



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de richtlijn tijdelijke woningen vast. Hiermee wordt een nadere invulling gegeven aan de Woonvisie 2018 die de gemeenteraad in januari 2018 heeft vastgesteld. De richtlijn tijdelijke woningen geeft aan hoeveel en onder welke omstandigheden er tijdelijke woningen kunnen worden toegevoegd in Maastricht in 2019. Het toevoegen van tijdelijke betaalbare woningen, waar spoedzoekers tijdelijk kunnen wonen, kan lucht bieden op de huidige woningmarkt. Er zijn namelijk meerdere groepen, zoals studenten, uitstromers uit een GGZ-instelling, statushouders en gescheiden mensen, met spoed op zoek naar een betaalbare woning in Maastricht. Voor enkele van deze doelgroepen, zoals studenten, wordt parallel ook gewerkt aan het toevoegen van structureel extra woningen omdat wordt verwacht dat deze doelgroep de komende jaren zal blijven toenemen. De richtlijn zal actief en breed onder de aandacht worden gebracht van de partijen die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan realisatie van tijdelijke woningen.

Beslispunten

1. Instemmen met de richtlijn tijdelijke woningen (bijlage B1).
2. De beoordeling en selectie van de initiatieven mandateren aan de portefeuillehouder Wonen, zodat deze namens het College een keuze kan maken uit de ingediende plannen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 december 2018:

Conform.



1. Aanleiding

Momenteel zit de woningmarkt in een stroomversnelling. Aangejaagd door de economische groei, de lage rente en het achterblijven van nieuwbouw in de crisisjaren stijgt de vraag naar (en de prijs van) woningen. Voor regulier wonen komt de woningbouw op locaties als Belvédère, Klevarie en langs de Groene Loper inmiddels goed op gang. Voor tijdelijke woonvormen is er een tekort dat naar verwachting ook de komende tien jaar zal aanhouden. Het betreft met name een tekort aan huurwoningen voor specifieke doelgroepen (studenten, statushouders, uitstromers uit een GGZ-instelling, etc.) in de betaalbare en middeldure categorie. Dat maakt het stringente beleid dat Maastricht en de regio Zuid-Limburg hebben vastgelegd in beleidskaders voor woningtoevoeging, zoals de woonprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, moeilijker uitlegbaar. Tegelijk maakt de bevolkingsprognose duidelijk dat het tekort aan reguliere woningen tijdelijk is. Indien Maastricht teveel permanente woningen toevoegt ontstaat op termijn naar verwachting een structureel overschot aan woningen, met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid en de financiële situatie van huishoudens. Deze disbalans zal uiteindelijk ook leiden tot verminderde doorstroming en afzetbaarheid van nieuwbouw. Tegelijkertijd moet er wel een oplossing komen voor de huidige spanning op de woningmarkt. In de Woonvisie Maastricht uit 2018 is daarom gekozen voor het realiseren van tijdelijke woningen om het tekort te overbruggen, zonder een overschot van woningen in de toekomst te veroorzaken.

Tevens speelt mee dat er, doordat de Universiteit Maastricht (UM) in september 2019 start met 3 nieuwe opleidingen in 2019 een toename van studenten verwacht die hoger is dan de reguliere instroom van 3%. Om de huisvesting van de nieuwe studenten in goede banen te leiden is extra tijdelijke huisvesting nodig, omdat de realisatie van permanente huisvesting hoogstwaarschijnlijk niet voor 1 september voor verhuur beschikbaar kan zijn. De huidige woonprogrammering voor permanente studentenhuisvesting biedt onvoldoende ruimte voor deze verwachte groei.

2. Context

Nota's en wetten waarmee dit voorstel een relatie vertoont:

- Gewijzigde regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 (2016: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/stcrt-2016-34046.html>)
- Leegstandswet (2018: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13>)
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)
- Woonprogrammering Maastricht (2016)
- Collegevoorstel: Pilots tijdelijke verhuur (2017)
- Woonvisie Maastricht (2018)



Landelijke wetgeving:

De "Leegstandswet" maakt het mogelijk dat locaties of gebouwen zonder woonbestemming voor maximaal 10 jaar als woning mogen worden verhuurd. Hiervoor is wel in sommige gevallen een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan nodig. De "gewijzigde regeling toegelaten instelling volkshuisvesting" maakt het vervolgens mogelijk dat betaalbare zelfstandige woningen kunnen worden verhuurd voor maximaal 2 jaar.

Lokale en regionale context:

Dit voorstel is een nadere uitwerking van de "Woonvisie Maastricht 2018" die is vastgesteld door de gemeenteraad en waarin wordt aangegeven dat "*Wij ruimte willen bieden voor de ontwikkeling van tijdelijke woningen. In het bijzonder voor urgenten en bijzondere doelgroepen. Zowel woningcorporaties als andere marktpartijen worden uitgenodigd hiervoor met voorstellen te komen.*"

Verder houdt dit voorstel rekening met de compensatiemethodiek en uitzonderingen hierop die worden benoemd in de "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg". Zo hoeven tijdelijke woningen die maximaal tien jaar staan niet te worden gecompenseerd, mits kan worden aangetoond dat er behoefte aan dergelijke woningen is. Ook de door de raad vastgestelde "Woonprogrammering Maastricht" uit 2016 is meegewogen. Hier wordt aangegeven dat voor specifieke doelgroepen, zoals tijdelijk woningzoekende, maatwerkoplossingen mogelijk blijven.

Voorafgaand aan dit voorstel is in 2017 middels de "pilot tijdelijke verhuur" geëxperimenteerd met een uitvraag naar tijdelijke initiatieven en mogelijke eisen die aan deze tijdelijke huisvestingslocaties werden gesteld.

3. Gewenste situatie

De gemeente heeft in november 2016 een uitvraag gedaan voor initiatieven voor tijdelijke woonconcepten. Het aantal serieuze initiatieven uit deze pilot is zeer beperkt gebleven. Gezien de uitkomsten van de pilot in 2017 en de omvang van de opgave die naar voren is gebracht in het rapport Flexwonen uit 2017 (B 3, het betreft circa 1000 woningen) is het flexibel en creatief omgaan met het beoordelen van plannen essentieel om zo weinig mogelijk barrières op te werpen en zo aan de behoefte te kunnen voldoen. Er is gebleken dat het actief communiceren van de behoefte en ondersteunen bij de zoektocht naar mogelijke locaties daarbij kan helpen.



Daarom gaan potentiële initiatiefnemers zowel passief als actief worden benaderd door de gemeente met een uitvraag naar tijdelijke woonconcepten. Hierbij geeft de gemeente de volgende randvoorwaarden mee:

1. Voor 2019 gaat het om maximaal 500 tijdelijke woningen voor verschillende doelgroepen waarbij het uitgangspunt is 75% (375) voor studenten en 25% (125) voor uitstromers uit een instelling, statushouders en spoedzoekers.
2. Om als doorstroomcomplex te kunnen fungeren worden de woningen verhuurd met een maximale huurcontractduur van 1 tot maximaal 2 jaar.
3. Er moet worden voldaan aan de wettelijke eisen voor tijdelijke huisvesting¹
4. Ruimtelijke afweging van de locatie op geschiktheid geschiedt door de gemeente.
5. Zelfstandige woningen zijn min. 30m² en hebben een huur van (incl. subsidiabele servicekosten):
 - o Min. 25% van de woningen onder kwaliteitskortingsgrens (<€417,34 in 2018);
 - o Max. 50% tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens (€417,34-€597,30 in 2018);
 - o Max. 25% boven de 1e aftoppingsgrens met een uitloop naar maximaal €800,-.
6. Onzelfstandige woonruimten zijn min. 5m² groot (conform Bouwbesluit), voldoen aan het max. percentage kamergewijsverhuurde panden per straat en het afstandscriterium, en hebben een huur (incl. subsidiabele servicekosten) onder de kwaliteitskortingsgrens (<€417,34 in 2018).
7. Voorrang wordt gegeven aan: initiatieven in monumenten, initiatieven in bestaande bebouwing, initiatieven met een mix van doelgroepen, realisatie vóór 1-9-2019.
8. Pré's: duurzaamheid (energiekosten, opwekking en hergebruik materialen), esthetische kwaliteit, realisatie op Randwyck (voor tijdelijke studentenwoningen), begeleiding cq. huismeester.

De rol van de gemeente bij geselecteerde potentiële initiatieven is:

¹ Deze wettelijke eisen zijn:

- Tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar, daarna vervalt de woonfunctie op de locatie;
- Voldoen aan de gebruikelijke eisen voor een omgevingsvergunning en de eisen horende bij het Bouwbesluit 2012 voor tijdelijke bouw met een woonfunctie;
- Bij corporaties die sociale huurwoningen tijdelijk verhuren moet de huurder daarnaast, vanwege de landelijke regelgeving, in 1 van de volgende categorieën vallen:
 - o werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
 - o moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
 - o komt uit de noodopvang;
 - o zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
 - o heeft een tweede- of laatste-kanshuurovereenkomst;
 - o heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.



- in beginsel geen financiële bijdrage;
- inspannen om de benodigde procedures en (tijdelijke) vergunningen zo spoedig mogelijk te doorlopen respectievelijk te verlenen;
- op basis van evaluatie de behoefte monitoren en eventueel het aanbod bijsturen, beide in overleg met de initiatiefnemer.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Tijdelijke woonunits zijn over het algemeen duurzaam vormgegeven. Bovendien is het verplaatsen van dergelijke units duurzamer dan het slopen van een permanente woning.

5. Effect op de openbare ruimte

Het plaatsen van tijdelijke woningen kan als vliegwiel dienen voor de ontwikkeling van een locatie.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Het realiseren en exploiteren van de tijdelijke woningen komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De Woonvisie, waar de ontwikkeling van tijdelijke woningen om acute tekorten op te vangen in wordt verwoord, is in overleg met de stad en de gemeenteraad tot stand gekomen. Bij de eerste uitvraag naar tijdelijke woonruimten is de markt betrokken, net als bij een meer recente overlegtafel Maastrichtse woningmarkt. Ten aanzien van studentenhuisvesting hebben diverse stakeholdersoverleggen (onder andere via het programma Student en Stad) plaatsgevonden alsmede enkele stadsrondes. Bovendien is er een apart overleg tussen gemeente, de UM en de Maastrichtse studentenraad.



11. Voorstel

1. Instemmen met de richtlijn tijdelijke woningen (bijlage B1).
2. De beoordeling en selectie van de initiatieven mandateren aan de portefeuillehouder Wonen, zodat deze namens het College een keuze kan maken uit de ingediende plannen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De raad zal geïnformeerd worden via een Raadsinformatiebrief (bijlage B2).

Verder ziet de planning en uitvoering er als volgt uit:

15-12-2018:	Publiceren 'Uitvraag&Richtlijn Tijdelijke Woningen Maastricht' (bijlage B1) en deze actief uitzetten naar marktpartijen
15-12-2018:	Startdatum 1 ^{ste} deel inschrijvingen
20-01-2019:	Einddatum 1 ^{ste} deel inschrijvingen
20-01-2019:	Startdatum 2 ^{de} deel inschrijvingen
01-02-2019:	Bekendmaking gekozen initiatieven 1 ^{ste} deel uitvraag
Na 01-02-2019:	Starten en doorlopen plan- en vergunningsproces
Na 01-02-2019:	Bekendmakingen gekozen initiatieven 2 ^{de} deel uitvraag verloopt continue
Na september 2019:	Evaluatie en opstarten volgende uitvraag 2020
Na vergunnen 500 tijdelijke woningen of na 31 december 2019:	Einddatum 2 ^{de} deel inschrijvingen

Bij de evaluatie van de voortgang in 2019 wordt bekeken in hoeverre aan de tijdelijke vraag is voldaan en of het wellicht verstandig is het beleid/de jaarlijkse uitvraag aan te passen. Overweging zou kunnen zijn om bij een verdere invulling van tijdelijke huisvesting, anticiperend op overschot aan particuliere woningen, meer te gaan concentreren op 'inponding' (d.w.z. opkopen koopwoningen door bijvoorbeeld corporaties en deze tijdelijk te verhuren met optie sloop aan einde huurperiode). Hier ligt een link met de aanpak van de particuliere woningvoorraad, zoals opgenomen in de Woonvisie maar ook de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Ook kunnen de resultaten van de herijking van de woonprogrammering in 2020 gevolgen hebben voor de aanpak.