



Aan: de gemeenteraden van de regio Maastricht-Heuvelland

Onderwerp: raadsinformatiebrief regionaal afwegingskader voor woningbouwprojecten in de regio Maastricht-Heuvelland

Onze referentie: 2014.44342

Behandeld door: E.J.P. Gruisen (gemeente Maastricht), [eric.gruisen@maastricht.nl](mailto:eric.gruisen@maastricht.nl), tel. 043-3504670

Datum: 17 november 2014

Geacht raadslid,

Door middel van deze raadsbrief willen wij alle raden in de regio Maastricht-Heuvelland gezamenlijk informeren over de regionale programmering voor de woningbouw.

Zuid-Limburg wil ook in de toekomst een aantrekkelijke combinatie van wonen, werken en recreëren blijven bieden. Als gevolg van ontwikkelingen op het gebied van economie, demografie en consumentenvoorkeuren verandert de woningvraag in onze regio echter drastisch, waardoor een mismatch zou kunnen ontstaan tussen vraag en aanbod op de Zuid-Limburgse woningmarkt. Deze mismatch wordt nog eens vergroot als alle woningbouwplannen die momenteel op de plank liggen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. Een probleem dat de markt slechts ten dele oplost en deels zelfs nog vergroot, want in een krimpende markt kan de afzet van nieuwbouw immers concurrerend zijn met de bestaande voorraad, zowel lokaal als regionaal, met alle problemen van dien voor leefbaarheid en betaalbaarheid. Tegelijkertijd moet voor het bouwen van woningen die een meerwaarde hebben ten opzichte van het bestaande, regionale aanbod ruimte blijven, zowel voor behoud van eigen bewoners als voor het aantrekken van mensen van buiten de regio. Niet "meer van hetzelfde" dus. Er moet een compleet palet van onderscheidende en elkaar aanvullende stedelijke, dorps- en landelijke woonmilieus kunnen worden aangeboden. Dat kan alleen door regionaal gezamenlijk op te trekken. Daarnaast zullen woningen waarnaar onvoldoende vraag is in de toekomst moeten worden onttrokken aan de voorraad. Dit geldt steeds meer ook voor de particuliere woningvoorraad.

Het huidige woonbeleid biedt onvoldoende instrumentarium voor deze transformatie van de woningvoorraad. Door vaststelling van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) in december 2014 wordt de basis gelegd voor de structuurvisie wonen Zuid-Limburg die hier wel in voorziet. De structuurvisie komt tot stand door samenwerking tussen de provincie en de Zuid-Limburgse gemeenten en dient door alle Zuid-Limburgse raden te worden vastgesteld. In de structuurvisie wordt een beeld geschetst van welke woningen op welke plekken het best passen bij de toekomstige vraag. De structuurvisie moet aansluiten bij de visie op Zuid-Limburg uit het POL (meer stad, meer land), evenals de in het POL vastgelegde woningbehoefte.

De structuurvisie is niet vrijblijvend. De provincie is voornemens deze om te zetten in bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. Gemeenten dienen de afspraken uit de regionale structuurvisie vast te stellen en na te komen. Zo niet, dan zal de provincie "van bovenaf" de afspraken dwingend opleggen via een verordening. De structuurvisie komt in de plaats van de huidige woonverordening. De bedoeling is dat de structuurvisie gaat sturen op kwaliteit, waar de nu vigerende verordening dit vooral nog doet op basis van kwantiteit en juridische (bestemmingsplanmatige) hardheid. De structuurvisie stelt ons in staat om "goede" plannen ruimte te geven ten koste van "slechte" plannen, waardoor de kansen die de veranderende woningmarkt biedt optimaal kunnen worden benut.

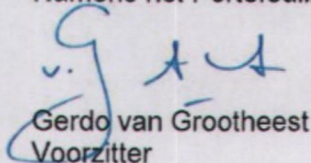
Om uitvoering te geven aan de structuurvisie is een regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen nodig. Dit afwegingskader moet objectieve, marktgerichte toetsingscriteria bevatten. Pas als het afwegingskader vastgesteld is door de gemeenteraden zal de volgende stap kunnen worden gezet: het toetsen van alle woningbouwplannen aan het afwegingskader. Hierdoor kan een regionaal woningbouwprogramma worden ontwikkeld waarin de noodzakelijke keuzes worden gemaakt voor een vitale en aantrekkelijke, toekomstbestendige woonregio.

Om uw raad vooraf goed te kunnen informeren zal in januari 2015 een gemeenschappelijke raadsconferentie worden georganiseerd. De gemeenten in Maastricht-Heuvelland trekken hierin samen op. Het afwegingskader zal in het voorjaar van 2015 aan uw raad worden voorgelegd. De regionale programmering zal naar verwachting eind 2015 aan uw raad gepresenteerd kunnen worden. De inzet is om besluitvorming te laten plaatsvinden op basis van uniforme raadsvoorstellen.

We zijn er van overtuigd, dat de regionale programmering een positieve impuls zal geven aan ons woon- en leefklimaat en vertrouwen er op u hierbij voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

Namens het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen Maastricht en Heuvelland,



Gerdo van Grootheest  
Voorzitter

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu (Maastricht)