



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Aan de Gemeenteraad

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Gezamenlijke raadsinformatiebrief
structuurvisie wonen Zuid-Limburg

BEHANDELD DOOR

EJP (Eric) Gruisen

E-MAILADRES

eric.gruisen@maastricht.nl

DATUM

25 februari 2015

VERZONDEN 26 FEB 2015

DOORKIESNUMMER

043 350 46 70

FAXNUMMER

043 350 46 50

BIJLAGEN

geen

ONZE REFERENTIE

2015.06951

UW REFERENTIE

Geacht raadslid,

Bijgaand ontvangt u een raadsinformatiebrief waarin het proces om te komen tot de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt toegelicht. Parallel aan dit regionale proces werkt Maastricht aan een herijking van de stedelijke programmering woningbouw. Deze herijking is reeds aangekondigd in het coalitieakkoord en in de raadsvergadering van november 2014. Dit proces is afgestemd op het regionale proces en zorgt aan de voorkant voor inbreng van de inhoudelijke strategie vanuit Maastricht in het regionale proces en uiteindelijk ook voor de verankering en uitwerking van de regionale structuurvisie in een stedelijke strategie en afspraken.

Op 31 maart wordt de analyse, opgave en plan van aanpak voor de stedelijke programmering toegelicht in de stadsronde. Ook wordt stilgestaan bij de relatie tussen stedelijke programmering en regionale structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Op deze manier bent u optimaal geïnformeerd over de stedelijke context voordat u op 8 april deelneemt aan de regionale raadsconferentie. Meer informatie over de totale planning voor de regionale structuurvisie vindt u in bijgevoegde brief. De planning van de herijking stedelijke programmering woningbouw loopt hier zoveel mogelijk parallel aan en wordt op 31 maart verder toegelicht.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen, Natuur en Milieu

PAGINA

1 van 6



DATUM
25 februari 2015

Aan: de 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden
Onderwerp: raadsinformatiebrief structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Geacht raadslid,

Dit is de eerste Raadsinformatiebrief, die gezamenlijk tot stand is gekomen in afstemming met alle Zuid-Limburgse gemeenten. Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij u - gezamenlijk en tegelijkertijd - informeren over het proces van de totstandkoming van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als thematische uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

De Zuid-Limburgse gemeenten willen 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 is de woningvraag in Zuid-Limburg veranderd en deze verandering zet de komende jaren door. Hierdoor ontstaat er een mismatch tussen vraag en aanbod op de Zuid-Limburgse woningmarkt. In delen van de regio is deze mismatch nu al een feit. In een krimpende markt wordt dit probleem nog groter als er volop gebruik wordt gemaakt van bouw mogelijkheden op basis van de nu bestaande planvoorraad. 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. Door de mismatch, zowel in aantallen als in kwaliteit van de woningvoorraad, kunnen problemen ontstaan op het gebied van leefbaarheid door leegstand, algehele waardedaling, een gebrek aan doorstroming en onvoldoende woningen voor de groeiende groep ouderen en kleinere huishoudens. 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, dorpse en landelijke woonmilieus kunnen worden aangeboden. Dat biedt kansen die alleen kunnen worden benut door als regio 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.

In de verschillende subregio's in Zuid-Limburg (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek) is de afgelopen jaren nauw samengewerkt aan beleid en instrumentarium om genoemde transformatie tot stand te brengen. Dit beleid heeft ook vruchten afgeworpen. Zo helpt de gezamenlijke aanpak om de leegstand terug te dringen en is verdere waardedaling van woningen voorkomen. Vanwege verschillen in omstandigheden en samenstelling zijn momenteel nog niet alle woonregio's hier even ver mee, maar de wil om een gezamenlijke aanpak te ontwikkelen is groot.

Op weg naar een structuurvisie wonen Zuid-Limburg

In 2011 is het Kompas voor Zuid-Limburg vastgesteld door 200 bestuurders van overheden, ondernemers, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties. Het Kompas heeft geleid tot een actieprogramma voor Zuid-Limburg en een convenant met het Rijk. Hierin constateren alle betrokken partijen, dat de uitdagingen en kansen waar Zuid-Limburg voor staat een streep door de versnippering, verdeeldheid en concurrentie in bestuurlijk Zuid-Limburg vereisen en vragen om het tonen van daadkracht en een overtuigend, gezamenlijk optreden van overheden en bedrijfsleven. In het Kompas wordt wonen als prioritair thema benoemd in het kader van een Zuid-Limburg brede aanpak. In het Kompas is afgesproken om een gezamenlijke structuur- en woonvisie te ontwikkelen, waardoor een gelijk speelveld ontstaat voor de gehele regio. Immers, uit onderzoek is gebleken, dat 95% van de verhuizingen in onze regio binnen Zuid-Limburg afspeelt. Samen de schouders eronder dus!



DATUM
25 februari 2015

Een belangrijke pijler onder deze vernieuwde samenwerking is de gezamenlijke ontwikkeling van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014. Het inmiddels vastgestelde POL 2014 is tot stand gekomen door intensieve samenwerking tussen de provincie en de (Zuid-)Limburgse gemeenten. In het POL2014 is de basis gelegd voor een structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De structuurvisie moet onder meer een antwoord geven op de vragen:

- hoe de juiste woningen op de juiste plekken en in de juiste hoeveelheid terecht moeten komen;
- welke consequenties gezamenlijke beleidskeuzes hebben voor de bestaande en toekomstige woningvoorraad;
- hoe Zuid-Limburgse gemeenten met elkaar en met andere stakeholders omgaan.

Indien de beleidsuitgangspunten uit het POL 2014 voldoende doorvertaald worden naar de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zal de provincie Limburg de huidige Omgevingsverordening 2014 voor wat betreft paragraaf 2.4 Wonen Zuid-Limburg "omklappen" naar een 'voorzorgsverordening'. Deze 'voorzorgsverordening' borgt dat gemeenten zich houden aan de afspraken die zij onderling maken in de structuurvisie. Hierdoor kan meer worden gestuurd op kwaliteit van woningbouwplannen in plaats van op juridische hardheid.

Inhoud en status van de structuurvisie wonen Zuid-Limburg

In de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt ingezoomd op 5 thema's. Deze thema's zijn door alle Zuid-Limburgse portefeuillehouders wonen benoemd als de meest urgente thema's voor de woningmarkt:

- doelgroepen en nichemarkten;
- het gezamenlijk inperken van de planvoorraad;
- wonen en zorg;
- particulier woningbezit en
- een gezonde verhouding van aanbod en vraag tussen koop en huur.

Daarnaast worden de drie subregionale woningbouwprogrammeringen (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek) onderdeel van de structuurvisie. Inhoudelijke basis voor de structuurvisie zijn naast de bestaande lokale en regionale beleidskaders op het gebied van wonen een tweetal onderzoeken naar de woonproducten en locaties waarop Zuid-Limburg zich in de toekomst zou moeten richten.

De structuurvisie is niet vrijblijvend. De provincie is voornemens deze om te zetten in bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. Gemeenten dienen de regionale structuurvisie vast te stellen en de afspraken na te komen. Zo niet, dan zal de provincie "van bovenaf" de afspraken dwingend opleggen via een verordening. Hieronder is dit schematisch weergegeven met een indicatieve planning.

Vervolgproces

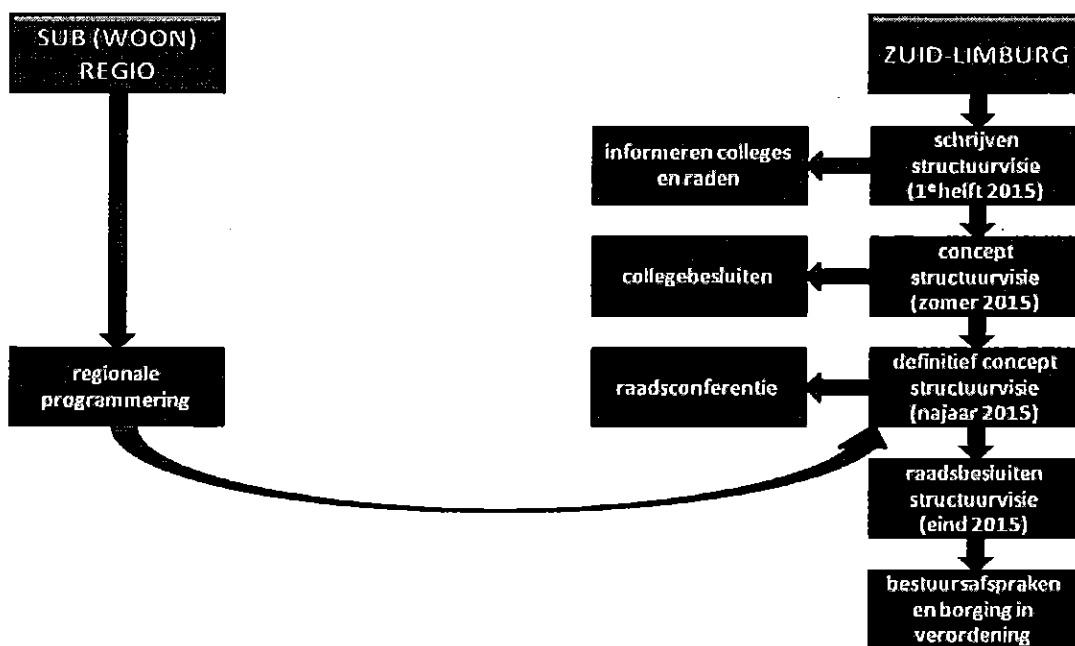
Het proces om te komen tot de structuurvisie is derhalve zo ingericht, dat alle 18 gemeenten nauw betrokken zijn bij de totstandkoming. Zo gaat de structuurvisie sturen op kwaliteit, waar de nu vigerende verordening dit vooral nog doet op basis van kwantiteit en planologische hardheid van het bestemmingsplan. De structuurvisie stelt ons in staat om kwalitatief betere plannen ruimte te geven ten koste van "minder goede" plannen, waardoor de kansen die de veranderende woningmarkt biedt optimaal kunnen worden benut, vanuit het regionale belang, maar met voldoende oog voor de "couleur locale".



DATUM
25 februari 2015

De planning voor de ontwikkeling van de structuurvisie, zoals vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg, voorziet in twee gemeenschappelijke raadsconferenties, een informatieve bijeenkomst op 8 april 2015 en een bijeenkomst gericht op gezamenlijke besluitvorming in de tweede helft van 2015. Daarnaast zal ook gedurende het traject consultatie van marktpartijen en maatschappelijke partners plaatsvinden, een eerste bijeenkomst is gepland op 9 april 2015. Het proces is er op gericht om eind 2015 te beschikken over een door alle raden vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Het proces omtrent de structuurvisie wonen is hieronder schematisch weergegeven.



Wij zijn er van overtuigd, dat een gezamenlijke structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een belangrijke bijdrage zal leveren in het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg en vertrouwen er op u hierbij voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

De Zuid-Limburgse portefeuillehouders Wonen,

Wethouder N. Aarts – gemeente Heerlen

Wethouder J. Custers – gemeente Eijsden-Margraten

Wethouder R. Evers – gemeente Onderbanken



DATUM
25 februari 2015

Wethouder P. Franssen – gemeente Gulpen-Wittem

Wethouder E. Geurts – gemeente Brunssum

Wethouder G. van Grootheest – gemeente Maastricht

Wethouder R. Guyt – gemeente Sittard-Geleen

Wethouder D. Hendrix – gemeente Beek

Wethouder G. Houben – gemeente Meerssen

Wethouder R. Kersten – gemeente Vaals

Wethouder S. Lipsch – gemeente Voerendaal

Wethouder R. Lucassen – gemeente Nuth

Wethouder K. Regterschot – gemeente Landgraaf

Wethouder W. Sleijpen – gemeente Simpelveld

Wethouder C. Vankan – gemeente Valkenburg aan de Geul

Wethouder T.W. Weijers – Stadsregio Parkstad Limburg – gemeente Kerkrade

Wethouder M. Wierikx – gemeente Beek

Wethouder K. Wolff – gemeente Stein



DATUM
25 februari 2015

Ambtelijke contactpersonen:

L. Van de Boorn, gemeente Eijsden-Margraten
B. Bux, gemeente Sittard-Geleen
E. Gruisen, gemeente Maastricht
A. Keulers, gemeente Valkenburg aan de Geul
G. Meijers, gemeente Heerlen
J. de Niet, stadsregio Parkstad Limburg
P. van Noorden, provincie Limburg
J. Rademaker, stadregio Parkstad Limburg
W. Robben, provincie Limburg