



Samenvatting

Het college van B&W legt de woonprogrammering Maastricht voor aan de gemeenteraad. De aangepaste woonprogrammering zorgt ervoor dat Maastricht haar aantrekkelijkheid als woonstad behoudt, zich blijft vernieuwen en de juiste woningen op de juiste plekken biedt. Dit terwijl de overcapaciteit van woningbouwplannen wordt teruggebracht. In de rustige stadsbuurten, zoals de Groene Loper en het Sphinxkwartier, kunnen in Maastricht de komende jaren nog woningen worden toegevoegd. Het college maakt strakkere bouwafspraken met pijplijnplannen en strategische projecten die in deze behoefte moeten voorzien. Plannen die niet voorzien in de behoefte worden geschrapt. In woonbuurten aan de rand van de stad is kwaliteitsverbetering en verdunning nodig. Om dit te bereiken gaat de gemeente herverdeling van programma stimuleren. Hiervoor stelt de raad een subsidieregeling vast. Voor kleine initiatieven (minder dan 5 woningen), herbestemming van (rijks)monumenten en specifieke doelgroepen zoals zorgvragers, en vergunninghouders wordt maatwerk toegepast. Voor studentenhuisvesting komt een aparte programmering. Besluitvorming vindt parallel aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in september 2016 plaats.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel Woonprogrammering Maastricht en deze aan de raad voor te leggen ter vaststelling.
2. Akkoord te gaan met het ter vaststelling aanbieden van de subsidieregeling voor de herverdeling van woningbouwprogramma aan de raad;
3. Het college stelt het subsidieplafond van de regeling woonprogrammering vast op € 2,5 mln;
4. Akkoord gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel woonprogrammering op 21 juni 2016.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 31 mei 2016:

Conform.



1. Aanleiding

In 2015 is gelijktijdig 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 uitgewerkt 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. Dit is op haar beurt een doorvertaling van de beleidsafspraken uit de SvwZL voor Maastricht. In december 2015 heeft het college beide documenten als concept vastgesteld en vrijgegeven voor discussie met de stad.

Van 4 januari tot 16 februari 2016 heeft de SvwZL ter inzage gelegen. Op 19 januari 2016 is de concept Woonprogrammering onderwerp van discussie geweest in de stadsronde van de gemeenteraad. Er zijn diverse reacties binnengekomen op de beide stukken. Op basis van het collegebesluit van 8 maart 2016 is de voorgenomen beantwoording van de reacties op de concept Woonprogrammering en de daaruit voortvloeiende wijzigingen op 22 maart 2016 onderwerp van discussie geweest in gemeenteraad.

Met bijgevoegd raadsvoorstel wordt de aangepaste woonprogrammering ter vaststelling voorgelegd. Als bijlage is het verslag van het spreekuur opgenomen, alsmede een samenvatting en beantwoording van de binnengekomen reacties op de concept Woonprogrammering. Ook is de subsidieregeling herverdeling woningbouwprogramma bijgevoegd.

2. Context

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en Ontwerp structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In december 2014 is het POL vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. Onderdeel van dit beleid is de versterking van centrumsteden vanuit het uitgangspunt 'meer stad, meer land', als trekkers van de regionale economie. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is reeds in de huidige situatie sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Er is echter in Zuid-Limburg nog een aanzienlijke planvoorraad aanwezig om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Om ervoor te zorgen dat er niet meer woningen worden gebouwd dan waaraan behoefte is beschrijft het POL een systematiek waarbij per gemeente een 'transformatieopgave' (woningbehoefte voor de komende vijf jaar) wordt berekend op basis van de gegevens uit de Limburgse Woonmonitor. De Woonprogrammering is de



uitwerking van het regionale beleid in de stedelijke context waarbij de transformatieopgave koersbepalend is voor de Woonprogrammering.

Het POL is uitgewerkt in de 'Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SvwZL). De hierin opgenomen beleidsafspraken hebben enerzijds tot doel om te komen tot een herstel van de kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en anderzijds om beter te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte zonder dat dit ten koste gaat van een toename van leegstand in de regio. Deze Woonprogrammering sluit aan bij deze beleidsafspraken en geeft aan hoe Maastricht haar rol oppakt om aan deze beleidsafspraken invulling te geven, bekeken vanuit de specifieke lokale context. De discussie over beide conceptstukken heeft parallel plaatsgevonden.

Stedelijk woon- en woningbouwbeleid

Het beleid van Maastricht is gebaseerd op drie samenhangende profielen: kennisstad, cultuurstad en woonstad. Deze profielen versterken elkaar. Via het gericht werken aan de genoemde profielen wil Maastricht haar bovenregionale positie versterken. Deze beleidsmatige inzet is door de gemeenteraad vastgelegd in de Stadsvisie en verder uitgewerkt in de Structuurvisie Maastricht 2030 'Ruimte voor ontmoeting' (2012) en de Economische visie 'Made in Maastricht' (2013). Deze Woonprogrammering focust op de vraag hoe via het toevoegen van nieuwe woningen de woonbehoefte van de stad ingevuld kan worden en de aantrekkelijkheid als woonstad versterkt kan worden en is hiermee een uitwerking van dit beleid.

Ook wordt ingegaan op het woonbeleid zoals woningsplitsing, herbestemming en betaalbaarheid waarvoor uitgangspunten in de Woonagenda 2013 zijn vastgelegd. De hierin vastgestelde uitgangspunten worden verder uitgewerkt en op sommige onderdelen wordt de ruimte voor invulling aangescherpt. Voor woningsplitsing specifiek geldt dat de woonprogrammering geen andere beleidsuitspraken doet dan zoals vastgelegd in het woningsplitsingsbeleid (actualisatie gepland in de raad in september 2016). Wel is in de Woonprogrammering een quotum opgenomen voor woningsplitsing ten behoeve van studentenhuisvesting. Dit geldt niet voor legalisaties en ook niet voor woningsplitsing als deze rechtstreeks is toegestaan in het bestemmingplan.

Deze Woonprogrammering dient ter vervanging van de stedelijke programmering woningbouw 2010-2019 waarin zogenaamde 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling zijn benoemd. Op basis daarvan is de plancapaciteit binnen de stad teruggebracht van bijna 12.000 naar zo'n 4000 woningen en heeft Maastricht vele miljoenen afgeboekt op grondposities. Ook andere partijen in de stad hebben grondposities moeten afboeken.



3. Gewenste situatie

Deze nota woonprogrammering heeft tot doel het woonprogramma af te stemmen op de verwachte vraag en hiermee de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad te versterken. Belangrijkste conclusies uit de analyse van vraag en aanbod zijn:

- Maastricht heeft te veel potentiële plancapaciteit in relatie tot de behoefte aan nieuwbouw, namelijk 3500 woningen (exclusief studentenhuysvesting) ten opzichte van een behoefte van circa 500-1000 woningen (tot het jaar 2020).
- Er is steeds meer behoefte aan woningen in rustige woonbuurten nabij het centrum en juist minder behoefte aan woningen in woonbuurten aan de rand van de stad met veel gestapelde en/of grondgebonden woningen.
- Er is behoefte aan meer huurwoningen. Enerzijds aan meer goedkope (tot €350) en anderzijds juist aan middeldure huurwoningen (€700-900).
- Er is steeds meer vraag naar kleine woningen enerzijds en ruime tweekappers en vrijstaande woningen anderzijds.

Om te bereiken dat het woningaanbod in Maastricht beter aansluit op de behoefte en de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad wordt versterkt heeft Maastricht een driedelige opgave:

1. Het realiseren van woningen in de stedelijke woonmilieus

Woningen in dit gewilde woonmilieu kunnen met name worden gerealiseerd langs de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht en het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère. Daarnaast heeft een aantal bestaande buurten dat gelegen is net buiten de binnenstad de potentie zich te ontwikkelen tot dit woonmilieu.

2. Het terugdringen van de planvoorraad

De opgave is om het aantal woningen dat de komende jaren nog wordt toegevoegd te laten aansluiten bij de behoefte. Gezien de overcapaciteit betekent dit dat de bestaande planvoorraad moet worden afgebouwd en dat tegelijkertijd nieuwe toevoegingen zorgvuldig worden bekeken zodat enkel die woningtypes worden gerealiseerd die een toevoeging zijn op de bestaande voorraad en aansluiten bij de behoefte. Dit wil de gemeente bereiken door:

- de bestaande planvoorraad terug te brengen met ca. 1200 woningen. Deze plannen voor woningbouw aan de rand van de stad voorzien niet in de behoefte en worden stopgezet indien het gemeentelijke projecten zijn. Over plannen van derden wordt opnieuw onderhandeld en indien



nodig voorzienbaarheid gecreëerd. Van de resterende 2200 woningen is de verwachting dat de helft pas na 2020 gerealiseerd zal worden.

- Voor het huisvesten van specifieke doelgroepen, zijnde studentenhuisvesting, woon- zorgconcepten, vergunninghouders en tijdelijke woonvormen komt de focus te liggen op bestaand vastgoed via herbestemming van leegstaande (monumentale) niet-woongebouwen of (in beperkte mate) woningsplitsing. Er is voldoende aanbod van panden in de stad om de groei van deze doelgroepen te kunnen opvangen. Voor regulier wonen is splitsen of herbestemmen van niet-woongebouwen ongewenst als hierdoor de woningvoorraad toeneemt.
- Voor studentenhuisvesting een programmering op te stellen waarbij tot 2020 nog ca. 1500 woningen aan de voorraad worden toegevoegd via herbestemming van specifieke monumentale gebouwen, woningsplitsing en kamerverhuur.
- Nieuwe initiatieven voor nieuwbouw zijn slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk (bijvoorbeeld specifieke zorgwoningen die niet via herbestemming kunnen)

3. Verdunnen van de woningvoorraad in woonbuurten aan de rand van de stad

Er ontstaat in de toekomst naar verwachting een overschot aan woningen in buurten aan de rand van de stad met veel gestapelde en/of grondgebonden woningen. De opgave is in deze gebieden te komen tot verdunning in combinatie met kwaliteitsverbetering. Voor de buurten met veel woningen in de sociale voorraad wordt dit vormgegeven in samenwerking met de woningcorporaties. Omdat het aantal sociale huurwoningen op peil dient te blijven blijft de saldo nul benadering voor de corporaties hierbij uitgangspunt met de mogelijkheid om dit stadsbreed te optimaliseren. Dit betekent dat indien de corporaties (of andere partijen die woningen willen realiseren voor de sociale doelgroep) bijdragen aan de gewenste verdunning aan de rand van de stad, zij in ruil hiervoor de mogelijkheid krijgen om woningen binnen plancapaciteit in het stedelijk gebied te realiseren. Dit draagt bij aan de juiste woning op de juiste plek, zorgt ervoor dat de goedkope voorraad op peil blijft en betekent dat de netto planvoorraad van de stad lager wordt. Om dit mogelijk te maken wordt een subsidieregeling ingesteld (zie bijlage 4. bij raadsvoorstel woonprogrammering).

Een groot gedeelte van de woningvoorraad in woonbuurten aan de rand van de stad is in particulier bezit. Met de provincie en de VNG zal bij het Rijk worden aangedrongen op het ontwikkelen van het benodigde instrumentarium ten aanzien van verdunning en kwaliteitsverbetering in de particuliere voorraad.

De Woonprogrammering is ten opzichte van het concept van 15 december 2015 op de volgende punten gewijzigd:



- De beschrijving van het proces in relatie tot de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is geactualiseerd (hoofdstuk 1).
- De omvang van de aanwezige plancapaciteit woningbouw in het kader van de herstructurering is geactualiseerd naar aanleiding van de Herijking van de Herstructurering (paragraaf 4.4, de samenvatting en op een aantal andere plekken).
- Op de kaart met de potenties voor de verschillende woonmilieus heeft het gebied Caberg-Zuidoost de aanduiding 'Woonwijk met veel laagbouw' gekregen (paragraaf 6.1).
- De beschrijving van het woningsplitsingsbeleid is beperkt tot de kwantitatieve kaders (paragraaf 6.1 en samenvatting).
- Het reserveren van 10% van de programmeringsruimte voor kleinschalige nieuwe initiatieven (5 woningen of minder) is toegevoegd (paragraaf 7.5, samenvatting en bijlage 3).
- Het versoepelen van de mogelijkheden voor herbesteding van rijksmonumenten is toegevoegd (paragraaf 7.5 en samenvatting).

De gemeente kiest voor deze woonprogrammering in de overtuiging dat dit beleid de beste garanties biedt voor de blijvende aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad. Dit betekent dat van bestaande plannen scherp wordt gekeken of deze voorzien in de behoefte en een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw is nog mogelijk in de rustige stadsbuurten, waaronder de Groene Loper en het Sphinxkwartier. Het accent komt daarnaast steeds meer te liggen op herbesteding en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. En uiteindelijk is dat gunstig voor iedereen die hier woont, eigenaar is van vastgoed en/of duurzaam wil investeren in de ontwikkeling van de stad. Via de voorgestelde woonprogrammering kan door de snel en flexibel inzetbare capaciteit in de sleutelprojecten goed ingespeeld worden op eventuele veranderingen in de behoefteontwikkeling. Dit geldt zowel voor het voorzien in huisvesting van nieuwe inwoners als voor het huisvesten van speciale doelgroepen als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen. Dit maakt de voorgestelde woonprogrammering toekomstbestendig en robuust.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De voorgestelde woonprogrammering is opgesteld conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij staat duurzaam gebruik van ruimte centraal. De voorgestelde beleidskeuzes om plancapaciteit buiten bestaand stedelijk gebied te saneren en nieuwe initiatieven zorgvuldig af te wegen ten opzichte van de woningbehoefte en de bestaande voorraad dragen bij aan duurzaam ruimtegebruik. Het verduurzamen van het bestaande woningaanbod is benoemd als belangrijk uitgangspunt dat bovendien een belangrijk instrument is om de betaalbaarheid van het woningaanbod te verbeteren.



5. Effect op de openbare ruimte

Het niet meer of in mindere mate realiseren van geplande woningbouwinitiatieven betekent dat de terreinen waar deze woningen gepland waren een andere invulling dienen te krijgen. Indien het terrein in eigendom is van een ontwikkelende partij, particuliere initiatiefnemer of woningbouwcorporatie zullen afspraken met de betreffende partijen moeten worden gemaakt over de herinrichting. Dit wordt meegenomen in de onderhandelingen met deze partijen. Uiteraard zullen ook eventuele omwonenden van de locaties betrokken worden bij een eventuele herinrichting en kunnen buurtinitiatieven of mogelijkheden voor zelfbeheer aan de orde komen. Indien dit leidt tot een toevoeging van areaal aan de openbare ruimte zullen de financiële consequenties voor beheer en onderhoud per locatie inzichtelijk worden gemaakt en worden voorgelegd.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

In deze woonprogramming worden keuzes gemaakt die gevolgen hebben voor bestaande woningbouwplannen en de huidige woningvoorraad aan de rand van de stad. Dit heeft op verschillende manieren financiële gevolgen voor de gemeente.

1) Plancapaciteit aan de rand van de stad wordt als gevolg van deze programming geschrapt. Voor projecten van derden wordt daar indien nodig voorzienbaarheid voor gecreëerd zodat het saneren van de plancapaciteit niet tot planschadeclaims kan leiden. De consequenties voor gemeentelijke projecten zijn reeds in de Meerjaren Grond en Vastgoed Prognose in januari 2016 verwerkt.

2) In de woonprogramming is opgenomen dat de gemeente financiële middelen beschikbaar stelt om een herverdeling van programma over de stad mogelijk te maken, zodat verdund wordt aan de rand van de stad en in ruil daarvoor goedkope woningen in het stedelijk woonmilieu gerealiseerd kunnen worden. De raad wordt gevraagd een subsidieregeling in te stellen waarop partijen een beroep kunnen doen als zij gebruik willen maken van deze bijdrage.

De voorwaarden om van de subsidie gebruik te kunnen maken zijn als volgt:



- de subsidieregeling staat open voor eenieder die een juridisch verankerde woningbouwlocatie bezit in woonbuurten met veel hoogbouw en/of laagbouw aan de rand van de stad;
- in ruil voor verdunning op deze locatie woningen wil bouwen in bestaande plancapaciteit in woonmilieus waar wel behoefte aan is (na daartoe bereikte overeenstemming met de eigenaar van deze locatie)
- om daarna langjarig (20 jaar) te verhuren voor een huurprijs die ten hoogste de maximale huurprijs ogv de Huurprijzenwet bedraagt,
- aan personen met een jaarinkomen onder de 33.000 euro

Zodra concrete casussen onderzocht zijn en onderhandelingen gevoerd zijn over de hoogte van de bijdrage van de gemeente die nodig is zullen deze casussen worden voorgelegd ter besluitvorming. Uitgangspunt voor deze bijdrage is dat alle betrokken partijen een deel van de benodigde investering betalen. Het taakstellend budget stedelijke vernieuwing (voorziening ISV) ad. 2,5 miljoen euro is gekoppeld aan deze subsidieregeling.

3) Voor de aanpak van verdunning en kwaliteitsverbetering in particulier bezit wil de gemeente samen met regiogemeenten, de Provincie en het rijk experimenten starten om instrumentarium te ontwikkelen. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Een van de onderdelen hiervan is een onderzoek naar de mogelijkheden voor het oprichten van een sloopfonds samen met andere partners. Het is nog niet duidelijk of en hoe dit mogelijk in de toekomst financiële gevolgen voor de gemeente heeft.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De raad is in het proces tot op heden sterk betrokken geweest.

- 23 november 2014 presentatie bureau Stec onderzoek naar woningmarktontwikkelingen in Maastricht
- 15 januari 2015 raadsbijeenkomst Maastricht-Heuvelland over de regionale woningmarktprogrammering
- 31 maart 2015 plan van aanpak woonprogrammering Maastricht in stadsronde
- 8 april 2015 raadsconferentie over de SvwZL met 18 gemeenten
- 23 juni 2015 stadsronde woonprogrammering Maastricht - discussie over analyse aan hand van stellingen



- 1 september 2015 stadsronde over subregionale programmering
- 19 januari 2016 stadsronde concept nota woonprogrammering
- 20 januari 2016 raadsconferentie over ontwerp SvzwZL
- 22 maart raadsronde over binnengekomen reacties en voorgenomen wijzigingen.

Ook met betrokken stakeholders (corporaties, marktpartijen) zijn diverse bijeenkomsten geweest.

- 7 April 2015 kick-off met sleutelpartners woonprogrammering Maastricht
- 16 april 2015 brede discussie met stakeholders over SvzwZL
- diverse bijeenkomsten in mei, juni, oktober en november 2015 over woonprogrammering Maastricht met sleutelpartners
- 21 januari 2016 stakeholder bijeenkomst SvzwZL
- 26 januari 2016 spreekuur woonprogrammering Maastricht
- 25 februari 2016 Bestuurlijk overleg Wonen en Wijken met de corporaties

11. Voorstel

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel Woonprogrammering Maastricht en deze aan de raad voor te leggen ter vaststelling.
2. Akkoord te gaan met het ter vaststelling aanbieden van de subsidieregeling voor de herverdeling van woningbouwprogramma aan de raad;
3. Het college stelt het subsidieplafond van de regeling woonprogrammering vast op € 2,5 mln;
4. Akkoord gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel woonprogrammering op 21 juni 2016.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Voorgesteld wordt het nieuwe beleid direct na de vaststelling door de raad te laten ingaan. Dat wil zeggen dat vergunningsaanvragen, die voor de vaststellingsdatum bij de gemeente Maastricht zijn of worden ingediend, zullen worden getoetst aan het 'oude', vigerende beleid; dit blijft ook als de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning onderwerp wordt van een bezwaar- en beroepsprocedure. Vergunningsaanvragen vanaf de vaststellingsdatum worden getoetst aan het nieuwe beleid zoals verwoord in de Woonprogrammering. Hiermee hebben initiatiefnemers voldoende mogelijkheden alsnog een vergunning aan te vragen of te anticiperen op het nieuwe beleid.

De tekst t.a.v. de SvzwZL kan nog wijzigen, aangezien de discussie met de regio Zuid-Limburg en de provincie nog niet geheel is afgerond. Deze bevindt zich in de eindfase spitst zich toe op het compensatiebeleid voor nieuwe plannen (beleidsafpraak VI).



Gezien het belang van de realisatie van woningen in stedelijke woonmilieus gaat de gemeente monitoren of de woningbouwproductie op het gewenste niveau komt en blijft. Als dat onverhoopt en onverwacht in een bepaalde periode in onvoldoende mate het geval is, zal overwogen worden het quotum van 20 woningen per jaar te realiseren via kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder; zie paragraaf 3.3) tijdelijk te verhogen.

In Bijlage 1. Uitvoeringsparagraaf zijn de definities voor doelgroepenhuisvesting opgenomen, de wijze van borging dat deze woningen daadwerkelijk door de doelgroep bewoond worden en blijven en de werkwijze voor de invoering van het quotum voor studentenhuisvesting. Evaluatie van de invoering van het quotum voor studentenhuisvesting zal plaatsvinden na het eerste jaar.

Uitvoeringsparagraaf Woonprogrammering Maastricht

Invoeringstermijn

Voorgesteld wordt het nieuwe beleid direct na de vaststelling door de raad te laten ingaan. Dat wil zeggen dat vergunningsaanvragen, die voor de vaststellingsdatum bij de gemeente Maastricht zijn of worden ingediend, zullen worden getoetst aan het 'oude', vigerende beleid; dit blijft ook als de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning onderwerp wordt van een bezwaar- en beroepsprocedure. Vergunningsaanvragen vanaf de vaststellingsdatum worden getoetst aan het nieuwe beleid zoals verwoord in de Woonprogrammering. Hiermee hebben initiatiefnemers voldoende mogelijkheden alsnog een vergunning aan te vragen of te anticiperen op het nieuwe beleid.

Monitoring bouwproductie

Gezien het belang van de realisatie van woningen in stedelijke woonmilieus gaat de gemeente monitoren of de woningbouwproductie op het gewenste niveau komt en blijft. Als dat onverhoopt en onverwacht in een bepaalde periode in onvoldoende mate het geval is, zal overwogen worden het quotum van 20 woningen per jaar te realiseren via kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder; zie paragraaf 3.3) tijdelijk te verhogen.

Studentenhuisvesting

Definitie:

Een studenteneenheid is een zelfstandige of onzelfstandige wooneenheid bewoond door een persoon die ingeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO of Universiteit, dan wel een persoon die niet langer dan 1 jaar uitgeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO, of Universiteit";

Borging

Borging dat zelfstandige woningen voor studenten daadwerkelijk bewoond zijn en blijven door studenten (en geen reguliere woningen worden) zal als volgt geschieden:

- er dient in het betreffende bestemmingsplan (planregels en daarmee corresponderende verbeelding) expliciet te worden voorzien in een specifieke bestemming "Wonen - studentenhuisvesting" of er dient middels het toepassen van een zogenaamde functie-aanduiding een nadere differentiatie aangebracht te worden aan de hoofdbestemming "Wonen";
- er dient in de begripsomschrijvingen van het bestemmingsplan een omschrijving te worden gegeven van het begrip student, bijvoorbeeld: "persoon die ingeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO of Universiteit, dan wel een persoon die niet langer dan 1 jaar uitgeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO, of Universiteit";
- De verhuurder moet altijd (via een zogenaamd campuscontract) in staat zijn aan te tonen dat de bewoners zijn ingeschreven bij een instelling voor hoger of middelbaar onderwijs (inschrijving mag maximaal 1 jaar geleden beëindigd zijn).

Voor onzelfstandige wooneenheden wordt voorsnog niet juridisch geborgd dat de woningen studentenwoningen zijn of blijven, omdat dergelijke eenheden niet tot de reguliere zelfstandige woningvoorraad behoren.

Quotum:

Voor studentenhuisvesting geldt vanaf de vaststelling van de Woonprogrammering een quotum. Inhoudelijk worden de aanvragen getoetst aan het op moment van aanvraag vigerende beleid op gebied van studentenhuisvesting en woningsplitsing. Behandeling van aanvragen gebeurt op volgorde van binnenkomst. De indieningstermijn om gebruik te kunnen maken van het quotum van een nieuw jaar opent om 09:00u op de tweede dinsdag van januari. Digitale aanvragen worden vanaf dat moment geregistreerd op datum en tijdstip van binnenkomst in systeem. Aanvragen die voor die tijd worden ingediend worden getoetst aan het quotum van het jaar ervoor. Schriftelijke indiening kan door afgifte bij de beveiliging van Mosae Forum, daar wordt ook het tijdstip van binnenkomst geregistreerd. Indien nog eventuele aanvullende stukken nodig zijn en deze binnen de daarvoor gestelde termijn binnen komen wordt de datum van de aanvraag niet gewijzigd en geldt de datum van de oorspronkelijke aanvraag. Er kunnen vergunningen worden verleend tot het quotum. Indien er bijvoorbeeld 38 eenheden vergund zijn en er volgens volgorde dan een aanvraag voor meer dan twee toevoegingen aan de orde is wordt de initiatiefnemer hiervan op de hoogte gebracht en wordt gekeken of hij de vergunning wil wijzigen naar minder eenheden. Zo nee dan wordt de aanvraag afgewezen en wordt de lijst met aanvragen op volgorde van binnenkomst conform hetzelfde principe verder afgelopen tot het quotum vergeven is. Een aanvraag moet worden behandeld binnen de formele 8 weken afhandelingstermijn. Er kan slechts met 6 weken verdaagd worden. Het kan voorkomen dat op moment dat de termijn verloopt nog niet duidelijk is of het quotum daadwerkelijk is opgebruikt omdat er nog aanvullende stukken door voorgangers geleverd moeten worden. Op dit moment moet de vergunning voor de aanvraag boven het in theorie reeds opgebruikte quotum formeel geweigerd worden. Deze kunnen wel in het daaropvolgende jaar weer opnieuw worden ingediend. Het kan zijn dat een afgekeurde vergunning door bezwaar en beroepsprocedures alsnog verleend moet worden. Hierdoor kan deze aanvraag bovenop het quotum komen.

Evaluatie:

Evaluatie van de hierboven beschreven werkwijze met betrekking tot het quotum voor studentenhuisvesting zal plaatsvinden na het eerste jaar.

Zorgwoningen

Definitie:

Een zorgwoning is een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woning bestaande uit één woonlaag die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (zie tabel); De zorgwoning wordt bewoond door mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuiglijke beperking die professionele zorg en begeleiding nodig hebben. Deze mensen hebben een zorgindicatie van minimaal VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en nemen daadwerkelijk zorg af.

Borging:

Borging dat zorgwoningen daadwerkelijk bewoond zijn en blijven voor de hiervoor beschreven doelgroep zal als volgt geschieden.

- Bij een nieuw initiatief in een pand dat voorheen geen woonbestemming had of bij nieuwbouw wordt de bestemming van het pand maatschappelijke doeleinden. In de regels wordt vervolgens opgenomen dat het een zorgwoning betreft.
- Bij het splitsen van een bestaande woning kan de bestemming wonen gehandhaafd blijven, maar zal in de splitsingsakte worden opgenomen dat de toegevoegde eenheden zorgwoningen zijn.
- Het gebruik conform de bestemming maatschappelijke doeleinden zal via steekproeven worden gecontroleerd.

Kenmerken van de woning en woonomgeving	geschikt wonen	geschikt wonen PLUS	verzorgd wonen
	"wandelstok" nultreden	"rollator" nultreden+ / levensloopbest.	"rolstoel"
Indeling van de woning			
1 deurbreedte		X	
- minimaal 0.85m			X
- minimaal 0.90m			
2 drempels			
- drempels in woning < 2 cm	X	X	X
- volledig drempelvrij (m.u.v. badkamer en balkon)			(X)
3 bereikbaarheid essentiële woonfunctie(s)			
- primaire functies gelijkvloers dan wel traplift	X	X	
- primaire functies gelijkvloers			X
4 manoeuvreerruimte			
- in woning: manoeuvreerruimte voor rollator		X	
- in woning: manoeuvreerruimte voor rolstoel		(X)	X
- badkamer: voldoende manoeuvreerruimte voor rollator		X	
- rolstoelgeschikte badkamer (min. 2.5 * 2.5m) -> draaicirkel 1.5 m		(X)	X
5 badkamer ook vanuit slaapkamer bereikbaar (+ vanuit verkeersruimte)			(X)
6 schuifdeur tussen woon- en slaapkamer		(X)	X
7 hoofdslaapkamer: aan één zijde naast 2-pers.bed 1.5 m vrije ruimte t.b.v. evt rolstoel/tillift			X
8 scootmobielberging + oplaadpunten		(X)	X
Toegankelijkheid woning (woonomgeving)			
9 automatische deuropener centrale toegang / intercom + videofoon	X	X	X
10 automatische deuropeners deuren collectieve verkeersruimten (bijv. naar berging)		(X)	X
11 toegang complex/woning			
- max. 2 cm hoogteverschil	X	X	
- hellingbaan bij hoogteverschil		(X)	X
12 lift			
- personenlift	X	X	
- brancardlift (vrij vloeroppervlak ≥ 1.1 * 2.1m)		(X)	X
Overige voorzieningen			
13 brandalarmering		(X)	X
14 nabijheid haalfuncties			X
15 24-uurs zorg			
- planbaar		X	
- onplanbaar			X