



Samenvatting

De gemeente Maastricht heeft twee initiatieven geselecteerd als pilots voor tijdelijke huisvesting. Er is een stijgende vraag naar betaalbare huurwoningen in Maastricht, mede door het groeiend aantal specifieke doelgroepen (alleenstaanden, vergunninghouders, starters, studenten). Op termijn is er sprake van een tekort aan dergelijke woningen. Daarna verdwijnt het tekort, vanwege demografische en economische ontwikkelingen. De gemeente wil ruimte geven aan deze initiatieven, zodat het tekort op korte termijn wordt aangepakt zonder dat er permanente woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierdoor voorkomen we scheefgroei op de Zuid-Limburgse woningmarkt. Bovendien kan het een oplossing zijn voor het herbestemmen van leegstaande panden.

Na een uitvraag zijn er acht initiatieven ingediend. De gemeente ondersteunt de twee geselecteerde pilots in het proces van tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan, vanwege afspraken met de provincie Limburg over woningtoevoeging, de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de provinciale omgevingsverordening. Met deze pilot doet de gemeente ervaring op met het realiseren van tijdelijke betaalbare huurconcepten.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de selectie van de pilots Maasvallei/Tempy & Stay Social
2. Akkoord te gaan met het ondersteunen van de geselecteerde pilots met de aanvraag van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan.

Besluit Burgemeester en Wethouders 28 maart 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Tijdens het maken van Prestatieafspraken in 2016 kwam (uit het ABF onderzoek) naar voren dat Maastricht voorlopig voldoende betaalbare woningen heeft. Verwachting is dat de vraag naar betaalbare huurwoningen de komende jaren gaat dalen. De doelgroep wordt kleiner vanwege bevolkingsdaling, vergrijzing en het aantrekken van de economie. Tegelijkertijd daalt het aanbod door sloop, maar ook door huurprijsstijgingen. De prognose is dat er daardoor rond 2021 een tijdelijke 'mismatch' ontstaat tussen vraag en aanbod van betaalbare huurwoningen. Deze mismatch is tijdelijk van aard omdat de doelgroep zal blijven krimpen, terwijl het aantal huurwoningen hierna gelijk blijft.

Een tijdelijke mismatch vraagt ook om een tijdelijke oplossing, zodat er geen scheefgroei op de Zuid-Limburgse woningmarkt optreedt. Bovendien kan tijdelijke verhuur een oplossing zijn voor het herbestemmen van leegstaande panden. Daarnaast is het, met het oog op het huisvesten van vergunninghouders en andere doelgroepen die dringend betaalbare huisvesting zoeken, interessant om snel tijdelijke betaalbare woningen te kunnen realiseren. Door de beperkte schaal van deze pilots wordt niet het tijdelijke tekort aan betaalbare woningen meteen opgelost. Maar voor de gemeente Maastricht is het dus interessant om ervaring op te doen met het realiseren van tijdelijke betaalbare huurwoningen. Zo weten we straks welk proces we moeten doorlopen om tijdelijke woningen te kunnen toevoegen, maar ook hoe onze partners zoals de provincie en de regiogemeenten hier tegenover staan.

2. Context

Dit voorstel heeft relatie met de gemaakte Prestatieafspraken in 2016 (Wonen en Wijken 2017) waarbij is afgesproken dat:

"corporaties en gemeenten onderzoeken in 2017 samen de mogelijkheden voor tijdelijke betaalbare huisvesting, bij voorkeur binnen bestaand vastgoed"

Dit voorstel is een uitwerking van één van de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke betaalbare huisvesting. Bovendien maken beide geselecteerde pilotprojecten gebruik van bestaand vastgoed.

3. Gewenste situatie

De twee geselecteerde pilots zijn Maasvallei/Tempy (4 tijdelijke woningen) en Stay Social (19 tijdelijke woningen en 9 tijdelijke (studenten)kamers. Afspraak is om deze uiterlijk 1 april te



informereren over hun selectie en hen te ondersteunen met de aanvraag van de tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan.

De twee pilots zijn geselecteerd uit acht ingediende voorstellen van initiatiefnemers. Initiatiefnemers konden tot 1-2-2017 hun voorstellen indienen.

De opzet is om de twee geselecteerde pilots te ondersteunen in het verkrijgen van een (tijdelijke, maximaal 10 jaar) vrijstelling/ontheffing van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestemming van het betreffende plangebied niet wordt gewijzigd en dat voor maximaal 10 jaar het plangebied kan worden gebruikt als woonlocatie. Ondersteuning van de geselecteerde pilots door de gemeente is in deze wenselijk omdat er strikte afspraken zijn met de provincie Limburg en de regio over woningtoevoeging in het kader van de woonprogrammering, de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de provinciale omgevingsverordening. Daarnaast moeten de geselecteerde pilots nog worden getoetst aan de gebruikelijke zaken (vergunningen, milieutoets, etc.) door de diverse vakafdelingen.

Bij de beoordeling van de pilots is een aantal eisen gesteld:

- ligging in of nabij ontmoetingsplek zoals bedoeld in de “Structuurvisie Maastricht 2030 – Ruimte voor ontmoeting”, ontmoeting is daarin het centrale thema en er worden ontmoetingsplekken aangewezen waar stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd;
- er wordt een mix van doelgroepen gehuisvest (te denken valt aan zorgbehoevenden, vergunninghouders, studenten);
- maximale huur tot aan de aftoppingsgrens;
- degelijke exploitatie zonder cofinanciering van de gemeente.

Daarnaast zijn er nog punten waarop een initiatief punten kan ‘scoren’:

- realisatie binnen bestaand gebouw;
- binnen monument;
- binnen bestaande woning, liefst niet in gemeentelijk vastgoed vanwege mogelijk belangenverstremming;
- goed selectiebeleid / woonruimteverdelingsbeleid;
- creëren van draagvlak.



Hieronder zijn de twee geselecteerde initiatieven samengevat en de beoordeling toegelicht.

Maasvallei/Tempy

Plan om 4 Tempy-units voor 4 verschillende doelgroepen te realiseren in het bestaande, monumentale, kasteeltje Severen te Amby. Begane grond is nu nog kantoor. Op de verdieping is wonen. Past goed binnen alle criteria en scoort ook op andere gebieden (binnen bestaand monument). Maasvallei zet woonconsulenten in bij creëren van draagvlak en selectie van doelgroepen. Is redelijk nabij ontmoetingsplek (winkels Amby).

Beoordeling: 17 punten

Toelichting beoordeling: plan voldoet aan alle voorwaarden en scoort extra punten door realisatie in een bestaand gebouw en realisatie in een monument. Er is overleg geweest met de beleidsafdeling Economie en Cultuur en het verdwijnen van de kantoorfunctie op deze plek levert geen problemen op. Plan wordt derhalve geselecteerd.

Stay Social

Realisatie van 19 sociale huurwoningen en 1 studentenhuis (9 kamers) in het gebouw van de Botermijn (naast het spoor aan de Sint Antoniuslaan, nabij emplacement). Het is dus een stedelijk woonmilieu en nabij voorzieningen. Het gaat om invulling van monumentale bebouwing. Het pand is geen gemeente-eigendom.

Beoordeling: 14 punten

Toelichting beoordeling: voldoet aan alle voorwaarden en scoort extra punten door realisatie in een bestaand gebouw en realisatie in een monument. Er zijn nog wel een aantal openstaande vragen aan de initiatiefnemer met betrekking tot onderzoek naar geluid, veiligheid, etc. op deze locatie en de omgang met de huidige gebruikers van deze locatie en de buurtbewoners. Plan wordt derhalve geselecteerd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Beide geselecteerde pilots hergebruiken reeds bestaand en bovendien monumentaal vastgoed voor het realiseren van de tijdelijke woningen/kamers. In hoeverre de pilots gebruik gaan maken van het beleid van Duurzaam Bouwen is in dit stadium nog onduidelijk.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.



6. Personeel en organisatie

Binnen de bestaande formatie worden beleidsmedewerkers en (waar nodig) planjuristen ingezet.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Financiële informatie is niet relevant voor de besluitvorming in deze nota. De financiële consequenties zijn voor rekening van de initiatiefnemers van de pilots. Bij het beoordelen van de pilots is de exploitatie van het gerealiseerde vastgoed wel meegewogen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Aanleiding voor de uitvraag naar pilots door de gemeente zijn de Prestatieafspraken. De Prestatieafspraken zijn opgesteld samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties van Maastricht.

De uitvraag naar initiatieven is vervolgens openbaar gemaakt via de website en nieuwsbrief van de gemeente Maastricht, waardoor externe belanghebbende werden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun initiatief in te dienen bij de gemeente. Daarnaast is een aantal externe partijen, waarvan bij de afdeling bekend was dat zij tijdelijke woonruimtes willen realiseren, op de hoogte gebracht van de uitvraag. De raad is over de uitvraag naar pilots geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met de selectie van de pilots Maasvallei/Tempy & Stay Social
2. Akkoord te gaan met het ondersteunen van de geselecteerde pilots met de aanvraag van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De initiatiefnemers worden uiterlijk 1 april 2017 per email bericht of zij al dan niet zijn geselecteerd en wat hiervoor de reden is. Na 1 april krijgen de initiatiefnemers een brief met hun definitieve beoordeling. De initiatieven die afvallen worden op de mogelijkheid geattendeerd alsnog een



principeverzoek bij de gemeente in te dienen voor het beoordelen van hun nieuwbouwiniatief via het reguliere (permanente i.p.v. tijdelijke) traject.

Samen met de geselecteerde pilots wordt besproken welke zaken (waaronder wegverkeerslawaaai, luchtkwaliteit, watertoets, archeologie, etc.) nog moeten worden onderzocht. Dit wordt samen met de verantwoordelijke gemeentelijke organisatiedelen integraal opgepakt. Daarnaast worden de geselecteerde pilots voorgedragen bij provincie en regio met het oog op het voldoen aan de afspraken gemaakt met de provincie Limburg en de regio over woningtoevoegingen in een krimpende regio.

Uit de evaluatie van de pilots moet blijken of er een vervolg moet worden gegeven aan dergelijke tijdelijke initiatieven t.b.v. doelgroepen.