



Raadsvergadering	
Volgnummer	59-2016
Onderwerp	Woonprogrammering Maastricht
Programmanummer	11 Wonen
Registratienummer	2016-17916
Collegevergadering	31-5-2016
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	T van der Linden Telefoonnummer: 043-350 7130 tima.van.der.linden@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 B2_Woonprogrammering Maastricht bijlage 3 B3_beantwoording binnengekomen reacties bijlage 4 B4_Subsidieregeling herverdeling programma
Ter inzage in raadsportefeuille	

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De nieuwe woonprogrammering Maastricht zorgt ervoor dat Maastricht haar aantrekkelijkheid als woonstad behoudt, zich blijft vernieuwen en de juiste woningen op de juiste plekken biedt. Dit terwijl de overcapaciteit van woningbouwplannen wordt teruggebracht. In de rustige stadsbuurten, zoals de Groene Loper en het Sphinxkwartier, kunnen in Maastricht de komende jaren nog woningen worden toegevoegd. Het college maakt strakkere bouwafspraken over pijplijnplannen en strategische projecten die in deze behoefte moeten voorzien. Plannen die niet voorzien in de behoefte worden geschrapt. In woonbuurten aan de rand van de stad is kwaliteitsverbetering en verdunning nodig. Om dit te bereiken gaat de gemeente herverdeling van programma stimuleren. Hiervoor stelt de raad een subsidieregeling vast. Voor kleine initiatieven (minder dan 5 woningen), herbestemming van (rijks)monumenten en specifieke doelgroepen zoals zorgvragers en vergunninghouders wordt maatwerk toegepast. Voor studentenhuisvesting komt een aparte programmering. Naar aanleiding



van de binnengekomen reacties is de Woonprogrammering op een aantal punten aangepast. Besluitvorming vindt parallel aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in september 2016 plaats.

Beslispunten

1. De Woonprogrammering Maastricht vast te stellen
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde beantwoording van de binnengekomen reacties en de indieners hiervan op de hoogte te stellen.
3. Akkoord te gaan met het instellen van de subsidieregeling "herverdeling woningbouwprogramma"

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. De gemeenteraad van Maastricht is nauw betrokken geweest bij het opstellen van beide beleidsdocumenten. Het college heeft diverse reacties ontvangen op de concept Woonprogrammering Maastricht en de Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg en heeft op basis hiervan een aantal wijzigingen doorgevoerd in de Woonprogrammering Maastricht. De raad heeft tijdens de raadsronde op 22 maart 2016 aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Deze woonprogrammering zal de vigerende stedelijke programmering woningbouw 2010-2019 vervangen en is een uitwerking van het POL en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg die in september ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden. De woonprogrammering dient ter aanvulling op het woonbeleid en het beleid op gebied van studentenhuisvesting en woningsplitsing. Daar waar relevant wordt hiernaar verwezen.

De raad wordt nu vanuit haar kaderstellende rol gevraagd de aangepaste Woonprogrammering Maastricht vast te stellen.



2. Gewenste situatie.

Deze nota woonprogrammering heeft tot doel het woonprogramma af te stemmen op de verwachte vraag en hiermee de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad te versterken. Onderdelen daarvan zijn onder andere de handhaving van omvang en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad en de mogelijkheid te kunnen inspelen op de huisvestingsbehoefte van vergunninghouders.

De Woonprogrammering (bijlage B2) is naar aanleiding van overleg en reacties ten opzichte van het concept van 15 december 2015 op de volgende punten gewijzigd:

- De beschrijving van het proces in relatie tot de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is geactualiseerd (hoofdstuk 1).
- De omvang van de aanwezige plancapaciteit woningbouw in het kader van de herstructurering is geactualiseerd naar aanleiding van de Herijking van de Herstructurering (paragraaf 4.4, de samenvatting en op een aantal andere plekken).
- Op de kaart met de potenties voor de verschillende woonmilieus heeft het gebied Caberg-Zuidoost de aanduiding 'Woonwijk met veel laagbouw' gekregen (paragraaf 6.1).
- De beschrijving van het woningsplitsingsbeleid is beperkt tot de kwantitatieve kaders (paragraaf 6.1 en samenvatting).
- Het reserveren van 10% van de programmeringsruimte voor kleinschalige nieuwe initiatieven (5 woningen of minder) is toegevoegd (paragraaf 7.5, samenvatting en bijlage 3).
- Het versoepelen van de mogelijkheden voor herbestemming van rijksmonumenten is toegevoegd (paragraaf 7.5 en samenvatting).

3. Argumenten.

1. De Woonprogrammering Maastricht vast te stellen

1.1 Deze woonprogrammering zorgt voor het realiseren van woningen in de stedelijke woonmilieus. De woningbouwplannen voor de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht en het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère evenals een aantal bestaande buurten die gelegen zijn net buiten de binnenstad heeft de potentie zich als zodanig te ontwikkelen en krijgen in deze woonprogrammering prioriteit.



1.2 Deze woonprogrammering zorgt voor het terugdringen van de planvoorraad

De opgave is om het aantal woningen dat de komende jaren nog wordt toegevoegd te laten aansluiten bij de behoefte. Gezien de overcapaciteit betekent dit dat de bestaande planvoorraad moet worden afgebouwd en dat tegelijkertijd nieuwe toevoegingen zorgvuldig worden bekeken zodat enkel die woningtypes worden gerealiseerd die een toevoeging zijn op de bestaande voorraad en aansluiten bij de behoefte. Dit wil de gemeente bereiken door:

- de bestaande planvoorraad terug te brengen met ca. 1200 woningen. Deze plannen voor woningbouw aan de rand van de stad voorzien niet in de behoefte en worden stopgezet indien het gemeentelijke projecten zijn. Over plannen van derden wordt opnieuw onderhandeld en indien nodig voorzienbaarheid gecreëerd. Van de resterende 2200 woningen is de verwachting dat de helft pas na 2020 gerealiseerd zal worden.
- Voor het huisvesten van specifieke doelgroepen, zijnde studentenhuisvesting, woon-zorgconcepten, vergunninghouders en tijdelijke woonvormen komt de focus te liggen op bestaand vastgoed via woningsplitsing of herbestemming van leegstaande (monumentale) niet-woongebouwen. Er is voldoende aanbod van panden in de stad om de groei van deze doelgroepen te kunnen opvangen. Voor regulier wonen is splitsen of herbestemmen van niet-woongebouwen ongewenst als hierdoor de woningvoorraad toeneemt.
- Voor studentenhuisvesting een programmering op te stellen waarbij tot 2020 nog ca. 1500 woningen aan de voorraad worden toegevoegd via herbestemming van specifieke monumentale gebouwen, woningsplitsing en kamerverhuur.
- Nieuwe initiatieven zijn slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk. Hiervoor wordt de 10% regeling voortgezet uit de vorige stedelijke programmering wonen waarbij 10% van het woningbouwprogramma beschikbaar is voor kleine initiatieven (minder dan 5 woningen).

1.3 Deze woonprogrammering zorgt voor het verdunnen van de woningvoorraad in woonbuurten aan de rand van de stad. Er ontstaat in de toekomst naar verwachting een overschot aan woningen in buurten aan de rand van de stad met veel gestapelde en/of grondgebonden woningen. De opgave is in deze gebieden te komen tot verdunning in combinatie met kwaliteitsverbetering. Voor de buurten met veel woningen in de sociale voorraad wordt dit vormgegeven in samenwerking met de woningcorporaties en is een belangrijk onderdeel van de herijking van de herstructurering en de prestatieafspraken. Een groot gedeelte van de woningvoorraad in woonbuurten aan de rand van de



stad is in particulier bezit. Met de provincie en de VNG zal bij het Rijk worden aangedrongen op het ontwikkelen van het benodigde instrumentarium ten aanzien van verdunning en kwaliteitsverbetering in de particuliere voorraad.

2. Akkoord te gaan met de voorgestelde beantwoording van de binnengekomen reacties

Er is een aantal thema's die in veel van de binnengekomen reacties terugkomen. Deze staan hieronder puntsgewijs beschreven waarbij telkens beknopt is aangegeven wat het standpunt van de gemeente is en welke wijzigingen doorgevoerd zijn in de woonprogrammering.

2.1 Behoeftte aan meer flexibiliteit

Er wordt in de reacties over het algemeen een oproep gedaan om meer flexibiliteit en ruimte te bieden in de Woonprogrammering, zowel voor de mogelijkheden binnen bestaand vastgoed als voor nieuwbouw. De gemeente begrijpt dat, maar is er van overtuigd dat sterkere sturing nodig is om te zorgen dat de juiste woningen op de juiste plekken aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

Allereerst is het belangrijk te vermelden dat het beleid, zoals dat beschreven is in de Woonprogrammering, alleen van toepassing is als een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De gebruiksmogelijkheden van bestaande woningen en andere gebouwen, zoals vastgelegd in de vigerend bestemmingsplannen, blijven in principe de komende jaren van kracht. Een belangrijk deel van de discussie richt zich op de binnenstad, waar veel niet-woonpanden de bestemming 'Centrum' of 'Gemengd' hebben. Binnen deze bestemmingen is 'Wonen' (soms onder voorwaarden) toegestaan; er zijn in deze bestemmingen geen beperkingen opgenomen ten aanzien van aantallen of grootte. Dat wil zeggen dat het schrikbeeld van grootschalige leegstand en verval in de binnenstad, dat door sommigen wordt opgeroepen, onterecht is

Bovenstaande betreft met name bestaande gebruiksmogelijkheden ('rechten') in bestaand vastgoed. Anders is het bij het creëren van nieuwe woningen in bestaand vastgoed, waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. De eigenaar van dat vastgoed heeft op dit moment geen 'rechten' om het vastgoed een andere functie te geven. Vanuit de situatie dat er voor diverse andere locaties in de stad partijen / initiatiefnemers wel rechten hebben (die publiek- en/of privaatrechtelijk zijn vastgelegd) om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen is het gerechtvaardigd dat



de gemeente daaraan prioriteit geeft bij de Woonprogrammering, mits het daarbij gaat om de juiste woningen op de juiste plek.

Om toch deels tegemoet te komen aan de vraag om meer flexibiliteit wil de gemeente op twee manieren ruimte geven aan nieuwe initiatieven.

- In het huidige beleid is 10% van de 'bouwruimte' gereserveerd voor nieuwe, kleinschalige initiatieven. Voorgesteld wordt om dit aantal (ook) in het nieuwe beleid te reserveren voor kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder per initiatief) die goed passen bij de behoefte (zowel qua woonmilieu als woningtype). Bij een woningbouwproductie van 100-200 woningen per jaar gaat het daarbij om maximaal 20 woningen per jaar. Dit past binnen de uitgangspunten van de SwvZL omdat de gemeente een substantieel groter aantal woningbouwlocaties gaat saneren de komende jaren (circa 1200 woningen).
- De gemeente heeft bij in het kader van de besluitvorming over de SwvZL gepleit voor een uitzondering van de compensatieregeling bij de herbestemming van rijksmonumenten. Dit om leegstand en verval hiervan te voorkomen en meer mogelijkheden te bieden deze gebouwen een nieuwe bestemming te geven.

Hiermee denkt de gemeente binnen de Woonprogrammering zowel meer ruimte te geven aan kleinschalige initiatieven als aan de herbestemming van monumentale gebouwen, zonder dat strijdigheid ontstaat met het regionaal beleid.

2.2 Prioriteit bij grote projecten

In de reacties wordt geconstateerd dat de gemeente in de Woonprogrammering prioriteit geeft aan een beperkt aantal grote projecten, met name de ontwikkeling van de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht en het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère. Deze keuze is consequent vanaf de raadsbeslissing over de stedelijke programmering 2010-2015, waarin deze projecten als belangrijke brandpunten voor de ontwikkeling van de stad zijn aangewezen. Dat is te rechtvaardigen vanuit het strategische belang van deze projecten voor de stad en regio. Niet alleen op het gebied van het wonen, maar ook voor de (regionale) bereikbaarheid en doorstroming en op het gebied van de leefbaarheid zijn deze projecten essentieel.



De vraag is aan de orde of de gemeente zich daarmee niet al te zeer afhankelijk maakt van deze projecten voor de realisatie van de woningbouwopgave. Dat is niet het geval. Allereerst moet gesteld worden dat de gemeente gelooft in de kracht van deze projecten. Anderzijds zitten er nog verschillende nieuwbouw- en herbestemmingsplannen in de pijplijn; voorbeelden daarvan zijn de (woning)bouwplannen Looijershof (Jekerkwartier), Ridderbrouwerij (Wyck) en Klevarie (Kommelkwartier). Daarnaast zijn er in de vigerende bestemmingsplannen nog mogelijkheden om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Dus het gevaar dat er in Maastricht de komende jaren vanwege de strategische keuze (veel) te weinig kan worden gebouwd is beperkt. Daar komt bij dat de gemeente gaat monitoren of de woningbouwproductie op het gewenste niveau komt en blijft. Als dat onverhoopt en onverwacht in een bepaalde periode in onvoldoende mate het geval is, zal overwogen worden het quotum van 20 woningen per jaar te realiseren via kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder; zie paragraaf 2) tijdelijk te verhogen.

2.3 Corporatiebezit

De Maastrichtse corporaties onderkennen de noodzaak om via het woonbeleid te anticiperen op de demografische ontwikkelingen en ondersteunen de sturende rol van de gemeente als beleidsmaker en planwetgever. Wel hebben zij enkele zorgpunten over de consequenties van dit beleid voor hun projectenportefeuille. De gemeente begrijpt de zorgpunten, maar denkt dat deze Woonprogrammering voor de corporaties voldoende ruimte en mogelijkheden biedt. In de Woonprogrammering wordt aangegeven dat de omvang van de sociale voorraad op peil moet blijven en worden de mogelijkheden voor de woningcorporaties verruimd door de saldo-0-benadering stadsbreed te optimaliseren. De gemeente heeft daarbij zelfs aangegeven dit in bijzondere gevallen te faciliteren en eventueel (mee) te financieren.

Hoe dit beleid wordt geconcretiseerd voor specifieke ontwikkelingslocaties en bouwplannen is een kwestie van nadere uitwerking. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk; dit past niet bij het abstractieniveau van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering. Een en ander zal aan de orde komen in het proces van de 'Herijking van de Herstructurering' en de 'Samenwerkingsafspraken' die daaruit volgen. Er is een intensief traject gestart waarin gemeente en corporaties gezamenlijk verdiepen op de verschillende buurten en hier nieuwe afspraken over gaan maken, zowel inhoudelijk als financieel. In deze gesprekken zijn de kaders zoals vastgelegd in de



woonprogrammering niet als onwenselijk bestempeld. Deze nieuwe afspraken zullen zoveel als mogelijk worden verankerd in de nieuwe samenwerkingsafspraken voor 2017 en verder.

2.4 Studentenhuisvesting

Het beleid ten aanzien van studentenhuisvesting heeft in het kader van de Woonprogrammering veel discussie opgeleverd. Sommigen vinden dat er onvoldoende ruimte overbleef, anderen pleiten voor nog meer beperkingen, vooral in bepaalde buurten. Vanuit het provinciaal beleid is de gemeente niet verplicht om studentenhuisvesting te programmeren. Maastricht doet dat bewust wel om er voor te zorgen dat aanvullend op de bestaande studentenhuisvesting kwalitatief goede complexen worden gerealiseerd; dat is belangrijk omdat deze voorzien in de behoefte van internationale masterstudenten, een groeiende categorie in de stad.

Bijkomend voordeel daarvan is dat een aantal grotere monumentale gebouwen een nieuwe bestemming kan krijgen. Om overaanbod te voorkomen wordt aan het realiseren van nieuwe studentenkamers of eenheden een quotum verbonden. In de Woonprogrammering is daarover het volgende opgenomen:

- 40 woningsplitsingen naar zelfstandige wooneenheden voor studenten per jaar;
- 40 onzelfstandige wooneenheden per jaar;
- 40 herbestemmingen naar zelfstandig wooneenheden voor studenten of onzelfstandige wooneenheden per jaar.

Hiermee denkt de gemeente een evenwichtig beleid te hebben geformuleerd dat zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit op een zorgvuldige behoefteanalyse via diverse onderzoeken. Bijstelling van de quota blijft bovendien mogelijk als gevolg van monitoring van deze behoefteontwikkeling.

Voor de goede orde: deze quota gelden alleen voor gevallen die niet rechtstreeks mogelijk zijn in het vigerende bestemmingsplan. Verder is het belangrijk te melden dat een quotum van 40 per jaar via woningsplitsing niet wil zeggen dat er 40 panden mogen worden gesplitst, maar dat er via splitsing 40 kamers/eenheden mogen bijkomen.

In de discussie over studentenhuisvesting in het kader van de Woonprogrammering is regelmatig de relatie gelegd met het ingezette legalisatietraject van illegale, bestaande studentenkamers. Dat



legalisatietraject is echter een zelfstandig onderwerp. De programmering gaat enkel over nieuwe woonfuncties. In de Woonprogrammering wordt er van uitgegaan het legalisatietraject niet tot gevolg heeft dat het aantal kamers in Maastricht voor studenten substantieel zal verminderen. Als blijkt dat dit wel het geval is, dan zullen de quota voor het realiseren van nieuwe studentenhuisvesting opnieuw worden bekeken. Dit om te voorkomen dat er door de legalisatie een tekort aan studentenkamers ontstaat.

3. Akkoord te gaan met de subsidieregeling "herverdeling woningbouwprogramma"

3.1 Deze woonprogrammering streeft naar een verdunning in woonmilieus waar een overschot aan gaat ontstaan. Deze verdunning wordt grotendeels samen met de corporaties vormgegeven als onderdeel van de herstructurering. Omdat het aantal sociale huurwoningen op peil dient te blijven wordt de mogelijkheid geboden om deze verdunning op andere locaties in de stad te compenseren door daar extra woningen te realiseren. Indien dit plaatsvindt op locaties waar bestaande "harde" plancapaciteit aanwezig is zorgt dit bovendien voor een netto afname van de plancapaciteit. Dit draagt bij aan de juiste woning op de juiste plek, zorgt ervoor dat de goedkope voorraad op peil blijft en betekent dat de netto planvoorraad van de stad lager wordt. Deze regeling staat ook open voor andere partijen die bereid zijn te verdunnen in woonmilieus waar een overschot aan is en in ruil hiervoor woningen voor de lage inkomens realiseren in woonmilieus waaraan wel behoefte is. Om dit mogelijk te maken wordt een subsidieregeling ingesteld (zie B4_subsidieregeling woonprogrammering).

4. **Alternatieven.**

1. De Woonprogrammering Maastricht vast te stellen

1.1 De gemeente Maastricht is zich er van bewust dat door de hiervoor beschreven woonprogrammering /prioritering en het daarbij geformuleerde flankerend woonbeleid de dynamiek, die er normaal gesproken is in de bestaande woningvoorraad, wordt beperkt. Dit beleid heeft daarom voor velen gevolgen; niet alleen voor projectontwikkelaars, beleggers en particuliere initiatiefnemers, maar in feite ook voor particuliere woningeigenaren, die zich wellicht beperkt voelen in de mogelijkheden hun woning te splitsen. Ook de gemeente zelf wordt hierdoor getroffen, maar kiest hier voor in de overtuiging dat het hiervoor beschreven beleid de beste garanties biedt voor de blijvende aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad. En uiteindelijk is dat gunstig voor iedereen die hier



woont, eigenaar is van vastgoed en/of duurzaam wil investeren in de ontwikkeling van de stad. Via de voorgestelde woonprogrammering kan door de snel en flexibel inzetbare reservecapaciteit in de sleutelprojecten goed ingespeeld worden op eventuele veranderingen in de behoefteontwikkeling. Dit maakt de voorgestelde woonprogrammering toekomstbestendig en robuust.

2. Akkoord te gaan met de voorgestelde beantwoording van de binnengekomen reacties.

2.1 De raad heeft reeds bij de raadsronde van 22 maart aangegeven dat zij kon instemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingediende reacties. Hierdoor zijn er geen alternatieven meer aan de orde.

3. Akkoord te gaan met de subsidieregeling "herverdeling woningbouwprogramma"

3.1 Alternatief is om geen subsidieregeling in te stellen. Dit zal echter naar verwachting als effect hebben dat de corporaties of andere partijen vanwege financiële beperkingen slechts in zeer beperkte mate kunnen verdunnen in woonmilieus waar een overschot aan ontstaat. Hierdoor zullen er minder woningen op de juiste plek worden gebouwd en zal ook de netto plancapaciteit niet afnemen.

5. Financiën.

In deze woonprogrammering worden keuzes gemaakt die gevolgen hebben voor bestaande woningbouwplannen en de huidige woningvoorraad aan de rand van de stad. Dit heeft op verschillende manieren financiële gevolgen voor de gemeente.

1) Plancapaciteit aan de rand van de stad wordt als gevolg van deze programmering geschrapt. Voor projecten van derden wordt daar indien nodig voorzienbaarheid voor gecreëerd zodat het saneren van de plancapaciteit niet tot planschadeclaims kan leiden. De consequenties voor gemeentelijke projecten zijn reeds in de Meerjaren Grond en Vastgoed Prognose in januari 2016 verwerkt.

2) In de woonprogrammering is opgenomen dat de gemeente financiële middelen beschikbaar stelt om een herverdeling van programma over de stad mogelijk te maken, zodat verdund wordt aan de rand van de stad en in ruil daarvoor goedkope woningen in het stedelijk woonmilieu gerealiseerd kunnen worden. De raad wordt gevraagd een subsidieregeling in te stellen waarop partijen een beroep kunnen doen als zij gebruik willen maken van deze bijdrage.



De voorwaarden om van de subsidie gebruik te kunnen maken zijn als volgt:

- de subsidieregeling staat open voor een ieder die een juridisch verankerde woningbouwlocatie bezit in woonbuurten met veel hoogbouw en/of laagbouw aan de rand van de stad;
- in ruil voor verdunning op deze locatie woningen wil bouwen in bestaande plancapaciteit in woonmilieus waar wel behoefte aan is (na daartoe bereikte overeenstemming met de eigenaar van deze locatie)
- om daarna langjarig (20 jaar) te verhuren voor een huurprijs die ten hoogste de maximale huurprijs ogv de Huurprijzenwet bedraagt,
- aan personen met een jaarinkomen onder de 33.000 euro

Zodra concrete casussen onderzocht zijn en onderhandelingen gevoerd zijn over de hoogte van de bijdrage van de gemeente die nodig is zullen deze casussen worden voorgelegd ter besluitvorming. Uitgangspunt voor deze bijdrage is dat alle betrokken partijen een deel van de benodigde investering betalen. Het taakstellend budget stedelijke vernieuwing (voorziening ISV) ad. € 2.500.000 is gekoppeld aan deze subsidieregeling.

3) Voor de aanpak van verdunning en kwaliteitsverbetering in particulier bezit wil de gemeente samen met regiogemeenten, de Provincie en het rijk experimenten starten om instrumentarium te ontwikkelen. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Een van de onderdelen hiervan is een onderzoek naar de mogelijkheden voor het oprichten van een sloopfonds samen met andere partners. Het is nog niet duidelijk of en hoe dit mogelijk in de toekomst financiële gevolgen voor de gemeente heeft.

6. Vervolg.

Voorgesteld wordt het nieuwe beleid direct na de vaststelling door de raad te laten ingaan. Dat wil zeggen dat vergunningsaanvragen, die voor de vaststellingsdatum bij de gemeente Maastricht zijn of worden ingediend, zullen worden getoetst aan het 'oude', vigerende beleid; dit blijft ook als de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning onderwerp wordt van een bezwaar- en beroepsprocedure. Vergunningsaanvragen vanaf de vaststellingsdatum worden getoetst aan het nieuwe beleid zoals verwoord in de Woonprogrammering. Hiermee hebben initiatiefnemers voldoende mogelijkheden alsnog een vergunning aan te vragen of te anticiperen op het nieuwe beleid.



7. Participatie

De raad is in het proces tot op heden sterk betrokken geweest.

- 23 november 2014 presentatie bureau Stec onderzoek naar woningmarktontwikkelingen in Maastricht
- 15 januari 2015 raadsbijeenkomst Maastricht-Heuvelland over de regionale woningmarktprogrammering
- 31 maart 2015 plan van aanpak woonprogrammering Maastricht in stadsronde
- 8 april 2015 raadsconferentie over de SwvZL met 18 gemeenten
- 23 juni 2015 stadsronde woonprogrammering Maastricht - discussie over analyse aan hand van stellingen
- 1 september 2015 stadsronde over subregionale programmering
- 19 januari 2016 stadsronde concept nota woonprogrammering
- 20 januari 2016 raadsconferentie over ontwerp SwvZL
- 22 maart raadsronde over binnengekomen reacties en voorgenomen wijzigingen

Ook met betrokken stakeholders (corporaties, marktpartijen) zijn diverse bijeenkomsten geweest.

- 7 April 2015 kick-off met sleutelpartners woonprogrammering Maastricht
- 16 april 2015 brede discussie met stakeholders over SwvZL
- diverse bijeenkomsten in mei, juni, oktober en november 2015 over woonprogrammering Maastricht met sleutelpartners
- 21 januari 2016 stakeholder bijeenkomst SwvZL
- 26 januari 2016 spreekuur woonprogrammering Maastricht
- 25 februari 2016 Bestuurlijk overleg Wonen en Wijken met de corporaties

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 mei 2016., organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2016-17916;

BESLUIT:

1. De Woonprogrammering Maastricht vast te stellen
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde beantwoording van de binnengekomen reacties en de indieners hiervan op de hoogte te stellen
3. Akkoord te gaan met het instellen van de subsidieregeling "herverdeling woningbouwprogramma"

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

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit