

Verslag vergadering raadsronde groene zaal d.d. 11 oktober 2016

Verslag: mevrouw Sinsel

Vraaggericht bouwen

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: mevrouw Van de Wouw en de heren Bonder, Van der Gugten, Hamelaers, Janssen, Van Lune, Schoffeleers, Severijns, Sondeijker en Steijns

Voorzitter: de heer Mertens

College: wethouder Van Grootheest

Ambtenaar: mevrouw Mestrom

Griffie: de heer Cobben (secretaris)

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering. De voorzitter deelt mee dat het stuk een klein beetje is aangepast (rode tekst). De voorzitter stelt vast dat het geen probleem is voor de aanwezige fracties om het stuk vandaag toch te behandelen.

Het actieplan Vraaggericht bouwen heeft twee doelen: bijdragen aan de omslag van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen en een kwaliteitsimpuls geven aan de particuliere woningvoorraad van Maastricht.

Het actieplan wil deze doelen bereiken door middel van drie acties:

1. Het actief communiceren over de mogelijkheden van vraaggericht bouwen.
2. Het stimuleren van het (ver)bouwen van woningen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Mede Opdrachtgeverschap door het deels subsidiëren van de meerkosten.
3. Het stimuleren van verbouwen/versterken van de bestaande particuliere voorraad door middel van een subsidie voor kwaliteitsverbetering met behulp van kluswoningen.

Van de raadsleden wordt gevraagd om de besluitvorming voor te bereiden.

Eerste termijn

De **SP** (Bonder) heeft geen vragen.

Partij Veilig Maastricht (Hamelaers) stelt vast dat de wethouder eerder een winstwaarschuwing over deze regeling heeft afgegeven. Bezuinigingsvoorstellen staan in de kaderbrief 2017. Men kan 500.000 euro besparen als deze regeling niet wordt aangenomen. De subsidies CPO verdienen echter wel de goedkeuring van de fractie. Partij Veilig Maastricht stelt daarom voor deze twee stukken uit elkaar te trekken. Daarnaast heeft de fractie nog altijd twijfels over de controle op de verstrekte gelden.

D66 (Schoffeleers) vindt het stuk rijp voor behandeling en concludeert tot een hamerstuk.

De **VVD** (Van de Wouw) heeft het eerste voorstel uit 2012 nog een keer bekeken. Het uitgangspunt was toen om bewoners die individueel of samen willen bouwen beter te faciliteren door bijvoorbeeld kavels aan te bieden en het geven van informatie en voorlichting. In het huidige voorstel ligt de nadruk echter vooral op het geven van subsidies. De VVD is hiervan geen voorstander.

De VVD stelt vervolgens vast dat een woning langer dan een jaar te koop moet staan. Betekent dit dan automatisch dat de woning opgeknapt moet worden of dat de kwaliteit niet in orde is? Wat is de reden dat een woning langer dan een jaar te koop staat? Mensen die te veel voor hun huis vragen, worden hiermee indirect beloond. Dat is voor de VVD het grootste zorgpunt. Het onderhoud en de kwaliteit van het particulier woningbezit zit immers bij de eigenaar zelf. Doet men dit niet goed, heeft dit gevolgen voor de verkoopprijs. Bovendien zijn er ook al landelijke en provinciale regelingen met betrekking tot bouwsubsidies en subsidies ter bevordering van de duurzaamheid. De VVD vindt dan ook dat dit budget beter voor de tekorten in het sociale domein kan worden gebruikt.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt dit een prima ontwikkeling. De vraag is echter of de maatregelen passen bij de problemen, met name bij de particuliere verhuur. Wordt die groep met deze maatregelen voldoende aangesproken? Men kan enerzijds faciliteren met subsidies, maar anderzijds moet de samenleving wel de ruimte bieden om de vragen die mensen hebben echt te faciliteren, zoals de tiny houses.

Verder is GroenLinks zeer nieuwsgierig naar de gevolgen van dit beleid voor de invulling van het gebied tegenover de Maagdendries bij de Sphinx. Waarom krijgt het ene project daar aanmerkelijk langzamer

vorm dan het andere project? Heeft dit te maken met stroperige procedures bij de gemeente? De cultuur van de overheid moet hierop immers ook worden afgestemd. In hoeverre wordt in het achterliggende gebied dezelfde kwaliteit nagestreefd? De stad krijgt immers in die zone haar verbinding. Daarom moet dit kwaliteit hebben. Uiteindelijk heeft dit soort voorstellen in Nederland echter ook vaak een prijsopdrijvend effect zoals bij de aftrek van de hypotheekrente is gebeurd. Dit zegt iets over de realiteitszin van een markt die gebaseerd is op vraag en aanbod. GroenLinks vraagt zich af of dit doel echt nagestreefd moet worden.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Steijns) kan zich in het voorstel vinden. Dit is een stap in de goede richting om het Particulier Opdrachtgeverschap te bevorderen, zeker voor kleinschalige initiatieven. De fractie maakt zich echter zorgen over het feit dat de subsidie aan een bouwdepot wordt gekoppeld. Dat mag geen aanleiding voor de geldverstrekker zijn om het depot met dat subsidiebedrag te verminderen. Daarmee zou in plaats van een impuls immers juist een drempel worden opgeworpen. De Seniorenpartij vraagt hierop te letten.

Het **CDA** (Janssen) is blij met deze regeling. De fractie denkt bijvoorbeeld aan de plannen van de heer Bielders, die ouderen collectief in de binnenstad wil vestigen in de buurt van de voorzieningen. Het CDA vindt dat een goede ontwikkeling. Daarnaast heeft Maastricht 428 kluswoningen. Deze regeling kan verloederende tegengaan. De opmerking van de wethouder dat de subsidie wellicht niet te handhaven valt door tekorten in de begroting, heeft de fractie echter aan het denken gezet. Het CDA stelt daarom voor dat de gemeente een meer faciliterende rol gaat spelen bij het vergunningentraject en mensen in contact brengt met private investeerders.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) deelt de mening van de VVD. De gemeente moet de koper niet met middelen faciliteren bij de aanschaf van een woning. Zeker ook niet gezien het feit dat de middelen beter sociaal ingezet kunnen worden. Het voorstel van het CDA klinkt heel sympathiek. Ook vindt de fractie de voorwaarde dat de woning twee jaar bewoond moet worden alvorens weer verkocht te mogen worden, te kort.

De **PvdA** (Van Lune) vindt het wel belangrijk om te investeren in verloederde panden. De gemeente moet hiervoor een bescheiden subsidie verstrekken. De PvdA denkt ook niet dat dit voorstel een prijsopdrijvend effect zal hebben. Het gaat immers om heel bescheiden aantallen en het is een subsidie voor de koper. Landelijk blijkt ook telkens dat een financiële ondersteuning nodig is om het Particulier Opdrachtgeverschap van de grond te krijgen. De PvdA is ook verbaasd dat de VVD dit voorstel niet steunt omdat de VVD zelf met dit initiatiefvoorstel is gekomen, hoewel dit voorstel niet geheel is wat de VVD voor ogen had. Dit is echter een manier om in de woonomgeving te investeren en belangrijk voor een aantrekkelijke woonstad.

De **VVD** (Van de Wouw) vindt dit voorstel ver verwijderd van de basisopdracht. De VVD vindt dat de verantwoordelijkheid ligt bij de woningeigenaar.

De **PvdA** (Van Lune) vindt dit ook. Het stadsbestuur heeft echter ook een verantwoordelijkheid voor de woonomgeving in het algemeen. De PvdA wil graag een financiële impuls aan het particuliere woningbezit geven.

GroenLinks (Van der Gugten) wijst op de totale verkrotting in buurten die vaak het gevolg is als de overheid helemaal niets onderneemt.

Wethouder Van Grootheest merkt ten aanzien van de bezuinigingen op dat het college samen met de raad de komende periode een zoektocht ingaat waarbij alles onder de loep zal worden genomen. Dit zou dan eventueel tot aanpassingen van dit voorstel kunnen leiden. De bezuinigingsopgave moet echter in de brede zin van het woord worden aangevlogen en men moet geen specifiek onderwerp nu eruit nemen.

Verder staat het budget al een paar jaar voor dit doel geormerkt klaar. De wethouder stelt vast dat een heel proces is doorlopen. Het was ook vaak een worsteling. Het voorliggende voorstel is ook niet het enige voorstel. In de afgelopen jaren zijn bijvoorbeeld kavels ter beschikking gesteld, gekoppeld aan prijsvragen. Daarnaast is ook nagevraagd hoe dit elders in Nederland wordt aangepakt en er zijn ook taskforces ingericht. Dit voorstel is ook niet het ei van Columbus. Het college vindt dit voorstel echter wel passend bij de stad en de woningmarkt van Maastricht. Maastricht is immers geen Almere en geen Amsterdam. In het voorstel is ook aandacht voor faciliteren en informatieverstrekking. Daarmee wordt weer een stukje toegevoegd aan het initiatiefvoorstel van de VVD.

In Maastricht ziet men nu ook problemen ontstaan bij de particuliere woningvoorraad. Dat is een enorme opgave. De verantwoordelijkheid ligt daarbij inderdaad primair bij de eigenaar. Het stadsbestuur heeft

daarnaast echter ook een eigen verantwoordelijkheid. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar overneemt.

Ten aanzien van de vragen over het prijsopdrijvende effect verwijst de wethouder naar het voorstel. Het college denkt dat het voorstel geen prijsopdrijvend effect heeft, in tegenstelling tot de zogenaamde startersleningen. Met dit voorstel investeert de koper in een waardeontwikkeling van de eigen woning. De eventuele subsidie gaat naar de koper en moet in de woning worden geïnvesteerd.

De wethouder deelt vervolgens mee dat de artikel 48-vragen van Partij Veilig Maastricht morgen in de dagmail worden beantwoord. Het college denkt dat uitstekend door de banken gecontroleerd zal worden wat met de subsidie gebeurt door het geld in het bouwdepot onder te brengen.

In antwoord op de vragen over het achterstallige onderhoud en de verkrotting bij de particuliere woningvoorraad deelt de wethouder mee dat in de komende periode hierover regelmatig gesproken zal moeten worden. Dit is één van de instrumenten die het college hiervoor wil inzetten. Het voordeel is dat dit type woningen vaak goedkoper is. Dat is ook een voordeel voor starters op de woningmarkt. Hier kunnen middelen op een andere manier worden ingezet.

In antwoord op GroenLinks geeft de wethouder vervolgens aan dat hij regelmatig bevroegd wordt over bijvoorbeeld tiny houses en tijdelijke woonvormen. Binnenkort zal het college komen met een pilot uitvraag rondom dit soort vraagstukken. De gemeente bepaalt immers niet wat wel of geen goed concept is. De markt wordt uitgedaagd om met voorstellen te komen en het college zal samen met de woningcorporaties bekijken of daarvoor ruimte ter beschikking kan worden gesteld. Daarbij moet men echter wel rekening houden met de afspraken met de regio. Daarom is ook de tijdelijkheid buitengewoon interessant. Het voorstel is om te experimenteren met tijdelijke woonvormen tot 10 jaar.

In antwoord op de vragen over Sphinx Zuid deelt de wethouder mee dat daar inderdaad twee CPO-projecten lopen, die heel verschillend van aard zijn en daarmee ook een heel verschillend tempo kennen. Dit heeft ook met de grondprijzen te maken. De raad heeft voor de zomer besloten om voor deze locatie de grondprijzen terug te brengen naar de prijzen die passen bij 2016. Hierover wordt momenteel onderhandeld. Dan ziet men ook de verschillen tussen de projecten. De gemeente wil hiervan leren. Daarnaast is de gemeente ook in gesprek met grote beleggers over Sphinx Zuid die het gehele gebied hopelijk willen afmaken. Daarmee gaan verschillende partijen aldaar de dienst uitmaken. Dat was ook de bedoeling van het Antwoord van de Sphinx:

- een diversiteit aan doelgroepen die daar worden bediend,
- the top of the bill ten aanzien van duurzaamheid,
- spannende voorstellen op het gebied van architectuur.

Verder is de opmerking van de Seniorenpartij over het bouwdepot inderdaad een punt van aandacht. Dit is echter niet in het belang van de bank, omdat de investeringen ten goede komen aan de waardeontwikkeling van de woning. Dit alles wordt ook na twee jaar geëvalueerd. Dit voorstel is een goede richting die past bij deze stad.

Tweede termijn

De **SP** (Bonder), **Partij Veilig Maastricht** (Hameleers), **D66** (Schoffeleers), **Seniorenpartij Maastricht** (Steijns) en het **CDA** (Janssen) hebben geen vragen.

De **VVD** (Van de Wouw) vindt heel interessant wat de wethouder vertelt over de innovatieve projecten. De fractie vindt dat een woning geen jaar te koop hoeft te staan. Dat is een heel rare bepaling. De VVD vraagt een reactie van de wethouder.

GroenLinks (Van der Gugten) steunt het voorstel.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) herhaalt de vraag over de termijn van twee jaar. Dat is erg kort.

De **PvdA** (Van Lune) blijft bij haar standpunt.

Wethouder Van Grootheest antwoordt dat de termijn van twee jaar uit de inventarisatie komt. Mevrouw Mestrom heeft deze inventarisatie gedaan.

Mevrouw **Mestrom** deelt ambtelijk mee dat naar verschillende voorbeelden in den lande is gekeken, zoals de kluswoningen in Rotterdam. Daar wordt een vergelijkbare eis gesteld. Mensen moeten minimaal twee jaar in de woning blijven wonen. Dit is om niet willekeurig te handelen. Het kan echter ook langer zijn. Starters kunnen hiermee echter ook worden gefaciliteerd. Zij kunnen immers ook doorgroeien naar een andere woning.

In antwoord op Partij Veilig Maastricht geeft mevrouw Mestrom vervolgens aan dat voorkomen moet worden dat de markt panden snel uit de markt haalt om gebruik te maken van de subsidie. Het gaat juist om de woningen die minder aantrekkelijk zijn voor de markt en die dus langere tijd leegstaan.

De voorzitter stelt vast dat Partij Veilig Maastricht, de VVD en de Maastrichtse Volkspartij het stuk terugnemen naar de fractie. De rest van de aanwezige fracties concludeert tot een hamerstuk. Daarmee kan het raadsvoorstel ter besluitvorming doorgeleid worden naar de raad van 1 november 2016.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 19.33 uur.

Maastricht, 11 oktober 2016

Cobben
Secretaris

Mertens
Voorzitter