



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Subregionale planvoorraad woningbouw
Maastricht-Heuvelland
BEHANDELD DOOR
EJP (Eric) Gruisen

DATUM
7 februari 2018

VERZONDEN 8 FEB 2018

TELEFOONNUMMER
043 350 4670

BIJLAGEN

—

ONZE REFERENTIE
2018.03848

E-MAILADRES
eric.gruisen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

—

Geachte raadsleden,

Op 27 september 2016 heeft u de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SWZL) vastgesteld, tegelijk met de Maastrichtse woonprogrammering. In de SWZL is afgesproken dat de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek ieder hun (eigen) subregionale woonprogrammering op moeten stellen. Met een subregionale woonprogrammering maken we op planniveau duidelijk welke woningbouwplannen het beste aansluiten op de toekomstige woonbehoefte. De subregio's Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek werken al enkele jaren met zo'n programmering. Voor de subregio Maastricht-Heuvelland is een dergelijk instrument nieuw.

Maastricht beschikt sinds 2016 over een eigen woningbouwprogrammering. Die past 1 op 1 binnen de kaders van de subregionale planvoorraad. De regionale afspraken leiden dus niet tot andere keuzes of nieuwe beperkingen, maar maken juist inzichtelijk waar de mogelijkheden op de woningmarkt zitten.

Aantrekkelijk blijven betekent keuzes maken

Als eerste stap in dit proces is er een planvoorraad Maastricht-Heuvelland opgesteld. Hierin zijn alle woningbouwplannen die op dit moment bekend zijn, opgenomen. Om van een planvoorraad tot een woningprogrammering te komen dienen in een vervolgtraject de kwalitatief slechte/ongewenste plannen en plannen die redelijkerwijs geen doorgang vinden tegen het licht te worden gehouden en indien mogelijk te worden afgevoerd. Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft de regionale planvoorraad op 6 februari 2018 vastgesteld als uitwerking van de SWZL.

Uit de regionale planvoorraad komt naar voren dat er nog veel ruimte is voor woningtoevoeging. Er staan nog duizenden woningen in de planvoorraad, met name binnen de strategische projecten Sphinxkwartier en Groene Loper, en er zijn verschillende nieuwe plannen mogelijk zonder dat hiervoor gecompenseerd hoeft te worden. Hierbij gaat het vooral om studentenwoningen, zorgwoningen, woningtoevoegingen in rijksmonumenten en legalisaties. Daarnaast maken de afspraken met de corporaties in het kader van de saldo 0-benadering integraal deel uit van de planvoorraad.



DATUM
7 februari 2018

Om onze regio aantrekkelijk te houden moeten we de juiste woningen toevoegen met aandacht voor de positie van onze bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw moet aansluiten op de woonvraag van de toekomstige bewoners van Zuid-Limburg. Het is een kwestie van keuzes maken: welke plannen hebben een meerwaarde voor onze toekomstige woonomgeving en zorgen dat Zuid-Limburg aantrekkelijk blijft en welke plannen niet? Die keuzes zijn essentieel voor de aantrekkingskracht van Zuid-Limburg, zowel voor huidige als de toekomstige bewoners.

Hoe werkt de subregionale planvoorraad in de praktijk?

In de planvoorraad staan alle woningbouwplannen benoemd. Ook wordt de wijze van beoordeling en compensatie van deze plannen aangegeven. De SVWZL en het eveneens door uw raad vastgestelde Markttechnisch Afwegingskader Maastricht-Heuvelland vormen de basis voor deze beoordelings- en compensatiemethodiek.

Verder wordt er in de planvoorraad toegelicht op welke manier plannen kunnen worden toegevoegd aan de planvoorraad en later aan de woningprogrammering. Naast de inhoudelijke toetsing van een plan moet er in de meeste gevallen compensatie tegenover staan. Balans op de woningmarkt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van markt en gemeenten. Met de subregionale planvoorraad bieden de gemeenten duidelijkheid aan marktpartijen en kunnen hen op basis hiervan om plannen aan te passen in de juiste richting. Kortom: de juiste woningen op de juiste plek.

Omdat de planvoorraad, net als woningmarkt, dynamisch is en de basis vormt voor het subregionale woningbouwprogramma, dient deze periodiek gemonitord en geëvalueerd te worden. De planvoorraad en het hieruit voortvloeiende programma zal dan ook jaarlijks ter kennisname aan u worden voorgelegd.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.