



Samenvatting

Het College van B&W legt de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter vaststelling voor aan de raad. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de Zuid-Limburgse woningmarkt en is opgesteld door de 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De SVWZL is gericht op het versterken van de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg door vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar af te stemmen. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten is er een gezamenlijke visie ontwikkeld.

Van 6 januari t/m 16 februari 2015 heeft de ontwerp-SVWZL ter inzage gelegen bij de 18 gemeenten. Daarop zijn er een aantal reacties ingediend. De ingediende reacties gaan grotendeels over de compensatieregeling voor harde plannen. De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van deze reacties betreffen de status van sloop uit het verleden en versoepeling van de compensatieplicht voor nieuwe plannen.

Beslispunten

1. De nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vast te stellen.
2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg inclusief de nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter vaststelling voor te leggen aan de raad conform bijgevoegd raadsvoorstel.
3. Akkoord te gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel op 13 september 2016 (Raadsronde).

Besluit Burgemeester en Wethouders 19 juli 2016:

Conform.



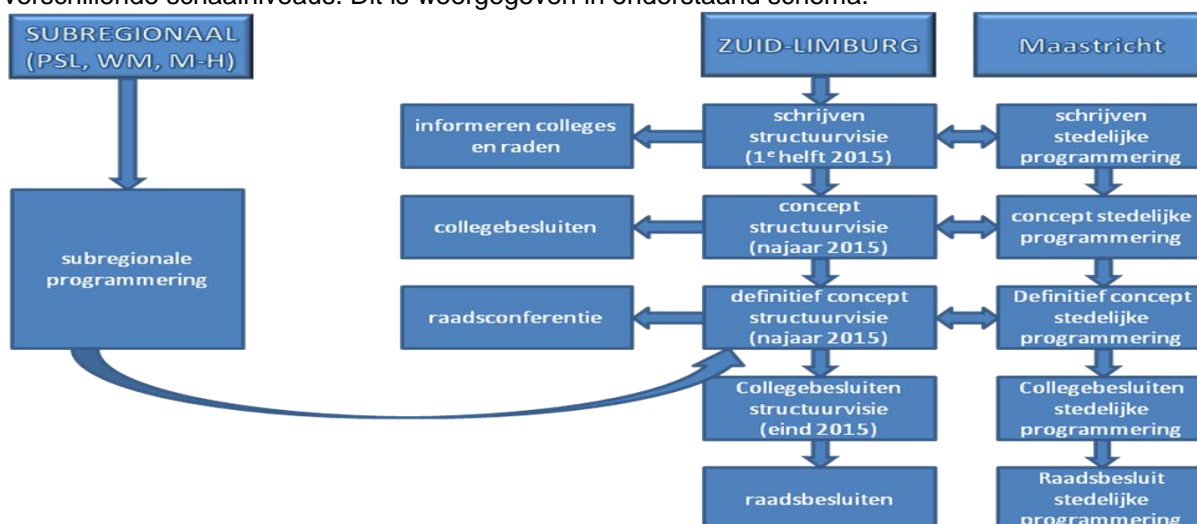
1. Aanleiding

In november 2015 heeft uw College besloten de vaststellingsprocedure van de SVWZL te starten door deze in ontwerp te publiceren. De SVWZL heeft van 6 januari 2016 tot en met 16 februari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen. Bij de 18 Zuid-Limburgse gemeenten zijn circa 20 unieke reacties binnen gekomen (een groot aantal reacties is aan meerdere gemeenteraden gericht). Deze reacties zijn door de ambtelijke werkgroep van een antwoord voorzien en een eventueel wijzigingsvoorstel. Deze zijn tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg van 11 mei en 26 mei besproken en geaccordeerd. In de bijlage treft u de ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg en de nota reacties bij ontwerp SVWZL aan, waarin de reacties zijn beantwoord en de wijzigingen op het ontwerp zijn geduid. Uw college wordt verzocht de nota reacties bij ontwerp SVWZL en de bijbehorende wijzigingsvoorstellen vast te stellen en te besluiten beide stukken ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

2. Context

Het afgelopen jaar is parallel gewerkt aan het opstellen van twee beleidsdocumenten op het gebied van wonen. Allereerst de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Hierin wordt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) op het gebied van woonbeleid en woningprogrammering uitwerkt voor alle 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De gemeente Maastricht heeft ervoor gekozen om parallel hieraan de Woonprogrammering Maastricht op te stellen als actualisatie van de stedelijke programmering woningbouw 2010-2019. Deze programmering is een uitwerking van de SVWZL. De gemeenteraad van Maastricht is nauw betrokken geweest bij het opstellen van beide beleidsdocumenten.

De SVWZL is een belangrijke pijler in het lokale en regionale woonbeleid en de interactie tussen de verschillende schaalniveaus. Dit is weergegeven in onderstaand schema.





De kwantitatieve basis van de SVWZL is de zogenaamde transformatieopgave uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg(POL) . De transformatieopgave is geen bouw- of sloopcontingent. Ook is de transformatieopgave geen afdwingbaar getal. De transformatieopgave is wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit wil niet zeggen dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk zijn; vernieuwing blijft nodig om de concurrentiekracht en leefkwaliteit van Zuid-Limburg op peil te houden. Maar het moet dan wel gaan om ontwikkelingen, die (kwantitatief) aansluiten op de transformatieopgave en (kwalitatief) een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. De provincie Limburg voert een strakke regie op de woningbouwprogrammering c.q. de ontwikkeling van woningbouwlocaties om de gevolgen van een krimpende bevolking op een verantwoorde manier te kunnen opvangen. Maastricht onderkent de noodzaak daarvan en ondersteunt de regierol van de provincie Limburg, hierbij rekening houdend met de regionale verschillen en de specifieke lokale situatie.

Minstens even belangrijk echter is de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De SVWZL speelt op beide in: kwalitatieve invulling van de toekomstige woningbehoefte binnen een hard kwantitatief kader.

3. Gewenste situatie

Het merendeel van de reacties is gericht op verduidelijking van de tekst. Inhoudelijk heeft het merendeel van de reacties betrekking op de compensatieregeling met harde plannen. Versoepeling van het voorstel om, indien fysieke sloop of duurzame onttrekking niet mogelijk is, te compenseren met 4 woningbouwtitels uit de harde planvoorraad kreeg de meeste aandacht. Besloten is om grotendeels vast te houden aan het inleveren van 4 harde woningbouwtitels om een woning op een andere locatie te kunnen realiseren, maar in enkele gevallen de 1 op 4 te versoepelen.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de ingediende reacties betreffen de volgende:

Status van sloop uit het verleden

T.a.v. herstructurering door corporaties is ter verduidelijking een tekst opgenomen die ruimte laat om de afspraken met corporaties te honoreren in het kader van de herstructurering. Deze moeten worden verankerd in de subregionale programmering, waardoor ze zijn geborgd.

Versoepeling compensatieplicht voor nieuwe plannen

- Rijksmonumenten: voor woningbouw in rijksmonumenten is de compensatieplicht voor nieuwe plannen geschrapt. Mocht na verloop van tijd blijken dat dit 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. 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).

- 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 wijziging van dit regime, bijvoorbeeld het instellen van een ander maximaal aantal.

De versoepeling voor rijksmonumenten komt met name op verzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en is door Maastricht ondersteund. De versoepeling voor functieverandering in kernen en centra onder voorwaarden is oorspronkelijk een wens van de regio Parkstad Limburg en heeft na moeizaam onderhandelen geleid tot een regeling die in aantal is gelimiteerd.

Voor het volledige overzicht van wijzigingen verwijzen wij naar Hoofdstuk 5 en 6 van de bijgevoegde nota reacties bij ontwerp SVWZL.

Door de inhoudelijke wijzigingen n.a.v. de genoemde nota reacties bij ontwerp SVWZL zijn de beleidsafspraken nu als volgt:

- I. Een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen, conform de markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.
- II. De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden.



- III. De transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Naast het gemeentelijk niveau, kan dit ook op (stads)deelniveau. De transformatieopgave wordt minimaal op subregionaal niveau vastgesteld. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de leegstand actueler in kaart te brengen. De actualisering van de transformatieopgave kan tot gevolg hebben dat de woningmarktprogrammering zal moeten worden herijkt. Actualisering van de woningmarktprogrammering gebeurt minstens om de vier jaar.
- IV. De subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen.
- V. De herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstaand vastgoed geen nieuwe invulling te geven, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.
- VI. Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:
 1. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:
 2. 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;
 3. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;

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.

- VII. Met name in suburbane woonmilieus te verdunnen. Dit moet tevens zorgen voor een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus. Op regionale en lokale schaal dient beter inzichtelijk te worden gemaakt waar deze suburbane woonmilieus voorkomen, en welke strategieën hierop van toepassing zijn.
- VIII. Een aanpak particulier woningbezit te starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.1.
- IX. Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie (op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP3 of VG1, LG1 of ZG1



of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt) conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.4.

Voor zorgwoningen vanaf VV ZZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafspraken VI, mits de in hoofdstuk 4.4 genoemde voorwaarden zijn ingevuld.

- X. Zorg te dragen voor een voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in:
- A. Het op peil houden c.q. vergroten van de omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad (voor inkomensdoelgroep t/m € 45.000) binnen de kaders van de structuurvisie;
 - B. De betaalbaarheid van wonen (ook combinatie met woonlasten);
 - C. Het vergroten van de betaalbare huurwoningvoorraad door woningcorporaties te bewegen particuliere woningen op te kopen en als huurwoning te verhuren;
 - D. Gemeenten voeren vooraf overleg met de woningcorporaties over de complexen woningen, die verkocht mogen worden. Gemeenten zullen actief gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.
- XI. Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.5.
- Voor studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafspraken VI, mits de in hoofdstuk 4.5 genoemde voorwaarden zijn ingevuld.
- XII. De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is. Zo wordt er ook nader uitgezocht waar de leegstand zich feitelijk manifesteert of geen courante kwaliteiten meer heeft en daarom in aanmerking komt voor transformatie.
- XIII. De problematiek - beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg - en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk.

Ten aanzien van de verwachte leegstand in de agrarische sector en de eventueel hieruit voortvloeiende problemen geeft de voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Wonen aan dat deze problematiek de aandacht heeft van Gedeputeerde Staten (GS). Provinciale Staten hebben GS immers opdracht verleend dit probleem te inventariseren en aan te geven hoe e.e.a.



aangepakt kan worden. Aangezien dit portefeuille-overstijgend is dient dit integraal aangepakt te worden. De voorzitter deelt mee dat alle gemeenten namens GS een brief hierover ontvangen, waarin o.a. de integrale aanpak zal worden toegelicht, vanuit welke beleidskaders hiervoor aandacht is, op welke wijze dit wordt aangepakt en welke termijnen daarbij gehanteerd worden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De SVWZL is kader voor woningbouwprogrammeringen, waarin wordt uitgegaan van dynamisch voorraadbeheer en de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze beleidsprincipes verleggen de focus van uitbreidingslocaties naar "hergebruik" van bestaand vastgoed of tenminste naar (vervangend) bouwen in bestaand stedelijk gebied, met de bijbehorende positieve effecten voor duurzaamheid.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

De SVWZL heeft geen directe financiële gevolgen voor Maastricht. In de Woonprogrammering Maastricht zijn de financiële consequenties van de uitvoering van de SVWZL grotendeels inzichtelijk gemaakt.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Tijdens het proces is de participatie van de betrokken gemeenten als volgt vormgegeven::

- een gemeenschappelijke, Zuid-Limburgse raadsinformatiebijeenkomst in april 2015 (in GaiaZoo te Kerkrade);



- een informatiebijeenkomst voor de belangrijkste stakeholders in april 2015, onclusief inloopavond.
- diverse ambtelijke bijeenkomsten op Zuid-Limburgs niveau, waaronder zogenaamde "schrijfsessies";
- diverse bestuurlijke overleggen (Bestuurlijk Overleg wonen Zuid-Limburg);
- een bijeenkomst voor raadsleden in de subregio Maastricht-Heuvelland in januari 2015, waarbij de SVWZL aan de orde is geweest;

De input uit deze consultatierondes en de nota reacties op de SVWZL zijn verwerkt in de ontwerp SVWZL.

11. Voorstel

1. De nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vast te stellen.
2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg inclusief de nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter vaststelling voor te leggen aan de raad conform bijgevoegd raadsvoorstel.
3. Akkoord te gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel op 13 september 2016 (Raadsronde).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De SVWZL dient uiterlijk 1 oktober 2016 te zijn vastgesteld door alle gemeenteraden in Zuid-Limburg, conform de POL afspraken. In Maastricht vindt raadsbehandeling parallel aan de reeds door het college vastgestelde Woonprogrammering Maastricht plaats op 26 september 2016. Daarna wordt de concept SVWZL aangepast op basis van de vastgestelde nota van reacties en gezamenlijk gepubliceerd. Vervolgens moet uitvoering gaan worden gegeven aan de beleidsafspraken.

Gemeenteraden die het stuk niet, te laat of geamendeerd vaststellen krijgen te maken met een aangepaste provinciale ruimtelijke verordening (naar verwachting vanaf oktober 2016). Deze bepaalt, dat een bestemmingplan niet mag voorzien in toevoeging van woningen, tenzij de desbetreffende gemeente de SVWZL heeft vastgesteld, zoals deze in deze nota is toegelicht. Concreet betekent dit, dat gemeenten geen woningen meer kunnen toevoegen en te maken kunnen krijgen met ingrepen door de provincie in lopende plannen in die gemeenten, tenzij zij de SVWZL, die de uitzonderingen op die bepaling regelt, vaststellen en toepassen. De SVWZL laat meer ruimte voor "goede" plannen dan de huidige beleidsregel bij de provinciale woonverordening toelaat, aangezien deze laatste enkel stuurt op hardheid van plannen. Het is niet mogelijk om op gemeenteniveau ruimhartiger te zijn dan



de Structuurvisie, wel is het mogelijk om (op onderdelen) strenger te zijn, afhankelijk van de behoefte binnen de gemeente of subregio.

Collegievoorstel