



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Stand van zaken Motie Woonagenda -
Prestatieafspraken - Herijking herstructurering
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
16 september 2016
Verzonden: 16 september 2016
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE
2016-25103

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 12 juli is de motie van de PvdA "Kaderbrief. Motie nieuwe woonagenda" aangenomen. In deze motie wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht om:

- In samenspraak met de gemeenteraad het proces te starten om in 2017 een nieuwe woonagenda op te stellen;
- Na de biedingen van de corporaties in het kader van de prestatieafspraken de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om haar wensen en bedenkingen mee te geven aan het college alvorens zij haar zienswijze op die biedingen naar de Minister stuurt;¹
- Op basis van de eerste ervaringen met een voorstel te komen op welke wijze in 2017 de gemeenteraad betrokken wordt bij de prestatieafspraken.

In het kader van dit verzoek wordt u in deze brief geïnformeerd over de stand van zaken Prestatieafspraken, de stand van zaken Herijking Herstructurering en het besluitvormingsproces van de verschillende woondossiers en de betrokkenheid van de raad, huurdersverenigingen en buurtbewoners daarbij.

Stand van zaken Prestatieafspraken

Er worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente. In deze prestatieafspraken geven de corporaties aan hoe zij gaan bijdragen aan het, door de raad vastgestelde, woonbeleid. Voorafgaand aan de prestatieafspraken doen de corporaties een 'bod' op het woonbeleid, waarna corporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente deze biedingen uitwerken tot prestatieafspraken. Ter voorbereiding van het bod zijn in 2015 zogenaamde prioritaire thema's uitgekozen die verder zijn uitgewerkt door corporaties en gemeente in bestuursopdrachten. De prioritaire thema's zijn: Wonen & Zorg, Doe-democratie & Eigen kracht, Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Beschikbaarstelling &

¹ De biedingen van de corporaties worden uitgewerkt tot Prestatieafspraken tussen huurdersbelangenverenigingen, corporaties en gemeente. Deze prestatieafspraken moeten worden getekend door alle drie de partijen. Wanneer de drie partijen er niet uitkomen dan kan het geschil, dat de ondertekening in de weg staat, worden voorgelegd aan de minister. De minister doet dan een bindende uitspraak. Het college heeft dus niet de mogelijkheid om een zienswijze te sturen naar de minister met betrekking tot deze biedingen.



DATUM
16 september 2016

Woonruimteverdeling en Woonmilieus. In oktober worden de, door de bestuursopdrachten Wonen en Zorg en Betaalbaarheid opgeleverde, onderzoeken ter beschikking gesteld aan de raad.

Op basis van het woonbeleid en de uitkomsten van de bestuursopdrachten hebben de corporaties hun bod uitgebracht. Het college heeft een eerste reactie gegeven op de biedingen en deze reactie met de corporaties en de huurdersverenigingen gedeeld. Op basis van deze eerste reactie worden momenteel de concept prestatieafspraken opgesteld die naar verwachting in oktober gereed zijn. Deze concept prestatieafspraken worden in de stadsronde van 1 november met de raad gedeeld. Op 24 november is de geplande ondertekening van de Prestatieafspraken door de huurderbelangenverenigingen, de corporaties en het college van B&W.

Stand van zaken Herijking Herstructurering

Er ligt een grote opgave om nieuwe inhoudelijke en financiële afspraken vast te leggen over de nog op de planning staande woningbouwplannen in de buurten. Deze herijking is noodzakelijk doordat de corporaties minder investeringsruimte en mogelijkheden hebben en de gemeente niet alle investeringen kan overnemen. Deze nieuwe afspraken moeten passen binnen het nieuwe beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht waar de raad in september een besluit over neemt. Ook is het van belang dat de nieuwe afspraken aansluiten bij de prestatieafspraken en de uitkomsten van de verschillende bestuursopdrachten, met name als het gaat over betaalbaarheid en woonmilieus.

Financieel moeten de nieuwe afspraken passen binnen de middelen die nog voor de buurten beschikbaar zijn. Voor de gemeente betreft dit de herpositionering van nog uit te voeren maatregelen met bijbehorende budgetten ter verbetering van de openbare ruimte en voorzieningen in buurten waarvoor eerder een buurt- of wijkontwikkelingsplan (BOP of WOP) is vastgesteld. Hierin moeten keuzes gemaakt worden zodat die dingen die van cruciaal belang zijn voor de transformatie van buurten, toch uitgevoerd kunnen worden. Hierbij is gebruik gemaakt van de uitgangspunten die het college in maart met de raad en de stad heeft gedeeld.

Sinds februari 2016 zijn met alle drie de corporaties gesprekken gevoerd over deze nieuwe afspraken. Als onderdeel van die gesprekken zijn ook andere vastgoedlocaties van de corporaties besproken dan de onderdelen van de herstructurering. De gesprekken met de corporaties zijn constructief verlopen waarbij alle partijen erop gericht zijn om in september overeenstemming over de principe afspraken te hebben. Deze worden begin oktober besproken met de buurten en de huurdersverenigingen en verder uitgewerkt om in november de definitieve overeenkomst te sluiten. Voorlopige conclusie is dat de ambities uit de BOP's en WOP's nog steeds uitgangspunt zijn, maar het betekent wel dat sommige geplande herstructurerings uitgesteld worden, deels omgezet worden in renovatie of met een ander programma worden ingevuld dan beschreven is in het BOP/WOP. De principeafspraken van de herijking herstructurering zijn op de volgende pagina per corporatie op hoofdlijnen samengevat.

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 in woonbuurten nabij het centrum van Maastricht.

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



DATUM
16 september 2016

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, zoals in Nazareth midden, is de gemeente voornemens om de geplande investering 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, zoals op de locatie Widelanken en Caberg Zuid-Oost. In ruil voor die verdunning in buitenwijken wil Servatius verdichten op locaties in de rustige stadswijken, zoals in 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. Samen met de gemeente is Servatius voornemens om in Mariaberg de Blauwe Loper te realiseren in combinatie met de kwaliteitsverbetering van de omliggende woningen. 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.

Besluitvormingsproces en betrokkenheid

Door de raad is aangedrongen op een zorgvuldig proces waarin raadsleden, huurders en buurtbewoners goed worden betrokken. Daarnaast is aangedrongen op een duidelijke samenhang tussen de verschillende dossiers op het gebied van wonen die momenteel ter besluitvorming voor liggen. Hieronder geven wij aan hoe we tegemoet komen aan deze wensen.

Samenhang besluitvorming woondossiers

In september worden in de raad verschillende woondossiers besproken. Op 13 september zal er een raadsronde plaatsvinden over de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en op 20 september een stadsronde over het Woningssplitsing en het omzetten van woningen. Op 27 september liggen vervolgens zowel de Woonprogrammering als de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor ter besluitvorming in de gemeenteraad. De raad kan de uitkomsten van de verschillende discussies zo goed meewegen in haar uiteindelijke besluitvorming. In het proces van totstandkoming van de concept-prestatieafspraken en principeafspraken voor de herstructurering is geconstateerd dat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht geen onoverkomelijke barrière vormen om tot goede afspraken te komen.

Betrokkenheid buurtbewoners en huurders

In oktober wordt de concept herijking herstructurering, in samenwerking met de corporaties, gepresenteerd in de wijken Limmel&Nazareth, Wittevrouwenveld&Wyckerpoort, Mariaberg, Caberg&Malpertuis en Heer. Buurtbewoners en huurders kunnen hier kennis nemen van de voorgenomen afspraken en wat dit betekent voor hun woon- en leefomgeving. Zij worden ook geïnformeerd over het proces rondom de prestatieafspraken. Daarnaast kunnen zij vragen stellen. Op 1 november vindt vervolgens nog een stadsronde plaats over de concept prestatieafspraken en de concept herijking herstructurering voor alle geïnteresseerden. Buurtbewoners of huurders kunnen hier hun reactie op de voorgenomen plannen meegeven aan de raadsleden en aan het college. Op 24 november is de geplande ondertekening van de Prestatieafspraken door de huurderbelangenverenigingen, de corporaties en het college van B&W. Op 29 november vindt de raadsronde over de herijking van de herstructurering plaats en op 13 december ligt deze ter besluitvorming voor in de raad.



DATUM
16 september 2016

Betrokkenheid raad

Om tegemoet te komen aan de wens van de raad om intensief betrokken te worden bij de prestatieafspraken nieuwe stijl en bovengeschetst proces wil het college een raads werkgroep Wonen instellen. Deze heeft als doel om:

- Te adviseren hoe de raad het beste in de gelegenheid kan worden gesteld om in een vroeg stadium haar wensen en bedenkingen mee te geven aan het college, alvorens zij de prestatieafspraken ondertekend. Dit geeft het college de mogelijkheid eventuele wensen en bedenkingen mee te nemen in de onderhandelingen naar de prestatieafspraken toe.
- Te adviseren over de opzet van het communicatieproces, waaronder de stadsronde concept prestatieafspraken en concept herijking herstructurering van 1 november.
- Te adviseren over het voorstel op welke wijze in 2017 de gemeenteraad betrokken wordt bij de prestatieafspraken.

De raads werkgroep wonen komt de eerste keer bij elkaar op **17 oktober** van 17:00 tot 19:00. Tijdens de eerste bijeenkomst wordt de opzet van de werkgroep en de volgende bijeenkomsten ingepland samen met de aanwezigen. U bent van harte uitgenodigd om deel te nemen aan deze bijeenkomsten. U kunt zich tot 30 september aanmelden door een email te sturen naar: suzanne.mestrom@maastricht.nl.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.