

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen houdende regels omtrent tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek (Beleidsregel Tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)

De Raad van Sittard-Geleen

Gelet op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, die door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten is vastgesteld (in Sittard-Geleen vastgesteld op 9 november 2016);

overwegende dat:

- o de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren;
- o het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren;
- o de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren en er dan ook behoefte is aan een tijdelijke versoepeling van het (compensatie)beleid;

besluiten:

vast te stellen de Beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Artikel 1 Definities

Bevoegd gezag:	het college van burgemeester en wethouders
SvWZL:	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
Starters:	een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woont – 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:	huishoudens met een inkomen onder de € 38.035 (prijspeil 2019).
Levensloopbestendig / - geschikt:	een woning waarin bewoners kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of handicap.

Artikel 2 Inhoud beleidsregel

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vast-gestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd 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 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 woningmarkt-programmering.

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 in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

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

2. **KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME**

Dit zijn woningbouwplannen ter grootte van **een toevoeging van 6 tot maximaal 25 woningen** gericht op betaalbare sociale huurwoningen (max. €720,42 huur per maand) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare koopwoningen (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Het betreft ten alle tijden levensloopbestendige woningen.

Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra van Sittard en Geleen. 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.

Voor deze initiatieven geldt een licht compensatie-regime, d.w.z.:

- o compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1;
- o financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg', maar dan voor maximaal 25 woningen én onder bepaalde voorwaarden ten aanzien van prijssegment en locatie;
- o een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. **VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE REGIME**

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- o compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.;
- o 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 (lees: betere aansluiting op de behoefte / PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering (niveau Zuid-Limburg) in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie/andere regio (en daarmee weg te bestemmen op de voor-malige locatie).

Bij categorie 2 en 3 betreft het de lokale en subregionale programmeringen.

Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerkoplossingen, overeenkomstig de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 Awb.

Artikel 3 Reikwijdte

De beleidsregel treedt voor een periode van maximaal 2 jaar in werking gerekend vanaf 21 maart 2019, tenzij de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg eerder wordt vastgesteld.

Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld (vergunning afgegeven) en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (gerekend vanaf datum afgifte vergunning). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en werkt na bekendmaking terug tot 21 maart 2019.

Artikel 4 Compensatieregels

Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg:

VI. *Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd.*

De SvWZL is onverminderd van toepassing.

Artikel 5 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na de dag van bekendmaking; werkt terug tot 21 maart 2019 en vervalt per 20 maart 2021 dan wel per de eerdere datum van gewijzigde vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Aldus vastgesteld tijdens de vergadering van de Raad d.d. 26 september 2019

*SITTARD, 26 september 2019
DE RAAD VAN SITTARD-GELEEN,*

*drs. G.J.M. Cox
Burgemeester*

*drs. J. Vis
Griffier*