendum worden de mogelijkheden die vanuit de regio worden geboden voor het compenseren van woningbouw dus verruimd, maar verandert er niets aan het gemeentelijke woonbeleid (Woonvisie, studentenprogrammering en woonprogrammering). Het regionale beleid fungeert als een eerste toets waarna een woningbouwproject aansluitend nog wordt getoetst aan het geldende gemeentebeleid.

De inhoud van het versoepelingsvoorstel

- De bestaande tekst van beleidsregel VI blijft behouden. Deze compensatiemogelijkheden worden voortgezet, waaronder de vrijstelling voor zorgwoningen en woningen in rijksmonumenten. Additioneel komen er dan nieuwe tijdelijke mogelijkheden bij.
- Algemene randvoorwaarden voor alle woningbouwplannen die mogelijk worden gemaakt door deze tijdelijke versoepelingsregeling:
 - Regeling duurt maximaal 2 jaar vanaf 21 maart 2019, tenzij de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg eerder wordt vastgesteld.
 - Vaststelling van het woningbouwplan (middels een planologisch-juridische procedure) geschiedt binnen 2 jaar na besluitvorming door de subregio's over toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering.



- De realisatie van het woningbouwplan moet binnen 5 jaar zijn gerealiseerd vanaf het moment dat besluitvorming in de subregio's is geweest over toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering.
 - Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering/worden wegbestemd.
 - Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op de bestaande beleidsregel VI van de SVWZL
- Het betreft uitsluitend plannen die nog niet op de programmeringen staan en niet plannen die in het verleden inmiddels met inzet van compensatie zijn opgevoerd in de programmeringen.

Nieuwe (tijdelijke) beleidsregel VI:

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).
- woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).
- tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).
- woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreffen woningbouwplannen ter grootte van **maximaal 25 woningen** gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. €720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de



Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. Nationale Hypotheek Garantie-grens: € 290.000,- vrij op naam).

Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPANNEN – VERLICHT COMPENSATIE REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limbursg niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing van de woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet als uitzonderingsplan of robuust plan kan worden betiteld. Ook in dit geval is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is minder licht dan woningbouwplannen die een kwalitatief goed karakter betreffen:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte / Product Mark Combinaties (PMC)) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

DEFINITIES



Starters: Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde – als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning – en na verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning (huur of koop) is. Voorbeelden zijn personen die vanuit het ouderlijk huis of een (studenten)kamer een zelfstandige woning betrekken. Een semi-starter is een persoon die voor en na verhuizing tot de huishoudkern behoort ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft. De vorige woning was niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning. Bron: Woningonderzoek Nederland 2018

Senioren: De doelgroep senioren betreffen personen met een AOW-gerechtigde leeftijd (67+).

Sociale doelgroep: zie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Levensloopbestendig / levensloopgeschied: een woning waarin bewoners kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of handicap.

Overwegingen

Het vaststellen van de versoepeling biedt meer mogelijkheden dan voorheen aan initiatiefnemers om nieuwe woningbouwplannen te compenseren. De intentie is dat dit initiatiefnemers, meer dan de huidige beleidsregel dit doet, faciliteert om de gewenste woningbouwprojecten te initiëren en te ontwikkelen. Dit kan leiden tot meer betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters omdat vooral voor deze typen woningen meer mogelijkheden worden geboden om te compenseren. Daarnaast zal dit invloed hebben op de kwantitatieve opgave van de woningmarkt.

Een structuurvisie is in de regel onderworpen aan inspraak. Aangezien het in deze geen Structuurvisie betreft die wordt voorgelegd, maar een versoepeling van onderdelen van die structuurvisie en gezien het feit dat bij de vaststelling van de structuurvisie in elke gemeente wel uitvoerig invulling is gegeven aan de inspraakprocedure en de daaruit volgende zienswijzen ook strekken tot de compensatiemaatregel waarvoor momenteel een tijdelijke versoepeling ter besluitvorming voorligt, is het advies om te besluiten geen inspraakprocedure op te starten. De beleidsregel komt immers tegemoet aan inspraakreacties van belanghebbenden, die zijn ingebracht gedurende de inspraakprocedure rond de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarnaast hebben de bestuurders van het Bestuurlijke Overleg Wonen Zuid-Limburg juist vanwege diverse signalen uit de markt en uit de gemeenteraden aangedrongen op een korte procedure om zo spoedig mogelijk gebruik te kunnen maken van een meer flexibele regeling, die bovendien tijdelijk van aard is en de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg niet buiten werking plaatst.



De versoepeling heeft enkel effect op de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; er verandert met dit raadsbesluit dus niets aan het gemeentelijke woonbeleid (Woonvisie, splitsingsbeleid, studentenprogrammering en woonprogrammering). Het regionale beleid fungeert als een eerste toets waarna een woningbouwproject aansluitend nog wordt getoetst aan het geldende gemeentebeleid.

Het kan zijn dat de gemeente geen gebruik wenst te maken van de versoepeling. In dat geval kan door de gemeenteraad worden besloten de beleidsregel niet vast te stellen en blijft de huidige Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zoals deze op 27 september 2016 door de raad is vastgesteld, van kracht. Het niet vaststellen van deze versoepeling geeft initiatiefnemers minder mogelijkheden om nieuwe woningbouwplannen te compenseren. Dit kan ten gevolgen hebben dat initiatiefnemers besluiten hun woningbouwplannen niet, of in een andere gemeente, te realiseren.

Als de gemeente afwijkt van een uniforme uitvoering, dan kan dit leiden tot strijdigheid met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de provinciale Omgevingsverordening. Dit kan een zienswijze of (in later stadium) een aanwijzing van Gedeputeerde Staten tot gevolg hebben.

Het vaststellen van een Structuurvisie is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Om ook de tijdelijke versoepeling dezelfde status te geven als de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt ook de versoepeling ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Indien een gemeenteraad de versoepeling niet vaststelt zal dat voor de gemeente betekenen dat de uniforme Zuid-Limburgse regeling niet kan worden toegepast.

Voorstel

In te stemmen met de versoepelde beleidsregel en deze voor te leggen aan de raad met het verzoek:

1. In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en deze niet voor te leggen voor bezwaar en beroep.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



5. Effect op de openbare ruimte

Het is mogelijk dat de versoepeling van de compensatie leidt tot de initiatie en ontwikkeling van meer woningbouwprojecten. Dit kan leiden tot ontwikkelingen in de aangrenzende openbare ruimte. Deze effecten zullen per initiatief integraal moeten worden beoordeeld.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Financiële informatie is niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De versoepelde beleidsregel is afgestemd in het bestuurlijke overleg Wonen Zuid-Limburg en met de provincie Limburg. Deze versoepeling is een addendum bij de reeds door de raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. De versoepeling draagt daarnaast bij aan aandachtspunten die eerder door de raad, en in de raads werkgroep Wonen, zijn aangegeven in de door de raad vastgestelde Woonvisie Maastricht 2018:

- Aandacht voor de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters;
- Voldoende woningen voor middeninkomens;
- Balans tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare (huur)woningen;
- Vasthouden aan de koers uitgezet in de woningprogrammering en de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe markontwikkelingen.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en deze voor te leggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg



Uitvoering

Na vaststelling door de raad van de versoepelingsregeling wordt deze gepubliceerd in VIAMaastricht rubriek 'Bericht uit Maastricht' en in de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving. Ook wordt de versoepelingsregeling 6 weken ter inzage gelegd. Het vaststellingsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep.

Evaluatie & vervolg

De beleidsregel is door de regio vastgesteld voor een periode van maximaal 2 jaar. Met het aannemen van de beleidsregel door de gemeenteraad treedt de beleidsregel ook in werking voor de gemeente (grondgebied) Maastricht. De gezamenlijke evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt na de zomer 2019 opgestart.