



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' ter vaststelling voor aan de raad. Deze uniforme regionale beleidsregel geeft uitvoering aan de motie 'Bouwen zonder vertragende regels voor Maastricht' die op 8 december is aangenomen door de gemeenteraad. Wanneer de raad deze beleidsregel aanneemt wordt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' meer structureel gemaakt, verder uitgebreid en wordt voor goede plannen beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg - waarin staat dat met uitzondering van enkele plannen voor het overige alle nieuwe woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden - losgelaten. Deze goede plannen, waarvoor dan niet meer hoeft te worden gecompenseerd, moeten van maatschappelijke meerwaarde zijn. Voorbeelden zijn sociale en middeldure huur en koop voor de doelgroep starters en ouderen tot de Nationale Hypotheek Garantie Grens.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en deze voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 december 2020:

Conform



1. Aanleiding

Aanleiding is tweeledig. Enerzijds geeft dit raadsvoorstel invulling aan de motie 'Bouwen zonder vertragende regels voor Maastricht', aangenomen door de raad op 8 december 2020. De uniforme regionale beleidsregel geeft meer ruimte (meer woningcategorieën die worden uitgezonderd van compensatie) dan werd gevraagd in de motie, waarbij ons lokale beleid (de nieuwe woonprogrammering) accenten legt op de gevraagde betaalbaarheid bij nieuwe woningbouwplannen. Ook perkt het lokale beleid de mogelijkheden voor dure woningbouw in, zodat scheefgroei tussen dure en goedkope woningen wordt voorkomen. Anderzijds is dit raadsvoorstel geschreven naar aanleiding van de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder te noemen SVWZL) in het tweede kwartaal van 2020. U bent over de uitkomsten van deze evaluatie in juli 2020 per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

In de evaluatie is o.a. geconstateerd dat in Zuid-Limburg een minder sterke bevolkingsdaling heeft plaatsgevonden dan voorzien (door migratie), dat er sprake is van een zeer omvangrijke planvoorraad voor nog te bouwen woningen en dat de woningmarkt gevolgen ondervindt door de Coronacrisis, economische ontwikkelingen en nieuwe regelgeving van de Rijksoverheid.

Ook is er een aantal aanbevelingen in de evaluatie gedaan:

1. ga door met de SVWZL, ook op lange termijn;
2. maak de werking van beleidsafspraken adaptief en koppel de beleidsafspraken aan de transformatieopgave op subregionaal niveau;
3. erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten;
4. ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen;
5. Provincie Limburg: partner voor gemeenten en zorgt voor borging;
6. ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling;
7. werk met een goede monitoring op grond waarvan kan worden bijgestuurd.

De aanbevelingen hebben geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' (Bijlage 3) van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren vormgegeven wordt langs vijf lijnen. Eén van de acties uit deze notitie zet een koerswijziging in gang om de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, te stimuleren: betaalbaar, flexibel en in kernen en centra nabij voorzieningen. Daartoe wordt voorgesteld om voor dergelijke goede plannen, de huidige compensatieregeling (beleidsregel VI van de SVWZL) los te laten. Om hieraan (vanuit juridisch oogpunt) invulling te kunnen geven, is een besluit van uw gemeenteraad nodig, waarin een nieuwe



beleidsregel wordt vastgesteld ter vervanging van vigerend beleid. De nieuwe beleidsregel heet 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' waarvan u onder punt 2 van dit raadsvoorstel 'de gewenste situatie' een toelichting aantreft.

Het vaststellen van een Structuurvisie is de kaderstellende bevoegdheid van de gemeenteraad. Om ook de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' dezelfde status te geven als de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt deze ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De beleidsregel is momenteel uniform voor alle Zuid-Limburgse gemeenteraden. Het is echter aan iedere raad afzonderlijk of zij deze willen aannemen of dat zij de huidige structuurvisie en compensatiemethodiek willen handhaven. Dit laatste weerhoudt andere gemeenten er echter niet van om de nieuwe beleidsregel vast te stellen.

Doordat de nieuwe beleidsregel kan worden beschouwd als een opvolger van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die reeds eerder door uw gemeenteraad zonder inspraak is vastgesteld, kan ook nu worden volstaan met een raadsbesluit, zonder dat daarvoor een inspraakprocedure doorlopen wordt. Op die manier kunnen gemeenten die de beleidsregel conform vaststellen, snel aan de slag, hetgeen aansluit bij de moties die hieromtrent recent in diverse gemeenten zijn aangenomen.

2. Context

1. Omgevingsverordening Limburg 2014

In 2013 is de Provinciale 'verordening Wonen Zuid-Limburg' van kracht geworden op grond waarvan een stop op het per saldo toevoegen van (nog meer) woningbouwplannen aan de planvoorraad werd afgeroepen werd afgedwongen om gemeenten ertoe aan te zetten om tot een gezamenlijke visie in Zuid-Limburg te komen. Als antwoord hierop hebben de toen nog 18 gemeenten de gezamenlijke Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in 2016 vastgesteld, waarna de provincie de bouwstop heeft opgeheven. Ook in Provinciale Staten is recent op 12.06.2020 bij het behandelen van de motie 'Stop verdragende regels' uitgesproken, dat de huidige manier van samenwerken in Zuid-Limburg belangrijk is. Met het aannemen van de motie is wel bepaald, dat artikel art. 2.4.2 lid 6 uit de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt losgelaten. Hierin was bepaald, dat bij elk nieuw plan moest worden aangetoond, in welke mate dat plan bijdroeg aan het aanpakken en terugdringen van slechte planvoorraad. Er wordt nog steeds belang gehecht aan het gezamenlijk volkshuisvestingsbelang in Zuid-Limburg en aan uniformiteit in de besluitvorming. De SVWZL zelf is dus als fundament niet losgelaten met de motie van Provinciale Staten.



2. Raadsbesluit Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg d.d. 27 september 2016

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bevat onder meer regels voor het toevoegen van nieuwe woningen. Uitgangspunten hierbij zijn dat er niet teveel woningen worden toegevoegd en dat bij toevoeging een compensatie vereist is. Deze compensatieregeling is opgenomen in beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in hoofdstuk 5.1 'De Zuid-Limburgse beleidsafspraken'. 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' geeft uitvoering aan het loslaten van de huidige compensatieregeling (beleidsregel VI van de SVWZL) en stelt een nieuwe beleidsregel vast ter vervanging van vigerend beleid. Het vaststellen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de kaderstellende bevoegdheid van de gemeenteraad. Een tijdelijke versoepeling hiervan is een afwijking en daarmee dus ook een kaderstellende bevoegdheid van de gemeenteraad.

3. Woonvisie Maastricht 2018 d.d. 30 januari 2018

De versoepelde beleidsregel draagt bij aan de volgende aandachtspunten uit de, door de raad vastgestelde, Woonvisie Maastricht 2018:

- Aandacht voor de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters;
- Voldoende woningen voor middeninkomens;
- Balans tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare (huur)woningen;
- Vasthouden aan de koers uitgezet in de woningprogrammering en de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe markontwikkelingen.

3. Gewenste situatie

Met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' wordt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' meer structureel gemaakt, verder uitgebreid en wordt voor goede plannen beleidsafspraken VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg waarin staat dat met uitzondering van enkele plannen, voor het overige alle nieuwe woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden, losgelaten. Gemeenten die de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vaststellen hoeven goede plannen niet meer te compenseren, zodat de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, gestimuleerd wordt.

Uit de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, uitgevoerd door bureau STEC in 2020, blijkt dat in Zuid-Limburg gemiddeld ongeveer 10% van de nieuwe woningen moeten worden gecompenseerd. In Maastricht gaat het echter slechts om 3%, oftewel 72 van de in het totaal 2.344



woningen die toegevoegd zijn aan de regionale woonprogramming sinds de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Enkele raadsleden hebben bij de behandeling van de motie 'Bouwen zonder vertragende regels voor Maastricht' op 8 december gevraagd naar meer details over de woningbouwprojecten die niet zijn doorgegaan vanwege de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de bijhorende compensatieregeling. Het is lastig deze vraag specifiek te beantwoorden omdat er wellicht woningbouwplannen niet zijn voorgelegd als vergunningaanvraag aan de gemeente vanwege deze compensatieregeling, en sommige woningbouwprojecten om meerdere redenen (waaronder compensatie) de 'eindstreep' niet hebben gehaald. In de algemene zin kan er wel meer informatie gegeven worden over welke typen projecten dit zijn. De woningen die wél volgens de woonprogramming uit 2016 kunnen worden gerealiseerd maar vóór de motie en de nieuwe regeling nog compensatie behoeven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kunnen onder de volgende vier typen vallen:

- I. Kleinschalige woningbouwprojecten (5 woningen of minder) die een duidelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad;
- II. Woningen die aantoonbaar niet concurreren met de bestaande woningvoorraad (niche);
- III. Projecten die sociale problematieken of leefbaarheidsproblemen kunnen oplossen in overleg met omliggende gemeenten;
- IV. Bedrijfswoningen.

Voor deze typen woningen zal de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' dus meer mogelijkheden bieden tegenover de huidige beleidsregel. Voor de nieuwe, nog niet vastgestelde, Woonprogramming gaat het meer specifiek om woningen in het betaalbare segment waar door het aannemen van deze beleidsregel meer ruimte voor zal komen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021':

Voor de volledige inhoud van de voorgestelde beleidsregel wordt verwezen naar bijlage 2.

Deze beleidsregel zegt dat goede (ver-)bouwplannen niet meer behoeven te worden gecompenseerd. Om die beleidsregel te kunnen toepassen en juridisch ook gestand te kunnen doen, moeten ook criteria voor goede plannen benoemd worden. Daarom spreekt de beleidsregel ook van 3 criteria. Het eerste criterium is een inhoudelijke afweging die in eerste instantie wordt gemaakt op tafel van de gemeenten, het tweede criterium is vigerend rijksbeleid en bestaande wetgeving. En het derde criterium gaat over het proces om een plan op de subregionale woningmarktprogramming toegevoegd te krijgen.



1. *Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:*
 - *Uitgangpunt is dat inbreiding (een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied) voor uitbreiding (een ontwikkeling aan de grenzen van bestaande bebouwing) gaat.*
 - *Het betreft plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad (en).*
2. *Het plan is planologisch aanvaardbaar.*
 - *Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving en los van de SVWZL, bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure gebracht wordt.*
3. *Het plan is sub-regionaal afgestemd en wordt langs die weg aan de regionale woningbouwprogrammering toegevoegd.*

De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De bestaande Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraken VI uit de SVWZL.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur alsmede voor starters en senioren snel te bouwen. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

Een structuurvisie is in de regel onderworpen aan inspraak. Van belang daarbij is ook nog een eventuele inspraakverordening van de gemeente(n). De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' komt niet in de plaats van de SVWZL, maar komt ernaast te staan en is als vervolg op en ter vervanging van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die uw gemeenteraad in 2019 heeft vastgesteld zonder inspraak. Voorliggend voorstel is een vervolg op die beleidsregel en regulier is volgens juridisch advies dan ook geen inspraak nodig. Derhalve het advies aan uw raad om te besluiten geen inspraakprocedure op te starten. Dit sluit aan bij de wens van gemeenteraden in Zuid-Limburg om zo



spoedig mogelijk te komen tot nieuwe afspraken. De 'Inspraakverordening Maastricht' biedt deze mogelijkheid conform artikel 2.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het is mogelijk dat de nieuwe beleidsregel en de daaruit resulterende verruiming van de (compensatievrije) mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw leidt tot de initiatie en ontwikkeling van meer woningbouwprojecten. Nieuwe woningbouwprojecten moeten voldoen aan specifieke duurzaamheidseisen. Zo mogen nieuwe woningbouwprojecten sinds 1 juli 2018 niet meer op het aardgasnet worden aangesloten en gelden per 1 januari 2021 de zogenaamde BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) criteria voor nieuwbouw.

5. Effect op de openbare ruimte

Het is mogelijk dat de nieuwe beleidsregel en de daaruit resulterende verruiming van de (compensatievrije) mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw leidt tot de initiatie en ontwikkeling van meer woningbouwprojecten. Dit kan leiden tot ontwikkelingen in de aangrenzende openbare ruimte. Deze effecten zullen per initiatief integraal moeten worden beoordeeld.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Met het vaststellen van de beleidsregel zal voor goede plannen ook niet meer de variant financiële compensatie worden ingezet. Inherent hieraan zullen minder afdrachten plaatsvinden en zullen vanuit het daarvoor ingestelde sloop- en transformatiefonds minder middelen beschikbaar komen voor het financieren van sloop- en transformatieopgaven. Daarmee schatten wij de effecten van het voorgestelde besluit budgettair neutraal in.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

De versoepelde beleidsregel is afgestemd in het bestuurlijke overleg Wonen Zuid-Limburg en met de provincie Limburg. Deze beleidsregel is een addendum bij de reeds door de raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De beleidsregel geeft uitvoering aan de door de raad aangenomen motie 'Bouwen zonder vertragende regels voor Maastricht'. De beleidsregel draagt tot slot bij aan aandachtspunten die eerder door de raad, en in de raads werkgroep Wonen, zijn aangegeven in de door de raad vastgestelde Woonvisie Maastricht 2018:

- Aandacht voor de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters;
- Voldoende woningen voor middeninkomens;
- Balans tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare (huur)woningen;
- Vasthouden aan de koers uitgezet in de woningprogrammering en de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe markontwikkelingen.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en deze voor te leggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na vaststelling door de raad van de versoepelingsregeling wordt deze gepubliceerd via de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties; Decentraleregelingenbank. Ook wordt de versoepelingsregeling 6 weken ter inzage gelegd. Het vaststellingsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep.