



Raadsvergadering	Juli 2016
Onderwerp	Woonprogrammering Maastricht
Registratienummer	2016
Collegevergadering	2016-10009
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	T van der Linden 043-350 7130 tima.van.der.linden@maastricht.nl
Bijlagen	Collegevoorstel Woonprogrammering Maastricht en conceptbeantwoording zienswijzen
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college heeft reacties ontvangen op de concept Woonprogrammering Maastricht en de Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg en stelt op basis hiervan voor een aantal wijzigingen door te voeren in de Woonprogrammering Maastricht. De wijzigingen betreffen op hoofdlijnen het voortzetten van de bestaande 10% uitzonderingsregel voor kleine initiatieven in de nieuwe Woonprogrammering, meer ruimte voor herbestemming van (rijks)monumenten en strakkere bouwafspraken met pijplijnplannen en strategische projecten. Het college wil de standpunten van de raadsleden over deze voorgestelde wijzigingen inventariseren tijdens de raadsronde van 22 maart. Het resultaat van deze discussie wordt door het college meegenomen bij het opstellen van de definitieve Woonprogrammering. Deze wordt niet, zoals eerder gecommuniceerd, in maart ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, maar parallel aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, uiterlijk in juli 2016. De wijzigingen in beide documenten als gevolg van de inspraakreacties en de raadsdiscussie hierover kunnen dan op elkaar afgestemd worden.



Peilpunten

Belangrijkste wijzigingen die worden voorgesteld zijn:

1. Vaststelling door de raad uitstellen en parallel schakelen met de beoogde vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in juli 2016.
2. Voortzetten van de 10% regeling om kleine initiatieven mogelijk te maken.
3. Aansluiten bij de lobby van RCE en Efgoedplatform dat voor herbestemming van Rijksmonumenten meer ruimte komt of uitzonderingen mogelijk is van de strikte compensatierichtlijnen uit de SvwZL.
4. Monitoring van woningproductie in pijplijnplannen en strategische projecten om meer te kunnen sturen op daadwerkelijke bouw in Maastricht in een bepaalde periode.

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. Het college heeft reacties ontvangen op de concept Woonprogrammering Maastricht en de Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg en stelt op basis hiervan voor een aantal wijzigingen door te voeren in de Woonprogrammering Maastricht. Aangezien de raad kaderstellend is wil het college graag de standpunten van raadsleden inventariseren op de verschillende wijzigingsvoorstellen.

2. Gewenste situatie.

Het resultaat van de peiling wordt door het college meegenomen bij het opstellen van de definitieve Woonprogrammering.

3. Argumenten.

1. Vaststelling door de raad uitstellen en parallel schakelen met de beoogde vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in juli 2016.
 - 1.1 Indien in het proces van vaststelling van de SvwZL wijzigingen worden aangebracht kan de Woonprogrammering hier op aansluiten.



2. Voortzetten van de 10% regeling om kleine initiatieven mogelijk te maken.
 - 2.1 hierdoor komt ruimte voor ca. 20 woningen per jaar die via kleinschalige (<5 woningen) initiatieven gerealiseerd worden en daarmee bijdragen aan gewenste woonmilieuontwikkeling of herbestemming van een strategische of beeldbepalende plek.
 3. Aansluiten bij de lobby van RCE en Efgoedplatform dat voor herbestemming van Rijksmonumenten meer ruimte komt of uitzonderingen mogelijk is van de strikte compensatierichtlijnen uit de SwvZL.
 - 3.1 Het belang van herbestemming van Rijksmonumenten voor de aantrekkelijkheid van Maastricht is groot. Door de strikte compensatierichtlijnen is de mogelijkheid tot herbestemming erg beperkt. Versoepeling van deze compensatierichtlijnen zou daarom wenselijk zijn.
 4. Monitoring van woningproductie in pijplijnplannen en strategische projecten om meer te kunnen sturen op daadwerkelijke bouw in Maastricht in een bepaalde periode.
 - 4.1 Om te voorkomen dat de stad voor haar woningproductie te afhankelijk is van de strategische en pijplijnprojecten is het verstandig hier sterker op de sturen. Indien blijkt dat de woningbouwproductie niet op het gewenste niveau komt of blijft kan het college hierover in gesprek gaan met de betreffende partijen. Indien nodig kan overwogen worden om bijvoorbeeld in een bepaalde periode meer ruimte te bieden voor dynamiek in de bestaande voorraad.
- 4. Alternatieven.**
- 1.1 Vasthouden aan de oorspronkelijke planning van vaststelling eind maart betekent een kortere termijn voor initiatiefnemers om te kunnen anticiperen op nieuw beleid. Ook kunnen eventuele wijzigingen in de SwvZL niet meer verwerkt worden in de Woonprogrammering Maastricht.
 - 2.1 Indien er niet voor wordt gekozen om deze regeling voor kleine initiatieven die is opgenomen in het vigerende beleid voort te zetten zal het realiseren van kleine nieuwe initiatieven waarvoor een bestemmingsplan wijziging nodig is erg lastig zijn. Dit kan betekenen dat rotte plekken geen nieuwe betere invulling kunnen krijgen. Alternatief is dat per nieuw initiatief wordt bekeken of er op een andere locatie harde plancapaciteit ingeleverd kan worden of gesloopt kan worden. Dit is consistenter vanuit de Woonprogrammering, maar voor kleine initiatiefnemers heel lastig.
 - 3.1 Als geen verruiming wordt gerealiseerd voor Rijksmonumenten is herbestemming tot wonen lastig. Dit hoeft niet altijd nadelig te zijn, want invullen met wonen is niet voor elk monument op elke locatie de beste invulling. Het gevaar van deze uitzondering of versoepeling is namelijk dat



eigenaren of ontwikkelende partijen hier direct bovenop springen waardoor uiteindelijk toch overaanbod ontstaat.

- 4.1 Alternatief is dat geen monitoring en hardere afspraken worden ingevoerd. Dit heeft als risico dat indien er binnen pijplijnplannen en strategische projecten onvoldoende wordt gebouwd de gemeente niet de verwachte huishoudengroei kan accommoderen.

5. Financiën.

Het college heeft op 8 december 2015 de concept Woonprogrammering Maastricht vastgesteld. Om deze herverdeling van het programma mogelijk te maken heeft het college ingestemd om een subsidieverordening voor te bereiden en hiervoor circa € 2,5 mln uit het budget stedelijke vernieuwing (voorziening isv/mjip) te reserveren. Zowel de subsidieverordening als de concrete kredietvoting zal bij de vaststelling van de Woonprogrammering in juni/juli aan de raad worden voorgelegd.

6. Vervolg.

Voorgesteld wordt het resultaat van de discussie in de raadsronde te evalueren en af te stemmen op de voorbereiding van de besluitvorming van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Definitieve besluitvorming in de gemeenteraad over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering zal vervolgens gelijktijdig plaatsvinden uiterlijk juli 2016. Dit onder voorbehoud van eensluidende besluitvorming over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg door alle andere gemeenten in de regio.

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 SvwZL 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 Woonprogrammering
- 20 januari raadsconferentie over ontwerp SvwZL

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

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

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,
P.J. Buijtels.

De Burgemeester,
J.T. Penn-te Strake.

Peilingvoorstel