



## Samenvatting

De gemeente stelt de subregionale planvoorraad Maastricht-Heuvelland vast. Hierin staat welke woningbouwplannen er zijn, hoe die worden beoordeeld en op welke manier plannen kunnen worden toegevoegd en geschrapt. Ook geeft ze de marktpartijen (particulieren en projectontwikkelaars) duidelijkheid over de haalbaarheid van woningbouwplannen en de voorwaarden. Daarnaast draagt de maatregel bij aan meer balans tussen vraag naar en aanbod van woningen met de nadruk op de verbetering van de bestaande voorraad. Kortom, de juiste woningen op de juiste plek. Deze maatregel komt voort uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) van september 2016. De SVWZL bevat uitvoeringsafspraken en instrumenten om een kwalitatief goede en evenwichtige woningmarkt te bewerkstelligen.

## Beslispunten

1. Instemmen met de subregionale Planvoorraad Maastricht-Heuvelland.
2. Kennisnemen van bijgevoegde concept raadsinformatiebrief.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 februari 2018:

Conform.



## 1. Aanleiding

In de door de gemeenteraad vastgestelde SVWZL is vastgelegd dat de subregio's (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek) een subregionale woningprogrammering vaststellen. De subregionale planvoorraad is een voorloper daarvan voor de subregio Maastricht-Heuvelland. In de subregionale planvoorraad is aangegeven welke woningbouwplannen er zijn, hoe die uniform worden beoordeeld en op welke manier plannen eventueel kunnen worden toegevoegd aan de planvoorraad. Indien kwalitatief slechte/ongewenste plannen en/of plannen die geen doorgang vinden, waarover de raad in het verleden een besluit heeft genomen (harde woningbouwtitels) van de planvoorraad afgevoerd moeten worden, zal hieraan een raadsbesluit ten grondslag moeten liggen.

De vastgestelde SVWZL en het vastgestelde Markttechnisch Afwegingskader Maastricht-Heuvelland vormen de basis voor de subregionale planvoorraad.

## 2. Context

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL, 2014)
- Markttechnisch afwegingskader Maastricht-Heuvelland (Stec Groep, 2015)
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, 2016)
- Woonprogrammering Maastricht (2016)

### *De Zuid-Limburgse woningmarkt*

De SVWZL is vastgesteld om in te spelen op de geprognosticeerde veranderende woningvraag die vanwege een wijzigende bevolkingssamenstelling de komende jaren zal optreden. Een veranderende woningvraag betekent niet alleen dat er minder moet worden bijgebouwd. Belangrijker is dat de bestaande plannen optimaal moeten aansluiten bij de verwachte behoefte van de toekomstige inwoners om een aantrekkelijke regio te blijven.

De verleiding van meer nieuwbouw op korte termijn is vanwege de aantrekkende woningmarkt momenteel groot. Vervangende nieuwbouw is belangrijk, maar mag niet ten koste gaan van de bestaande woningen. Dat zou op termijn tot leegstand, verslechterde leefbaarheid en financiële problemen bij woningeigenaren kunnen leiden. Dat is met zoveel eigen woningbezit moeilijk op te lossen. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de (regio)gemeenten om dit te voorkomen. Enkele beleidsafspraken uit de SVWZL zijn derhalve reeds actief opgepakt en hiervoor zijn ambtelijke werkgroepen gevormd.



### *Hoe werkt de subregionale Planvoorraad?*

Toetsend aan de SVWZL en de criteria (kwaliteitsprognoses) van de Stec Groep moet de subregionale planvoorraad leiden tot een planvoorraad die antwoord geeft op de vragen welke bestaande plannen woningen toevoegen en aan welk woningtype/segment nog behoefte is. De plannen die juist 'meer van hetzelfde' toevoegen concurreren direct met de bestaande woningvoorraad. Kwalitatief goede vervangende nieuwbouw blijft echter essentieel om de "bestaande" woningvoorraad op een beter niveau te krijgen. De regionaal geüniformeerde toetsing van projecten verloopt als volgt:

- **Beleidsstoets:** plannen die niet voldoen aan de beleidsafweging omdat ze niet passen binnen de kaders van de SVWZL vallen af indien ze bestemmingsplanmatig zacht zijn. Harde plannen kunnen daarentegen nog worden ontwikkeld binnen een beperkte tijd, waarna ze in aanmerking komen voor intrekking. De subregionale planvoorraad creëert zogenaamde juridische voorzienbaarheid. Een initiatiefnemer weet dat zijn plan slecht scoort en kan het nog ontwikkelen of aanpassen. Wanneer hij niet in actie komt neemt hij bewust het risico dat de woonbestemming wordt ingetrokken. Hij kan daardoor geen aanspraak maken op planschade. Een plan dat niet voldoet aan het beleid van de SVWZL wordt verder niet beoordeeld.
- **Markttechnische toets:** een plan dat de beleidsstoets doorstaat wordt getoetst aan het markttechnische afwegingskader, vastgesteld door de raad in september 2015: is het plan kansrijk (de juiste woning op een aantrekkelijke plek) of voegt het plan 'meer van hetzelfde' toe? Ook in dit geval geldt dat plannen die slecht scoren in principe afvallen (nieuwe, zachte plannen) of in aanmerking komen voor intrekking (harde plannen).

De subregionale planvoorraad is dynamisch, in die zin, dat er plannen aan worden toegevoegd, maar ook dat er plannen worden afgevoerd. Dat kan door nieuwe plannen op subregionaal niveau in te dienen ter beoordeling. In geval van goedkeuring wordt een plan toegevoegd aan de planvoorraad. Een gemeente kan ook een plan intrekken en dus van de planvoorraad af halen. Verder kan de status van een plan veranderen, bijvoorbeeld van hard (bestemmingsplan) zonder vergunning naar hard met vergunning.

### **3. Gewenste situatie**

Het kritisch beoordelen van (nieuwe) plannen en het eventueel intrekken van niet meer passende, harde plannen is noodzakelijk voor een duurzame balans tussen vraag en aanbod. De subregionale planvoorraad is daarbij een essentieel instrument om de juiste keuzes te maken.

Alle plannen moeten op de subregionale planvoorraad staan. Een plan dat niet in de subregionale planvoorraad staat wordt geacht niet regionaal te zijn afgestemd. Daarmee voldoet een dergelijk plan



niet aan de SVWZL. De Provincie kan op basis hiervan een zienswijze op het betreffend plan kenbaar maken wanneer een planologische procedure is gestart om het zachte plan juridisch te wijzigen in een woningbouwtitel.

De strategische stedelijke projecten A2/Groene Loper en Belvédère/Sphinxkwartier in Maastricht zijn bestemmingsplanmatig hard en vanwege hun belang voor de gehele regio uitgezonderd van de intrekkingsplicht. Dat is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Ze zijn echter niet uitgezonderd van de transformatieopgave. Met andere woorden: woningen die worden gebouwd in het kader van de strategische projecten worden 'meegeteld' in de opgave. Een soortgelijke positie hebben de strategische stedelijke projecten Maankwartier (Heerlen) en Zitterd Revisited (Sittard-Geleen).

#### *Planvoorraad biedt duidelijkheid voor marktpartijen*

De subregionale planvoorraad kan worden gebruikt om duidelijkheid voor marktpartijen te creëren en geeft hen antwoord op belangrijke vragen zoals: is mijn plan kansrijk of kansarm en onder welke voorwaarden kan ik mijn plan wel ontwikkelen (locatie, compensatie, doelgroep)?

Dat kan in overleg met de gemeente. De planvoorraad biedt dus een basis voor het in onderling overleg aanpassen van plannen, zodat deze beter op de toekomstige vraag kunnen worden afgestemd.

#### *Ruimte voor woningbouw*

De SVWZL stelt dus eisen aan de ontwikkeling van nieuwbouw om er voor te zorgen dat kwalitatief goede woningen worden toegevoegd en dat niet 'meer van hetzelfde' aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Hiermee wordt ongezonde concurrentie met de bestaande voorkomen. Het is echter een misvatting om te denken dat de SVWZL woningbouw onmogelijk maakt:

- Er zijn altijd mogelijkheden voor nieuwe woningen die kwalitatief iets toevoegen en waar vraag naar is, mits er wordt gecompenseerd. Er moeten dus keuzes worden gemaakt: slechte plannen schrappen kan bouwruimte creëren.
- Woningen die worden toegevoegd in het kader van zorg, studentenhuisvesting, tijdelijke bewoning, legalisaties en behoud van rijksmonumenten zijn uitgesloten van compensatieplicht.
- Er liggen nog duizenden 'harde' woningbouwplannen 'op de plank' die gewoon door kunnen gaan.
- Tenslotte is er vaak sprake van zogenaamde 'verborgen' plancapaciteit. Het gaat hierbij om locaties waar het vigerend bestemmingsplan rechtstreeks het toevoegen van woningen/ mogelijk maakt. Deze locaties zijn niet altijd in beeld, zoals bijvoorbeeld binnen de zogenaamde 'gemengde bestemming' of 'centrum bestemming'.



Kortom, er is nog ruimschoots sprake van bouwruimte. Mocht dat potentieel geheel of ten dele worden benut, dan zou een groot woningoverschot kunnen ontstaan. Daarom is het van groot belang dat er op basis van deze uniforme afweging niet te veel extra plannen worden toegevoegd en plannen die niet goed 'scoren' ook daadwerkelijk worden aangepast of afgevoerd.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De subregionale planvoorraad moet bijdragen aan meer balans tussen vraag naar en aanbod van woningen met nadruk op de verbetering van de bestaande voorraad. Verduurzaming van met name bestaande woningen kan hierbij een belangrijke rol spelen. Ook het voorkomen van een overschot aan (bepaalde) woningen draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

#### **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**

Er zijn geen financiële consequenties.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

#### **10. Participatie tot heden**

De subregionale planvoorraad is tot stand gekomen via intensieve samenwerking tussen de ambtenaren van de gemeenten in Maastricht-Heuvelland en is in september 2017 besproken in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen Maastricht-Heuvelland.

In dit overleg is overeen gekomen dat de verantwoordelijke wethouders Wonen de nu voorliggende subregionale Planvoorraad Maastricht-Heuvelland aan het college voorleggen ter besluitvorming. Met dit collegevoorstel wordt hieraan invulling gegeven. De subregionale planvoorraad is een voorloper van de subregionale programmering, die een uitwerking is van beleidsafpraak I uit de SVWZL. Uitwerking van beleid is een collegeverantwoordelijkheid.



## **11. Voorstel**

1. Instemmen met de subregionale Planvoorraad Maastricht-Heuvelland.
2. Kennisnemen van bijgevoegde concept raadsinformatiebrief.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De wethouder Wonen kan in het subregionale Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen Maastricht-Heuvelland namens en met goedvinden van het College van B&W van de gemeente Maastricht de actualisatie van de subregionale planvoorraad regionaal afstemmen. Het goedkeuren van regionale plannen, voor zover het toevoegingen betreffen die ambtelijk zijn getoetst, kan de Wethouder Wonen ook namens de gemeente accorderen.

In geval er op termijn sprake is van het intrekken van (indirecte) bouwtitels/bouwmogelijkheden, dan is daarvoor steeds een apart raadsbesluit nodig. Daarna kan een plan worden afgevoerd van de planvoorraad, dit kan vervolgens door de Wethouder Wonen ook in het Portefeuillehoudersoverleg kenbaar worden gemaakt.

De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld en gebruikt als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze actualisering kan tot gevolg hebben dat de subregionale planvoorraad Maastricht-Heuvelland en de onderliggende beoordelingsmethodiek wordt herijkt.