

Herijking herstructurering en afspraken met corporatiesAanwezig

Voorzitter: de heer Gorren
College: wethouder Van Grootheest
Griffie: de heer Cobben

Fractievertegenwoordigers:

mevrouw Nuyts en de heren Limpens, Barendse, Schoffeleers, Van der Gugten, Sondeijker, Hamelers, Bonder, Brüll, Van Lune en Frijns

De **voorzitter** opent om 19.06 uur de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Over het onderwerp zijn drie stadsrondes gehouden. In deze raadsronde krijgen de fracties de gelegenheid om nog vragen te stellen.

GroenLinks (de heer Van der Gugten) is van mening dat er hard gewerkt wordt om op een goede constructieve manier alle veranderingen in de wereld te vertalen naar lokaal beleid. De fractie heeft nog twee vragen over dat onderwerp.

- Op pagina 8 staat dat de gemeente een belangrijke rol heeft bij de controle op de kwaliteit van de wijkontwikkelingsplannen, onder andere op het gebied van milieu. Spreker vraagt de wethouder uit te leggen hoe die nieuwe regierol van de gemeente vorm krijgt.
- Op pagina 9 staat dat er in de gemeente Maastricht een overschot aan sociale woningen gaat ontstaan. Spreker vraagt de wethouder om uitleg over dat overschot in relatie tot de wachtlijsten.

D66 (de heer Schoffeleers) kan zich vinden in deze afgestofte plannen. Spreker deelt, als reactie op de opmerking van GroenLinks over de sociale woningen, mee dat op de wachtlijsten ook mensen staan die zich voor de zekerheid hebben ingeschreven. Er wordt nu gezocht naar een betere manier van werken, zodat een adequaat inzicht ontstaat in de daadwerkelijke behoefte.

GroenLinks (de heer Van der Gugten) vindt dat je je ook in dat geval moet afvragen of de wachttijd niet te lang is. Spreker is er voorstander van om mensen snel te kunnen helpen bij het vinden van een sociale huurwoning en pleit voor een ruimer jasje op dat gebied.

D66 (de heer Schoffeleers) is het ermee eens dat mensen snel aan een plek geholpen moeten worden, maar benadrukt dat onderzoek uitwijst dat slechts een zesde van de mensen op de wachtlijst actief op zoek is naar een woning. Hij is er voorstander van om te zoeken naar een systeem waarin mensen die daadwerkelijk op zoek zijn, snel zijn te helpen aan een betaalbare sociale huurwoning. Verder moeten de mensen die de huur zelf kunnen betalen, zelf op zoek gaan naar een huurwoning.

SP (de heer Bonder) deelt mee dat sommige mensen al acht jaar op de wachtlijst staan. Zij zijn actief op zoek naar een woning. Het is dus niet allemaal perfect in Maastricht.

CDA (de heer Brüll) wil enkele zaken onder de aandacht brengen.

- De bestaande wop's, met daarin een goede samenhang tussen de plannen in de buurten, worden losgelaten. Spreker is daardoor bang dat er geen controle meer mogelijk is op de verschillende afspraken met de buurten en wil weten wie dat nu gaat bewaken.
- Het CDA wil de nadruk blijven leggen op differentiatie. Het is belangrijk voor de levendigheid in en de sterkte van de buurten.
- In de vorige stadsronde is gesproken over de doorgang in de Generaal Eisenhowerstraat. Spreker vraagt naar nut en noodzaak van deze doorgang, mede omdat er ook andere doorgangen in de buurt zijn.
- Van de buurt Limmel kwam het verzoek om met Saldo Nul een uitbreiding te maken van de woningen van de Askalonstraat. Op die plekken worden nieuwe woningen gebouwd. De plannen voor uitbreiding richting het PLEM-terrein gaan niet door, waardoor het in die straat

erg krap wordt. De buurt heeft gevraagd om een aantal woningen te verplaatsen naar de plek waar nu de school staat. Dat zou een aanpassing vergen van het bestemmingsplan (van maatschappelijk naar wonen) en dat moet worden voorgelegd aan de Raad van State. Spreker vraagt om een toelichting.

- Limmel heeft vragen gesteld over de hoek Balijeweg/Populierenweg, de entree van de wijk. Spreker vraagt de wethouder om daar, en ook over de houding huur/koop, nog eens serieus met de buurt over te bespreken.
- Het CDA is bezorgd over de verloedering in de buurt Nazareth in verband met de sloop en dichtgetimmerde woningen. De fractie vraagt wethouder dan ook om zo snel mogelijk in die buurt aan de slag te gaan.

Liberale Partij Maastricht (mevrouw Nuyts) sluit zich aan bij de opmerkingen van het CDA over Limmel.

Partij Veilig Maastricht (de heer Hameleers) vindt het stuk in grote lijnen rijp voor behandeling in de raad. Spreker deelt mee dat de bewoners voor de sloop van woningen in de Generaal Eisenhowerstraat een alternatief hebben aangeboden. Spreker vraagt de wethouder om daar eens naar te kijken. Hij wil verder weten welk soort doorgang in die straat wordt gecreëerd. De gemeente gaat de vier woningen aankopen. Spreker wil weten welk bedrag daarmee is gemoeid.

PvdA (de heer Van Lune) heeft een aantal punten van zorg. De prestatieafspraken zijn nu publiek gemaakt. Daaruit blijkt dat er op korte termijn veel wordt gesloopt en dat er tijdelijk sprake is van een tekort aan woningen in de goedkoopste categorie. Bij Woonpunt daalt de voorraad fors, terwijl de corporatie de verkoop van woningen doorzet. De corporatie heeft financiële problemen en heeft geen geld voor nieuwbouwplannen. Dat alles baart de fractie zorgen. Spreker vraagt om een reactie van het college, onder andere ook op de fasering van de herstructurering.

Seniorenpartij (de heer Frijs) prijst de voorliggende goed doordachte plannen. Een groot aantal sociale huurwoningen wordt gesloopt. Er worden er minder op een andere plek herbouwd. Verder is er sprake van weinig doorstroming. Ook de aantrekkingskracht van Maastricht wordt groter. Het zou daarom goed zijn om de sloop van een groot aantal woningen uit te stellen en eerst de nieuwe woningen te bouwen.

Wethouder **Van Grootheest** begrijpt dat de fracties relaties leggen tussen de prestatieafspraken en de herijking van de herstructurering.

GroenLinks en het CDA hebben vragen gesteld over de regierol van de gemeente. De wethouder deelt mee dat er eerder sprake was van de wijkontwikkelingsplannen. Dat waren privaatrechtelijke afspraken tussen corporaties en de gemeente. Daarnaast was er sprake van prestatieafspraken waarin slechts het restant van de regelingen was opgenomen. Die prestatieafspraken zijn nu het hart geworden van alle afspraken. Deze afspraken, onder andere over het aantal te renoveren woningen en veiligheid, zijn opgenomen in één document. De nieuwe Woningwet biedt de gemeente extra mogelijkheden voor controle. In het eerste kwartaal van een jaar worden de ontwikkelingen met alle partijen besproken en volgen er eventueel nieuwe prestatieafspraken.

Enkele fracties hebben zorgen geuit over de voorraad sociale huurwoningen. De gepresenteerde cijfers komen uit een ABF-onderzoek. Het betreft prognoses. Daaruit blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen op de langere termijn in deze stad afneemt. De oorzaken daarvan zijn al eerder gecommuniceerd. Het komend jaar worden de eerder vastgestelde sloopplannen uitgevoerd. Daar komen nieuwe woningen waar echt behoefte aan is, voor terug. Het aantal te slopen woningen voor de langere termijn is naar beneden bijgesteld. Na 2017 is sprake van een kleine dip. Spreker kondigt aan daar later in zijn betoog op terug te komen.

De verdeling van de woonruimten in de stad bedraagt fiftyfifty. De ene helft komt terecht in het woonruimteverdelingsstelsel (via het woningbureau), de andere helft wordt ingezet voor bijzondere doelgroepen. Die tweede groep neemt toe. Door de decentralisaties in het sociale domein ontstaan ook extra doelgroepen (mensen die eerder in een instelling zaten, statushouders) die nu in de stad gehuisvest moeten worden. De wethouder stelt voor om vast te houden aan de verdeling fiftyfifty en het aantal sociale huurwoningen op peil te houden. Hij benadrukt dat mensen met urgentie binnen een jaar een woning hebben. Vergeleken met vergelijkbare steden doet Maastricht het niet verkeerd.

Het CDA concludeert dat de gemeente de wop's nu loslaat. Dat is ten dele waar, onder andere op het gebied van veiligheid en op sociaal gebied. Die zaken zijn nagenoeg allemaal ondergebracht in de prestatieafspraken. Het CDA roept ook op om door te gaan met de differentiatie van woonmilieus. De wethouder is het daarmee eens.

Diverse fracties hebben gesproken over de plannen voor de Generaal Eisenhowerstraat. Die plannen zijn onderdeel van de Groene Loper. De plannen voor de doorgang zijn niet nieuw. Met deze doorgang wil de gemeente logische verbindingen creëren tussen Oost en West en dus de stad helen. Er is nog geen definitief besluit over genomen.

Nieuwe plannen voor de Askalonstraat hoeven niet voorgelegd te worden aan de Raad van State, maar de structuurvisie Zuid-Limburg verbiedt om het bestemmingsplan om te zetten naar de bestemming wonen. Dat is alleen mogelijk als er elders woningen uit de voorraad gehaald worden. Hij benadrukt dat in de wijk Limmel tientallen woningen worden toegevoegd.

CDA (de heer Brüll) herhaalt dat de woningen in de Askalonstraat worden verplaatst naar de schoollocatie om ruimte te creëren in de smalle straat.

Wethouder **Van Grootheest** vindt dat logisch klinken, maar Servatius (de eigenaar van de woningen in de Askalonstraat) is met deze oplossing duurder uit, waardoor er elders minder geïnvesteerd kan worden. Dat kan ten koste gaan van andere nieuwbouw of renovatie. De wethouder zegt toe dit voorstel aan Servatius voor te leggen.

SP (de heer Bonder) vraagt naar de situatie van de school in Limmel.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat de school wordt gesloopt. Er komt een prachtige nieuwe school, De Geluksvogel, voor terug. Samen met de buurt wordt gekeken naar de herinrichting van de locatie.

Het CDA heeft opgeroepen om nog eens naar de entree van de buurt te kijken. De wethouder zegt toe daar aandacht aan te schenken. Het CDA heeft ook aandacht gevraagd voor de verloedering in de wijk Nazareth. De financiële situatie van Woonpunt, de corporatie die in die wijk de meeste woningen in bezit heeft, is zorgelijk. Daardoor zijn veel investeringen uitgesteld. Spreker zegt toe daar later in zijn betoog op terug te komen.

Partij Veilig Maastricht heeft gevraagd naar de kosten van de aankoop van de woningen. De wethouder antwoordt dat de kosten tussen de 500.00 en 600.000 euro bedragen.

De PvdA heeft aandacht gevraagd voor de problemen bij Woonpunt. De Autoriteit Woningcorporaties controleert de woningcorporaties en kijkt bijvoorbeeld of ze voldoen aan een groot aantal ratio's. Woonpunt heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in herstructurering, in nieuwbouw en renovaties. Daarvoor heeft de corporatie leningen afgesloten. Verder heeft de corporatie ook veel gesloopt. Daardoor heeft er een verschuiving plaatsgevonden in de ratio tussen vreemd vermogen en eigen vermogen. Daardoor moeten de leningen worden afgelost. Dat kan door investeringen uit te stellen en door verkoop van woningen en bouwplots. Voor de andere corporaties is het niet mogelijk om de problemen op te vangen.

De Seniorenpartij heeft gevraagd of er mogelijkheden zijn in de vorm van faseringen. De wethouder deelt mee dat daar al aan gewerkt wordt, onder andere door sloop uit te stellen. De wethouder benadrukt dat het gaat om plannen voor de langere termijn, tot 2030. Er zijn verder vragen gesteld over tijdelijke woningen. Daar gaat de gemeente op termijn mee aan de slag in de vorm van een aantal pilots, waarin de markt wordt uitgedaagd om creatieve concepten aan te dragen, bijvoorbeeld binnen bestaande bebouwing. De raad zal daar op korte termijn door middel van een raadsinformatiebrief over worden geïnformeerd.

Tweede termijn

Partij Veilig Maastricht (de heer Hamleers) herhaalt haar vraag over de aard van de doorgang. Spreker wil verder weten of leefbaarheid wordt gegarandeerd als de sloop wordt uitgesteld.

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat het gaat om een doorgang voor langzaam verkeer. Als een huurder vertrekt uit een woning die voor sloop bestemd is, krijgt de nieuwe huurder slechts een tijdelijk contract. Als ten tijde van de sloop nog vaste huurders in de woningen wonen, is gedwongen verhuizing aan de orde.

Seniorenpartij (de heer Frijs) constateert dat er plannen zijn voor uitdunning in de buitenwijken. Er zijn plannen voor nieuwbouw, maar ook voor sloop van zeker duizend woningen. Spreker stelt voor om de sloop te matigen en eerder te starten met nieuwbouw, omdat het aantal inwoners van Maastricht nog steeds stijgt.

D66 (de heer Schoffeleers) deelt mee dat Maastricht een sterfteoverschot kent. Daardoor komen ieder jaar ongeveer 150 woningen leeg te staan. Nieuwkomers hebben vaak heel andere woonwensen. Spreker vraagt de wethouder om in kaart te brengen welke gevolgen de demografische ontwikkelingen in Maastricht hebben voor de vraag naar woningen.

SP (de heer Bonder) vindt het vreemd dat sommigen jarenlang op de wachtlijst staan en dat er ieder jaar 150 woningen leeg komen te staan.

Wethouder **Van Grootheest** benadrukt dat het gaat om sloop van duizend woningen in de periode van 2016 tot 2020. De verdunning in de buitenwijken is een geleidelijk proces. De Seniorenpartij vraagt om de oude woningen langer te laten staan, maar de buurten vragen de corporaties wanneer ze eindelijk eens – conform afspraak – beginnen. Hij benadrukt verder dat de corporaties na jaren van stilstand veel nieuwe bouwplannen hebben. In de raads werkgroep Wonen wordt gesproken over prestatieafspraken met de corporaties en over de woonvisie. Daarbij zal de werkgroep rekening houden met de demografische ontwikkelingen.

PvdA (de heer Van Lune) wil weten welke woningen Woonpunt gaat verkopen in verband met de financiële perikelen bij de corporatie en aan wie (de bewoners?).

Wethouder **Van Grootheest** deelt mee dat Woonpunt conform de reguliere verkoop vijftig woningen gaat verkopen. Dat levert geld op voor investeringen in nieuwe sociale huurwoningen in de stad. De woningen worden verkocht aan de bestaande bewoners. Zij krijgen daarmee een sociale koopwoning. Daarnaast verkoopt Woonpunt vastgoed onder invloed van de eisen van de Autoriteit. Het gaat daarbij om commercieel vastgoed, studentenhuisvesting en locaties.

De **voorzitter** constateert dat het voorstel als hamerstuk voor de raadsvergadering geagendeerd kan worden. Hij bedankt iedereen voor zijn bijdrage.