



Raadsvergadering	
Volgnummer	114-2016
Onderwerp	Herijking herstructurering en afspraken met corporaties
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2016-36055
Collegevergadering	8 november 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 Overzicht nieuwe afspraken buurt- en wijkontwikkelingsplannen bijlage 3 Overzicht woningbouwplannen irt Saldo Nul voor herstructurering bijlage 4 Belangrijkste signalen buurtbijeenkomsten

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De gemeenteraad heeft nieuwe inhoudelijke en financiële afspraken vastgelegd over de woningbouwplannen in de buurten waarvoor eerder een buurt- en wijkontwikkelingsplan was vastgesteld. Door de invoering van de Woningwet en het wegvallen van de stedelijke vernieuwingsgelden (ISV) hebben de gemeente en woningcorporaties minder investeringsruimte en woningbouw mogelijkheden. Gezien de regionale woningbouwafspraken en aangescherpte regelgeving is het meer dan ooit van belang dat de buurt- en wijkontwikkelingsplannen ook daadwerkelijk aansluiten bij de woonbehoefte. De gemeente heeft daarom samen met de woningcorporaties verantwoordelijkheid genomen en keuzes gemaakt zodat de ambitie om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en de diversiteit van het woningaanbod in de buurten te verbeteren nog steeds gerealiseerd wordt. Bijna alle plannen zullen alsnog gerealiseerd worden, maar veelal is de planning wat verder naar achteren geschoven. Op sommige plekken gebeurt de invulling met andere woningtypen of op een alternatieve locatie. De nieuwe afspraken zijn gemaakt conform de door de raad vastgestelde uitgangspunten en planning en passen binnen het nieuwe



beleidskader van de Woonprogrammering, de saldo-nul, de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de prestatieafspraken voor 2017 en verder.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de nieuwe afspraken voor de Buurt en Wijkontwikkelingsplannen zoals op hoofdlijnen weergegeven in paragraaf 2 en in detailniveau is uitgewerkt in het overzicht per buurt in bijlage 2.
2. De nieuwe afspraken in de plaats te laten komen van de ontwikkelafspraken zoals beschreven in de vigerende Wijkontwikkelingsplannen.
3. Akkoord te gaan met het herijkte financieel kader conform het overzicht in paragraaf 5 voor de besteding van € 14.873.000,-

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van na-oorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen).

Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenspraak met omwonenden via een interactief proces en door raad zijn vastgesteld. Dit betreft:

- Fysieke buurtplannen Boschpoort en Heugemerveld (1998)
- Malberg (buurtontwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg, 2003)
- Caberg en Malpertuis (wijkontwikkelingsplan (WOP), 2005)
- Limmel en Nazareth (WOP, 2010)
- Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)
- Pottenberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Mariaberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Gebiedsvisie Heer-Scharn ("Heer en Meester" 2015)

De oorspronkelijke aanpak die in de verschillende WOP's en BOP's is vastgelegd ging uit van een integrale aanpak waarbij zowel geïnvesteerd werd in de fysieke inrichting, de sociale problematiek en de economische positie van de wijk. Langs deze weg hebben de Maastrichtse woningcorporaties (Maasvallei, Woonpunt, Servatius), gemeente en derden de afgelopen twintig jaar veel in buurten geïnvesteerd. Honderden woningen zijn gesloopt, teruggebouwd, verkocht en gerenoveerd. Straten zijn opgeknapt, fysieke barrières opgeheven, scholen en winkels vernieuwd. Ook op sociaal terrein is



veel gedaan. Voor de fysieke component is het in de woonmilieukaart uit 2011 vastgelegde streefbeeld om vooral groenstedelijke, stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus te realiseren leidend geweest.

Verskillende ontwikkelingen zijn aanleiding om de lopende herstructurering te herijken. Bij de evaluatie van de wijkenaanpak begin 2014 is er reeds voor gekozen om de sociale agenda uit de verschillende WOP's en BOP's niet meer vanuit de herstructurering op te pakken. Hiervoor is afgesproken dat deze wordt meegenomen in de stadsbrede aanpak van de decentralisaties van het sociale domein. Voor de fysieke agenda geldt dat de corporaties genoodzaakt door de nieuwe wetgeving, de veranderende marktomstandigheden en financiële mogelijkheden reeds zelf hebben aangekondigd een deel van de voorgenomen plannen te herzien of uit te stellen. Vaak is dit ook al als voornemen met de betreffende buurten en huurders gecommuniceerd. Daarnaast hebben de corporaties ook aangegeven hun financiële investeringen in de openbare ruimte te moeten heroverwegen. In Malberg heeft dit in samenspraak met de gemeente geleid tot het maken van nieuwe afspraken over woningbouwplannen, de financiële consequenties en de fysieke herinrichting. Voor de andere gebieden in Maastricht is dit nog niet gebeurd.

Er ligt dus een grote opgave om nieuwe inhoudelijke en financiële afspraken vast te leggen over de nog op de planning staande woningbouwplannen in de buurten. Hieronder zijn kort de belangrijkste veranderingen in wet- en regelgeving van de afgelopen jaren weergegeven en welke gevolgen zij hebben voor de ontwikkelingsplannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast als voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling een bestemmingsplan wordt opgesteld of wordt gewijzigd. Hierbij dient onder meer te worden aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarnaast hebben gemeenten en provincie Limburg in een bestuursakkoord als uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) een gezamenlijke invulling van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd. Gemeenten zijn verplicht om bij het maken van ruimtelijke plannen ook te onderzoeken of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen kan worden ondergebracht. Pas dan komen andere panden of zelfs nieuwbouw in beeld. Dit maakt de onderbouwing van de noodzaak voor een nieuwbouwplan, indien hierbij per saldo woningen worden toegevoegd, een complexe opgave.



Woonprogrammering en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Dit is ook terug te vinden in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht (2016). Naast de twee belangrijkste woningbouwprojecten Groene Loper en Sphinxkwartier en de woningbouwplannen die reeds in de pijplijn zitten is in principe geen ruimte voor nieuwe bouwinitiatieven waarmee woningen worden toegevoegd. Uitzondering hierop vormen de herbestemming van (rijks)monumenten en kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder per initiatief); dit blijft mogelijk als op die manier specifieke woningtypes worden gerealiseerd die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Leegstaande gebouwen kunnen een rol vervullen bij het huisvesten van (tijdelijk) woningzoekenden met een kleine beurs, zoals asielzoekers en statushouders. Voor de herstructurering is een saldo nul afgesproken zodat het aantal sociale huurwoningen zo veel als mogelijk op peil blijft terwijl stadsbreed geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Gezien de strengere wettelijke vereisten en het aangescherpte beleid is het nu meer dan ooit van belang dat de buurt- en wijkontwikkelingsplannen ook daadwerkelijk aansluiten bij de woonbehoefte en passen binnen de afspraken zoals vastgelegd in het (regionale) woonbeleid.

Woningwet 2015

Tegelijkertijd is er voor de woningcorporaties door de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 veel veranderd:

- Kerntaak van woningcorporaties is het op een sobere en doelmatige manier bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens. In beperkte mate mogen zij ook werken voor huishoudens met lage middeninkomens. Daarnaast kunnen ze een klein deel van hun woningen toewijzen aan huishoudens die om een andere reden ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een zorgbehoefte of een urgent gebrek aan woonruimte.
- Woningcorporaties moeten passend toewijzen. Van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet 95% een woning krijgen toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens.
- Woningcorporaties mogen beperkt investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast mogen ze onder voorwaarden actief blijven in maatschappelijk vastgoed. De bouw van koopwoningen is alleen toegestaan als er op die locatie geen marktpartij is die dat wil doen.
- Woningcorporaties zijn verplicht bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat deze dit hebben neergelegd in een woonvisie (in Maastricht: de lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat' en de



Woonprogramming Maastricht). Dit wordt via een in de Woningwet omschreven procedure in een aantal stappen uitgewerkt in prestatieafspraken, die in de toekomst een bindend karakter krijgen. In Maastricht is deze procedure dit jaar voor het eerst gevolgd.

- Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij bij het opstellen van de prestatieafspraken. Zij doen mee aan de voorbereidingen en zijn medeondertekenaar.

Dit alles betekent dat de mogelijkheden en de reikwijdte van de corporaties sterk ingeperkt zijn en zij niet meer op alle velden zoals voorheen (fysiek, sociaal en economisch) actief mogen zijn.

Minder investeringsvermogen woningcorporaties

Een tweede belangrijke ontwikkeling die vooral effect heeft op de financiële mogelijkheden van corporaties is de verhuurderheffing en de huursombenadering. De landelijke Verhuurderheffing steeg in 2015 door naar 1,355 miljard euro. In 2016 en 2017 gaat de heffing verder omhoog, en daarmee ook het beslag op het investeringsvermogen van corporaties. Daarbij matigt het Rijk de huurontwikkeling vanaf 2016 door de invoering van de huursombenadering. Deze voorziet in een jaarlijkse stijging van de totale huursom van een corporatie met de inflatie plus 1%. Dit is inclusief de huurharmonisatie bij woningmutaties.

Deze beperking van de investeringscapaciteit van de corporaties maakt dat de corporaties veel van de beoogde activiteiten en investeringen zoals vastgelegd in de buurt- en wijkontwikkelingsplannen niet meer kunnen realiseren. De gemeente heeft door het wegvallen van de Investeringsgelden Stedelijke vernieuwing (ISV) ook beperkte financiële ruimte om investeringen over te nemen.

Conclusie

Bovenstaande veranderingen maken dat nieuwe afspraken noodzakelijk zijn en keuzes worden gemaakt zodat de ambitie om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en de diversiteit van het woningaanbod in de buurten te verbeteren nog steeds gerealiseerd wordt. De gemeenteraad heeft de oorspronkelijke Buurt- en Wijkontwikkelingsplannen die samen met de buurten zijn opgesteld vastgesteld en is dus bevoegd tot het nemen van een besluit over de aanpassingen in deze plannen en de herverdeling van de gemeentelijke middelen.

2. Gewenste situatie.

De nieuwe afspraken moeten ertoe leiden dat die ontwikkelingen die van cruciaal belang zijn voor de transformatie van buurten uitgevoerd kunnen worden en er zowel bij de corporaties als bij de



gemeente duidelijkheid komt wie verantwoordelijk is voor de verschillende investeringen. Voor het maken van die keuzes zijn de volgende door de raad vastgestelde uitgangspunten gebruikt:

- Focus op maatregelen die in 2016 t/m 2020 worden uitgevoerd als onderdeel van een BOP/WOP
- Aansluiten bij plekken waar de corporaties nog investeren en daarbij prioriteit geven aan:
 - o Investerings die bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van woonmilieu
 - o Investerings die bijdragen aan versterken ontmoetingsplekken
- Indien de corporaties voorgenomen plannen en investeringen niet voortzetten dan ook de investering van de gemeente heroverwegen

Afspraken met de corporaties op hoofdlijnen

Op basis van deze uitgangspunten zijn met de corporaties diverse gesprekken gevoerd. Op basis hiervan zijn de volgende afspraken met de corporaties op hoofdlijnen overeen gekomen:

Maasvallei

Maasvallei is voornemens de plannen in Trichterveld voort te zetten conform afspraak. Ook in Heer wil Maasvallei de afgesproken kwaliteitsverbetering en verdunning doorzetten, waarbij voor enkele woningen naar een alternatieve locatie is gezocht die beter aansluit bij de behoefte. Maasvallei wil hiervoor gebruik wil maken van de subsidieregeling herverdeling woningbouwprogramma om deze nieuwe sociale woningen te realiseren aan de Groene Loper.

Woonpunt

De locaties van Woonpunt die nog wachten op (her)ontwikkeling worden de komende jaren gefaseerd opgepakt. De invulling met niet-DAEB woningen (middeldure huur of koop) op deze locaties sluit aan bij de in de buurtplannen geformuleerde wens tot meer differentiatie van het woningbestand in de buurt. Daar waar dit volgens afspraak in het BOP/WOP gepaard zou gaan met een investering in de openbare ruimte door de gemeente wordt dit door de ontwikkelende partij als verplichting overgenomen. Daar waar Woonpunt inzet op renovatie of toevoeging van sociale huurwoningen, is de gemeente voornemens om de geplande investeringen in de openbare ruimte voor haar rekening te nemen.

Servatius

Servatius heeft een grote opgave in de vernieuwing en transformatie van hun bezit. Servatius is voornemens om de afspraken uit de buurtplannen grotendeels door te zetten. In de buitenwijken wil



zij conform het woonbeleid geleidelijk verdunnen. In ruil voor die verdunning in buitenwijken wil Servatius verdichten op locaties in de rustige stadswijken, zoals Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. Ook Servatius wil inzet van de subsidieregeling herverdeling woningbouwprogramma onderzoeken om sociale woningbouw op aantrekkelijke plekken in deze woonbuurten mogelijk te maken. Om meer goedkope woningen voor eenpersoonshuishoudens te realiseren wil Servatius op een aantal locaties pilots met woningsplitsing uitvoeren. Indien deze pilots succesvol blijken wil Servatius dit op meer locaties toepassen.

In bijlage 2 zijn de nieuwe afspraken over de buurt- en wijkontwikkelingsplannen op detailniveau per buurt weergegeven. Deze nieuwe afspraken passen binnen het nieuwe beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht, die in september 2016 door de raad zijn vastgesteld. De nieuwe afspraken sluiten aan bij de beoogde vastgoedontwikkelingen zoals opgenomen in de prestatieafspraken die conform de nieuwe Woningwet een verplichting zijn om jaarlijks op te stellen en uit te voeren. Financieel passen de nieuwe afspraken binnen de middelen die nu nog voor de buurten beschikbaar zijn en via subsidies nog beschikbaar komen.

Saldo nul.

De gemeente Maastricht hanteert sinds 2010 een saldo nul voor de herstructurering. Sindsdien wordt jaarlijks bijgehouden hoe het saldo zich ontwikkelt waarbij tenminste een saldo nul stadsbreed wordt geborgd. In het proces om te komen tot de woonprogrammering Maastricht 2016-2020 en de prestatieafspraken 2017 hebben de gemeente en corporaties gezamenlijk geconstateerd dat zij een opgave hebben in het zorgen voor voldoende goedkope sociale huurwoningen en tegelijk de netto toevoeging van woningen beperkt moet worden. Bij het maken van nieuwe afspraken over de herijking probeerden de corporaties in eerste instantie ieder voor zich binnen hun eigen saldo nul te blijven. Zowel Servatius als Maasvallei kwam hiermee echter niet uit, terwijl de sloopopgave voor Woonpunt zodanig groot was dat zij meer woningen uit de voorraad heeft gehaald dan dat zij nieuw bouwt. Om te zorgen dat het aantal sociale woningen zoveel mogelijk op peil blijft geeft de gemeente de corporaties tot 2020 de ruimte om uit te komen op een saldo nul voor het totaal van de herstructureringsplannen stadsbreed, ongeacht wat dit voor saldo per corporatie oplevert.

In bijlage 3 is een gezamenlijk met de corporaties opgesteld overzicht saldo nul opgenomen met daarin een inschatting van de aantallen woningen die binnen de voorgenomen projecten



van de corporaties voor de periode t/m 2020 gerealiseerd worden. Na deze periode vervalt het sloopsaldo uit het verleden. De gemeente monitort jaarlijks binnen het proces van de prestatieafspraken of de vastgelegde voornemens blijven passen binnen de saldo nul, aansluiten bij de behoefte en bijdragen aan de invulling van de opgaven. Indien blijkt dat dit niet meer het geval is dan wordt dit in het BOWW geagendeerd om gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.

3. Argumenten.

1.1 Met deze nieuwe afspraken worden de ambities aangaande kwaliteitsverbetering, differentiatie en leefbaarheid uit de Wijk- en Buurtontwikkelingsplannen op hoofdlijnen gerealiseerd. Daar waar de oorspronkelijke plannen niet meer aansluiten bij de actuele behoefte en het aangescherpte woonbeleid zijn aanpassingen voorzien en wordt woningbouw geschrapt of vervangen door een aangepast programma.

1.2 In de WOP's en BOP's was de realisatie van middeldure huur of koopwoningen door de corporaties voorzien. Aangezien de corporaties dit door de Woningwet niet meer mogen doen, stemt de gemeente ermee in dat deze locaties worden verkocht en de woningbouw door een marktpartij zal plaatsvinden. Daarbij borgt de gemeente dat deze plannen wel blijven aansluiten bij de in de WOP's gewenste kwalitatieve ontwikkeling en de woonmilieuontwikkeling uit de woonprogrammering.

1.3 De aanpassingen in de woningbouwplannen blijven passen binnen de afgesproken saldo nul benadering voor de herstructurering. Dat hier de realisatie van niet-DAEB woningen onderdeel van uitmaakt was reeds bij het opstellen van de WOP's en BOP's het geval.

2.1 De oorspronkelijke WOP's en BOP's zijn door de grote veranderingen die hebben plaatsgevonden op de woningmarkt en door de invoering van de Woningwet niet meer actueel. Daarom is het noodzakelijk dat de nieuwe afspraken in de plaats komen van de oorspronkelijke afspraken en hiermee de ontwikkelingsplannen uit de WOP's en BOP's vervangen.

3.1 De financiële middelen die vanuit de oorspronkelijke WOP's en BOP's gereserveerd waren worden met dit voorstel geheel ingezet voor de herstructurering en aangevuld met nog te ontvangen subsidies. Daar waar investeringen niet meer door corporaties gedaan kunnen worden en de ontwikkeling aansluit bij de prioriteiten van de gemeente worden deze door de gemeente



overgenomen en opgevangen binnen het totaalbudget van de herstructurering. Dit is deels mogelijk doordat op andere locaties door marktpartijen ontwikkelingen worden overgenomen en zij hier ook de bijdrage aan de openbare ruimte en infrastructuur overnemen. Dit betekent dat geschoven wordt met middelen tussen buurten en locaties. Ook betekent dit dat met de Provincie afspraken worden gemaakt over een bijdrage uit de kadernota stedelijkheid voor de herstructurering en herschikking van eerder toegezegde subsidiemiddelen voor de herstructurering van Limmel-Nazareth en Heer.

4. Alternatieven.

1.1 Het onverkort vasthouden aan de WOP's en BOP's is gezien de veranderende marktomstandigheden niet mogelijk. Voor locaties in de buitenwijken waar nog een bestemmingsplanwijziging benodigd is zou dit leiden tot afkeuring van de plannen door de Provincie en regiogemeenten en mogelijk ook tot vernietiging van het bestemmingsplan bij de raad van state.

1.2 Het niet instemmen met verkoop van een aantal locaties door de corporaties zou betekenen dat de gewenste differentiatie uit de WOP's en BOP's niet gehaald zou worden. Daarnaast is het de verwachting dat er in Maastricht op de langere termijn een overschot gaat ontstaan aan sociale woningen. Bovendien is nog maar de vraag of er door de corporaties op die locaties binnen de beoogde planperiode van 5 jaar op de locaties die nu verkocht worden sociale woningen ontwikkeld kunnen worden, gezien de beperkte investeringscapaciteit die de corporaties hebben.

1.3 Het loslaten van de saldo nul benadering voor de corporaties zou betekenen dat de herstructureringsplannen stadsbreed tot een toename van de woningvoorraad zouden kunnen leiden. Op dit moment geldt er voor de herstructurering in Maastricht een uitzondering op de provinciale woonverordening en worden deze projecten zonder heroverweging opgenomen in de regionale woonprogrammering. Aangezien er op sommige locaties ook particuliere woningen gerealiseerd worden zou het loslaten van de saldo nul benadering betekenen dat de regionale uitzondering voor de Maastrichtse herstructureringsprojecten waarschijnlijk niet meer geldt en niet allemaal op de programmering kunnen worden opgenomen.

2.1 Indien deze nieuwe afspraken niet formeel in de plaats komen van de WOP's en BOP's en beide documenten naast elkaar gaan bestaan zou dit ertoe kunnen leiden dat inwoners nog steeds de verwachting kunnen hebben dat de voornemens in de WOP's en BOP's onverkort overeind blijven



staan. Aangezien geconstateerd is dat dit niet meer tot de mogelijkheden behoort, is het daarom gewenst dat de nieuwe afspraken de oorspronkelijke ambities vervangen.

3.1 De financiële consequenties van deze herijking van de WOP's en BOP's kan worden opgevangen met de middelen die op dit moment beschikbaar zijn voor de uitvoering van de WOP's en BOP's en nog voorziene inkomsten. Dit betekent wel dat geschoven moet worden met middelen. Indien de raad niet akkoord gaat met deze verschuiving zou dat betekenen dat op sommige plekken de investeringen in de openbare ruimte die parallel aan de herontwikkeling van de woningen door de corporaties plaatsvinden niet gedaan kunnen worden, of slechts in zeer beperkte mate en daardoor de gewenste kwaliteitsverbetering niet gehaald wordt. Voor het wijzigen van de provinciale subsidie die beschikbaar is voor Limmel-Nazareth zal een wijzigingsverzoek worden ingediend.

5. Financiën.

Deze herijking van de herstructurering is per saldo budgettair neutraal. Zoals eerder aangegeven betekent het wel een herschikking van de beschikbare middelen over buurten en locaties. In het schema hieronder is aangegeven welke middelen er op 01-01-2017 naar verwachting beschikbaar zijn vanuit de reserve en welke overige inkomsten nog voorzien zijn.

Tabel beschikbare middelen herijking herstructurering per 1-1-2017	
Omschrijving	Bedrag
Verwachte middelen vanuit reserve herstructurering per 1-1-2017	€ 5.086.000
Nog te ontvangen bijdragen	€ 9.787.000
Bijdrage Rijk/Tennet (verkabeling)	
Bijdrage Rijk / Tennet in het kader van de nieuwe wet Stroom (Verkabeling)	
Bijdrage Provincie Limburg i.h.k.v. Stedelijke vernieuwing voor herstructurering	
Bijdrage Provincie Limburg ten behoeve van Limmel Nazareth	
Totalen	€ 14.873.000

Van deze voorziene beschikbare middelen zijn er €5 miljoen reeds beschikbaar. Daarnaast wordt er nog een aantal inkomsten verwacht:

- De inkomsten die verband houden met de onderkabeling van de hoogspanningslijnen in Limmel-Nazareth en gerelateerd zijn aan de Wet Stroom. Naar verwachting neemt het kabinet in juli 2017 een definitief besluit over de regeling die gehanteerd wordt voor de toekenning van deze middelen. De gemeente heeft een toezegging van het ministerie dat indien de regeling onverhoopt niet wordt goedgekeurd zij de afgesproken bijdrage alsnog zal ontvangen.



- Een bijdrage vanuit de kadernota stedelijkheid van de Provincie Limburg. Eind 2016 wordt hierover een convenant afgesloten. We verwachten vanuit dit convenant een bijdrage die wij willen inzetten voor de herstructureringsprojecten.
- De provinciale subsidie die in 2014 is toegekend voor de herstructurering van Limmel-Nazareth kan niet geheel conform de beschikking ingezet worden. Samen met de Provincie wordt een wijziging doorgevoerd waardoor de middelen besteed kunnen worden op andere locaties binnen de oorspronkelijke doelstelling en daardoor volledig behouden kunnen blijven voor de herstructurering in Maastricht. Naar verwachting valt hierover begin 2017 het besluit.



In het schema hieronder is aangegeven welke kosten er met de nieuwe afspraken gemaakt gaan worden vanaf peildatum 01-01-2017 voor de verschillende herstructureringsgebieden.

Tabel Kostenraming herijking herstructurering per 1-1-2017	
Omschrijving	Bedrag
WOP Caberg-Malpertuis (extra bijdrage grondexploitatie)	€ 250.000
BOP Mariaberg	
Blauwe Loper	
BOP Mariaberg (planontwikkelingskosten)	
Totaal BOP Mariaberg	€ 4.184.000
WOP Limmel - Nazareth	
Basisschool Limmel, sloop en herinrichting	
Afronding Ondertunneling	
Afronding Kanjelzone inclusief verplaatsen volkstuinten	
Afronding Kasteel Jerusalem	
Verplaatsing RKVCL	
Kasteel Verduijnenstraat 9, sloop en herinrichting	
Nazareth Noord - aansluiting Neubourgweg / Meerssenerweg	
Herinrichting Askalonstraat	
Herinrichting Kasteel Cartielstraat - Kasteel Petersheimstraat	
Rijdamlocatie, herinrichting	
Totaal WOP Limmel - Nazareth	€ 4.172.000
WOP Wittevrouwenveld - Wyckerpoort	
Risicoreservering Essenterrein	
Koningsplein/Oranjeplein	
Doortrekken Generaal Simpsonstraat	
Herinrichting Tillystraat - Stadhoudersstraat	
Totaal WOP Wittevrouwenveld - Wyckerpoort	€ 4.803.000
Wijkvisie Heer	
Laan in den Drink - parkeerplaatsen en trottoir	
Laan in den Drink - voetbalveld	
Verplaatsen Scouting	
Totaal Wijkvisie Heer	€ 300.000
Sociale aanpak (exclusief middelen leefbaarheidsfonds)	€ 512.000
Planontwikkelingskosten (overall)	€ 652.000
Totalen	€ 14.873.000

Raadsvoorstel



Van deze totale voorziene kosten betreft €3,3 miljoen verplichtingen die al zijn aangegaan of lopende projecten. Daarnaast zijn er bedragen opgenomen voor de projecten die nog uitgevoerd moeten worden. Deze zijn gebaseerd op indicatieve ramingen. Verder is er een risicoreservering opgenomen voor de verkoop van het Essent-terrein. De gemeente heeft een realisatieovereenkomst met Servatius gesloten op deze locatie voor de verkoop van het terrein aan Servatius die waarschijnlijk niet op die wijze kan worden gerealiseerd. Dit kan betekenen dat de grondopbrengsten voor de gemeente lager uitvallen. Daarom is hier een risicopost opgenomen die het verlies in inkomsten afdekt. De middelen die reeds gereserveerd waren voor de sociale aanpak, die aansluitend aan de herontwikkelingsplannen in de buurten ingezet worden om de sociale cohesie, veiligheidsbeleving en buurtinitiatieven te kunnen faciliteren, blijven voor dit doel gehandhaafd.

Naast de hier gepresenteerde kosten bestaan er voor de ontwikkeling van Hoolhoes, Caberg-Malpertuis en Malberg afzonderlijke grondexploitaties. De nieuwe afspraken zijn zodanig dat de geraamde opbrengsten en kosten in balans blijven en dat de projecten uitgevoerd kunnen worden binnen de kaders van de grondexploitaties. De enige uitzondering hierop vormt de extra bijdrage die wordt gedaan aan de grondexploitatie voor Caberg-Malpertuis om bij de herontwikkeling van de woningen aan de Widelanken en in Caberg Zuid-Oost ook beperkte aanpassingen in de openbare ruimte te kunnen doen voor de sociale woningen die daar gerealiseerd worden. Dit kan niet volledig binnen de Grondexploitatie Caberg-Malpertuis opgevangen worden vandaar dat er aanvullend budget is voorzien.

De belangrijkste nieuwe investeringen die voorheen niet binnen de herstructureringsmiddelen voorzien waren zijn:

- De financiering voor de realisatie van de in het BOP Marienberg beoogde Blauwe Loper in Blauwdorp, een nieuwe langzaam-verkeersverbinding tussen Marienberg en de binnenstad gecombineerd met vergroening en verdunning van de woningvoorraad.
- Middelen om bij de herontwikkelen van de woningen aan de Widelanken en in Caberg Zuid-Oost ook beperkte aanpassingen in de openbare ruimte te kunnen doen voor de sociale woningen die daar gerealiseerd worden. Dit kan niet volledig binnen de Grex Caberg-Malpertuis opgevangen worden vandaar dat er aanvullend budget is voorzien.
- De aanleg/herinrichting van het Koningsplein/Oranjeplein en de kop van de Frankenstraat langs de Groene Loper.



- De aankoop van de woningen aan de Eisenhowerstraat om de Generaal Simpsonstraat door te trekken en de in het WOP beoogde extra verbinding met de Groene Loper te kunnen realiseren. Deze kosten kunnen gedragen worden doordat er ook een aantal beoogde investeringen wegvallen in bijvoorbeeld Nazareth Noord waar de corporaties niet zelf zullen ontwikkelen maar de woningbouwontwikkeling aan de markt zullen overdragen.

In totaal betekent dit dat na herijking sprake is van een sluitend financieel kader waarbij de inkomsten en de kosten uitkomen op €14,9 miljoen. In geval blijkt dat er minder opbrengsten binnenkomen, zullen de kosten taakstellend aangepast worden binnen het nieuwe financiële kader.

Aan de raad wordt gevraagd om het herijkte financiële kader vast te stellen en daarbinnen ruimte te bieden om zonodig te kunnen schuiven met middelen om de projecten die van belang zijn voor de transformatie van buurten en het vergroten van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad te kunnen realiseren.

6. Vervolg.

Na vaststelling van de nieuwe afspraken worden voor de verschillende projecten nieuwe overeenkomsten met de corporaties opgesteld. De corporaties kunnen op basis hiervan aan de slag met de realisatie en de gemeente kan de relevante opdrachten voor de openbare ruimte gaan aanbesteden en laten uitvoeren.

Daar waar projecten nog met omwonenden verder moeten worden uitgewerkt zal dit worden opgepakt in afstemming met de buurtnetwerken en de direct omwonenden van de locaties.

7. Participatie

De oorspronkelijke buurt en wijkontwikkelingsplannen zijn bij de totstandkoming in nauw overleg met de omwonenden opgesteld. Sinds die tijd zijn de plannen regelmatig geëvalueerd en is de voortgang ook met bewoners gecommuniceerd. Op 22 maart 2016 is tijdens de stadsronde het proces om te komen tot nieuwe afspraken met de corporaties voor de herstructurering toegelicht. Ook is aangegeven op basis van welke criteria de gemeente haar (financiële) prioriteiten zou bepalen. Deze criteria zijn in de gesprekken met de corporaties in de zomermaanden verder uitgewerkt in concept afspraken. In alle buurten waar een aanpassing van de oorspronkelijke plannen aan de orde is zijn



informatiebijeenkomsten georganiseerd begin oktober. Hier hebben gemeente en corporaties de voorgenomen afspraken toegelicht en zijn hierover met inwoners in gesprek gegaan. **De signalen die hier zijn afgegeven zijn in bijlage 4 weergegeven.** De signalen die zijn afgegeven betreffen slechts in beperkte mate de woningbouwplannen, maar omvatten ook veel andere zaken die in de buurt spelen zoals verkeersveiligheid, overlast, sociale voorzieningen en onveiligheid. Deze signalen worden meegenomen door de professionals die in de buurten actief zijn, zoals de veilige buurten teams, de sociale teams, de wijkgebonden medewerkers van handhaving en procescoördinatoren zelfsturing. De signalen die wel relevant zijn voor de buurtontwikkelingsplannen zijn vaak dusdanig concreet dat dit niet tot aanpassing van de nu gemaakte afspraken leidt, maar vooral belangrijk zijn voor de wijze waarop aan die afspraken straks concreet invulling wordt gegeven. Dit betreft bijvoorbeeld de wijze waarop wordt omgegaan met de bewoners van woningen die gerenoveerd of gesloopt gaan worden, hoe de openbare ruimte en infrastructuur er na herontwikkeling uit komen te zien, of er bij herontwikkeling wordt voorzien in de juiste woningtypen waar in de buurt behoefte aan is (voldoende levensloopbestendige woningen en goedkope & middeldure huurwoningen) en hoe er wordt omgegaan met de (dreigende) verloedering op plekken waar de ontwikkeling pas later zal plaatsvinden. De gemeente en de corporaties zullen ervoor zorgen dat deze signalen worden opgepakt bij het uitwerken van de concrete plannen in samenhang met de omwonenden zodra de ontwikkelingen aan de orde zijn de komende jaren en worden besproken in de overleggen die er regelmatig zijn met de verschillende bewonerscommissies en buurtnetwerken.

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. 8 november 2016, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2016-36055

gelet op :

BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met de nieuwe afspraken voor de Buurt en Wijkontwikkelingsplannen zoals op hoofdlijnen weergegeven in het raadsvoorstel en in detailniveau is uitgewerkt in het overzicht per buurt in bijlage 2.
2. De nieuwe afspraken in de plaats te laten komen van de ontwikkellocaties zoals beschreven in de vigerende Wijkontwikkelingsplannen.
3. Akkoord te gaan met de herverdeling van middelen die reeds beschikbaar waren voor de herstructurering conform het overzicht in paragraaf 6.

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

de griffier,

de voorzitter,