



Raadsvergadering	27 september 2016
Volgnummer	77-2016
Onderwerp	Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
Programmanummer	11 Wonen
Registratienummer	2016-23703
Collegevergadering	19 juli 2016
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ruimte EJP Gruisen
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: 043-350 4670 eric.gruisen@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit
	bijlage 2 B2_Ontwerp Structuurvisie Wonen Z-Limburg
	bijlage 3 B3_Nota reacties op ontwerp SVWZL
	bijlage 4 B4_Bijlage bij nota reacties_lijst met indieners

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De raad wordt gevraagd om de nota reacties bij Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vast te stellen en de ontwerp SVWZL gewijzigd vast te stellen. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de Zuid-Limburgse woningmarkt en is opgesteld door de 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De SVWZL is gericht op het versterken van de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg door vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar af te stemmen. Door daling van het inwonersaantal en veranderende gezinssamenstelling is er steeds meer behoefte aan betaalbare woningen en aan kleinere woonruimte voor bijvoorbeeld studenten en ouderen. Ook wonen steeds meer mensen graag in de buurt van de stadscentra of juist landelijk. Dit betekent niet alleen anders bouwen, maar ook het aanpassen van bestaande woningen. Zonder bijsturing zou er een mismatch tussen vraag en aanbod ontstaan. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten is er een gezamenlijke visie ontwikkeld.



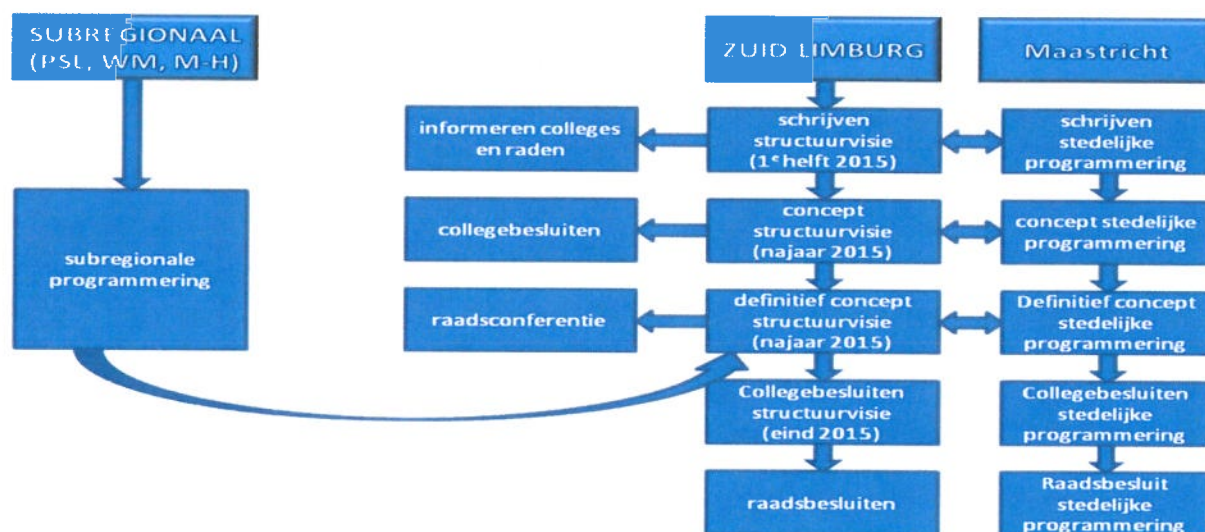
Beslispunten

1. De nota reacties bij Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vaststellen.
2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vaststellen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Het afgelopen jaar is parallel gewerkt aan het opstellen van twee beleidsdocumenten op het gebied van wonen. Allereerst de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Hierin wordt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) op het gebied van woonbeleid en woningprogrammering uitwerkt voor alle 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De gemeente Maastricht heeft ervoor gekozen om parallel hieraan de Woonprogrammering Maastricht op te stellen als actualisatie van de stedelijke programmering woningbouw 2010-2019. Deze programmering is een uitwerking van de SVWZL. De gemeenteraad van Maastricht is nauw betrokken geweest bij het opstellen van beide beleidsdocumenten.

De SVWZL is een belangrijke pijler in het lokale en regionale woonbeleid en de interactie tussen de verschillende schaalniveaus. Dit is weergegeven in onderstaand schema.



De kwantitatieve basis van de SVWZL is de zogenaamde transformatieopgave uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De transformatieopgave is geen bouw- of sloopcontingent. Ook is de



transformatieopgave geen afdwingbaar getal. De transformatieopgave is wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit wil niet zeggen dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk zijn; vernieuwing blijft nodig om de concurrentiekracht en leefkwaliteit van Zuid-Limburg op peil te houden. Maar het moet dan wel gaan om ontwikkelingen, die (kwantitatief) aansluiten op de transformatieopgave en (kwalitatief) een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. De provincie Limburg voert een strakke regie op de woningbouwprogrammering c.q. de ontwikkeling van woningbouwlocaties om de gevolgen van een krimpende bevolking op een verantwoorde manier te kunnen opvangen. Maastricht onderkent de noodzaak daarvan en ondersteunt de regierol van de provincie Limburg, hierbij rekening houdend met de regionale verschillen en de specifieke lokale situatie.

Minstens even belangrijk echter is de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De SVWZL speelt op beide in: kwalitatieve invulling van de toekomstige woningbehoefte binnen een hard kwantitatief kader.

De SVWZL heeft van 6 januari 2016 tot en met 16 februari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen. Op 20 januari 2016 heeft een informatiebijeenkomst voor raadsleden plaatsgevonden in het Hof van Gaia. Op 21 januari hebben nog een bijeenkomst voor marktpartijen en maatschappelijk middenveld plaatsgevonden, alsmede een inloopavond voor burgers en andere betrokkenen. Tijdens deze bijeenkomsten is het proces en de inhoud van de visie toegelicht en was de gelegenheid om vragen te stellen. Bij de 18 Zuid-Limburgse gemeenten zijn circa 20 unieke reacties binnen gekomen (een groot aantal reacties is aan meerdere gemeenteraden gericht). Deze reacties zijn door de ambtelijke werkgroep van een antwoord en eventueel wijzigingsvoorstel voorzien en zijn tijdens het bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg (11 mei en 26 mei) besproken en geaccordeerd. In de bijlage treft u aan, de ontwerp Structuurvisie Zuid-Limburg en de nota reacties bij SVWZL waarin de reacties zijn beantwoord en de wijzigingen op het ontwerp zijn geduïd. U wordt verzocht in te stemmen met de nota reacties bij SVWZL en te besluiten de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen.

De SVWZL is een structuurvisie voor en door gemeenten. Vaststelling is een bevoegdheid van de raad, in dit geval alle 18 raden in de regio Zuid-Limburg. De raad wordt nu gevraagd in te stemmen met de nota reacties bij SVWZL en de concept SVWZL gewijzigd vast te stellen vanuit haar



kaderstellende rol. Dit houdt in, dat na vaststelling de wijzigingsvoorstellen uit de nota reacties bij SVWZL worden verwerkt en vervolgens de SVWZL wordt gepubliceerd. Daarmee is de SVWZL vastgesteld en van kracht.

2. Gewenste situatie.

Om met één bril te kunnen kijken naar het gebied Zuid-Limburg is in de SVWZL een éénduidige woonmilieukaart voor Zuid-Limburg opgenomen. Daarin worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk, suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Op basis van deze woonmilieukaart en te verwachten ontwikkelingen is een visie op de Zuid-Limburgse woningmarkt opgesteld. De beleidsopgave bestaat er uit om een juiste en evenwichtige woningbouwprogrammering samen te stellen op basis van heldere, afdwingbare afspraken. Dit moet op regionale schaal, aangezien 95% van de verhuisbewegingen plaats vindt binnen Zuid-Limburg en het migratiesaldo over de gehele regio bezien negatief is, uitgezonderd de buitenlandse studentenstroom. We vissen dus in elkaars vijver. Niet ingrijpen is geen reële optie. De regierol van de provincie hierin is cruciaal. Verder wordt de belangrijke rol van de steden voor de aantrekkelijkheid van de regio benadrukt. Aan de woonmilieuvisie voor Zuid-Limburg ligt een tweetal onderzoeksrapporten ten grondslag. Deze zijn opgenomen in het raadsdossier wonen (zie <http://www.gemeentemaastricht.nl/bestuur-en-beleid/beleid/bouwen-wonen-en-grondzaken/wonen/woningprogrammering/>).

Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod, vooral in Maastricht. Echter, dit heeft gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. In de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, is sprake van een overschot en dus een verdunningopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie. Dit geldt in de toekomst in toenemende mate voor de particuliere woningvoorraad. In de corporatiesector is immers al veel gesloopt, het corporatiebezit in de kleinere gemeenten is vaak beperkt en de bodem van de sociale woningvoorraad is veelal bereikt. Bovendien hebben corporaties hun investeringsprogramma's moeten herzien. Dit komt met name door invoer van de verhuurdersheffing, aanscherping van de financiële parameters o.a. als gevolg van EU richtlijnen t.a.v. de solvabiliteit en de regels t.a.v. het passend toewijzen. Daarnaast zien we dat de druk toeneemt op de betaalbaarheid. Er worden wel



kansen gezien voor goedkope en middeldure huur (prijsklasse €700 - €900), zij het binnen de totale opgave.

In de SVWZL worden aan de hand van de kwalitatieve analyse een vijftal hoofdopgaven geïdentificeerd:

- Aanpak particuliere voorraad: een structureel overschot dreigt. Hoewel de verantwoordelijkheid in eerste instantie ligt bij de eigenaar is er vanwege de eventuele gevolgen voor leefbaarheid en betaalbaarheid ook een rol weggelegd voor andere stakeholders die belang hebben bij balans tussen vraag en aanbod, zoals overheden, banken, ontwikkelaars en corporaties.
- "De planvoorraad in de regio matcht momenteel niet met de vraag. Er zijn in Zuid-Limburg grofweg 8.000 harde plannen, dat wil zeggen nieuwbouwplannen vastgelegd in bestemmingsplannen. Daar staat een behoefte tegenover die regionaal gezien negatief is.
- Verschillende ontwikkelingen, zoals strengere hypotheekvereisten, flexibele arbeidscontracten, lagere waardeontwikkeling van woningen en huisvesting van urgenten, leiden tot een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huur. Er dienen dus betaalbare huurwoningen te worden toegevoegd, terwijl de totale woningvoorraad niet of nauwelijks mag stijgen. Daarbij is het op peil houden van vooral de goedkopere sociale voorraad van groot belang.
- Er dienen voldoende woningen te worden gerealiseerd om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Uitgangspunt bij het realiseren van zorgwoningen in bepaalde categorieën is, dat deze niet concurreren met de reguliere woningvoorraad. Ze dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed en nabij voorzieningen in (de buurt van) stads- en dorpscentra. Onder voorwaarden krijgen plannen voor bepaalde categorieën zorgwoningen een uitzonderingspositie (zie beleidsafspraken). Er wordt dus bijzondere aandacht besteed aan zorgwoningen in de SVWZ en deze biedt ook geen enkele belemmering voor het realiseren van dit type woningen. Maastricht zal het belang benadrukken door het zorgen voor voldoende zorgwoningen prominent op de agenda te zetten, met name in het kader van de prestatieafspraken met de corporaties.
- Specifieke doelgroepen en nichemarkten (kenniswerkers, expats, studenten) concurreren slechts in beperkte mate met de reguliere woningmarkt. Voor studentenhuishuisvesting geldt, dat deze moet landen in of nabij de centra van Heerlen, Sittard en Maastricht of de buurgemeenten van de RWTH in Aken: Vaals, Bocholtz en Kerkrade. Onder voorwaarden krijgen ook zelfstandige studentenwoningen een uitzonderingspositie (zie beleidsafspraken).



Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd, dat de SVWZL een driedelige opgave bevat voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL. Echter, deze drie opgaven kunnen niet altijd één op één in de tijd gelijk lopen.

Het is uniek, dat dankzij dit lange en zorgvuldige, gezamenlijke proces (subregio's, stedensamenwerking en provincie) nu voor het eerst harde regionale afspraken worden gemaakt om elke gemeente een eigen verantwoordelijkheid te laten nemen in het terugdringen van het aantal woningbouwplannen. Dankzij een gedeelde, kwalitatief onderbouwde visie op wonen in Zuid-Limburg komt de focus te liggen op plannen die daadwerkelijk iets extra's toevoegen aan de regio en niet concurreren met plannen van andere gemeenten. Dat is een van de belangrijkste resultaten van voorliggende structuurvisie. De SVWZL biedt bovendien een publiekrechtelijke basis voor het schrappen van "slechte" plannen.

Om goed te kunnen sturen op de transformatieopgaven hebben de 18 gemeenten in Zuid-Limburg de volgende beleidsafspraken gemaakt die moeten toezien op het bevorderen en borgen van een goede balans tussen kwalitatieve en kwantitatieve opgaven op de Zuid-Limburgse woningmarkt:

- I. Een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen, conform de markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.
- II. De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden.



- III. De transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Naast het gemeentelijk niveau, kan dit ook op (stads)deelniveau. De transformatieopgave wordt minimaal op subregionaal niveau vastgesteld. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de leegstand actueler in kaart te brengen. De actualisering van de transformatieopgave kan tot gevolg hebben dat de woningmarktprogrammering zal moeten worden herijkt. Actualisering van de woningmarktprogrammering gebeurt minstens om de vier jaar.
- IV. De subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen.
- V. De herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstaand vastgoed geen nieuwe invulling te geven, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.2.
- VI. Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:
1. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:
 2. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
 3. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
 4. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4



(toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. De effecten voor de woningmarkt van deze beleidsafspraken inzake de rijksmonumenten worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het per gemeente instellen van een maximaal aantal nieuwe woningen in rijksmonumenten. Het gaat hierbij uitsluitend om 'beschermd rijksmonumenten': onroerende monumenten die conform de monumentenwet 1988 ingeschreven zijn in de vastgestelde registers (ook wel het monumentenregister of de objectdatabank genoemd).

Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype vastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit. Deze straten of straatgedeelten worden subregionaal vastgesteld en op de schaal van Zuid-Limburg bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Vervolgens worden projecten opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. Het aantal wordt voor de periode 2016-2020 vastgesteld op maximaal 20 nieuwe woningen per gemeente.

De effecten voor de woningmarkt door deze functieverandering worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het instellen van een ander maximaal aantal.

De gemeentebesturen zullen in dat geval hierover, op aangeven van het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg, een besluit nemen.

- VII. Met name in suburbane woonmilieus te verdunnen. Dit moet tevens zorgen voor een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus. Op regionale en lokale schaal dient beter inzichtelijk te worden gemaakt waar deze suburbane woonmilieus voorkomen, en welke strategieën hierop van toepassing zijn.



- VIII. Een aanpak particulier woningbezit te starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.1.
- IX. Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie (op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt) conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.4. Voor zorgwoningen vanaf VV ZZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafspraken VI, mits de in hoofdstuk 4.4 genoemde voorwaarden zijn ingevuld.
- X. Zorg te dragen voor een voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in:
- A. Het op peil houden c.q. vergroten van de omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad (voor inkomensdoelgroep t/m € 45.000) binnen de kaders van de structuurvisie;
 - B. De betaalbaarheid van wonen (ook combinatie met woonlasten);
 - C. Het vergroten van de betaalbare huurwoningvoorraad door woningcorporaties te bewegen particuliere woningen op te kopen en als huurwoning te verhuren;
 - D. Gemeenten voeren vooraf overleg met de woningcorporaties over de complexe woningen, die verkocht mogen worden. Gemeenten zullen actief gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.
- XI. Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.5.
- Voor studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafspraken VI, mits de in hoofdstuk 4.5 genoemde voorwaarden zijn ingevuld.
- XII. De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is. Zo wordt er ook nader uitgezocht waar de leegstand zich feitelijk



manifesteert of geen courante kwaliteiten meer heeft en daarom in aanmerking komt voor transformatie.

XIII. De problematiek - beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg - en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk.

Ten aanzien van de verwachte leegstand in de agrarische sector en de eventueel hieruit voortvloeiende problemen geeft de voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Wonen aan dat deze problematiek de aandacht heeft van Gedeputeerde Staten (GS). Provinciale Staten hebben GS immers opdracht verleend dit probleem te inventariseren en aan te geven hoe e.e.a. aangepakt kan worden. Aangezien dit portefeuille-overstijgend is dient dit integraal aangepakt te worden. De voorzitter deelt mee dat alle gemeenten namens GS een brief hierover ontvangen, waarin o.a. de integrale aanpak zal worden toegelicht, vanuit welke beleidskaders hiervoor aandacht is, op welke wijze dit wordt aangepakt en welke termijnen daarbij gehanteerd worden.

3. Argumenten.

1. Instemmen met de nota reacties bij Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- 1.1 De SVWZL is afgelopen jaren opgesteld in samenwerking tussen gemeenten en provincie en in afstemming met raden en andere stakeholders, o.a. door middel van regionale bijeenkomsten, zoals raadsconferenties, een inloopavond en informatiesessies. Dit proces heeft geleid tot een ontwerp SVWZL, die eind 2015 door alle 18 Zuid-Limburgse colleges is goedgekeurd voor behandeling in de raden. Ook zijn op basis van dit ontwerp alle stakeholders gevraagd om een reactie. Deze reacties, de beantwoording daarvan en de eventuele wijzigingen op het ontwerp waartoe deze geleid hebben zijn weergegeven in de nota met reacties. Deze nota is in overleg met het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg tot stand gekomen.

Het merendeel van de reacties is gericht op verduidelijking van de tekst. Inhoudelijk heeft het merendeel van de reacties betrekking op de compensatieregeling met harde plannen.

Versoepeling van het voorstel om, indien fysieke sloop of duurzame onttrekking niet mogelijk is, te compenseren met 4 woningbouwtitels uit de harde planvoorraad kreeg de meeste aandacht.



Besloten is om grotendeels vast te houden aan het inleveren van 4 harde woningbouwtitels om een woning op een andere locatie te kunnen realiseren, maar in enkele gevallen de 1 op 4 te versoepelen.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de ingediende reacties betreffen de volgende:

Status van sloop uit het verleden

- T.a.v. herstructurering door corporaties is ter verduidelijking een tekst opgenomen die ruimte laat om de afspraken met corporaties te honoreren in het kader van de herstructurering. Deze moeten worden verankerd in de subregionale programmering, waardoor ze zijn geborgd.

Versoepeling compensatieplicht voor nieuwe plannen

- Rijksmonumenten: voor woningbouw in rijksmonumenten is de compensatieplicht voor nieuwe plannen geschrapt. Mocht na verloop van tijd blijken dat dit tot een ongewenste ontwikkeling leidt binnen de Zuid-Limburgse woningmarkt, dan kan deze vrijstelling alsnog worden heroverwogen en eventueel worden beperkt tot een vooraf aangewezen maximum aantal. Het gaat hierbij uitsluitend om 'beschermde rijksmonumenten': onroerende monumenten die conform de monumentenwet 1988 ingeschreven zijn in de vastgestelde registers (ook wel het monumentenregister of de objectendatabank genoemd).
- Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype vastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit. Deze straten of straatgedeelten worden subregionaal vastgesteld en op de schaal van Zuid-Limburg bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Vervolgens worden projecten opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. Het aantal wordt voor de periode 2016-2020 vastgesteld op maximaal 20 nieuwe woningen per gemeenten. De effecten voor de woningmarkt door deze functieverandering worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het instellen van een ander maximaal aantal.



De versoepeling voor rijksmonumenten komt met name op verzoek van de dienst rijksmonumenten en is door Maastricht ondersteund. De versoepeling voor functieverandering in kernen en centra onder voorwaarden is oorspronkelijk een wens van de regio Parkstad Limburg en heeft na moeizaam onderhandelen geleid tot een regeling die in ieder geval in aantal en mogelijk in de tijd is gelimiteerd.

Voor het volledige overzicht van wijzigingen verwijzen wij naar hoofdstuk 5 en 6 van de bijgevoegde nota reacties bij ontwerp SVWZL.

2. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vaststellen.
- 2.1 De SVWZL sluit goed aan bij de woonprogrammering van Maastricht: verdunnen in de suburbane gebieden (ook in de suburbane delen van dorpen in het Heuvelland), saldo nul in de dorpse woonmilieus en verdichten in de stedelijke woonmilieus. De SVWZL erkent de aantrekkingskracht van stedelijk wonen, vooral in Maastricht, en het regionale belang van strategische projecten als de Groene Loper en Belvédère. Ook wordt de herstructurering gefaciliteerd, te verankeren in een subregionale programmering.
- 2.2 De SVWZL gaat het ontwikkelen van verdere uitbreidingslocaties in de gehele regio tegen. Deze zijn niet gewenst omdat ze concurreren met de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leegstand en dus ook leefbaarheid.
- 2.3 De SVWZL heeft als doel te voorkomen dat er een (nog groter) overschot op de woningmarkt ontstaat in Zuid-Limburg. Om dit te bereiken krijgt elke gemeente een getalsmatig, maar ook een kwalitatief kader mee. Dat kader zorgt ervoor dat er niet meer wordt gebouwd dan waar behoefte aan is, dat dit het juiste type woningen is en op de juiste plek. Hierdoor wordt ongezone onderlinge concurrentie binnen de regio tegengegaan.
- 2.4 De SVWZL faciliteert de realisatie van studentenhuisvesting in Maastricht en van zorgwoningen door deze een aparte status te geven.



2.5 De provincie heeft in 2014 een Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Deze Verordening reguleert de toevoeging van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. In de beleidsregel "Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg" wordt, alleen onder strenge voorwaarden, ruimte geboden om nieuwe woningbouwplannen toe te staan. De Omgevingsverordening houdt echter als ongewenst neveneffect ook kwalitatief goede, maar 'zachte' plannen tegen, terwijl kwalitatief slechte, maar 'harde' plannen wel kunnen worden gerealiseerd. Met de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt de inhoud van de Omgevingsverordening aangepast. Hierdoor wordt de inhoud van de Structuurvisie leidend en zijn nieuwe woningbouwinitiatieven, onder voorwaarden, weer mogelijk.

4. Alternatieven.

1. Instemmen met de nota reacties bij Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

1.1 Alternatief zou kunnen zijn de nota reacties niet vast te stellen. Dat zou betekenen dat niet tegemoet gekomen wordt aan de afgelopen maanden verzamelde reacties van belanghebbenden bij de woningmarkt in Zuid-Limburg in het algemeen en de SVWZL in het bijzonder. Gevolg zou zijn minder draagvlak bij gemeenten, waarmee sinds vaststelling van het POL intensief en constructief is samengewerkt, en bij andere betrokkenen, zoals belangenorganisaties, marktpartijen en corporaties. Het gaat dan met name om de versoepeling van de compensatieregeling bij nieuwe bouwplannen en het veilig stellen van de herstructurering in met name de steden. Indien de nota reacties bij SVWZL niet wordt vastgesteld, kunnen de ambities van Maastricht, maar ook van andere gemeenten, op dat vlak mogelijk niet geheel worden ingevuld.

2. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vaststellen.

2.1 Als alternatief de SVWZL niet vast stellen. Gemeenteraden die het stuk niet, te laat of geamendeerd vaststellen krijgen te maken met een aangepaste provinciale ruimtelijke verordening (naar verwachting vanaf oktober 2016). Deze bepaalt, dat een bestemmingplan niet mag voorzien in toevoeging van woningen, tenzij de desbetreffende gemeente de SVWZL heeft vastgesteld, zoals deze in deze nota is toegelicht. Concreet betekent dit, dat gemeenten geen woningen meer kunnen toevoegen en te maken kunnen krijgen met ingrepen door de provincie in lopende plannen in die gemeenten, tenzij zij de SVWZL, die de uitzonderingen op die



bepaling regelt, vaststellen en toepassen. De SVWZL laat meer ruimte voor "goede" plannen dan de huidige beleidsregel bij de provinciale woonverordening toelaat, aangezien deze laatste enkel stuurt op hardheid van plannen. Het is niet mogelijk om op gemeenteniveau ruimhartiger te zijn dan de Structuurvisie, wel is het mogelijk om (op onderdelen) strenger te zijn, afhankelijk van de behoefte binnen de gemeente of subregio.

2.2 Als alternatief de SVWZL te amenderen.

Zie 2.1.

2.3 Het besluit uit te stellen.

Zie 2.1.

5. Financiën.

De SVWZL heeft geen directe financiële gevolgen voor Maastricht. In de Woonprogrammering Maastricht zijn de financiële consequenties van de uitvoering van de SVWZL grotendeels inzichtelijk gemaakt.

6. Vervolg.

De SVWZL dient uiterlijk 1 oktober 2016 te zijn vastgesteld door alle gemeenteraden in Zuid-Limburg, conform de POL afspraken. In Maastricht vindt raadsbehandeling plaats op 26 september 2016. Daarna wordt de concept SVWZL aangepast op basis van de vastgestelde nota van reacties en gezamenlijk gepubliceerd. Vervolgens moet uitvoering gaan worden gegeven aan de beleidsafspraken.

7. Participatie

Tijdens het proces is de participatie van de betrokken gemeenten als volgt vormgegeven::

- een gemeenschappelijke, Zuid-Limburgse raadsinformatiebijeenkomst in april 2015 (in GaiaZoo te Kerkrade);
- een informatiebijeenkomst voor de belangrijkste stakeholders in april 2015, inclusief inloopavond.
- diverse ambtelijke bijeenkomsten op Zuid-Limburgs niveau, waaronder zogenaamde "schrijfsessies";



- diverse bestuurlijke overleggen (Bestuurlijk Overleg wonen Zuid-Limburg);
- een bijeenkomst voor raadsleden in de subregio Maastricht-Heuvelland in januari 2015, waarbij de SVWZL aan de orde is geweest.

De input uit deze consultatierondes en de nota reacties op de SVWZL zijn verwerkt in de ontwerp SVWZL.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2016, organisatieonderdeel
BO Ruimte, no. 2016-

BESLUIT:

1. De nota reacties bij Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vaststellen.
2. De ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gewijzigd vaststellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27
september 2016

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit