

Het college van burgemeester en
Wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 10 maart 2016

Betreft: Woonprogrammering Maastricht

Zeer geacht college,

Omdat het geplande overleg van 7 maart jl. wegens ziekte van wethouder Van Grootheest helaas geen doorgang heeft kunnen vinden, vragen Woningstichting Servatius, Woningstichting Maasvallei Maastricht en Stichting Woonpunt vooruitlopend op een nieuw te plannen afspraak graag uw aandacht voor het volgende.

Inleiding

Inmiddels hebben wij kennis genomen van de reactie van uw college op de namens de drie Maastrichtse corporaties ingediende zienswijze op de Woonprogrammering Maastricht. In het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de drie corporaties van 25 februari jl. hebben we afgesproken dat op 7 maart 2016, een vervolgoverleg zou plaatsvinden over de Woonprogrammering Maastricht, de saldobenadering en de herijking van de herstructurering. Als aangegeven heeft dit overleg geen doorgang gehad. Om het standpunt van de corporaties ten aanzien van genoemde thema's precies weer te geven hebben wij er voor gekozen dit tevens aan het papier toe te vertrouwen.

De voorliggende stukken kennen een nauwe samenhang, met allemaal een eigen tempo. Dat maakt het lastig, zeker gelet op het feit dat bij de herijking louter over procesuitgangspunten wordt gesproken, dat bij de saldobenadering nog geen eenduidig beeld is over de volledigheid en juistheid van de gehanteerde cijfers, terwijl de Woonprogrammering – waarvan inhoud en impact voor ons op onderdelen niet helder is – al in juni 2016 tot besluitvorming moet komen.

Vooropgesteld, ook wij zijn nadrukkelijk voorstander van een nieuwe gezamenlijke aanpak met uw gemeente. Een logische volgorde van aanpak om te komen tot een gezamenlijke aanpak zou in onze optiek langs de volgende lijn moeten verlopen:

Stap 1: herijking van de herstructureringsopgave;

Stap 2: op basis daarvan de saldobenadering vaststellen;

Stap 3: verankering van de herijking en de saldobenadering in de definitieve Woonprogrammering.

Voordeel van deze voorgestelde aanpak is ten eerste dat de Woonprogrammering niet op voorhand belemmeringen opwerpt voor de totstandkoming van de gezamenlijke aanpak en voorts kan rekenen op een breed draagvlak bij de corporaties omdat het de resultante zal zijn van een gezamenlijke visie op de verder ontwikkeling van wijken. Daarnaast zullen wij bij de voorgestelde aanpak in staat zijn

ons te committeren aan onze investeringsopgaves nu hierover alsdan geen onzekerheid meer bestaat.

Herijking van de herstructurering

Uw college heeft een adequate beschrijving gegeven van de actualiteit waarin corporaties moeten en kunnen opereren. Terecht stelt u ook dat een deel van WOP's en BOP's niet gerealiseerd kunnen worden zoals ooit beoogd. Niet omdat de beleidsuitgangspunten niet meer deugen, maar omdat corporaties gehouden zijn aan hun nieuwe, wettelijke verankerde rol en de beperkingen daarin.

De procesuitgangspunten voor de nieuwe samenwerkingsafspraken onderschrijven wij dan ook. Om aan de voorkant geen mogelijk interpretatieverschil te laten bestaan, pleiten wij voor een precisering van 'het loslaten van bestaande regels en dogma's'. Zo dient naar onze mening volstrekt helder te zijn dat wij als corporaties gehouden zijn aan strakke wettelijke bepalingen omtrent investeringen, waardoor wij onder meer geen investeringen meer kunnen doen in de openbare ruimte. Vanuit die helderheid willen wij graag met uw college komen tot nieuwe afspraken die maximaal waarde toevoegen aan buurt, wijk en stad.

Gegeven de voortvarendheid die uw college wenst te betrachten bij de vaststelling van de Woonprogrammering zullen de corporaties ieder afzonderlijk op korte termijn met U in overleg treden om helderheid te krijgen aangaande specifieke dossiers herstructurering/projectontwikkeling teneinde vóór aanstaande juni 2016 overeenstemming te bereiken aangaande deze dossiers, al dan niet gepaard gaande met een zogenaamde package deal.

In het kader van stap 2 (saldo-0) zullen de corporaties het voortouw nemen om de benodigde cijfers inzichtelijk te maken, zodat duidelijk wordt wat de stand van zaken op dit moment is en welke ruimte er voor een ieder naar de toekomst is op het gebied van:

- de reeds in Maastricht uitgevoerde sloop van woningen sinds 2000;
- de reeds gerealiseerde nieuwbouw van woningen sinds 2000, en
- de geplande sloop en nieuwbouw van woningen in de periode 2016 t/m 2020.

Mede op basis van deze gegevens kan – met de eerder vastgestelde beleidsdoelen voor wijken als kader en passend bij de opgaven van de stad als geheel – invulling gegeven worden aan een adequate toepassing van saldo 0.

Saldobenadering

Dat de termijnverlenging van voorzienbaarheid voor corporaties wordt opgerekt van 1 naar 5 jaar is voor ons een werkbaar voorstel, waarbij we graag nog medio 2019 een tussentijdse evaluatie zouden willen invoeren om samen te beoordelen of de gewenste effecten ook daadwerkelijk in de genoemde periode geëffectueerd kunnen worden.

Ook uw voorstel voor samenwerking met private partijen om de gewenste differentiatie in de woonbuurten te realiseren onderschrijven wij. De voorwaarde die uw college daarbij stelt, namelijk dat dit niet ten koste mag gaan van de omvang van de sociale woningvoorraad, delen wij niet op voorhand. Immers, in het kader van de prestatieafspraken zijn wij overeengekomen dat ABF de langere termijn behoefte aan onder meer sociale huur nader in beeld brengt. Een programmering naar prijsklassen zou gerelateerd moeten zijn aan de uitkomsten van deze analyse, te meer daar eerdere onderzoeken aangaven dat de vraag naar sociale huur na 2020 zou afnemen. Bovendien was uitgangspunt in de wijkaanpak onder meer dat de eenzijdige samenstelling van de voorraad (met name sociale huur) doorbroken diende te worden door bij sloop vervangende nieuwbouw in koop en middeldure huur te realiseren. De door ons gezamenlijk gewenste differentiatie zal niet worden bereikt indien sociale huur bij sloop op die plek wordt vervangen door sociale huur danwel er niet bedoelde 'open plekken' ontstaan omdat compensatie buiten de wijk gerealiseerd wordt.

Verder is de notitie qua aantallen sloop en nieuwbouw niet altijd even herkenbaar. Zoals gesteld zullen de corporaties de reeds door hen gerealiseerde sloop en nieuwbouw alsook de plannen voor de komende 5 jaar in beeld brengen. Punt van aandacht vinden wij daarbij de ontwikkelingen van derden. De corporaties zijn heel transparant over hun plannen en wij pleiten voor eenzelfde openheid over de plannen van private zijde. Pas dan kunnen we samen komen tot een correcte afweging van onze investeringsvoornemens.

Gezamenlijk zullen wij afspraken moeten maken over de voorgenomen projecten en posities van de afzonderlijke corporaties. In het ontwerp van de Woonprogrammering worden deze nog in onvoldoende mate gehonoreerd althans bestaat hierover nog veel onduidelijkheid. Wij willen graag zien dat deze locaties onderdeel zijn van de Woonprogrammering. De waardecreatie bij deze locaties bepaalt mede de investeringscapaciteit van de corporaties in de komende jaren, doch is grotendeels afhankelijk van de positionering daarvan in de Woonprogrammering en de wijze van invulling van de saldobenadering, dus ook van de opstelling van de gemeente dienaangaande.

Omgekeerd betekent het voorgaande ook –specifiek voor Servatius- dat indien projecten door uw college buiten het kader van de Woonprogrammering worden geplaatst, ten aanzien van deze projecten geen sprake kan zijn van extra investeringen in de zogenaamde brandpunten van de stad.

Woonprogrammering

De beantwoording van onze gezamenlijke zienswijze (onze brief van 5 februari jl.) door uw college ervaren wij als constructief. Op een aantal onderdelen pleiten wij voor een aanpassing.

1. Voor Servatius betreft het eerste punt de woningsplitsing. Uw college geeft hier beperkt ruimte, echter ten koste van de saldobenadering. Wij zijn van mening dat woningsplitsing bijdraagt aan het in stand houden van de sociale woningvoorraad en willen dat de verruiming zich uitstrekt voor woningen van woningcorporaties.
2. Een tweede punt betreft de onduidelijkheid over de saldo 0-benadering. Helder moet zijn dat hetgeen corporaties slopen ook door hen gecompenseerd mag worden, ongeacht locatie en segment. Dat het moet 'passen binnen de herstructurering' is voor ons niet akkoord althans leidt voor de corporaties én de toekomstbestendigheid van de wijken tot ongewenste beperkingen. Voorts moet helder zijn dat in geval van compensatie dit moet plaatsvinden onder voor corporaties (financieel) haalbare en reële condities.
3. Onduidelijk is voorts het uitgangspunt dat 'sociale voorraad niet mag krimpen' versus gevraagde wijkdifferentiatie en verdunningsopgave. Het is voor ons niet aanvaardbaar dat in geval van sloop in het segment sociale huur er in het kader van de wijkdifferentiatie niet in een ander segment mag worden teruggebouwd.
4. Uw college wenst versoepeling van woonmogelijkheden in monumentale panden. Als dat niet aan de voorkant wordt gelimiteerd voorzien wij in potentie eenzelfde situatie ontstaan als bij de eerdere programmering in relatie tot de uitzondering voor studenteneenheden: de markt stort zich daarop met als resultaat overaanbod.
5. Wij vragen ons af of de verplichting voor een campuscontract ook geldt voor zelfstandige eenheden die onder het vigerende bestemmingsplan een dergelijke beperking niet kennen (dus ook na een vernieuwing van dat bestemmingsplan)?

6. De definitie van een 'zorgwoning' met daaraan gekoppeld een toewijzingsbeperking is veel te breed: de definitie omvat nu alle levensloopbestendige woningen (dus ook een gewoon appartement) die aan zware zorgvragers moeten worden toegewezen. In de afspraken rond Wonen en Zorg zijn hierover andere criteria en procedures afgesproken. Graag eenduidige definities zodat hierover geen misverstanden kunnen ontstaan.

7. Naar de inzichten van vandaag hebben wij als corporaties reeds een aanzienlijk gedeelte van de sloopopgave achter ons. Wij zullen – ook met het oog op passend toewijzen en de daaraan gerelateerde businesscase (vraag naar eenheden met een huur lager dan € 625,- levert spanning op met nieuwbouwkosten) – veel meer inzetten op renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw. Wat is dan nog het realiteitsgehalte van de uitgangspunten rond 'verduunning' en zelfs 'geleidelijke transformatie' van hele wijken?

Afsluitend

Binnen bovenstaande kaders willen we graag komen tot een gezamenlijke aanpak langs de voorgestelde lijn, derhalve zonder dat de saldobenadering en de Woonprogrammering daarvoor op voorhand onduidelijkheden en/of belemmeringen opwerpen.

Wij pleiten voor snelle duidelijkheid over de eerder genoemde locaties en posities en waar mogelijk tegemoetkoming daarin en willen op korte termijn het overleg met uw college hervatten.

Een afschrift van deze brief sturen wij ook ter informatie aan de fractievoorzitters van de raadsfracties.

Met vriendelijke groet,
namens

Servatius

Maasvallei

Woonpunt

G.H. Weenink

F. Crijns

M. Depondt-Olivers