



VOLGNUMMER  
68-2014

DATUM  
20-05-2014

TEAM  
Beleid en Ontwikkeling

CORRESPONDENTIENUMMER  
2014-20222

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE  
Stadsontwikkeling

ONDERWERP  
Memorie van toelichting bij  
Buurt Burgerinitiatief Trichterveld

STELLER  
A.Crapts/5428  
Anouk.Crapts@maastricht.nl

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. **Waarom deze memorie van toelichting?**

Op 15 mei 2014 heeft de burgemeester vanuit zijn rol als voorzitter van de raad het Buurt burgerinitiatief Trichterveld ontvangen. In de periode daarna heeft de griffier getoetst of het ingediende burgerinitiatief voldoet aan de formele criteria die de 'Verordening Burgerinitiatief Maastricht' stelt aan een burgerinitiatief.

Het burgerinitiatief is op 27 mei 2014 voorgelegd aan de raad, die het burgerinitiatief ontvankelijk heeft verklaard en heeft aangegeven in de raadsvergadering van 17 juni 2014 over te willen gaan tot het inhoudelijk bespreken van het burgerinitiatiefvoorstel. Om de door de indieners van het burgerinitiatief aan de raad voorgelegde beleidsoptie goed te kunnen beoordelen en afgewogen besluiten te kunnen nemen, is het voor de raad van belang dat hij ook op de hoogte is van de zienswijze van het college. In deze memorie van toelichting wordt dit beschreven.

### 2. **Welke beslispunten worden beschreven in het burgerinitiatief?**

De raad wordt in het burgerinitiatief verzocht het college opdracht te geven:

1. Het met de bewoners afgesloten convenant en de uitvoering daarvan te respecteren en in stand te houden.
2. Het leveren van maatwerk aan en in overleg met de bewoners van de huidige huurwoningen.
3. Het resultaat van het overleg tussen Maasvallei en college terug te koppelen naar raad en indieners van dit burgerinitiatief.

### 3. **Wat vormde voor de indieners van het burgerinitiatief de aanleiding om het initiatief op te stellen?**

Op 25 februari 2014 gaf de Woningstichting Maasvallei tijdens een bijeenkomst met inwoners van Mariaberg, volgens de initiatiefnemers, voor het eerst richting bewoners aan, dat zij voornemens is de witte bungalows in Mariaberg vanaf augustus 2014 te willen slopen en vervangen door nieuwe huur- en koopwoningen.



De volgende bezwaren van bewonerszijde zijn hiertegen geuit:

- Mariaberg vormt een hechte gemeenschap vol gezelligheid, buurtactiviteiten en sociale controle, waarin de huidige bewoners graag wonen. Inschatting is dat veel bewoners na sloop niet meer naar de buurt kunnen terugkeren, omdat de nieuwe huurprijzen voor hen te hoog zijn of er onvoldoende huurwoningen beschikbaar zijn (van de huidige 262 huurwoningen komen er zo'n 50 terug).
- Maasvallei heeft met de Bewoners Overleg Commissie een rechtsgeldig convenant afgesloten waarin staat dat bewoners alleen op vrijwillige basis hun woning hoeven te verlaten.
- De werkwijze van Maasvallei zal leiden tot gedwongen uitzettingen. Bij de huidige bewoners waaronder veel 70-plussers veroorzaakt dit naast emotionele en psychische problemen veel onzekerheid.
- Veel bewoners, die dachten hier nog lang te kunnen wonen, hebben investeringen gedaan voor een beter woongemak.
- Diverse bewoners zouden, wanneer deze mogelijkheid wordt geboden, hun huidige woning willen kopen (in plaats van verhuizen naar nieuwe woning).

#### **4. Door indieners burgerinitiatief gewenste beleid**

Voorstel is dat Maasvallei:

- een woning niet sloopt, maar akkoord gaat met verder huren als de huidige huurders dit wensen;
- een woning niet sloopt, maar te koop aanbiedt aan de huidige huurders dit wensen;
- een woning pas sloopt en vervangt door nieuwbouw, wanneer de huidige huurders die woning vrijwillig verlaten (een deel van de oudere huizen wordt over meerdere jaren op deze manier toch vervangen).

#### **5. Bestaand beleid in gemeente**

- Collegebesluit d.d. 25 maart 2003 (2003.4604)

Wat betreft het plan voor de vernieuwing van Trichterveld heeft het college in 2003 kennis genomen van de visie en eerste uitwerking van de plannen door Maasvallei. Dit is gebaseerd op de destijds gepresenteerde visie van Maasvallei op Trichterveld, bestaande uit een lange termijn visie, het integraal toekomstbeeld en een plan van aanpak.

- Collegebesluit d.d. 9 november 2004 (2004-31397)

In 2004 stemde het college vanuit haar verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening in met de gefaseerde herstructurering (sloop en nieuwbouw) en beeldkwaliteitsplan voor Trichterveld.

- Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg november 2013 (raadsbesluit 17 december 2013)

In december 2013 is het Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg vastgesteld door de gemeenteraad. In paragraaf 5.5 van dat ambitiedocument is aangestipt dat Maasvallei zich voor Trichterveld genoodzaakt ziet om de aanpak enigszins aan te passen om de vernieuwing van dit deel van Mariaberg door te kunnen zetten.



**6. Heeft het burgerinitiatief personele gevolgen?**

Het in het burgerinitiatief beschreven voorstel heeft geen personele gevolgen.

**7. Heeft het burgerinitiatief I&A gevolgen?**

Het in het burgerinitiatief beschreven voorstel vereist geen ingrijpende aanpassingen in de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware, de bedrijfsprocessen of de ICT infrastructuur.

**8. Leidt het burgerinitiatief tot een aanbesteding?**

Het in het burgerinitiatief beschreven voorstel leidt niet tot een aanbesteding.

**9. Heeft het burgerinitiatief gevolgen voor het integraal beheer van de openbare ruimte?**

Het in het burgerinitiatief beschreven voorstel heeft geen gevolgen voor het beheer/onderhoud van de openbare ruimte.

**10. Heeft het burgerinitiatief financiële gevolgen volgens de indieners van het initiatief?**

Het in het burgerinitiatief beschreven voorstel heeft geen financiële gevolgen volgens de indieners van het initiatief.

**11. Heeft het burgerinitiatief financiële gevolgen volgens het college?**

De financiële informatie wat betreft dit plan en verdere invulling is in handen van Maasvallei. De gemeente vervult hier geen rol in.

**12. Burgerinitiatiefvoorstel, aanbevelingen college**

**Historie**

In maart 2003 heeft het college kennis genomen van de visie van Maasvallei op de toekomst van Trichterveld en een eerste plan van aanpak.

Na deze instemming is Maasvallei verder gegaan met de uitwerking van het plan, samen met de bewoners. Dit heeft in oktober 2003 geleid tot het sluiten van een convenant tussen Maasvallei en de Bewoners Overleg Commissie (BOC) Trichterveld en de Huurdersvereniging.

Hierbij is ondermeer vastgelegd dat Maasvallei uitgaat van geen gedwongen verhuizing, er sprake is van een verhuisvergoeding, er kan worden teruggekeerd in de wijk, er een huurgewenningsperiode van toepassing is en gedane investeringen in de woning worden vergoed.

In 2004 stemde het college vanuit haar verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening in met de gefaseerde herstructurering (sloop en nieuwbouw) en beeldkwaliteitplan voor Trichterveld.



In 2006 startte Maasvallei met de herstructurering van Trichterveld bestaande uit gefaseerde sloop van de oorspronkelijke 213 noodwoningen en geleidelijke vervanging door 206 nieuwe huur -en koopwoningen. Tot nu toe zijn er 41 woningen gesloopt en 49 nieuwbouwwoningen gerealiseerd met een totale investering van Maasvallei van circa € 10 mio. Van de gerealiseerde nieuwbouw zijn er 38 woningen (25 sociale huur en 13 koop) en 11 appartementen (9 sociale huur en 2 vrije sector ). De investering voor de komende 21 woningen bedraagt additioneel bijna € 4,5 mio.

Voor de nieuwbouw als totaal gold een differentiatie van:  
33% sociale huur  
50% koop  
17% commerciële huur

Aanvankelijk werden de woningen vervangen per blok van twee, steeds bij het vrijkomen als gevolg van natuurlijk verloop, conform het gesloten convenant. Maasvallei heeft aangegeven dat deze werkwijze te veel tijd en financieel risico met zich meebrengt en aanpassing behoeft. Het bestaande plan kan zo door Maasvallei niet verder worden uitgevoerd.

#### **Aangepast plan**

Maasvallei heeft, om de herstructurering te kunnen voortzetten, gewerkt aan een aangepast plan. Deze aanpassing betekent voor Maasvallei een minder risicovolle investering en de mogelijkheid tot realisatie per bouwblok. Daardoor kan er sneller worden gebouwd en ook in een grotere omvang. Daarbij geeft Maasvallei nu voorrang aan de sociale huurwoningen, waardoor ook de doorstroom kan worden versneld ten behoeve van de resterende opgave. Dit sluit dit ook aan bij de nieuwe spelregels voor de corporaties, beperktere financieringsmogelijkheden en de verslechterde koopwoningenmarkt ten opzichte van 2003. Met het aangepast plan kan Maasvallei nu garant staan voor een doorstart en continuering van de vernieuwing van Trichterveld.

De oorspronkelijke woningdifferentiatie is voor Maasvallei nog steeds de basis voor de gefaseerde herstructurering. De verder te realiseren nieuwbouwwoningen zijn groter dan de oude en voldoen aan de technische en energetische eisen van deze tijd. Dit past binnen het beeldkwaliteitplan en is afgestemd op het behouden van de identiteit en de beeldkwaliteit van het tuindorp Trichterveld. De helft van de nieuwe woningen zijn koopwoningen, die worden gerealiseerd in de vorm van gelijkvloerse bungalows. De sociale huurwoningen (rond de 75) hebben een iets aangepast ontwerp en zijn daardoor niet gelijkvloers, maar geven wel meer woonoppervlak en blijven passen bij de identiteit en beeldkwaliteit van Trichterveld.

Deze overwegingen en de daaruit voortkomende aanpassing van het plan zijn ook benoemd in het Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg dat in december 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is destijds niet ingegaan op de precieze uitwerking door Maasvallei en de condities.

#### **Rol gemeente**

De gemeente heeft in dit proces een rol wat betreft het beoordelen van de stedenbouwkundige setting, het bewaken van de correcte toepassing van het geldend beeldkwaliteitplan, inclusief de gestelde voorwaarden wat betreft parkeren en groen. Daarnaast verzorgt de gemeente de verlening van de omgevingsvergunning.



### **Afspraken bewoners**

Maasvallei heeft aangegeven het onderdeel “geen gedwongen verhuizingen” van het oorspronkelijke convenant niet meer te kunnen handhaven. Het proces en de problemen die zijn ervaren heeft Maasvallei besproken met de BOC tijdens de reguliere overleggen gedurende de afgelopen jaren. Met de BOC heeft Maasvallei niet tot overeenstemming kunnen komen, de Huurdersvereniging heeft wel ingestemd met het aangepast plan. In februari 2014 heeft Maasvallei het convenant schriftelijk eenzijdig opgezegd, conform de mogelijkheid hiertoe in het convenant.

Het overgaan tot gedwongen verhuizingen op basis van een sociaal plan heeft gevolgen voor 17 huurders, waarvan er 4 moeten verhuizen in 2015 (fase 1) en 13 in 2016 (fase 2). Voor deze huurders gelden wel de andere afspraken uit het oorspronkelijke convenant (terugkeer in de wijk, verhuisvergoeding, huurgewenningsperiode, vergoeding gedane investeringen in woning).

Maasvallei geeft aan dat er binnen de eerste groep van 4 huurders met 3 huurders overeenstemming is (met de 3<sup>e</sup> huurder is er afstemming om tot een maatwerkoplossing te komen op basis van een WMO-verklaring). Met 1 huurder is nog geen contact geweest.

Binnen de groep van 13 huurders is er met 4 huurders overeenstemming tot verhuizing binnen de wijk naar de nieuwbouwwoningen. Met de andere huurders lopen gesprekken.

Wat betreft de gelijkvloersheid van de woningen heeft Maasvallei aangegeven dat huurders van deze groep die dit nodig hebben (op basis van een WMO-verklaring) ook een passend aanbod wordt gedaan. Dit kan bijvoorbeeld door een gerealiseerde bungalow koopwoning tijdelijk tegen een lager huurtarief aan te bieden aan de betreffende huurder.

Ondanks dat de gemeente in dit proces formeel gezien geen rol vervult, heeft de gemeente Maasvallei erop gewezen dat ze het van groot belang acht dat dit proces met de bewoners zeer zorgvuldig wordt doorlopen.

### **Doorhuren of kopen**

In het burgerinitiatief wordt ook gesproken over de mogelijkheid tot blijven doorhuren of aankopen van de woning. Aanleiding voor dit plan was en is echter de slechte technische staat van de woningen. Op basis van de verantwoordelijkheid van Maasvallei voor een goed strategisch voorraadbeheer van zijn woningbezit, geeft Maasvallei aan dat middels renovatie onvoldoende verbetering te bereiken is om de woonkwaliteit structureel te verbeteren. Problemen als slechte nog gemetselde funderingen, minimale dakconstructies van dennenstammen, het ontbreken van spouwmuren en te dunne verdiepingsvloeren zijn onvoldoende via renovatie te verhelpen. Maasvallei geeft aan dat alleen via gefaseerde herstructurering (sloop en nieuwbouw) de noodzakelijke kwaliteitsverbetering kan worden bereikt.

Met uitzondering van de niet-gedwongen verhuizingen, geeft Maasvallei aan te voldoen aan de geest van de oorspronkelijke vernieuwing en de overige punten uit het convenant. Het doel van Maasvallei blijft om voor de bewoners van Trichterveld kwalitatieve en duurzame woningen te bieden waar ze weer jaren mee vooruit kunnen en die ook voldoen aan de eisen van deze tijd.



## Advies

Het burgerinitiatief verzoekt om een drietal acties van het college van burgemeester en wethouders, te weten:

1. Respectering en instandhouding van de met de bewoners afgesloten convenant en de uitvoering daarvan;
2. Het leveren van maatwerk aan en in overleg met de bewoners van de huidige huurwoningen;
3. Het resultaat van het overleg tussen college en Maasvallei terug te koppelen met de indieners van dit burgerinitiatief en met de gemeenteraad.

Wij hebben Maasvallei verzocht om op deze punten schriftelijk te reageren. Vooruitlopend op die reactie adviseren wij als volgt:

### Ad 1

Te respecteren dat het eenzijdig opgezegde convenant en de toepassing van het sociaal plan voor de gedwongen verhuizingen de verantwoordelijkheid is van Maasvallei.

### Ad 2

Te respecteren dat het leveren van maatwerk aan de bewoners van de bestaande huurwoningen op basis van o.a. het sociaal plan de verantwoordelijkheid is van Maasvallei. Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid pleiten wij ervoor bij Maasvallei dat dit op zorgvuldige wijze gebeurt.

### Ad 3

Kennis te nemen van het schriftelijke antwoord van Maasvallei dat wij tijdig zullen terugkoppelen met de indieners van dit burgerinitiatief en de gemeenteraad. Op 10 juni brengt de raadscommissie voorafgaand aan de commissievergadering een bezoek aan Trichterveld. Maasvallei werkt hieraan mee en is ook tijdens de commissievergadering zelf aanwezig.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

Burgemeester,

P. Buijtels.

O. Hoes.