



REGIONALE
WONINGMARKT
PROGRAMMERING
2013-2016



parkstad
stadsregio limburg

REGIONALE WONINGMARKTPROGRAMMERING 2013-2016

Heerlen, 11 december 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten	3
1.3	Focus op herstructurering	3
1.4	Oud beleid.....	4
2.	Regionale woningmarktprogrammering 2013 t/m 2016.....	5
2.1	Totstandkoming regionale woningmarktprogrammering.....	5
2.2	Inhoud regionale woningmarktprogrammering.....	5
2.3	Werkwijze van de regionale woningmarktprogrammering.....	6
3.	Werkwijze regionale woningmarktprogrammering.....	11
3.1	Dynamiek in de programmering.....	11
3.2	De selectie van de bestaande woningmarktprogrammering.....	11
3.3	Nieuwe initiatieven.....	12
3.4	Stroomschema's	13
3.5	Taken.....	16

1. Inleiding

De gemeenten in de stadsregio Parkstad Limburg hebben samen de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 opgesteld. In 2006 is de eerste programmering opgesteld, met als uitgangspunt het terugbrengen van het omvangrijke aantal toevoegingen in de regio. Deze 'aanbodprogrammering' is door de demografische situatie en marktomstandigheden voor een groot gedeelte niet tot uitvoering gekomen. Resultaat is dat er nog steeds een grote planvoorraad boven de markt hangt. Een groot gedeelte van deze potentiële voorraad past niet meer bij de huidige marktomstandigheden. Daarnaast zijn er veel plannen die nog niet zijn afgerond. Er worden echter nog steeds nieuwe plannen in de verkoop gebracht. Deze plannen halen de verkoopdrempel vaak niet. In de Regionale Woonstrategie 2012-2020 is als doel gesteld deze planvoorraad beter te laten aansluiten bij de marktsituatie en alleen plannen die daadwerkelijk iets aan de woningmarkt toevoegen, nog te handhaven. Dit heeft geleid tot de regionale woningmarktprogrammering die nu voorligt.

1.1 Achtergrond

De regio Parkstad fungeert als één woningmarkt, de woongebieden lopen zodanig in elkaar over dat gemeentegrenzen niet passen op die woningmarkt. Dit maakt dat afstemming noodzakelijk is. Gemeenten willen elkaar niet kannibaliseren en desinvesteringen moeten worden voorkomen. Met deze regionale woningmarktprogrammering spreken de gemeenten in Parkstad Limburg uit, rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met deze regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. Hiermee beogen we van de regio Parkstad een aantrekkelijke woonregio te maken.

1.2 Kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten

Het doel van de regionale woningmarktprogrammering is om volume terug te brengen en daarbij te sturen op de frictie in kwaliteit. Het kwantitatief uitgangspunt voor de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 is de Transformatieopgave 2012-2020. Deze komt tot uiting in de Envelop 2012-2020, de geactualiseerde opgave uit de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020. De kwalitatieve uitgangspunten hebben vorm gekregen in het kwalitatief afwegingskader en worden verder uitgewerkt in de kwalitatieve uitwerking van de Envelop waarbij overschotten en tekorten per segment zijn uitgewerkt.

1.3 Focus op herstructurering

De gemeenten in de stadsregio Parkstad Limburg willen de herstructurering van de bestaande woningvoorraad stimuleren. De vigerende herstructureringsvisie is hierin het leidende instrument. Het strategisch voorraadbeheer van de woningcorporaties in deze regio, verenigd in het Regionaal

Overleg Woningcorporaties, wordt daarom meegenomen bij de invulling van de kwalitatieve opgave voor de komende periode. De voorliggende programmering bestaat vooralsnog alleen uit een selectie van de bestaande projecten. De voornemens tot sloop (en herstructurering) van corporaties worden in 2014 verder afgestemd met de regionale opgave die volgt uit de kwalitatieve envelop.

1.4 Reikwijdte

In de inleiding is reeds vermeld dat het opstellen van deze Regionale Woningmarktprogrammering voortkomt uit één van de thema's van de Regionale Woonstrategie ("Prioriteren en gericht volume terugbrengen"). Deze programmering maakt inzichtelijk op welke wijze de planvoorraad wordt gecategoriseerd en daarmee geprioriteerd. Het prioriteren gebeurt op het niveau van de regio. Deze prioritering laten doorwerken op het niveau van de gemeenten is een bevoegdheid van de individuele gemeenten. De prioritering zoals aangebracht heeft dan ook geen rechtstreekse doorwerking op privaatrechtelijke overeenkomsten en bestemmingsplannen. Gemeenteraden zijn het bevoegd gezag om deze besluiten te nemen.

1.5 Oud beleid

Met de vaststelling van deze nieuwe regionale woningmarktprogrammering 2013-2016 vervalt de vigerende regionale woningbouwprogrammering 2012 – 2013 en de bijbehorende 'werkwijze regionale woningbouwprogrammering', uit 2006.

De Regionale Woonstrategie 2012-2020, de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020, de Envelop 2012-2020 en het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (2011) blijven als regionaal woonbeleid van kracht. Dit beleid wordt nu uitgebreid met de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016.

De naamswijziging van Woningbouwprogrammering naar Woningmarktprogrammering is gekozen gezien het doel van de programmering. Het betreft g een sturing op nieuwbouw maar op de combinatie van sloop én nieuwbouw (bij voorkeur herstructurering). De naam Woningmarktprogrammering past beter bij dit doel.

1.6 Evaluatie

De regionale woningmarktprogrammering 2013-2016 is door de kwalitatieve invalshoek een nieuwe manier van werken in de regio. Het is vooraf niet te overzien welke situaties kunnen ontstaan door de afspraken die in deze programmering zijn vastgelegd. Derhalve zal de na één jaar de uitvoering van de programmering te monitoren en mede op basis hiervan de werkwijze van de programmering worden geëvalueerd. Een nadere uitwerking van de taken voortvloeiend uit de gemaakte afspraken is opgenomen in paragraaf 3.5.

2. Regionale woningmarktprogrammering 2013 t/m 2016

2.1 Totstandkoming regionale woningmarktprogrammering

De regionale woningmarktprogrammering is tot stand gekomen door met de drie belangrijkste stakeholders (gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties) in gesprek te gaan. De stakeholders is gevraagd om inzicht te geven in de projecten die nog in de planning staan. Hierbij is gesproken over de algemene lijn waarbij iedereen onderkent dat het noodzakelijk is om van markttechnisch minder aantrekkelijke plannen afstand te nemen ten faveure van markttechnisch relatief goede plannen. Dit is tevens de basis onder het afwegingskader behorend bij de woningmarktprogrammering.

2.2 Inhoud regionale woningmarktprogrammering

De regionale woningmarktprogrammering is opgesteld op het niveau van woongebieden. Per woongebied is de opgave uit de Envelop 2012-2020 als uitgangspunt genomen. Hier wordt de netto ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van de programmering bijgeteld. Het saldo is het resultaat van de opgave waarbij de sloop- en nieuwbouwplannen t/m 2016 zijn opgeteld. In bijlage 1 is de Projectenlijst Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 opgenomen.

Overzicht regionale woningmarktprogrammering:

	Opgave*	Programma	Saldo
Parkstad Limburg	3.750	1.836	5.586
Brunssum	260	110	370
Brunssum-Centrum-Noord	270	-94	176
Brunssum-Zuid-Oost	-10	71	61
Brunssum-West	0	133	133
Heerlen	1.380	932	2.312
Parkstad Centrum	10	301	311
Heerlen-Stad	640	235	875
Hoensbroek	440	-347	93
Heerlerheide	170	-2	168
Heerlerbaan	120	745	865
Kerkrade	1.490	238	1.728
Kerkrade-Oost	660	274	934
Kerkrade-Noord	380	242	622
Kerkrade-West	450	-278	172
Landgraaf	480	-92	388
Schaesberg	410	174	584
Nieuwenhagen	-80	-143	-223
Ubach over Worms	150	-139	11
Nuth	-10	291	281
Onderbanken	-10	122	112
Simpelveld	180	110	290
Voerendaal	-20	125	105

* Opgave uit Envelop 2012-2020 bestaat uit demografie en leegstand >2%.

De regionale woningmarktprogrammering is een instrument dat aansluit op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Om een up-to-date woningmarktprogrammering weer te geven, wordt de regionale woningmarktprogrammering minimaal elk jaar in de meest actuele versie op de website van de Stadsregio Parkstad Limburg geplaatst.

2.3 Bijzondere onderwerpen in de regionale woningmarktprogrammering

Ervaringen uit het werken met de voorgaande programmering hebben geleerd dat een aantal onderwerpen telkens terugkeert bij het realiseren en door ontwikkelen van een (regionale) programmering. Deze onderwerpen worden in de volgende paragrafen nader toegelicht, onderstaand een overzicht:

1. projecten in programmering
2. projecten niet opgenomen in programmering
3. particuliere initiatieven (éénpitters)
4. rotte plekken
5. functiewijziging/herbestemming (monumenten/beeldbepalende panden)
6. schuifruimte
7. afbouw bestaande locaties
8. bijzondere doelgroepen
9. studentenhuisvesting
10. woningbouwprojecten met een netto toevoeging kleiner of gelijk aan 0
11. IBA-projecten

2.3.1 Projecten in programmering

Definitiebeschrijving: alle projecten die in de regionale woningmarktprogrammering zijn opgenomen.

Een nieuw project wordt opgenomen in de programmering wanneer deze voldoet aan de kwalitatieve én kwantitatieve eisen zoals toetsing aan de enveloppe en de daarbij behorende tekorten en overschotten. Dit betekent dat projecten geen negatieve invloed mag hebben op de opgave van het betreffende stadsdeel. In de praktijk zal dit in de meeste gevallen betekenen dat een project een saldo kleiner of gelijk aan nul moet hebben.

Woningbouwprojecten die op de woningbouwprogrammering stonden opgenomen ten tijde van de verlenging door het Parkstadbestuur op 17 december 2012 vormen hierop een uitzondering. Deze projecten worden gewogen aan de hand van de uitgangspunten in het afwegingskader (vastgesteld op 7 oktober 2013 in de Parkstadraad). De projecten die als prioritair worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering dienen zowel op het onderdeel locatie als PMC (product markt combinatie) 'groen' te scoren.

De opname van een project op de regionale woningmarktprogrammering geeft geen recht op een bouwcontingent. De opgegeven aantallen zijn gekoppeld aan het te realiseren project en het bijbehorende specifieke PMC.

De opname in de programmering is niet oneindig; per project worden hierover afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Indien het project niet binnen een redelijke termijn gerealiseerd wordt kan de betreffende gemeente het "Intrekkingsbeleid" en het "Structuurvisiebesluit Wonen en Retail" toepassen.

2.3.2 Projecten niet opgenomen in programmering

Definitiebeschrijving: alle projecten die niet zijn opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering

De projecten met een publiekrechtelijke status en/of eerder waren opgenomen op de regionale woningbouwprogrammering van 26 juni 2012 en nu niet in de programmering worden opgenomen worden markttechnisch minder of niet kansrijk geacht. Op deze projecten is het "Intrekkingsbeleid" en het "Structuurvisiebesluit Wonen en Retail" van toepassing.

2.3.3 Particuliere initiatieven (éénpitters)

Definitiebeschrijving: alle toevoegingen van maximaal één woning.

Particuliere initiatieven, zogenaamde "éénpitters", te weten: nieuwbouw, opsplitsing en samenvoeging, niet zijnde een onderdeel van een groter bouwproject en/of kaveluitgifte, worden meegenomen in de regionale woningmarktprogrammering. Éénpitters op basis van directe bouwtitels worden opgenomen in de programmering. Bij indirecte bouwtitels wordt een "Nee, tenzij"-principe gehanteerd. De eerste toetsing is of voldaan wordt aan de gemeentelijke randvoorwaarden. Daarnaast zal de gemeente ook toetsen aan de locatie en PMC, conform de systematiek van het afwegingskader. Indien de locatie en/of de PMC rood is, zal elders in de programmering plancapaciteit worden geschrapt tenzij een sloopcompensatie in de bestaande voorraad plaatsvindt (of een nader uit te werken gemeentelijk of regionaal financieel arrangement wordt overeengekomen).

Voor alle bestaande particuliere initiatieven -niet opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering-, die nog steeds bouwmogelijkheden hebben op basis van bestaande planologisch-juridische instrumenten, wordt het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail toegepast. Dit betekent een uitstervingsbeleid voor bouwmogelijkheden voor éénpitters.

2.3.4 Rotte plekken

Definitiebeschrijving: een of meer langdurig leegstaande panden of onbebouwde plekken ("gaten"), die in een verloederde toestand verkeren en een versturende visuele aanblik in het straatbeeld veroorzaken met als gevolg dat deze plek een negatieve invloed uitoefent op de leefomgeving.

Voor rotte plekken geldt het “Nee, tenzij”-principe van de intergemeentelijke structuurvisie. Rotten plekken worden niet ontzien van de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de regionale woningmarktprogrammering, tenzij er zwaarwegende argumenten aanwezig zijn. Gemeenten dienen dan een gemotiveerd verzoek tot opname in de programmering in te dienen bij de Stadsregio.

2.3.5 Functiewijziging / herbestemming

Definitiebeschrijving: de herbestemming van leegstaand vastgoed naar een woonbestemming.

Bij de herontwikkeling van (bebouwde) locaties werd in het verleden veelvuldig gebruik gemaakt van het wijzigen van de functie (bestemming) in wonen. Gezien de onbalans in vraag en aanbod op de woningmarkt is het uitbreiden van woonbestemmingen niet langer wenselijk. Aangezien iedere locatie en project specifieke kenmerken hebben, is het niet mogelijk een generieke regeling uit te werken. Derhalve zal per project op basis van leegstand en leefbaarheidscriteria worden afgewogen of het wenselijk is om functiewijziging/herbestemming toe te staan. Zo kan in het geval van herbestemming van voormalige kleinschalige detailhandel bestemmingen een beroep worden gedaan op de Retailstructuurvisie. Op welke retail-locaties sprake kan zijn van een herbestemmingsopgave en de wijze waarop dit (planologisch) verankerd kan worden, zal in 2014 worden uitgewerkt. Actief splitsen van woon-bestemmingen wordt ontmoedigd. Uitgangspunt blijft dat kwantitatief evenwicht gegarandeerd moet worden, maar één op één sloop is geen pre. Woningtoevoegingen als gevolg van functiewijziging/herbestemming kunnen alleen worden toegestaan wanneer elders in de programmering plancapaciteit wordt geschrapt of in de bestaande voorraad gesloopt wordt. Gemeenten dienen een gemotiveerd verzoek tot opname in de programmering in te dienen bij de Stadsregio.

2.3.6 Schuifruimte

Er is in principe geen ‘schuifruimte’ mogelijk tussen plannen in de programmering en plannen die niet zijn opgenomen. Plannen kunnen alleen in de programmering worden opgenomen wanneer deze voldoen aan de kwantitatieve én kwalitatieve uitgangspunten (zie stroomschema, bijlage 1). Hiermee wordt gestreefd selectief toe te voegen om maximaal bij te dragen aan een positief resultaat (evenwicht) op de lange termijn. Er is sprake van één uitzondering op deze regeling. Indien een initiatiefnemer een alternatief woningbouwplan heeft, dat substantieel minder woningen bevat dan een – wel al in de woningmarktprogrammering opgenomen – hard plan, kunnen deze plannen worden uitgeruild. In deze situatie dient een gemotiveerd verzoek te worden ingediend bij de Stadsregio Parkstad.

2.3.7 Afbouw bestaande woningbouwlocaties

Definitiebeschrijving: bestaande woningbouwlocaties, die al deels bebouwd én bewoond zijn, waarbij de afronding van het woningbouwplan noodzakelijk is voor de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving.

Gezien de lange doorlooptijd van de realisatie van verscheidene projecten, bestaat de mogelijkheid dat projecten die deels in aanbouw of uitgevoerd zijn niet passen binnen de kwalitatieve eisen. Het is echter niet mogelijk (noch wenselijk) om op locaties die slechts gedeeltelijk ontwikkeld zijn geen nieuwbouw meer toe te staan. Er zal in deze gevallen gezocht moeten worden naar een aanpassing van het plan om tot afronding te komen waarbij de locatie alsnog kwaliteit biedt. Uitgangspunt hierbij is een aanpassing van het plan in PMC's die aansluiten bij de marktbehoeften. Indien dit betekent dat hogere aantallen gewenst zijn, dient elders in de programmering plancapaciteit geschrapt te worden of in de bestaande voorraad ter compensatie te worden gesloopt. Afbouw van bestaande woningbouwlocaties heeft prioriteit boven woningbouwplannen met dezelfde PMC's die nog niet in aanbouw zijn.

2.3.8 Bijzondere doelgroepen

De regionale woningmarktprogrammering heeft betrekking op alle woningbouw en -sloop binnen de regio Parkstad Limburg. Er is geen onderscheid aangebracht in doelgroepen. Door de extramuralisering van de zorg (scheiden wonen en zorg) en de vergrijzing van de bevolking is een verschuiving zichtbaar binnen de woningbehoefte. Concreet betekent dit dat meer ouderen met een indicatie tot verpleging/verzorging, mensen met psychische problemen en mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking aanspraak (moeten) maken op het reguliere woningaanbod (bestaand en nieuwbouw). De kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen worden uitgewerkt in het onderzoek, "Transformatieopgave geschikte zorgwoningen". De resultaten worden eind 2013 verwacht en zullen onder andere worden verwerkt in een aanvulling op de werkwijze van de programmering.

2.3.9 Studentenhuisvesting

Definitiebeschrijving: huisvesting voor studenten, ingeschreven bij een universiteit of hogeschool

In regionaal verband is afgesproken dat de huisvesting van studenten gestimuleerd moet worden. In principe betreft het een tijdelijke vraag (uitbreiding RWTH), maar wellicht ontstaat er een duurzame relatie met de studenten. Om studenten te huisvesten is het noodzakelijk geschikte voorraad aan te bieden. Er moet echter worden voorkomen dat hierdoor de reguliere voorraad wordt uitgebreid. Het uitgangspunt is het aanpassen van bestaand vastgoed en herontwikkeling van bestaande (woningbouw)locaties.

Voor deze woningmarktprogrammering worden twee soorten studentenhuisvesting onderscheiden:

- *Onzelfstandige studentenhuisvesting*: deze wooneenheden komen op de regionale woningmarktprogrammering, zonder dat er sprake is van een sloopcompensatie. Hierbij gaat het om onzelfstandige woonruimten waarbij de voorzieningen zoals keuken, badkamer gezamenlijk worden gedeeld;
- *Zelfstandige studentenhuisvesting*: alle huisvesting die niet valt onder onzelfstandige studentenhuisvesting en bedoeld voor de doelgroep studenten en jongeren. Deze worden wel

gezien als een toevoeging aan de woningvoorraad en moet voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden van de regionale woningmarktprogrammering.

2.3.10 Woningbouwprojecten met een netto toevoeging kleiner of gelijk aan 0

De gemeenten in de stadsregio Parkstad Limburg willen de herstructurering van de bestaande woningvoorraad stimuleren. Woningbouwprojecten met een netto toevoeging kleiner of gelijk aan 0 worden gestimuleerd. Dit zijn alle woningbouwprojecten, waarbij evenveel of meer woningen aan de woningmarkt worden onttrokken, dan er worden toegevoegd. Wel moet er worden gekeken naar de productmarktcombinatie van het woningbouwplan.

2.3.11 IBA-projecten

Om de transformatie te bewerkstelligen organiseert de regio Parkstad Limburg een Internationale Bau Ausstellung (IBA). Deze IBA levert spraakmakende, vernieuwende projecten op, die de ruimtelijke kwaliteit van Parkstad verhogen. Om een IBA-project te worden moet een project aan kwaliteit voldoen. Indien een IBA-project ook woningbouw bevat, moet ook dit project voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de regionale woningmarktprogrammering.

3. Werkwijze regionale woningmarktprogrammering

3.1 Dynamiek in de programmering

De regionale woningmarktprogrammering uit 2006 bestond vooral uit een opsomming van projecten. De nieuwe regionale programmering is vooral geënt op de markttechnisch goede locaties. Projecten waar nu geen markt voor is krijgen geen prioriteit. De wijze waarop voorliggende programmering functioneert wordt onderstaand toegelicht.

3.2 De selectie van de bestaande woningmarktprogrammering

In deze regionale woningmarktprogrammering is een onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe projecten. In beide gevallen geldt dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve toetsing plaats heeft gevonden. De kwantitatieve toets is voor beiden gelijk, de kwalitatieve toets verschilt. De bestaande woningbouwprojecten zijn getoetst door middel van het Kwalitatief Afwegingskader voor woningbouwprojecten, vastgesteld door de Parkstad Raad op 7 oktober 2013.

Deze bestaande projecten zijn vanuit een markttechnisch perspectief getoetst op de locatie van het woningbouwproject en de productmarktcombinatie. De uitkomst is een stoplichtmodel. Dit heeft erin geresulteerd dat de bestaande woningbouwprojecten kunnen worden verdeeld in de volgende categorieën:

Categorie 1: herstructureringsprojecten

Woningbouwprojecten, met een netto toevoeging kleiner dan 0, zoals herstructureringsprojecten en businesscases. Deze projecten worden niet meegenomen in het afwegingskader aangezien er geen uitbreiding van het aantal woningen in de bestaande woningvoorraad plaatsvindt.

Categorie 2: Goede projecten.

Hieronder vallen de bestaande woningbouwprojecten, met een netto toevoeging groter dan 0, die volgens het afwegingskader een bovengemiddeld goede locatie en een goede productmarktcombinatie hebben. Het leidende principe bij deze projecten stelt dat er behoefte is aan de productmarktcombinatie en de locatie vanuit een marktperspectief heel aantrekkelijk is. Deze pareltjes zouden met voorrang tot ontwikkeling moeten worden gebracht. Wel moet er voor gewaakt worden dat teveel van deze projecten de markt kan verzadigen. De toevoegingen voortkomend uit deze categorie projecten moeten op het niveau van woongebieden wel voldoen aan de gestelde uitgangspunten in de Envelop 2012-2020.

Categorie 3: De juiste plek verdient de juiste woning.

Woningbouwprojecten, met een netto toevoeging groter dan 0, die wél een goede locatie bevatten, maar geen goed product bevatten vallen onder categorie 3. Deze woningbouwprojecten hebben wel een aantrekkelijke locatie, maar er is geen behoefte aan de betreffende productmarktcombinatie.

Deze projecten zouden op termijn tot ontwikkeling kunnen komen mits de product-markt-combinatie wordt aangepast. De toevoegingen voortkomend uit deze categorie projecten moeten op het niveau van woongebieden wel voldoen aan de gestelde uitgangspunten in de Envelop 2012-2020.

Categorie 4 Toevoegen, maar tegelijk slopen is essentieel

Dit zijn projecten waarvan de PMC voldoen aan de vraag in dat deelgebied, maar waarbij de markttechnische situatie het niet toelaat om het project tot ontwikkeling te laten brengen. Met andere woorden; deze projecten zouden alleen gerealiseerd moeten worden als de toevoeging ook wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld sloop van minimaal hetzelfde aantal woningen. Voorwaarde voor realisatie van deze projecten is compensatie van de toevoegingen door middel van sloop. De toevoegingen voortkomend uit deze categorie projecten moeten op het niveau van woongebieden wel voldoen aan de gestelde uitgangspunten in de Envelop 2012-2020.

Categorie 5 Te veel concurrentie

Dit zijn projecten die qua productmarktcombinatie niet goed scoren en tevens in een gebied liggen waar markttechnisch geen vraag is. Deze projecten concurreren zowel met andere woningbouwprojecten als met de bestaande woningvoorraad. Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk van deze projecten in de loop der tijd afgevoerd worden, onder meer met toepassing van het Structuurvisiebesluit. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het woonbeleid en de regionale woningmarktprogrammering juridisch te verankeren in de bestemmingsplannen

Categorie 0: Éénpitters

Voor de categorie éénpitters geldt dat deze niet zijn meegenomen in het afwegingskader. Daarom zijn deze in een aparte categorie opgenomen. Het betreft hier de bij gemeenten bekende éénpitters. In algemene zin (zie paragraaf 2.3.3) geldt een uitstervingsbeleid voor bouwmogelijkheden voor éénpitters.

3.3 Nieuwe initiatieven

In het woonbeleid van de Parkstadgemeenten staat de transformatieopgave op het niveau van woongebieden centraal. De transformatieopgave geeft richting aan de toekomstig benodigde omvang van de woningvoorraad. Dit is een puur kwantitatief cijfer, opgebouwd uit de actuele leegstand en de verwachte huishoudensontwikkeling. Dit betekent dat het ene woongebied een negatieve transformatieopgave (per saldo onttrekken) kan hebben en het andere woongebied een positieve transformatieopgave (per saldo -beperkt- toevoegen). Er bestaan hierdoor ook verschillende categorieën voor nieuwe initiatieven.

Categorie 1: Nieuwe initiatieven worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering

Dit zijn de volgende woningbouwprojecten:

Woningbouwprojecten met een netto toevoeging kleiner dan/ of gelijk aan 0

Omdat de gemeenten in de regio Parkstad Limburg de herstructurering van bestaande woongebieden willen stimuleren, worden alle herstructureringsprojecten (*met een netto toevoeging kleiner dan/ of gelijk aan 0*) aan de woningmarktprogrammering toegevoegd, indien het nieuwbouwprogramma op basis van overschotten/tekorten voldoet aan een goed productmarktcombinatie.

Woningbouwprojecten in woongebieden met een positieve transformatieopgave, die nog niet wordt ingevuld door de bestaande woningmarktprogrammering

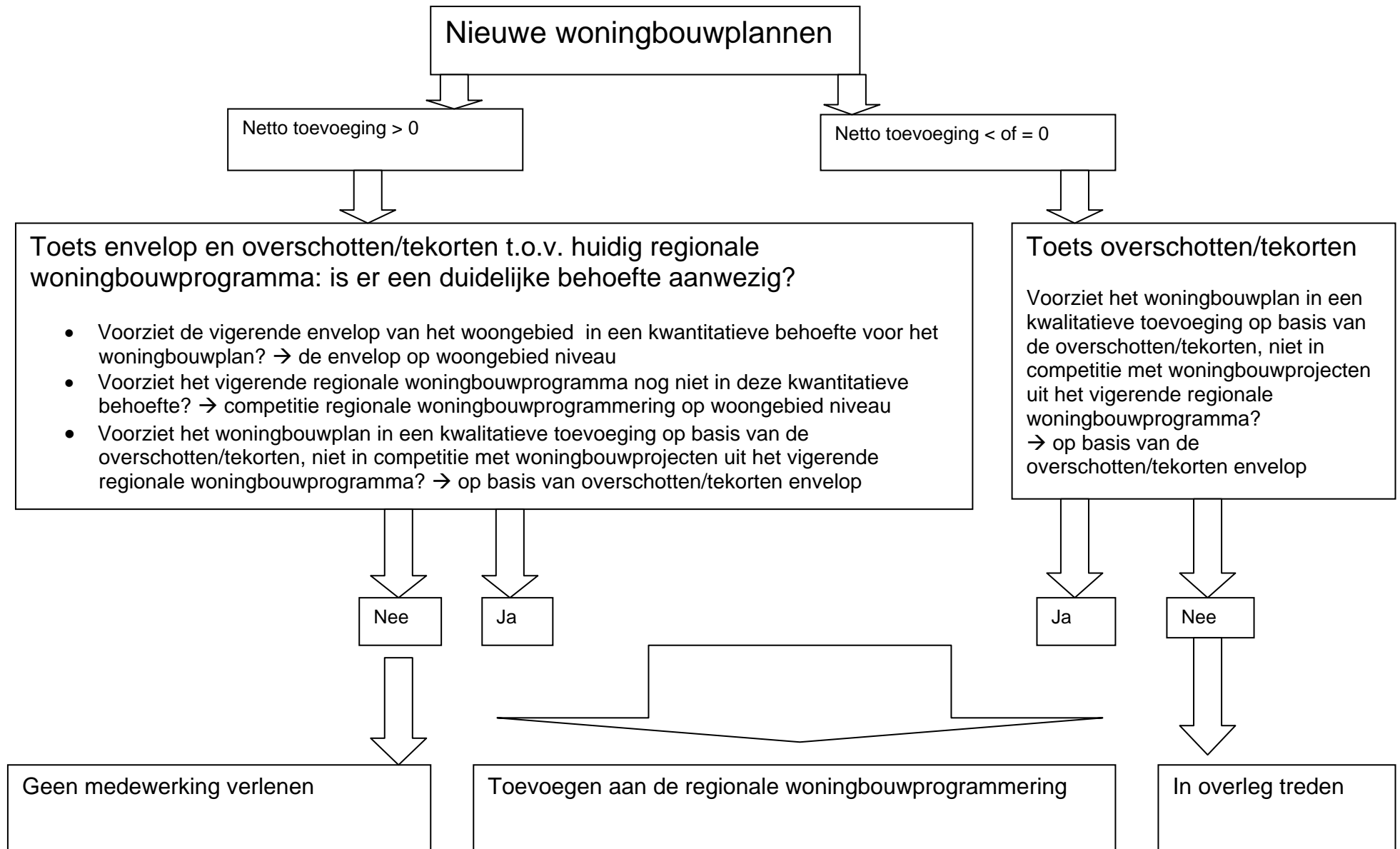
Daarnaast kunnen ook woningbouwprojecten met een netto toevoeging groter dan 0 worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering. Het gaat hier dan om woningbouwprojecten in woongebieden met een positieve transformatieopgave, die voor dit woongebied nog niet wordt ingevuld door de bestaande regionale woningmarktprogrammering. Ook moeten deze woningbouwprojecten voldoen aan een kwalitatieve toevoeging, op basis van de overschotten/tekorten.

Categorie 2: Nieuwe initiatieven waaraan geen medewerking wordt verleend.

Hieronder worden alle woningbouwprojecten verstaan, die niet met sloop worden gecompenseerd indien de transformatieopgave voor het woongebied negatief is, tenzij in deze regionale woningmarktprogrammering anders is beschreven.

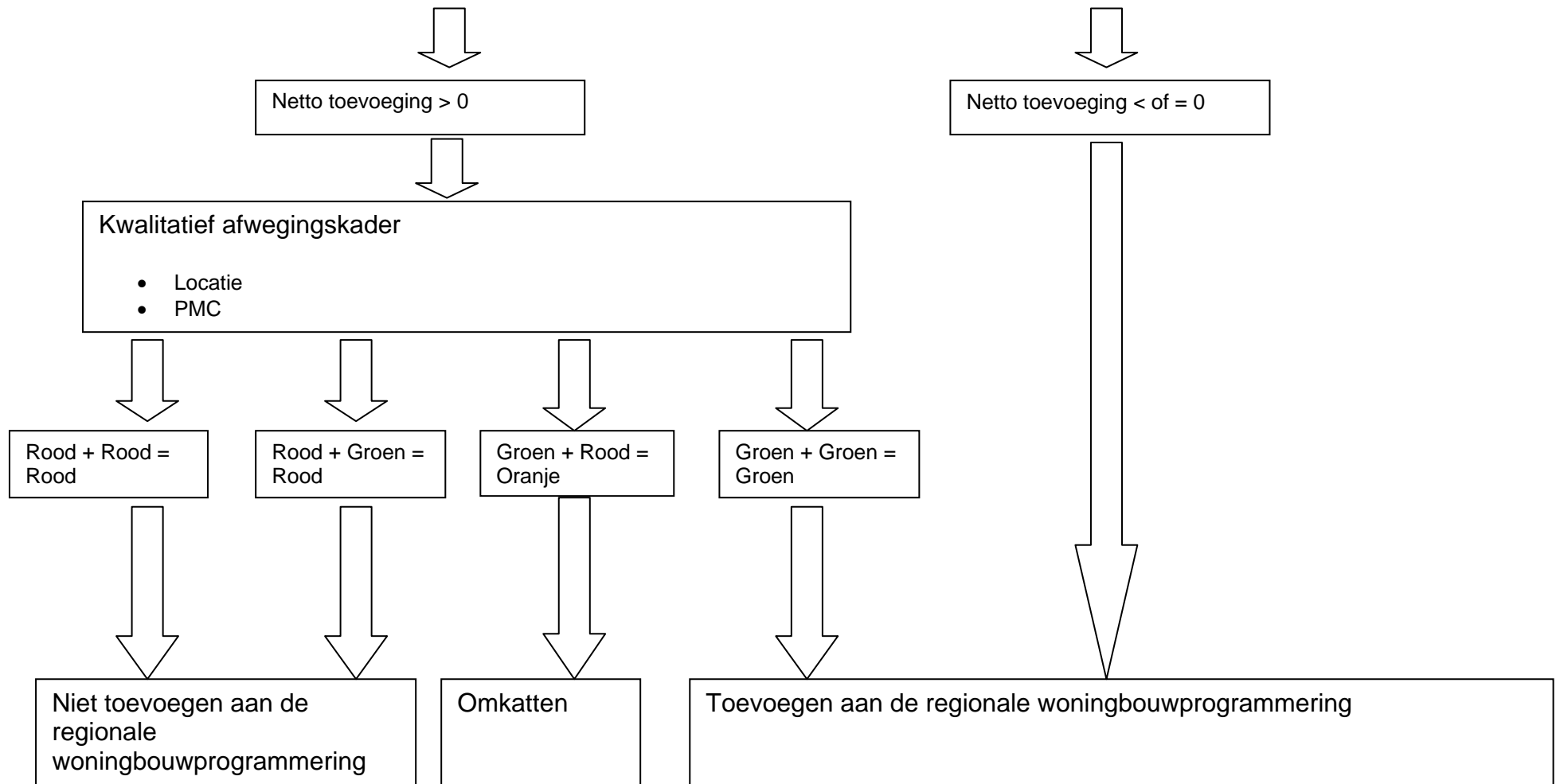
3.4 Stroomschema's

Stroomschema 1 regionale woningbouwprogrammering 2013 - 2016



Stroomschema 2 regionale woningbouwprogrammering 2013 - 2016

Bestaande woningbouwplannen uit oude regionale woningbouwprogrammering



3.5 Taken

Monitoren: regionale taak

Monitoring is het bijhouden van de voortgang van woningbouwplannen. De voortgang van de regionale woningmarktprogrammering wordt jaarlijks gemonitord op basis van de gerealiseerde sloop en nieuwbouw. Dit wordt digitaal geregistreerd in het Regionaal Monitorsysteem Plancapaciteit. Daarbij vinden er jaarlijks gesprekken plaats met de Parkstadgemeenten om inzicht te krijgen in de voortgang van de projecten.

Het portefeuillehoudersoverleg Herstructurering-Wonen wordt 1 keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken.

Informereren: regionale én gemeentelijke taak

De Parkstadgemeenten informeren het portefeuillehoudersoverleg Herstructurering-Wonen via het parkstadbureau over de genomen acties 1 x per jaar tijdens de (in)formele monitor. Daarnaast worden tussentijdse wijzigingen in planning of het vervallen van projecten schriftelijk (per mail of brief) doorgegeven aan Stadsregio Parkstad Limburg.

Wijzigen programmering: regionale taak

Het portefeuillehoudersoverleg Herstructurering-Wonen kan op aangeven van de gemeenten besluiten om de programmering te wijzigen voor wat betreft de verwijdering van plannen uit de programmering, dan wel toevoeging van nieuwe projecten. Deze moeten dan voldoen aan de gestelde voorwaarden opgenomen in deze werkwijze. Een gemotiveerd verzoek wordt door gemeente ingediend bij de Stadsregio waarna toetsing en besluitvorming plaatsvindt.

Toetsen: gemeentelijke én regionale taak

De Parkstadgemeenten toetsen projecten aan lokaal én regionaal beleid. Vervolgens motiveren zij waarom een nieuw project op moet worden genomen en dragen dit schriftelijk voor aan de Stadsregio. Vervolgens wordt dit getoetst aan de regionale uitgangspunten en wordt een besluit voor het portefeuillehoudersoverleg Herstructurering-Wonen wordt voorbereid.

Doorwerking naar bestemmingsplannen

Gemeenten hebben de taak om de gevolgen van de regionale woningmarktprogrammering juridisch juist in de bestemmingsplannen door te verwerken.

Bijlagen:

1. Projectenlijst Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016, 3 december 2013.

Definitief Concept
Projectenlijst Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016
- 11 december 2013 -

Projectnaam	Plancode (E,til)	Toevoeging	Onttrekking	Locatie	Gemeente	Categorie
Businesscase Brunssum-Centrum-Noord		416	554	Brunssum Centrum, Brunssum	Brunssum	1
Masterplan Treebeek		176	184	Treebeek, Brunssum-West	Brunssum	1
Meezenbroek/Mesdagstraat/Govert Flinkcstraat		15	127	Mesdagstraat/ Govert Flinkcstraat, Heerlen-Stad	Heerlen	1
Meezenbroek/Plan onbekend		18	44	Rembrandtstraat, Heerlen-Stad (MSP)	Heerlen	1
Schaesbergveld		90	131	Limburgiastraat, Heerlen-Stad (MSP)	Heerlen	1
Kasteellaan		12	14	Kasteellaan, Heerlen-Stad	Heerlen	1
Passart: Plataanpl. + Acaciastraat		10	11	Plataanstraat, Heerlerheide	Heerlen	1
Litscherboord*		15	0	Litscherboord, Heerlerheide	Heerlen	1
Heksenberg		40	130	Heksenberg, Heerlerheide	Heerlen	1
Businesscase Hoensbroek-Aldenhofpark - Uitvoering Aldenhof		96	230	Aldenhofpark, Hoensbroek	Heerlen	1
Businesscase Hoensbroek-Aldenhofpark - Overige afspraken***		0	355	Hoensbroek	Heerlen	1
Hoensbroek centrum		34	81	Hoensbroek Centrum, Hoensbroek	Heerlen	1
Spoorsingel/Aurora GMS Zuid		60	70	Spoorsingel, Heerlen-Stad	Heerlen	1
Nicolaas Beetstraat *		66	0	Nicolaas Beetstraat, Heerlen-Stad	Heerlen	1
Burgemeester Dohmenplein		41	71	Burgemeester Dohmenplein, Kerkrade-Noord	Kerkrade	1
Holtskuilenstraat		15	24	Holtskuilenstraat, Kerkrade-Noord	Kerkrade	1
Op de Bossen*		13	0	Op de Bossen, Kerkrade-Noord	Kerkrade	1
Centrumplan, Gem. prioriteit**		80	45	Kerkrade Centrum, Kerkrade-Oost	Kerkrade	1
Businesscase Kerkrade-West - Heilust		65	485	Heilust, Kerkrade-West	Kerkrade	1
Maria Gorettikerk, Vrije Academie**		39	9	Maria Gorettiplein, Kerkrade-Oost	Kerkrade	1
Businesscase Nieuwenhagen - Lichtenberg		114	257	Nieuwenhagen, Landgraaf	Landgraaf	1
Lotersbergweg		14	26	Lotersbergweg, Schaesberg, Landgraaf	Landgraaf	1
Achter de Haesen		0	40	Achter de Haesen, Schaesberg, Landgraaf	Landgraaf	1
Achter den Winkel Fase 3*		69	0	Einsteinstraat, Schaesberg, Landgraaf	Landgraaf	1
Businesscase Ubach over Worms (incl. Centrumplan+School Rimborg)		123	262	Ubach over Worms	Landgraaf	1
Rode Put/Ptr. Damiaanstraat (1)*		6	0	Pater Damiaanstraat, Simpelveld	Simpelveld	1
Rode Put: herstructurering (2)		9	14	Rode Put, Simpelveld	Simpelveld	1
De Baan: Herstructurering		2	5	De Baan, Bocholtz	Simpelveld	1
Minnegardsweg		23	24	Minnegardsweg, Ubachsberg	Voerendaal	1
Tenelenweg, Laurentiusplein, Vicentiusstraat		51	68	Tenelenweg, Laurentiusplein, Vicentiusstr	Voerendaal	1
Amstenraderveld/Bresa		4	0	Trichterweg, Brunssum-West	Brunssum	2
Emmaterrein/EmmaWoonvlek II		137	0	Emmaweg, Brunssum-West	Brunssum	2
B-plan Erkens		21	0	Bouwbergstraat, Brunssum-Zuid-Oost	Brunssum	2
Stationsgebied/Maankwartier		125	0	Stationsplein, Parkstad-Centrum	Heerlen	2
Klompstraat 25		6	1	Klompstraat 25, Parkstad-Centrum	Heerlen	2
Stationsstraat		24	0	Stationsstraat, Parkstad-Centrum	Heerlen	2
Schinkelkwadrant (Zuid & Noord)		30	0	schinkelstraat, Parkstad-Centrum	Heerlen	2
Rector Driessenweg		100	0	Rector Driessenweg, Parkstad-Centrum	Heerlen	2
Gasthuisstraat		14	2	Gasthuisstraat, Parkstad-Centrum	Heerlen	2
Residence Parkstad (St. Fraciscusweg/Molenberglaan)		7	0	Molenberglaan, Heerlen-Stad	Heerlen	2
Schandelerboord/Parkheuvel		36	0	Van Limburg Stirumstraat, GMS, Heerlen-Stad	Heerlen	2
Vossepark		37	0	Dr. Nolenslaan, Heerlen-Stad	Heerlen	2
S. Lohmanstraat		12	0	S. Lohmanstraat, Heerlen-Stad	Heerlen	2
De Viersprong		18	0	Schimmelpennickstraat, Heerlen-Stad	Heerlen	2
Dr. Jaegerstraat/Bekkerveld		60	0	dr. Jaegerstraat, Bekkerveld, Heerlen-Stad	Heerlen	2
Voormalige kerk Sittarderweg		28	0	Sittarderweg, GMS, Heerlen-Stad	Heerlen	2
Middengebied		6	0	Dorpstraat, Nuth	Nuth	2
Pingerweg		3	0	Pingerweg, Nuth	Nuth	2
Grijzegrubben-Schils		4	1	Grijzegrubben, Nuth	Nuth	2
Locatie Mavo op de Bies		4	0	Op de Bies, Schimmert	Nuth	2

Beekerbaan		42	0	Beekerbaan, Schimmert	Nuth	2
Kruisstraat/Remigiusstraat		4	0	kruisstraat/Remigiusstraat, Schimmert	Nuth	2
Hoofdstraat (nr 84)		5	1	Schimmert	Nuth	2
Centrum III		96	0	Schimmert	Nuth	2
Parc Hoenshof/Locatie Lippertz (zacht)		9	0	Hoensweg, Voerendaal	Voerendaal	2
Clermontstraat		3	0	Clermontstraat, Voerendaal	Voerendaal	2
Onze Lieve Vrouwenplein/school Kunrade (zacht)		22	0	Onze Lieve Vrouweplein, Kunrade	Voerendaal	2
Houtstraat- Dr. Poelsstraat		25	0	Klimmen	Voerendaal	2
Dammerich		17	0	Wachtendonkstraat, Voerendaal	Voerendaal	2
Kapelhof		11	0	Kapelhof, Voerendaal	Voerendaal	2
In gen Hunsch Fase 3		2	0	Ubachsberg	Voerendaal	2
Overheek Fase 4		16	0	Overheek, Klimmen,	Voerendaal	2
Terborchstraat		10	0	Terborchstraat, Brunssum-Zuid-Oost	Brunssum	3
Tarcisius(school)/Gregoriuslaan		40	0	Gregoriuslaan, Brunssum-Zuid-oost	Brunssum	3
Kruisstraat		5	0	Kruisstraat, Parkstad-Centrum	Heerlen	3
Grasbroek Midden		80	0	Aurora, Heerlen-Stad	Heerlen	3
Hoek Benzenraderweg - Dr. Jaegerstraat		7	5	Benzenraderweg, Heerlen-Stad	Heerlen	3
Burrttestraat e.o. Dobbelsteijnstr. en Dobbelsteijnstr./Vignonstr.		15	4	Burrttestraat, Heerlen-Stad	Heerlen	3
Palemig West		68	0	Onderstestraat, Heerlen-Stad	Heerlen	3
Panoramaplan Laura		26	0	Gadiotstraat, Kerkrade-Noord	Kerkrade	3
De Eijken		13	0	Kruisweg, Nuth	Nuth	3
Op de Kamp		12	0	Kamp, Nuth	Nuth	3
Loc. Tan Vaesrade		44	0	Vaesrade	Nuth	3
Postkantoor Nuth (zacht)		10	0	Hoek Nuinhofstraat/Wilhelminastr. Centrum Nuth	Nuth	3
Centrum IV		10	0	Schimmert	Nuth	3
Soons Hoofdstraat (Zacht)		6	4	Schimmert	Nuth	3
Mgr. Brulstraat		18	3	Hulsberg	Nuth	3
Grooten		5	0	Klimmen	Voerendaal	3
Hogeweg-Keerberg		2	0	Hogeweg, Voerendaal	Voerendaal	3
Kernplan fase II		13	0	Voerendaal	Voerendaal	3
Woonzorgboerderij Curfs		9	0	Ransdaal	Voerendaal	3
Klimmenderstraat Eussen		6	0	Klimmen	Voerendaal	3
Hoogveld		341	0	Hoogveldlaan, Heerlerbaan	Heerlen	4
Litscherveld		24	0	Huisbergerstraat/Schelsberg, Heerlerheide	Heerlen	4
Rector Thomasstraat		8	0	Haanrade, Kerkrade-Noord	Kerkrade	4
Holzkuil		220	0	Tichelstraat, Kerkrade-Noord	Kerkrade	4
Belboom		5	0	Schinveld	Onderbanken	4
Masterplan kleine kernen, Zacht plan		40	0	Jabeek, Bingelrade	Onderbanken	4
B-plan GTD terrein		43	0	Bloemwillig, Brunssum-Centrum-Noord	Brunssum	5
Parkplan Emma-Akerstraat-Noord/Kouvenderstraat		14	0	Akerstraat Noord/ Kouvenderstraat, Hoensbroek	Heerlen	5
Sleinadastraat		5	0	Sleinadastraat, Hoensbroek	Heerlen	5
Overbroek Fase 3+4		81	0	Prinsenstraat/Overbroekerstraat, Hoensbroek	Heerlen	5
Gebrookerplein		21	0	Gebrookerplein, Hoensbroek	Heerlen	5
In 't Wier/ Gemeentelager		53	0	Prof. Tinbergenlaan, Hoensbroek	Heerlen	5
Populierenhof		3	0	Populierenhof/Terhoevenweg, Hoensbroek	Heerlen	5
Burgermeester Slanghenstraat		12	0	Burgermeester Slanghenstraat, Hoensbroek	Heerlen	5
Bovenste Caumer		9	0	Bovenste Caumer, Heerlerbaan	Heerlen	5
Parc Imstenrade		175	0	Heerlerbaan	Heerlen	5
GDV-locatie/Caumerpoort		220	0	Damascusstraat, Heerlerbaan	Heerlen	5
Heerlerheide Centrum/Deelgebied 6		25	0	Magistraat, Heerlerheide	Heerlen	5
Groeve Gebieden		25	0	Elandstraat, Heerlerheide	Heerlen	5
Veldhofstraat 46-50		17	13	Veldhofstraat, Eygelshoven, Kerkrade-Noord	Kerkrade	5
Veldhofstraat AVIA tankstation		10	0	Veldhofstraat, Eygelshoven, Kerkrade-Noord	Kerkrade	5
Past. Theelenstraat		8	0	Past. Theeleenstraat, Kerkrade-West	Kerkrade	5

Pand Zegel		11	0	Hoek Akerstraat/Kleingraaverstraat, Kerkrade-West	Kerkrade	5
AVIA tankstation Drievogelstraat		5	0	Drievogelstraat, Kerkrade-West	Kerkrade	5
Grachterheide Fase 2a restant		8	0	Locht, Kerkrade-West	Kerkrade	5
Grachterheide Fase 2b		49	0	Locht, Kerkrade-West	Kerkrade	5
Heerlenersteenweg - Kaalheidersteenweg		14	0	Heerlenersteenweg, Kerkrade-West	Kerkrade	5
Op de Knip		18	0	Op de Knip, Kerkrade-West	Kerkrade	5
Grachterheide 3e Fase		29	0	Locht, Kerkrade-West	Kerkrade	5
Marktstraat/Marktstraat-Eindstraat		68	0	Marktstraat-Einderstraat, Kerkrade-Oost	Kerkrade	5
Niersprinkstraat		45	0	Niersprinkstraat, Kerkrade-Oost	Kerkrade	5
Rolduckerstraat		9	0	Rolduckerstraat, Kerkrade-Oost	Kerkrade	5
Afbouw Hoofdstraat		15	0	Hoofdstraat, Kerkrade-Oost	Kerkrade	5
Kloosterpark Pannesheide		72	0	Kant, Kerkrade-Oost	Kerkrade	5
De Dormig		60	0	De Dormig, Schaesberg	Landgraaf	5
RKONS fase 1&2		20	0	Willem-II laan, Schaesberg	Landgraaf	5
Bousberg		77	0	Boomweg, Kakert, Schaesberg	Landgraaf	5
Masterplan Schinveld		60	20	Schinveld	Onderbanken	5
Gasthof		10	2	Gasthof, Bocholtz	Simpelveld	5
Groene boord (kavels)		7	0	Groene Boord, Bocholtz	Simpelveld	5
Groene boord (ontwikkelaar)		20	0	Groene Boord, Bocholtz	Simpelveld	5
Brede school/Hennebergstraat		7	0	Hennebergstraat, Simpelveld	Simpelveld	5
Centrumplan '2e fase'		44	0	Markt, Simpelveld	Simpelveld	5
Tegelstraat/Grachtstraat		1	0	Tegelstraat/Grachtstraat, Brunssum-Centrum-Noord	Brunssum	0
Particulieren/ eenpitters Heerlen		1	0	Valkenburgerweg, Heerlen-Stad	Heerlen	0
Particulieren/ eenpitters Landgraaf		16	0	Diverse plekken (directe bouwtitels)	Landgraaf	0
Particulieren/ eenpitters Nuth		15	0	Nuth	Nuth	0
WU-Bestemmingen binnen de gemeente		8	0	Hulsberg, Nuth, Schimmert	Nuth	0
Particulieren/ eenpitters Onderbanken		33	0	Onderbanken	Onderbanken	0
Opsplitsing		5	1	Schinveld	Onderbanken	0
Particulieren/ eenpitters Simpelveld		20	0	Simpelveld	Simpelveld	0
Particulieren/ eenpitters Bocholtz		6	0	Bocholtz	Simpelveld	0
Particulieren/ eenpitters Voerendaal		3	0	Voerendaal (directe bouwtitels)	Voerendaal	0

**sloop heeft reeds in verleden plaatsgevonden*

***sloop betreft vastgelegde compensatie besluit Parkstadbestuur d.d. 24 april 2013, resterende sloop wordt door gemeente uitgewerkt*

****businesscase Hoensbroek opgenomen afspraak in SOK van 585 sloop t/m 2016, nieuwbouw moet nog worden ingevuld*

NB: Onderdeel 'Plancode E,til' wordt na vaststelling ingevuld. Dit betreft de codering van plannen volgens systeem van E,til t.b.v. monitoring.

Stadsregio Parkstad Limburg

Postbus 200
6400 AE Heerlen

CBS-weg 2
6412 EZ Heerlen

T +31 (0)45-570 01 23
F +31 (0)45-574 09 08
info@parkstad-limburg.nl

www.parkstad-limburg.nl

