

Verslag vergadering raadsronde raadszaal d.d. 13 september 2016

Verslag: mevrouw Sinsel

Vaststelling Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: mevrouw Nuyts en de heren Bonder, Pie Frijns, Van der Gugten, Hameleers, Janssen, Severijns, Sondeijker, Van Lune en Wijnands

Voorzitter: de heer Mertens

College: wethouder Van Grootheest

Griffie: de heer Cobben (secretaris)

Verslag: mevrouw Sinsel

De voorzitter opent om 20.10 uur de vergadering. De voorzitter deelt mee dat het doel van de bijeenkomst is het inventariseren van de standpunten van de raadsleden ten aanzien van de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg (SVWZL).

De raad is in het proces tot op heden sterk betrokken geweest:

- 15 januari 2015 raadsbijeenkomst Maastricht-Heuvelland over de regionale woningmarktprogrammering;
- 8 april 2015 raadsconferentie over de SVWZL met 18 gemeenten;
- 20 januari 2016 raadsconferentie over ontwerp SVWZL; ook met betrokken stakeholders (corporaties, marktpartijen) zijn diverse bijeenkomsten geweest;
- 6 april 2015 brede discussie met stakeholders over SVWZL;
- 21 januari 2016 stakeholders bijeenkomst SVWZL, inclusief inloopavond voor burgers en andere belanghebbenden.

De besluitvorming in alle 18 gemeenteraden van Zuid-Limburg dient plaats te vinden uiterlijk in oktober 2016 en voor Maastricht op 27 september 2016.

Eerste termijn

Het **CDA** (Janssen) stelt vast dat deze Structuurvisie het resultaat is van een hele serie bijeenkomsten. Dit is een prima onderlegger voor het woonbeleid van de toekomst. De actiepunten zoals verdunnen, bouwen, aanpassen, renoveren met het oog op zorg en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, zullen de aandacht blijven vragen. Het CDA is blij met dit eenduidige stuk voor Zuid-Limburg.

GroenLinks (Van der Gugten) is ook heel blij met deze Structuurvisie. In het stuk staan veel meetinstrumenten genoemd, maar niet de rol van de huidige wachttijden als instrument om te sturen. In de sociale huursector bedraagt de gemiddelde wachttijd momenteel circa zes jaar. GroenLinks vraagt meer uitleg. Daarnaast vraagt de fractie of de buitenwijken van de stad zoals Malberg ook onder de semi-urbane gebieden vallen. Hoe groot is de kans dat de dorpen in Zuid-Limburg zich aan het nieuwe regime van deze Structuurvisie blijven proberen te onttrekken?

Verder merkt GroenLinks op dat het stuk ademt dat de woningmarkt een markt is waar men vooral blij moet zijn als de prijzen blijven stijgen. Prijzen stijgen als sprake is van krapte. Dit wil men echter juist niet in de belangrijke sectoren van de volkshuisvesting. Is de woningmarkt alleen gezond als de prijzen stijgen of is een goede volkshuisvesting veel belangrijker? Met andere woorden; is het altijd hameren op het economisch aspect van de woningenmarkt wel zo gezond? Is een huis om in te wonen of is een huis om in te beleggen?

Partij Veilig Maastricht (Hameleers) geeft aan dat de vragen in het voortraject al beantwoord zijn. De fractie vraagt verder meer uitleg over de gemeentelijke controle op de eigen woningvoorraad.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Frijns) was eerder al akkoord. Vanmorgen stond echter in de krant dat het CBS minder krimp verwacht en dat de groei in Maastricht 5,8% zal zijn. Dit verandert de situatie en de cijfers. De fractie vraagt meer uitleg. Wanneer worden de cijfers aangepast? Dit heeft immers ook gevolgen voor de woningbouw.

De **PvdA** (Van Lune) vindt dat de Structuurvisie duidelijke kaders geeft voor de programmering in Zuid-Limburg. Dit wordt nu als één woningmarkt gezien. De PvdA deelt ook de opvatting van GroenLinks over de focus. Het is belangrijk dat iedereen een passend huis kan vinden. Het gaat dus niet alleen over

de economische effecten van de woningmarkt. Biedt deze Structuurvisie voldoende ruimte voor veranderende prognoses? Welke afspraken hebben de gemeenten onderling hierover gemaakt? De PvdA wil ook heel graag een alternatief voor de middeninkomens met de middenhuren. Ook moet men niet in de problemen komen bij de sociale woningvoorraad. Zijn er voldoende woningen op de juiste plek voor zorg buiten de verzorgingshuizen? De PvdA wil graag een antwoord op de gestelde vragen voordat het stuk naar de raad kan worden doorgeleid.

De **VVD** (Severijns) gaat akkoord met de Structuurvisie, hoewel de fractie gruwelt van het ingrijpen van de overheid in het eigen woningbezit. Dit kan echter helaas niet anders. De VVD vraagt aan de wethouder terug te komen naar de raad, mocht uit de evaluatie blijken dat de cijfers veranderen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt dat het aanbod bij de vraag moet aansluiten. Voldoende sociale woningvoorraad is erg belangrijk. Er zijn immers steeds meer mensen met een smalle beurs. De huren moeten dan ook niet boven de huursubsidiegrens komen. De Liberale Partij Maastricht is voorstander van woningen voor iedereen, ook voor de middenklasse en ook voor mensen die veel meer te besteden hebben. De fractie vraagt of deze woningvisie op de nieuwe cijfers heeft ingespeeld.

De **SP** (Bonder) gruwelt van hetgeen in de suburbane milieus, de buitenwijken gebeurt. Waarom moet überhaupt verdund worden en welke kwaliteitsverbetering levert dit op? Wat is de stand van zaken bij de woningen voor de statushouders? De SP zal ook nog een aantal schriftelijke vragen stellen.

D66 (Wijnands) vindt het een prima stuk. De wethouder heeft eerder in een stadsronde aangegeven dat mogelijk een beperking komt op de subsidieverstrekingen. Heeft dit nog mogelijke effecten op deze Structuurvisie?

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) sluit zich aan bij vragen van de PvdA en de Liberale Partij Maastricht.

Wethouder Van Grootheest vindt dit een heel bijzonder moment omdat 18 gemeenten in Zuid-Limburg de handen nu ineenslaan en samen erkennen dat sprake is van één woningmarkt waarbij het maken van afspraken van cruciaal belang is. In geen enkele andere regio in Nederland worden dergelijke vergaande afspraken gemaakt. De wethouder vat het stuk aldus samen; 'de juiste woning op de juiste plek'. Door deze bril moet naar de huidige voorraad en naar de nieuwbouwplannen worden gekeken. De wethouder ziet deze Structuurvisie ook niet als een verhaal dat in beton is gegoten vanuit de cijfers, maar als een gereedschapskist. Welke spelregels spreekt men samen af? Welke instrumenten heeft men om te sturen? De ruimte om in te spelen op eventuele veranderingen bestaat dan ook nadrukkelijk. In antwoord op de Seniorenpartij geeft de wethouder aan dat de cijfers over de hotelovernachtingen cijfers achteraf zijn (resultaten), terwijl dit cijfers zijn over de nabije toekomst (prognoses). Het gaat hier om een trend die zeer helder is. Hierbij kan men ook niet weggijken. De CBS-cijfers gaan uit van een model met bepaalde 'gekke' aannames, zoals de aanname dat de bevolking zal groeien maar dat het aantal huishoudens krimpt. Met name de huishoudens zijn echter bepalend voor het aantal woningen. In Maastricht staan nog vele duizenden woningen gepland, zoals in Belvédère, de Groene Loper en de andere pijplijnplannen in de stad. De wethouder stelt vast dat Maastricht dus nog lang niet is uitgebouwd. Daarmee zal Maastricht ook ruimschoots aan de toekomstige vraag kunnen voldoen. De gemeente Maastricht monitort daarnaast ook continu kwantitatief en kwalitatief de cijfers. Deze Structuurvisie geeft daarnaast ook ruimte om de plannen eventueel bij te stellen.

De **VVD** (Severijns) vraagt of een eventuele aanpassing dan met de 18 gemeenten moet worden besproken.

Wethouder Van Grootheest antwoordt ontkennend. De wethouder benadrukt dat de spelregels en de sturingsinstrumenten hiermee worden afgesproken. Verder vormen de zorgwoningen, de woningen voor expats, de studentenhuisvesting en de woningen voor de statushouders – dus woningen voor bijzondere doelgroepen – een uitzonderingscategorie. Dit betreft echter geen enorme hoeveelheden. In antwoord op GroenLinks geeft de wethouder vervolgens aan dat de sociale woningvoorraad op peil wordt gehouden. Dit onderwerp komt in het najaar in de raad terug. Het woningverdelingsstelsel wordt echter lokaal geregeld met de corporaties en niet in de Structuurvisie. De wethouder komt over de prestatieafspraken nog bij de raad terug.

Verder deelt de wethouder mee dat de huidige voorraad woningen in de suburbane woonmilieus te groot is. Hieronder valt bijvoorbeeld Malberg, maar ook wijken in Kerkrade. Op termijn gaat men daar een verdunningsproces in. Dat zal echter vele jaren duren. Er is echter een flink tekort bij de

hoofdstedelijke woonmilieus. Daarom mag Maastricht in Belvédère of bij de Groene Loper nog een flink aantal woningen toevoegen. De dorpen in Zuid-Limburg kunnen zich in principe ook niet aan deze afspraken onttrekken. De provincie Limburg heeft immers aangegeven in te zullen grijpen, als een gemeenteraad niet instemt. Dat is een tijd geleden ook al een keer in een buurgemeente gebeurd. Daarnaast vindt de wethouder dat het uiteindelijk gaat om een huis om in te wonen voor iedere beurs. Volkshuisvesting is een kerntaak van de overheid, maar daarbij zijn de financiële aspecten zeker van belang.

In antwoord op Partij Veilig Maastricht geeft de wethouder vervolgens aan dat de gemeente Maastricht een onderdeel is van het proces. Bovendien mogen in de komende periode in Maastricht nog de meeste woningen worden toegevoegd. Andere gemeenten hebben echter soms zelfs een negatieve opgave.

In antwoord op de VVD deelt de wethouder mee dat de overheid altijd al grip op de woningmarkt heeft gehad. De overheid heeft immers altijd al bepaald waar woningen en bijvoorbeeld Vinex-wijken werden gebouwd.

De **VVD** (Severijns) vindt dat de greep van de overheid steeds heftiger wordt. De VVD begrijpt dit, maar maakt zich ook zorgen, onder andere over het particuliere woningbezit.

Wethouder Van Grootheest antwoordt dat het particuliere woningbezit met al die individuele eigenaren dé grote opgave voor de komende periode wordt. Daarom doet de gemeente Maastricht ook mee aan de zogenaamde City Deal in wording, met onder andere de gemeenten Den Haag, Rotterdam en Deventer. Hier wordt samen over het vraagstuk van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad nagedacht. Daarbij is de rijksoverheid echter ook nodig. Tot op heden laat het kabinet het wel nog veelal afweten.

Verder heeft de gemeente Maastricht een wettelijke taakstelling bij de huisvesting van vergunninghouders. Afgelopen jaar heeft Maastricht samen met de partners hieraan ruimschoots voldaan. De opgave is dit jaar echter groter geworden. Dit wordt lastiger omdat men nu bijvoorbeeld ook met meer gezinsherenigingen te maken heeft. De bedoeling is echter om daarbij ook naar meer tijdelijke vormen van wonen te kijken. Hiervoor bestaat dus volop aandacht.

Ten slotte geeft de wethouder in antwoord op D66 aan dat dit een beleidskader is. De uitvoering is echter een ander verhaal. Die heeft natuurlijk wel financiële consequenties.

Tweede termijn

De **SP** (Bonder) herhaalt de vraag over de verdunning en de daarmee samenhangende kwaliteitsslag. Wordt nog iets aan de 'gatenkaas' in Nazareth gedaan?

Wethouder Van Grootheest benadrukt dat verdunning een proces is voor de lange termijn. Men ziet immers op bepaalde plekken – in Maastricht iets minder – een overschot aan woningen in de suburbane woonmilieus met alle mogelijke gevolgen van dien. Dit wil men graag voorkomen. De juiste woning op de juiste plek is immers de doelstelling van deze Structuurvisie. Hiermee wordt ook vaak een kwaliteitsimpuls bereikt, zoals bij de aanleg van de Blauwe Loper in Mariaberg waardoor meer ruimte zal ontstaan. Daarnaast is Malberg ook een voorbeeld. Daar zijn grote flats gesloopt en minder huur- en koopwoningen teruggebouwd met grote groenstructuren. Dit moet verantwoord worden gedaan.

Desgevraagd geeft de wethouder aan dat de situatie in Nazareth met de uitvoering van de wijkenaanpak te maken heeft en de nieuwe financiële situatie waarin de corporaties en de gemeenten terecht zijn gekomen. Het bijstellen van plannen – waarmee men al was begonnen – is dan ook buitengewoon vervelend voor de bewoners. Bij de herijking van de herstructurering wordt samen met de corporaties bekeken welke projecten bij de wijkenaanpak in de komende periode (tot 2021) opgepakt kunnen worden. Hierover wordt ook met de bewoners gesproken. De resultaten van dit proces worden in december in de raad besproken.

De **SP** (Bonder) wacht op de beantwoording van de schriftelijke vragen.

De voorzitter stelt vast dat de andere fracties geen bezwaar hebben tegen de agendering van het voorstel ter besluitvorming in de raad van 27 september.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 20.47 uur.

Maastricht, 13 september 2016

Cobben
Secretaris

Mertens
Voorzitter