

## Verslag vergadering raadsronde raadszaal d.d. 21 juni 2016

Verslag: mevrouw Sinsel

### Woonprogrammering Maastricht

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: mevrouw Nuyts en de heren Nicky Beckers, Nol Beckers, Bonder, Pie Frijns, Van der Gugten, Hameleers, Hoen, Van Lune en Schoffeleers

Voorzitter: de heer Mertens

College: wethouder Van Grootheest

Ambtelijk: mevrouw Van der Linden

Griffie: de heer Vinju (secretaris)

Verslag: mevrouw Sinsel

**De voorzitter** opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. De voorzitter deelt mee dat het college begin januari 2016 de concept Woonprogrammering Maastricht en de Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter visie heeft gelegd. Het college heeft hierop diverse reacties ontvangen. Op basis hiervan heeft het college voorgesteld een aantal wijzigingen door te voeren in de Woonprogrammering Maastricht.

De wijzigingen betreffen op hoofdlijnen het voortzetten van de bestaande 10% uitzonderingsregel voor kleine initiatieven in de nieuwe Woonprogrammering, meer ruimte voor herbestemming van (rijks)monumenten en strakkere bouwafspraken met pijplijnplannen en strategische projecten. Het college heeft de standpunten van de raadsleden over deze voorgestelde wijzigingen geïnventariseerd tijdens de raadsronde van 22 maart. De raadsleden konden instemmen met de voorgestelde wijzigingen en gaven daarnaast reacties op de relatie met het dossier woningsplitsing en de herijking van de herstructurering met de corporaties. Deze signalen heeft het college meegenomen bij het opstellen van de definitieve Woonprogrammering. Deze wordt nu in de raadsronde besproken en geagendeerd voor vaststelling tijdens de raadsvergadering van 29 september 2016, parallel aan de behandeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De besluitvorming rondom beide stukken kan dan op elkaar worden afgestemd.

Mevrouw **Van der Linden** licht ambtelijk de verschillende dossiers aan de hand van een schema toe.

#### *Eerste termijn*

Het **CDA** (Nol Beckers) vindt het definitieve concept raadsvoorstel prima. De noodzaak tot herijking en verdunning is duidelijk. Anderzijds zijn de signalen vanuit de stad ook erg duidelijk. Er is sprake van overlast in wijken met te veel studentenhuizen en er zijn zorgen over de leefbaarheid. Daarnaast maken vastgoedeigenaren zich ook zorgen over het investeringsvolume. Het CDA vindt dat momenteel nog geen besluit kan worden genomen omdat de harde cijfers nog ontbreken. Het is wel positief dat de integraliteit waarom is gevraagd nu wordt aangegeven. Dat blijkt immers uit het schema. Verder stelt het CDA vast dat her en der terecht onrust heerst. Dat betreft niet alleen de studentenhuisvesting, maar ook de verdunning, de herijking en de afspraken met de corporaties. Verder vindt het CDA dat de bijna exclusieve keuze voor de programmering bij de A2 en Belvédère wellicht ook ontwikkelingen kan blokkeren. Het CDA is hierover bezorgd. De onderbouwing met het cijfermateriaal is ook mager. De vraag is of het overblijvende investeringsvolume nog voldoende is om aan de dynamiek van de markt te kunnen voldoen.

Daarnaast stelt het CDA vast dat drie wijken overbelast zijn qua studentenhuisvesting. Enerzijds wordt om de invoering van een quotum gevraagd en anderzijds is een quotum alleen ook niet voldoende. Een mix aan maatregelen waaronder de uitbreiding van de handhaving, een leefbaarheidstoets en het eventueel in ere herstellen van buurtgericht werken zal nodig zijn. Het CDA is dan ook erg benieuwd naar het besluit van het college in juli.

De **SP** (Bonder) uit haar zorgen over het tekort aan sociale woningen. Dat is een probleem, ook bijvoorbeeld vanwege de dreigende sloop in Caberg-Zuidoost. Vanwege de sociale cohesie is sloop ook erg zonde. De SP stelt vast dat een tekort bestaat aan sociale huurwoningen. De fractie heeft daarom moeite met verdunnen, zoals onder andere in Nazareth gebeurt. De SP vraagt hiervoor aandacht. Verder vraagt de SP zich af of de A2 en Belvédère vanwege de hoge grondprijs wel goede locaties zijn voor sociale woningbouw. De SP vraagt om nog een keer goed de plannen van de corporaties om te gaan bouwen c.q. te renoveren, te bekijken.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Frijns) merkt op dat in het raadsvoorstel de woningsplitsing door een aantal zaken heenloopt. De fractie wil zich nu echter beperken tot de Woonprogrammering Maastricht. Momenteel zit Maastricht aan de top qua inwonersaantal. Over een paar jaar zal het aantal inwoners echter dalen. De fractie vindt dat men met verdunning moet oppassen omdat daarmee ook woningen bijgebouwd moeten worden. Nieuw bouwen voor leegstand in de toekomst is echter geen goede zaak. De fractie stelt daarom voor om met de sloop te wachten.

Verder stelt de fractie vast dat in Maastricht te weinig sociale woningen zijn, ook gezien de opgave ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Dit moet in het totale volume worden meegeteld. Ten slotte geeft de fractie een compliment over het proces.

**Partij Veilig Maastricht** (Hameleers) sluit bij de vragen van het CDA aan en benadrukt dat woningsplitsing zorgt voor onleefbare buurten. De fractie is hierover bezorgd. De buurten moeten leefbaar blijven voor de mensen die daar al langer wonen. Daarnaast baren de enorme aantallen aanvragen voor woningsplitsingen ook zorgen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) heeft nog niet genoeg overzicht om een besluit te kunnen nemen. De wethouder heeft eerder aangegeven dat er nog een onderzoek komt naar de aantallen sociale woningen. De fractie vraagt om alle gegevens tegelijkertijd aan te reiken, zodat een goede beslissing over de Woonprogrammering Maastricht kan worden genomen. Nu wordt echter het studentenbeleid eruit genomen. De fractie stelt vast dat nogal wat woningsplitsingen en herbestemmingen in Maastricht aan de orde zijn. De studentenhuisvesting leidt heel vaak tot enorme structurele problemen en dit zorgt voor onleefbaarheid in de stad. De fractie vindt dat dit probleem niet meer moet bestaan. De wethouder moet de maatregelen van de leefbaarheidstoets, een quotum per straat of gebied en de uitbreiding van de handhaving in de verordening opnemen. De fractie vraagt ook om een overzicht van het aantal eenheden studentenwoningen. De vraag is of nog zoveel woningsplitsingen gedaan moeten worden. Verder is de kamerverhuur ook nog niet duidelijk. De LPM vraagt dus om een cijfermatige onderbouwing en sluit bij de opvatting van het CDA aan.

Daarnaast stelt de fractie vast dat studentenwoningen heel gemakkelijk worden gelegaliseerd, terwijl wel jarenlang sprake is van overlast. Ook maakt de fractie zich zorgen over de sociale woningbouw. De wethouder maakt zich echter zorgen over betaalbare woningen. De fractie denkt dat dit hetzelfde is. Het woningbureau geeft ook aan dat wachtlijsten bestaan en dat betaalbare woningen onder druk komen te staan, onder andere door de komst van asielzoekers. Mensen moeten bijvoorbeeld op campings of bij het Leger des Heils slapen vanwege het gebrek aan woningen. Voor een bepaalde groep mensen in Maastricht bestaat dus woningnood.

**GroenLinks** (Van der Gugten) stelt vast dat de Woonprogrammering Maastricht de uitwerking is van de regionale herijking. In Zuid-Limburg is alles in onderlinge samenhang herijkt. Dit is een heel belangrijk proces voor een evenwichtige volkshuisvesting in Zuid-Limburg. Daarnaast moet men in Maastricht met heel specifieke zaken rekening houden, zoals de focus op De Groene Loper en Belvédère en het meer divers maken van oude eenvormige buurten, de verdunning. Dit is een noodzakelijk en langdurig proces. Door meer gemêleerde woonwijken wordt de kwaliteit verhoogd.

Verder stelt GroenLinks vast dat een zesde van alle Maastrichtenaren momenteel student is. Dat zijn grote aantallen en een toename per jaar van 40-40-40 is dus goed op de prognose geprojecteerd en absoluut niet te veel. Dit zal misschien zelfs naar boven moeten worden bijgesteld. De fractie vindt dat de kamergewijze verhuur in Maastricht redelijk vlekkeloos verloopt, op een paar locaties na waarvoor goede managementmaatregelen moeten worden genomen. GroenLinks vindt dit dan ook een uitstekend raadsvoorstel.

De **VVD** (Nicky Beckers) stelt vast dat de Woonprogrammering Maastricht vergaande gevolgen heeft voor Maastricht als woonstad. De VVD benadrukt dat in de Woonprogrammering Maastricht 12 pagina's aan kwantitatieve informatie staat, naast 3 pagina's aanbevelingen gebaseerd op een onderzoek van Companen. Dit is dus wel degelijk genoeg informatie om een besluit te kunnen nemen.

De VVD benadrukt verder dat door de demografische en economische ontwikkelingen de noodzaak van regionale coördinatie van de woonprogrammeringen is ontstaan. Naast het feit dat deze actualisering verplicht is vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, ziet de VVD ook dat zonder deze een actualisatie noodzakelijk zou zijn. Dit zou immers anders tot een verloedering in de stad kunnen leiden. Alhoewel de VVD in het algemeen geen voorstander is van de regulering van markten, ziet de VVD ook dat het aanbod in de woningmarkt zich niet snel kan aanpassen aan een veranderende vraag. Door als gemeente te sturen kan men leegstand over een aantal jaren voorkomen. De cijfers in de programmering laten zien dat vanaf 2020 het aantal huishoudens in Maastricht stabiliseert waarna dit

licht zal dalen. De subsidieregeling Hervreiding woningbouwprogramma is een goede tegemoetkoming voor ontwikkelaars en woningbouwcorporaties om bouwplannen naar de brandpunten te verplaatsen. De VVD kan dan ook instemmen met de Woonprogrammering Maastricht. Daarnaast heeft de fractie echter nog een aantal vragen.

Voor de subsidieregeling is als specifieke eis opgenomen dat de geplande woning voor personen met een jaarinkomen onder 33.000 euro moet zijn. Wat is daarbij de achterliggende gedachte?

Verder stelt de VVD vast dat de gemeente voor het eerst een programmering maakt voor de studentenhuisvesting. De VVD stelt vast dat het aanbod zich daarbij heel snel kan aanpassen aan de vraag van de markt. De aanpassing van het kameraanbod in bestaande panden is immers veel gemakkelijker dan het bouwen van nieuwe woningen. De VVD vindt de zogenaamde 3x40 regel echter erg rigide. Een van de argumenten is de verwachte vordering van de grootschalige projecten. Hoe wordt in deze 3x40 regel de flexibiliteit gewaarborgd en hoe wordt de raad hierbij betrokken? Verwacht de wethouder aan het begin van het jaar veel aanvragen van investeerders voor woningsplitsing, verhuur van kamers en het ontwikkelen van wooneenheden in monumentale panden? Hoe communiceert de gemeente met de stad over de 3x40 regel, zodat bekend is dat hierbij nog ruimte bestaat?

**D66** (Schoffeleers) vindt het goed om het brandpuntenbeleid consequent voort te zetten. Elke niet benutte bouwtitel moet zo spoedig mogelijk worden afgevoerd binnen de spelregels van de voorzienbaarheid, zodat planschade wordt voorkomen en zodat men op andere locaties ruimte kan scheppen. D66 vraagt om in september de actuele verhoudingen bij de verschillende wooncorporaties qua type verhuur inzichtelijk te maken. Dat is zinvol voor de discussie over voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Daarbij hoort ook dat men terughoudend moet zijn met sloop. D66 deelt de opvatting van de Seniorenpartij over leegstand in de toekomst. D66 is een voorstander van het aanpassen van de huidige woningen en wil pas in 2030 slopen.

Verder begrijpt D66 dat men zich bij kamerverhuur en woningsplitsing focust op de studenten. Dit is echter ook een oplossing voor mensen die bijvoorbeeld in echtscheiding liggen en voor mensen die niet al te veel willen betalen. Deze groep sneeuwt telkens onder. De kamerverhuur en woningsplitsing van minder courante woningen kan hieraan een bijdrage leveren. Daarnaast blijkt uit het stuk dat Maastricht woningen genoeg heeft. Het enige probleem is dat dit niet de juiste woningen zijn. D66 wil ook vanuit duurzaamheid bekijken of incourante woningen kunnen worden omgezet naar een type woning waaraan wel behoefte bestaat. En dan komt men wel degelijk bij splitsing en kamerverhuur uit. Sloop en bouw blijven daarnaast echter ook nodig. Men moet dus niet te snel roepen dat alle woningen moeten blijven staan.

D66 is ook een voorstander van het bouwen van nieuwe sociale woningen in het A2-gebied. D66 is namelijk voorstander van een evenwichtige verdeling van sociale woningen in de stad. Ook in het A2-gebied moeten mensen met een smalle beurs kunnen wonen. D66 vindt het dan ook bespreekbaar als de gemeente hieraan een bijdrage zou moeten leveren.

Verder heeft de vraag naar studentenkamers de afgelopen zeven, acht jaar ook veel incourante woningen uit de markt gehaald. D66 denkt dat anders de woningprijzen in Maastricht op een aantal locaties zouden zijn gedaald. Men moet hierover eerlijk zijn en accepteren dat deze incourante woningen naar studentenhuisvesting worden omgezet. Leegstand is immers veel dramatischer en veroorzaakt ook veel sociale onveiligheid.

Verder begrijpt D66 ook dat legalisering voor een aantal mensen moeilijk ligt. Pandeigenaren deden echter opeens door een uitspraak van de Raad van State iets illegaals. D66 vindt dat hiervoor een adequate overgangsregeling moet komen. Verder is van groot belang dat dit beleid jaarlijks wordt gemonitord. Het beleid moet ook worden aangepast als er signalen zijn dat de uitgangspunten niet meer aan de orde zijn of dat de markt zich sneller ontwikkelt of dat de vraag erg wijzigt. D66 vindt het stuk rijp voor behandeling in de raad in september.

De **PvdA** (Van Lune) vindt het goed dat in de Woonprogrammering Maastricht weer op basis van cijfers is gekeken hoe vraag en aanbod op elkaar worden afgestemd. Het is goed dat het college deze afspraak vanuit de vorige periode doorzet. De PvdA wil dit, net zoals D66, constant monitoren. Daarnaast is het ook van groot belang om met de herstructurering door te gaan, zodat in de wijken geen segregatie ontstaat. Dat betekent ook dat in Belvédère en bij de A2 sociale huurwoningen moeten komen. Tegelijkertijd is dit ook een grote zorg, omdat de sociale huurwoningen die in wijken verdwijnen, terugkomen op andere locaties in de stad. Het college erkent dit en wil het aantal sociale huurwoningen in stand houden. Daarnaast is er ook een probleem bij de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. De PvdA vraagt het college om vooral daar waar mogelijk te renoveren in plaats van te slopen en nieuw te bouwen. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen komt men immers in een heel hoog segment van

sociale huur terecht. De PvdA stelt vast dat dit het probleem van de betaalbaarheid van de sociale voorraad is. De PvdA vraagt verder of in Caberg renovatie mogelijk kan worden gemaakt. Verder vindt de PvdA dat door de grootschalige locaties voor studentenhuysvesting en veertig eenheden maximaal per jaar toe te staan, de druk van de wijken kan worden gehaald. Deze twee zaken hangen dus met elkaar samen. Dit signaal is ook belangrijk voor de wijken. Daarnaast vindt de PvdA een leefbaarheidstoets de meest passende oplossing voor de woningsplitsing problematiek. De fractie wenst het college op dit punt veel wijsheid toe.

**Wethouder Van Grootheest** dankt de PvdA voor deze wens. De wethouder deelt mee dat vanwege de demografische ontwikkelingen alleen de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten nog een beetje mogen bouwen. De overige gemeenten in Zuid-Limburg hebben echter een negatieve opgave. Dat betekent dat aldaar de bestaande woningvoorraad teruggedrongen moet worden. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking ook in een razendsnel tempo. Daarom moet worden ingegrepen. Enerzijds heeft Maastricht te veel bouwplannen en anderzijds moeten de juiste woningen op de juiste locaties worden gebouwd, zodat Maastricht een krachtige woonstad blijft. Daarnaast moet men ook niet bouwen voor leegstand of leegstand op andere plekken veroorzaken met allerlei gevolgen voor de leefbaarheid en de waarde van woningen. Elders in Limburg is bijvoorbeeld al aan de orde dat kinderen erfenissen van hun ouders niet meer accepteren vanwege de restschulden. De wethouder wil echter geen doemscenario schetsen, maar hij wil ook waken voor afglijden. Het college wil ook graag haar verantwoordelijkheid nemen. Dit is echter best lastig, omdat men ver vooruit moet kijken. Men moet bijvoorbeeld nadenken over de vraag welke inwoners Maastricht over tien, twintig jaar heeft. Hiervoor moet men namelijk nu in nieuwe woonmilieus investeren. De wethouder nodigt de raad uit om met deze bril naar de stukken te kijken. Daarnaast is echter ook een regionale aanpak noodzakelijk. Indien de 18 gemeenten zich blijven beconcurreren, heeft men een heel groot probleem. 95% van alle verhuisbewegingen vindt ook binnen Zuid-Limburg plaats.

**D66** (Schoffeleers) vraagt waar de gezinnen met kinderen vandaan moeten komen.

**Wethouder Van Grootheest** antwoordt dat de gemeenten elkaar beconcurreren. Daarom bestaat de noodzaak om de handen ineen te slaan en afspraken te maken. De wethouder is ook heel trots dat men daarin samen is geslaagd. Dit moet wel nog worden vastgesteld.

De wethouder vat samen dat gestreefd wordt naar goede woonmilieus. Het brandpuntenbeleid wordt ook consequent doorgevoerd en verder uitgewerkt. Dat is niet nieuw. Daarnaast is het ook de bedoeling om bouwtitels waaraan geen behoefte bestaat om te zetten in bouwtitels waaraan wel behoefte bestaat. Hiernaar is ook veel onderzoek gedaan. De wethouder is dan ook enigszins verbaasd dat een aantal fracties de informatievoorziening onvoldoende vindt. De wethouder verwijst naar de stukken en de talrijke bijeenkomsten in Zuid-Limburg op basis waarvan men tot deze conclusie is gekomen. De bedoeling is om nu de spelregels af te spreken, maar niet om alles tot achter de komma te duiden. Verder gaan de cijfers over de transformatieopgave die ook is benoemd. Het college zal dit ook monitoren, maar niet elk jaar. De programmering kan immers niet elk jaar worden aangepast. De monitoring wordt elke twee jaar gedaan en op basis daarvan wordt bekeken of het nodig is om de programmering aan te passen.

**D66** (Schoffeleers) vraagt hoe toch bewaakt wordt dat niet te laat op veranderende zaken wordt gereageerd. D66 wil namelijk graag snel kunnen acteren.

**Wethouder Van Grootheest** antwoordt dat het college op grond van sterke signalen altijd serieus zal acteren en eventueel aanpassingen zal doen. De woningbouwprogrammering is echter wel een programmering voor jaren in de toekomst.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) stelt vast dat die signalen er al jaren zijn. Maastricht heeft een tekort aan betaalbare sociale woningen. De fractie heeft al heel vaak hierover haar zorgen uitgesproken. Het woningbureau heeft ook aangegeven dat er dilemma's zijn bij de toewijzing van woningen aan asielzoekers en mensen die daardoor nog langer op de wachtlijst komen te staan. Mensen komen ook vaak in de problemen na een echtscheiding. De fractie vraagt hoe de wethouder kan concluderen dat hij eerst op signalen moet wachten.

De **VVD** (Nicky Beckers) vraagt wat de Liberale Partij Maastricht gaat doen aan de toekomstige leegstand indien men nu sociale huurwoningen gaat bijbouwen. Waar baseert de Liberale Partij Maastricht op dat de komende twintig jaar nog een tekort aan sociale huurwoningen zal bestaan?

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) baseert dit op het feit dat mensen nu op de wachtlijst staan en niet meer weten waar zij moeten wonen. Het is ook niet zo dat als men nu gaat bouwen, men straks een probleem met leegstand heeft. Dit is immers al heel vaak verkeerd geschat.

**Wethouder Van Grootheest** heeft niet aangegeven op signalen te wachten. De wethouder heeft gezegd dat het college de signalen serieus neemt. Daarnaast is ook sprake van een serieuze monitoring. Op Zuid-Limburgse schaal is ook afgesproken dat men zich op cijfers baseert om eventueel de programmering bij te stellen. Verder geeft de wethouder aan dat het om voldoende betaalbare sociale huurwoningen gaat. Het college gaat dan ook door met de herstructurering.

De **SP** (Bonder) vraagt of in de wijken waar verdund is nog wordt bijgebouwd.

**Wethouder Van Grootheest** antwoordt dat het college hiermee stevig aan de slag is. Tegelijkertijd beseft het college ook dat de corporaties en de gemeenten de afgelopen jaren wel iets voor hun kiezen hebben gehad. De wethouder refereert aan de verhuurdersheffing waardoor de investeringscapaciteit fors is afgenomen en waardoor plannen in de ijskast zijn gezet. Uiteindelijk staan echter de bewoners centraal. Nu zit men midden in het proces. Enerzijds neemt men afscheid van een bepaalde periode en anderzijds wordt de blik weer vooruit geworpen om voor voldoende betaalbare woningen te zorgen. Dat staat met stip op één. Het college maakt hierover goede afspraken met de corporaties en de wethouder nodigt de raadsleden uit om daarvan in september kennis te nemen.

Verder geeft de wethouder aan dat de Liberale Partij Maastricht refereert aan het onderzoek waarin bekeken wordt aan welk type sociale woningbouw behoefte bestaat. Het college komt hierop nog terug. Deze programmering biedt in ieder geval ook alle ruimte om nadere afspraken te maken. Een van de doelen is ook om de sociale woningvoorraad in Maastricht op peil te houden en te versterken.

Ten aanzien van de opmerkingen over de brandpunten A2 en Belvédère geeft de wethouder aan dat dit gebaseerd is op eerder beleid. Bij de A2 en Belvédère kunnen ook de woonmilieus worden geboden waaraan Maastricht nog behoefte heeft, waardoor nieuwe inwoners aangetrokken kunnen worden en waardoor voor diversiteit gezorgd kan worden. Vanwege bewuste redenen is voor meer diversiteit gekozen. Daarnaast moet men wel ervoor zorgen dat op andere plekken meer ruimte ontstaat.

In antwoord op de vraag van onder andere de VVD over de subsidieregeling geeft de wethouder aan dat dit op een verstandige manier moet gebeuren. Bij de brandpunten A2 en Belvédère gelden immers andere grondprijzen dan aan de rand van de stad. Voorgesteld wordt om vanwege de diversiteit daarin gedeeltelijk financieel tegemoet te komen, met als doel om de voorraad in de stad op peil te houden. Verder stelt de wethouder vast dat de verdunning een erg langjarig proces is. Ook zal het college bij de studentenhuysvesting de vinger aan de pols houden. De getallen komen ook niet uit de lucht vallen. De cijfers zijn gebaseerd op prognoses van 'anderen' over de aantallen studenten die worden verwacht. Daarvan worden de grootschalige complexen afgetrokken en het restant wordt over een aantal jaren uitgesmeerd. Indien dit de komende jaren moet worden aangepast, zal dit samen met de raad worden bekeken. Indien de raad in september met het raadsvoorstel instemt, komt het college ook met een uitgebreide communicatieaanpak als onderdeel van het uitvoeringsbeleid. De communicatie is inderdaad van cruciaal belang.

In antwoord op de vragen over Caberg-Zuidoost geeft de wethouder aan dat deze casus de nadrukkelijke aandacht van het college heeft. Recentelijk is tijdens een bijeenkomst ook nog wat achtergrondinformatie geschetst. Een aantal jaren geleden is echter het besluit genomen om deze wijk te transformeren en op basis daarvan zijn de corporaties aan de slag gegaan en zijn mensen verzocht om hun woningen te verlaten. Deze mensen wonen inmiddels elders. Deze tijdelijkheid heeft zich ietwat opgerekt. Nu wonen mensen met tijdelijke contracten aldaar. Daar is door de tijdelijke lage huren ook een leuk wijkje ontstaan. Deze woningen moeten echter flink worden aangepakt. Dit betreft circa 60.000 - 70.000 euro per woning. De corporatie kan deze euro's ook maar één keer uitgeven. Daarnaast is ook afgesproken dat de bewoners met de corporatie hierover in gesprek gaan. De gemeente is daarbij betrokken als gespreksbegeleider. De wethouder vindt dit ook heel pittig. Het is echter helder dat een grote behoefte bestaat aan dit type woningen met lage prijzen waar de creativiteit op gang kan komen. Dit type woonmilieus moet dan ook in Maastricht worden gecreëerd.

#### *Tweede termijn*

**De voorzitter** vraagt naast eventuele vragen en opmerkingen ook aan te geven of het raadsvoorstel rijp is voor besluitvorming op 29 september 2016.

Het **CDA** (Nol Beckers) is erg blij met de toelichting van de wethouder en vooral met het schema. Het CDA heeft ook altijd om deze integraliteit gevraagd. De fractie stelt vast dat na de zomer dus inzicht bestaat over de afspraken rondom de herijking, de samenwerkingsafspraken en het beleid rondom de woningsplitsing. Daarmee wordt het plaatje veel completer. Dit zal inderdaad de blauwdruk zijn

waarmee Maastricht de komende jaren moet werken. De invulling daarvan is echter iets anders. Het CDA vindt het raadsstuk rijp voor besluitvorming als de gevraagde cijfers worden aangereikt.

De **SP** (Bonder) blijft moeite houden met de verdunning. De fractie is verder blij met de beantwoording van de wethouder over Caberg-Zuidoost. Het raadsvoorstel is dan ook rijp voor besluitvorming.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Frijns) vraagt of de sociale woningbouw in het volume verwerkt kan worden. Het raadsvoorstel is rijp voor besluitvorming.

**Partij Veilig Maastricht** (Hameleers) merkt op dat volgens de minister de corporaties nog een bestedingsruimte hebben van 250.000 nieuwe huurwoningen. Dit geldt ook voor de Maastrichtse corporaties. Het raadsvoorstel is rijp voor besluitvorming.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) sluit aan bij het standpunt van het CDA. De fractie ziet liever eerst alle onderzoeken op een rij, zodat men de effecten duidelijk kan zien. Zorgt deze woningprogrammering niet ervoor dat de aantasting van de leefbaarheid zich blijft ontwikkelen? Verder stelt de fractie vast dat het probleem van de sociale woningvoorraad niet wordt opgelost door te stellen dat de corporaties zoveel voor hun kiezen hebben gekregen. Wordt dit in deze woningprogrammering ondervangen? De fractie vindt dat het college eerlijk moet aangeven als het probleem blijft bestaan. Daarnaast heeft de wethouder eerder aangegeven dat in Belvédère geen ruimte bestaat voor sociale woningbouw omdat de grondprijzen veel te hoog zijn. Is dit bij De Groene Loper ook het geval? De fractie denkt dat ook daar geen ruimte bestaat voor sociale woningbouw, omdat uit de opbrengst van de woningbouw een deel van de projectkosten moet worden betaald. De fractie denkt dan ook dat Belvédère en de A2 niet geschikt zijn voor sociale woningbouw. De fractie vraagt om een reactie. Verder stelt de fractie vast dat alle andere partijen het raadsvoorstel rijp achten voor besluitvorming. De LPM had echter liever een andere volgorde gezien.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Hoen) deelt mee dat zijn fractiegenoot die dit stuk heeft voorbereid helaas afwezig is. De MV heeft de collega's en de wethouder gehoord. Dit is voldoende voor de besluitvorming in de raad.

**GroenLinks** (Van der Gugten) acht het raadsvoorstel ook rijp voor besluitvorming. De fractie stelt vast dat men in Nederland een bepaald pallet aan woningen heeft met bepaalde bouwkosten waaronder de grondkosten. Daarom zijn nieuwbouwhuizen in het laagste segment ook heel moeilijk verkrijgbaar. GroenLinks stelt voor om samen met partijen te onderzoeken hoe men nieuwbouw kan ontwikkelen die wezenlijk goedkoper en misschien eenvoudiger qua uitrustingsniveau te realiseren is, maar die toch aan de minimale eisen voldoet. Het is ook interessant om te onderzoeken wat de mensen in de zogenaamde 'pisbakkenbuurt' belangrijk vinden.

De **VVD** (Nicky Beckers) herhaalt de vraag over de grens van 33.000 euro. De fractie denkt dat dit inkomen de grens is voor de sociale woningbouw. Is het niet verstandiger om deze grens niet 'vast' in de subsidieregeling te zetten maar dynamisch, zodat dit kan worden aangepast aan de grens die het Rijk hanteert?

Verder is de VVD ten aanzien van de 3x40 regel ervan overtuigd dat op het moment dat eenheden via de grootschalige projecten worden toegevoegd de druk op de wijken automatisch afneemt. Dan hoeft men ook geen extra maatregelen te nemen. Hierover verschilt men echter van mening.

Ten slotte vraagt de VVD of de wethouder bereid is om de raad jaarlijks op de hoogte te houden van de stand van zaken bij het woonprogramma studentenhuisvesting en om een analyse te geven over de noodzaak om de 3x40 regel aan te passen. De VVD herhaalt verder nog de vraag of de wethouder verwacht dat investeerders aan het begin van het jaar aan het gemeenteloket zullen staan om een aanvraag te doen. Zo ja, kan de wethouder dan nadenken over een efficiënt en eerlijk systeem?

**D66** (Schoffeleers) vindt het raadsvoorstel rijp voor behandeling in de raad. Verder vindt D66 handhaving erg belangrijk. Het aantal handhavers moet dan ook worden uitgebreid. Verder weet D66 dat de wethouder in overleg is met de corporaties over de inschrijvingen bij het woningbureau. D66 vindt dat alleen mensen zich moeten kunnen inschrijven die ook daadwerkelijk op dat moment nood hebben aan een sociale huurwoning passend bij hun situatie. Men moet af van de situatie dat mensen jaar in, jaar uit ingeschreven kunnen staan. Dit geeft immers een grote vertekening van de daadwerkelijke behoefte aan sociale huurwoningen. D66 is dus een voorstander van transparantie ten aanzien van de daadwerkelijke vraag.

Daarnaast deelt D66 de opvatting van GroenLinks over creativiteit bij nieuwbouw. D66 stelt voor om bij het ministerie een aanvraag in te dienen om te mogen experimenteren buiten het Bouwbesluit om. De stichtingskosten moeten immers omlaag indien de huur omlaag moet gaan. In Sittard-Geleen is bijvoorbeeld onlangs een wijk neergezet volgens de zogenaamde Ikea-formule. Daardoor dalen de kosten aanzienlijk. D66 stelt verder vast dat corporaties de grond in eigendom hebben als zij woningen terugbouwen. De bijdrage van de corporaties moet dan zijn dat geen grondkosten meer ingebracht mogen worden. Daarnaast denkt D66 aan zeecontainers en houtbouw, etc. D66 stelt voor om jonge architecten in het kader van bijvoorbeeld een prijsvraag uit te dagen om te komen met creatieve nieuwe manieren om betaalbare woningen neer te zetten.

De **PvdA** (Van Lune) stelt vast dat wethouder Van Grootheest de vorige week in de vergadering over Belvédère heeft aangegeven dat de aangepaste grondprijzen bij de Sphinx te hoog zijn voor sociale woningbouw. Kan de subsidieregeling daarvoor een oplossing zijn?

Verder stelt de PvdA vast dat het bij de betaalbare woningbouw eerder gaat over de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad en niet zozeer om de kwantitatieve voorraad. Het is duidelijk dat veel raadsleden zich hierover zorgen maken. De PvdA roept het college samen met de griffie op om te bezien hoe de raad bij de prestatieafspraken betrokken kan worden. Het is belangrijk om de raad daarin mee te nemen. Het aanpassen van de woningvoorraad staat immers hoog op de prioriteitenlijst. Het raadsvoorstel is rijp voor besluitvorming.

In antwoord op het CDA hoopt **wethouder Van Grootheest** dat de stukjes van deze complexe puzzel na de zomer op hun plaats vallen. De wethouder stelt de uitgestoken hand van het CDA ook zeer op prijs.

Verder geeft de wethouder aan dat met deze programmering feitelijk het aandeel sociale huurwoningen wordt gereserveerd. Ongeveer een derde van het totale pakket betreft sociale huurwoningen. Daarnaast stelt de Liberale Partij Maastricht terecht dat alleen het benoemen van het probleem geen oplossing biedt. De wethouder benoemt de problemen echter graag om ze daarna goed aan te pakken. De afgelopen periode heeft de gemeente samen met de corporaties ook hard gewerkt aan goede huisvesting voor alle groeperingen die in Maastricht willen wonen. De wethouder deelt mee dat in het kader van de prestatieafspraken het eerste bod van de corporaties voor de zomer komt. Het college zal de raad goed op de hoogte houden (toezegging). 2016 is daarbij een overgangsjaar. Maastricht is net zoals de andere 400 gemeenten in Nederland ook nog zoekende. Dit komt na de zomer ook nog volop terug op de agenda.

In antwoord op de opmerking van Partij Veilig Maastricht geeft de wethouder vervolgens aan dat hij graag eerst wil bekijken waarop dit is gebaseerd. Dit cijfer komt waarschijnlijk uit een indicator die de gemeenten krijgen in het kader van de nieuwe Woningwet, om te zien hoeveel ruimte de corporaties hebben om te investeren. Dit wordt bij de prestatieafspraken ook inzichtelijk. Verder stelt de wethouder vast dat de grondprijzen in Belvédère en bij de A2 inderdaad relatief hoog zijn, omdat men daar andere woonmilieus voor ogen had. Daarom wordt nu een subsidieregeling geïntroduceerd.

Verder spreekt de oproep om aan de slag te gaan met nieuwe bouwvormen de wethouder zeer aan. Het college kijkt nu ook de mogelijkheden van een pilot. Daarvoor hebben zich bij de gemeente ook al diverse marktpartijen gemeld. De wethouder denkt daarbij ook aan het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), maar dit gaat wel om andere bedragen. Het college komt hierop nog terug. De wethouder voegt toe dat dit ook op het gebied van renovatie gebeurt, zoals in Limmel. Samen met de corporaties wordt dus bekeken hoe men daarmee kan experimenteren.

In antwoord op de VVD zegt de wethouder toe de raad op de hoogte te zullen houden van de ontwikkelingen op het gebied van studentenhuisvesting (toezegging). Men moet echter niet elk jaar de boel weer op de schop gooien. De wethouder wil echter wel de vinger aan de pols houden en bekijken of aanpassingen nodig zijn. Daarbij is monitoring ook van belang.

De vraag over de woningsplitsing aan het begin van het jaar beantwoordt de wethouder bevestigend. Hieraan wordt in de uitvoeringsparagraaf ook veel aandacht besteed. Deze paragraaf staat op internet bij de stukken. Er komt dus een eerlijk en transparant systeem.

Verder kan de wethouder een uitbreiding van de handhaving niet toezeggen. Deze keuze wordt namelijk integraal gemaakt. De handhaving zal echter een onderdeel van het totale pakket zijn. Vervolgens merkt de wethouder op dat de woningtoewijzing een van de vijf thema's is waarover de gemeente met de corporaties in overleg is. Dit komt dus terug. Daarnaast gaat het woningbureau op in een samenwerkingsverband op Zuid-Limburgse schaal. Dit is recentelijk door de corporaties besloten vanwege dienstverlening en efficiëntie. De huurders zullen hiervan echter weinig merken.

Desgevraagd herhaalt de **VVD** (Nicky Beckers) de vraag over de grens van 30.000 euro.

**Wethouder Van Grootheest** neemt deze uitstekende suggestie van de VVD over (toezegging).

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt of de studentenoverlast een andere keer wordt behandeld. Dit valt immers niet onder dit raadsvoorstel. Kan de handhaving dan ook worden besproken?

**Wethouder Van Grootheest** antwoordt bevestigend. Het college moet voor de zomer een besluit over de woningsplitsing nemen. Daarin zitten allerlei aspecten die formeel een collegebevoegdheid zijn. De wethouder wil hierop in de raad terugkomen, om gezamenlijk een standpunt daarover in te nemen. Het thema komt dus in de volle breedte in de raad terug. De 3x40 regel is het enige onderdeel dat in de programmering moet worden geregeld. Alle overige zaken komen separaat terug.

De **VVD** (Nicky Beckers) wil zich nog in de fractie beraden over het indienen van een amendement. Het raadsvoorstel is wel rijp voor behandeling in de raad.

**De voorzitter** stelt vast dat het raadsvoorstel voor alle partijen behalve het CDA rijp is voor besluitvorming. Een eventuele motie of amendement zal in de raad worden besproken.

**De voorzitter** sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 20.19 uur.

Maastricht, 21 juni 2016

Vinju  
Secretaris

Mertens  
Voorzitter