



Samenvatting

Het college heeft reacties ontvangen op de concept Woonprogrammering Maastricht en de Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg en stelt op basis hiervan voor 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 wil de standpunten van de raadsleden over deze voorgestelde wijzigingen inventariseren tijdens de raadsronde van 22 maart. Het resultaat van deze discussie wordt door het college meegenomen bij het opstellen van de definitieve Woonprogrammering. Deze wordt niet, zoals eerder gecommuniceerd, in maart ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, maar parallel aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, uiterlijk in juli 2016. De wijzigingen in beide documenten als gevolg van de inspraakreacties en de raadsdiscussie hierover kunnen dan op elkaar afgestemd worden.

Beslispunten

- 1) In te stemmen met het voornemen om enkele wijzigingen door te voeren in de Woonprogrammering
- 2) De standpunten van de raadsleden ten aanzien van deze wijzigingen te inventariseren tijdens de stadsronde op 22 maart
- 3) De voorgenomen wijzigingen in de Woonprogrammering en de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg op elkaar af te stemmen en beide documenten parallel ter besluitvorming voor te leggen uiterlijk in juli 2016

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 8 maart 2016:



1. Aanleiding

Het afgelopen jaar is parallel gewerkt aan het opstellen van twee beleidsdocumenten op het gebied van wonen. Allereerst de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SvwZL). Hierin wordt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) op het gebied van woonbeleid en woningprogrammering uitwerkt voor alle 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De gemeente Maastricht heeft ervoor gekozen om parallel hieraan de Woonprogrammering Maastricht op te stellen als actualisatie van de stedelijke programmering woningbouw 2010-2019. Dit is op haar beurt een doorvertaling van de beleidsafspraken uit de SvwZL voor Maastricht. In december 2015 heeft het college beide documenten als concept vastgesteld en vrijgegeven voor discussie met de stad.

Van 4 januari tot 16 februari 2016 heeft de SvwZL ter inzage gelegen. Op 19 januari 2016 is de concept Woonprogrammering onderwerp van discussie geweest in de stadsronde van de gemeenteraad. Op 26 januari 2016 is daarover een spreekuur georganiseerd. Daarnaast zijn diverse schriftelijke reacties binnengekomen op de beide stukken.

In dit collegevoorstel wordt beschreven welke wijzigingen in de Woonprogrammering worden voorgesteld naar aanleiding van de discussie over en de binnengekomen reacties op de concept-Woonprogrammering. In de bijlage zijn het verslag van de stadsronde en de aantekeningen van het spreekuur opgenomen, alsmede een samenvatting en beantwoording van de binnengekomen reacties op de concept Woonprogrammering.

2. Context

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en Ontwerp structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In december 2014 is het POL vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. Onderdeel van dit beleid is de versterking van centrumsteden vanuit het uitgangspunt 'meer stad, meer land', als trekkers van de regionale economie. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is reeds in de huidige situatie sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Er is echter in Zuid-Limburg nog een aanzienlijke planvoorraad aanwezig om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Om ervoor te zorgen dat er niet meer woningen worden gebouwd dan waaraan behoefte is beschrijft het POL een systematiek waarbij per gemeente een 'transformatieopgave' (woningbehoefte voor de komende vijf jaar) wordt berekend op basis van de gegevens uit de Limburgse Woonmonitor. De Woonprogrammering is de uitwerking van het regionale beleid in de stedelijke context waarbij de transformatieopgave koersbepalend is voor de Woonprogrammering.



Het POL is uitgewerkt in de 'Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SwwZL). De hierin opgenomen beleidsafspraken hebben enerzijds tot doel om te komen tot een herstel van de kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en anderzijds om beter te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte zonder dat dit ten koste gaat van een toename van leegstand in de regio. Deze Woonprogrammering sluit aan bij deze beleidsafspraken en geeft aan hoe Maastricht haar rol oppakt om aan deze beleidsafspraken invulling te geven, bekeken vanuit de specifieke lokale context. De discussie over beide conceptstukken heeft parallel plaatsgevonden.

Geconstateerd moet worden dat de (kwantitatieve en kwalitatieve) kaders voor het nieuwe woonbeleid reeds in belangrijke mate zijn vastgelegd in provinciaal en regionaal beleid.

Stedelijk woon- en woningbouwbeleid

Het beleid van Maastricht is gebaseerd op drie samenhangende profielen: kennisstad, cultuurstad en woonstad. Deze profielen versterken elkaar. Via het gericht werken aan de genoemde profielen wil Maastricht haar bovenregionale positie versterken. Deze beleidsmatige inzet is door de gemeenteraad vastgelegd in de Stadsvisie en verder uitgewerkt in de Structuurvisie Maastricht 2030 'Ruimte voor ontmoeting' (2012) en de Economische visie 'Made in Maastricht' (2013). Deze Woonprogrammering focust op de vraag hoe via het toevoegen van nieuwe woningen de woonbehoefte van de stad ingevuld kan worden en de aantrekkelijkheid als woonstad versterkt kan worden en is hiermee een uitwerking van dit beleid.

Ook wordt ingegaan op het woonbeleid zoals woningsplitsing, herbestemming en betaalbaarheid waarvoor uitgangspunten in de Woonagenda 2013 zijn vastgelegd. De hierin vastgestelde uitgangspunten blijven gehandhaafd maar worden verder uitgewerkt en op sommige onderdelen wordt de ruimte voor invulling aangescherpt. Voor woningsplitsing specifiek geldt dat het beleid zoals is vastgesteld in juli 2015 nog steeds blijft gelden, evenals de hierin opgenomen overgangperiode voor legalisaties van voor mei 2013. Het in de Woonprogrammering opgenomen quotum voor woningsplitsing geldt niet voor legalisaties en ook niet voor woningsplitsing als deze rechtstreeks is toegestaan in het bestemmingplan.

Deze Woonprogrammering dient ter vervanging van de stedelijke programmering woningbouw 2010-2019 waarin zogenaamde 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling zijn benoemd. Op basis daarvan is de plancapaciteit binnen de stad teruggebracht van bijna 12.000 naar zo'n 4000 woningen en heeft Maastricht vele miljoenen afgeboekt op grondposities. Ook andere partijen in de stad hebben grondposities moeten afboeken



3. Gewenste situatie

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormt de basis voor de Woonprogrammering Maastricht. De ter inzage legging heeft verschillende reacties opgeleverd; zie hoofdstuk 5 van deze notitie. De reacties worden beantwoord in het kader van het besluitvormingsproces van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Er wordt niet verwacht dat de uitgezette beleidslijn fundamenteel zal wijzigen. De urgentie van een strakkere regionale woningbouwprogrammering in relatie tot de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg is groot en de kaders daarvoor zijn grotendeels reeds in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg vastgelegd.

Voor zover nu kan worden overzien hebben de discussiepunten in het kader Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg met name betrekking op:

- De definitie van zorgwoningen en studentenwoningen en de manier waarop geborgd wordt dat deze specifieke woningen ook daadwerkelijk door de beoogde doelgroepen worden bewoond.
- De definitie van leegstand en de manier waarop de aanwezige gegevens daarover worden verdisconteerd met de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens en de daarop gebaseerde 'transformatie-opgave'.

Deze definities zullen ook in de Woonprogrammering Maastricht worden opgenomen.

Naast deze meer 'administratieve' punten zal naar verwachting een discussie plaatsvinden over:

- Versoepeling of uitzondering van de compensatieregeling voor het herbestemmen van waardevolle monumenten, waaronder carréhoeves, vakwerkboerderijen, kerken en kloosters, scholen en industriële gebouwen. Hiermee zou worden bereikt dat leegstand en verval van minimaal een deel van deze gebouwen wordt voorkomen en dat monumenten een duurzame nieuwe bestemming kunnen krijgen.
- Versoepeling van de compensatieregeling waarin bestaande 'harde' plancapaciteit moet worden ingeleverd bij nieuwe plannen. Er is nu een verhouding van '4 op 1' opgenomen (bij de herbestemming van monumenten is dat '1 op 1'). Vanuit de doelstelling van het POL en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een verhouding van 4 op 1 goed te onderbouwen en is versoepeling daarvan ongewenst. Dat zou er namelijk toe kunnen leiden dat minder plancapaciteit gesaneerd wordt en de woningvoorraad bovendien meer toeneemt dan feitelijk de behoefte is.



Woonprogrammering Maastricht

1. Behoeftte aan meer flexibiliteit

Er wordt in de reacties over het algemeen een oproep gedaan om meer flexibiliteit en ruimte te bieden in de Woonprogrammering, zowel voor de mogelijkheden binnen bestaand vastgoed als voor nieuwbouw. De gemeente begrijpt dat, maar is er van overtuigd dat sterkere sturing nodig is om te zorgen dat de juiste woningen op de juiste plekken aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

Allereerst is het belangrijk te vermelden dat het beleid, zoals dat beschreven is in de Woonprogrammering, alleen van toepassing is als een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De gebruiksmogelijkheden van bestaande woningen en andere gebouwen, zoals vastgelegd in de vigerend bestemmingsplannen, blijven in principe de komende jaren van kracht. Een belangrijk deel van de discussie richt zich op de binnenstad, waar veel niet-woonpanden de bestemming 'Centrum' of 'Gemengd' hebben. Binnen deze bestemmingen is 'Wonen' (soms onder voorwaarden) toegestaan; er zijn in deze bestemmingen geen beperkingen opgenomen ten aanzien van aantallen of grootte. Dat wil zeggen dat het schrikbeeld van grootschalige leegstand en verval in de binnenstad, dat door sommigen wordt opgeroepen, in werkelijkheid (veel) genuanceerder ligt.

Bovenstaande betreft met name bestaande gebruiksmogelijkheden ('rechten') in bestaand vastgoed. Anders is het bij het creëren van nieuwe woningen in bestaand vastgoed, waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. De eigenaar van dat vastgoed heeft op dit moment geen 'rechten' om het vastgoed een andere functie te geven. Vanuit de situatie dat er voor diverse andere locaties in de stad partijen / initiatiefnemers wel rechten hebben (die publiek- en/of privaatrechtelijk zijn vastgelegd) om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen is het gerechtvaardigd dat de gemeente daaraan prioriteit geeft bij de Woonprogrammering, mits het daarbij gaat om de juiste woningen op de juiste plek in relatie tot de behoefte.

Om toch deels tegemoet te komen aan de vraag om meer flexibiliteit wil de gemeente op twee manieren ruimte geven aan nieuwe initiatieven.

- In het huidige beleid is 10% van de 'bouwruimte' gereserveerd voor nieuwe, kleinschalige initiatieven. Voorgesteld wordt om dit aantal (ook) in het nieuwe beleid te reserveren voor kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder per initiatief) die goed passen bij de behoefte (zowel qua woonmilieu als woningtype). Bij een woningbouwproductie van 100-200 woningen per jaar gaat het daarbij om maximaal 20 woningen per jaar. Dit past binnen de uitgangspunten van de SvWZL omdat de gemeente een substantieel groter aantal woningbouwlocaties gaat saneren de komende jaren (ca. 1200 woningen).



- De gemeente zal bij de provincie het pleidooi van Erfgoedplatform Limburg en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor versoepeling of uitzondering van de compensatieregeling voor monumentale gebouwen ondersteunen. Dit om leegstand en verval van het cultureel erfgoed te voorkomen en meer mogelijkheden te bieden deze gebouwen een nieuwe bestemming te geven.

Hiermee denkt de gemeente binnen de Woonprogrammering zowel meer ruimte te geven aan kleinschalige initiatieven als aan de herstemming van monumentale gebouwen, zonder dat strijdigheid ontstaat met het provinciaal beleid.

2. Prioriteit bij grote projecten

In de reacties wordt geconstateerd dat de gemeente in de Woonprogrammering prioriteit geeft aan een beperkt aantal grote projecten, met name de ontwikkeling van de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht en het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère. Deze keuze is consequent vanaf de raadsbeslissing over de stedelijke programmering 2010-2015, waarin deze projecten als belangrijke brandpunten voor de ontwikkeling van de stad zijn aangewezen. Dat is te rechtvaardigen vanuit het strategische belang van deze projecten voor de stad en regio. Niet alleen op het gebied van het wonen, maar ook voor de (regionale) bereikbaarheid en doorstroming en op het gebied van de leefbaarheid zijn deze projecten essentieel.

De vraag is aan de orde of de gemeente zich daarmee niet al te zeer afhankelijk maakt van deze projecten voor de realisatie van de woningbouwopgave. Dat valt wel mee. Allereerst moet gesteld worden dat de gemeente gelooft in de kracht van deze projecten. Anderzijds zitten er nog verschillende nieuwbouw- en herbestemmingsplannen in de pijplijn; voorbeelden daarvan zijn de (woning)bouwplannen Looijershof (Jekerkwartier), Ridderbrouwerij (Wyck) en Klevarie (Kommelkwartier). Daarnaast zijn er in de vigerende bestemmingsplannen nog mogelijkheden om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Dus het gevaar dat er in Maastricht de komende jaren vanwege de strategische keuze (veel) te weinig zal worden gebouwd is beperkt. Daar komt bij dat de gemeente zal gaan monitoren of de woningbouwproductie op het gewenste niveau komt en blijft. Als dat onverhoopt en onverwacht in een bepaalde periode in onvoldoende mate het geval is, zal overwogen worden het quotum van 20 woningen per jaar te realiseren via kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder; zie paragraaf 1) tijdelijk te verhogen.



3. Corporatiebezit

De Maastrichtse corporaties onderkennen de noodzaak om via het woonbeleid te anticiperen op de demografische ontwikkelingen en ondersteunen de sturende rol van de gemeente als beleidsmaker en planwetgever. Wel hebben zij enkele zorgpunten over de consequenties van dit beleid voor hun projectenportefeuille. De gemeente begrijpt de zorgpunten, maar denkt dat deze Woonprogrammering voor de corporaties voldoende ruimte en mogelijkheden biedt. In de Woonprogrammering wordt aangegeven dat de omvang van de sociale voorraad op peil moet blijven en worden de mogelijkheden voor de woningcorporaties verruimd door de saldo-0-benadering stadsbreed te optimaliseren. De gemeente heeft daarbij zelfs aangegeven dit in bijzondere gevallen te faciliteren en eventueel (mee) te financieren. Hoe dit beleid wordt geconcretiseerd voor specifieke ontwikkelingslocaties en bouwplannen is een kwestie van nadere uitwerking. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk; dit past niet bij het abstractieniveau van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering. Een en ander zal aan de orde komen in het proces van de 'Herijking van de Herstructurering' en de 'Samenwerkingsafspraken' die daaruit volgen.

Naar aanleiding van de reactie van de Maastrichtse corporaties heeft de gemeente het initiatief genomen voor een bestuurlijk gesprek. Hierin is afgesproken dat de corporaties de komende weken bekijken in hoeverre de voorgestelde beantwoording en aanpassingen de geuite zorgen kunnen wegnemen. Ook is afgesproken dat er een intensief traject wordt opgestart waarin gemeente en corporatie gezamenlijk verdiepen op de verschillende buurten en hier nieuwe afspraken over gaan maken, zowel inhoudelijk als financieel. Deze nieuwe afspraken zullen zoveel als mogelijk worden verankerd in de nieuwe samenwerkingsafspraken voor 2017 en verder.

4. Studentenhuisvesting

Het beleid ten aanzien van studentenhuisvesting heeft in het kader van de Woonprogrammering de meeste discussie opgeleverd. Sommigen vinden dat er onvoldoende ruimte overbleef, anderen pleiten voor nog meer beperkingen, vooral in bepaalde buurten.

Vanuit het provinciaal beleid is de gemeente niet verplicht om het realiseren van studentenhuisvesting te programmeren. Maastricht doet dat bewust wel om er voor te zorgen dat aanvullend op de bestaande studentenhuisvesting kwalitatief goede complexen worden gerealiseerd; dat is belangrijk omdat deze voorzien in de behoefte van internationale masterstudenten, een groeiende categorie studenten in de stad.

Bijkomend voordeel daarvan is dat niet alleen een aantal grotere monumentale gebouwen een nieuwe bestemming kan krijgen, maar ook dat de druk op woonbuurten wordt verminderd. Dit laatste



door het realiseren van nieuwe studentenkamers of eenheden aan quota te verbinden. In de Woonprogrammering is daarover het volgende opgenomen:

- 40 woningsplitsingen naar zelfstandige wooneenheden voor studenten per jaar;
- 40 onzelfstandige wooneenheden per jaar;
- 40 herbestemmingen naar zelfstandig wooneenheden voor studenten of onzelfstandige wooneenheden per jaar.

Hiermee denkt de gemeente een evenwichtig beleid te hebben geformuleerd dat zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit op een zorgvuldige behoefteanalyse via diverse onderzoeken. Bijstelling van de quota blijft bovendien mogelijk als gevolg van monitoring van deze behoefteontwikkeling.

Voor de goede orde: deze quota gelden alleen voor gevallen die niet rechtstreeks mogelijk zijn in het vigerende bestemmingsplan. Verder is het belangrijk te melden dat een quotum van 40 per jaar via woningsplitsing niet wil zeggen dat er 40 panden mogen worden gesplitst, maar dat er via splitsing 40 kamers/eenheden mogen bijkomen.

In de discussie over studentenhuisvesting in het kader van de Woonprogrammering is regelmatig de relatie gelegd met het ingezette legalisatietraject van illegale, bestaande studentenkamers. Dat legalisatietraject is echter een zelfstandig onderwerp. De programmering gaat enkel over nieuwe woonfuncties. Het nieuwe woningsplitsingsbeleid zal in de eerste helft van dit jaar worden geëvalueerd. Dit kan leiden tot aanpassing van het nieuwe beleid. Daarbij zal tevens aandacht worden geschonken aan de vraag of de lopende legalisatie in de huidige vorm (voorwaarden, deadline overgangperiode) aanpassing behoeft.

In de Woonprogrammering wordt er van uitgegaan dat het met name gaat om het legaliseren van de studentenkamers en dat het legalisatietraject niet tot gevolg heeft dat het aantal kamers in Maastricht voor studenten substantieel zal verminderen. Als blijkt dat dit wel het geval is, dan zullen de quota voor het realiseren van nieuwe studentenhuisvesting worden verhoogd. Dit om te voorkomen dat er door de legalisatie een tekort aan studentenkamers ontstaat.

5. Implementatie

Het voorgenomen beleid is via de formele ter inzagenlegging van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de publicatie van de concept Woonprogrammering op 4 januari 2016 bekend gemaakt. Voorgesteld wordt het nieuwe beleid direct na de vaststelling door de raad uiterlijk in juli 2016 te laten ingaan. Dat wil zeggen dat vergunningsaanvragen, die voor de vaststeldingsdatum bij de gemeente Maastricht zijn of worden ingediend, zullen worden getoetst aan het 'oude', vigerende beleid; dit blijft ook als de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning onderwerp wordt van een



bezwaar- en beroepsprocedure. Vergunningsaanvragen vanaf de vaststellingsdatum worden getoetst aan het nieuwe beleid zoals verwoord in de Woonprogrammering. Hiermee hebben initiatiefnemers voldoende mogelijkheden alsnog een vergunning aan te vragen of te anticiperen op het nieuwe beleid.

Borging dat zelfstandige woningen voor studenten daadwerkelijk bewoond zijn en blijven door studenten en geen reguliere woningen worden zal geschieden via het bestemmingsplan. Dit in combinatie met het opnemen van een voorschrift in de vergunning dat de verhuurder altijd (via een zogenaamd campuscontract) in staat moet zijn aan te tonen dat de bewoners zijn ingeschreven bij een instelling voor hoger of middelbaar onderwijs (inschrijving mag maximaal 1 jaar geleden beëindigd zijn). Hieraan wordt toegevoegd dat ook aan de leefbaarheidsvoorschriften zoals opgenomen in beleid woningsplitsing moet worden voldaan (zoals fietsenstalling, afvalberging, etc.) en dat deze in stand worden gehouden. Voor onzelfstandige wooneenheden wordt voornamelijk niet juridisch geborgd dat de woningen studentenwoningen zijn of blijven, omdat dergelijke eenheden niet tot de reguliere zelfstandige woningvoorraad behoren.

Een zorgwoning is een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woning bestaande uit één woonlaag die voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen. De zorgwoning wordt bewoond door mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuiglijke beperking die professionele zorg en begeleiding nodig hebben. Deze mensen hebben een zorgindicatie van minimaal VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en nemen daadwerkelijk zorg af. Borging dat zorgwoningen daadwerkelijk bewoond zijn en blijven voor de hiervoor beschreven doelgroep zal als volgt geschieden.

- In alle nieuwe gevallen wordt in de te verlenen omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen dat te allen tijde moet worden voldaan aan de definitie zoals hierboven geformuleerd.
- Bij een nieuw initiatief in een pand dat voorheen geen woonbestemming had of bij nieuwbouw wordt de bestemming van het pand maatschappelijke doeleinden. In de regels wordt vervolgens opgenomen dat het een zorgwoning betreft. Bij het splitsen van een bestaande woning kan de bestemming wonen gehandhaafd blijven, maar zal in de splitsingsakte en de vergunning worden opgenomen dat de toegevoegde eenheden zorgwoningen zijn.
- In de omgevingsvergunning wordt bovendien een bepaling opgenomen dat in geval van wisseling van huurder of eigenaar opnieuw getoetst dient te worden aan de definitie.

Zowel op het naleven van de voorschriften in de vergunning als het gebruik conform de bestemming maatschappelijke doeleinden zal via steekproef gehandhaafd worden.



6. Tot stand koming

Er is kritiek op de wijze van tot stand koming van de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de concept Woonprogrammering. De publicatie van beide stukken kwam voor diverse mensen als een verrassing en gevraagd wordt waarom deze stukken niet op een meer interactieve manier zijn opgesteld.

Deze kritiek verbaast ons. Op 18 november 2014 is het proces toegelicht in de raadscommissie Stadsontwikkeling. Op 31 maart 2015 zijn de resultaten van de analyses toegelicht. Op 7 april 2015 was er (op regionaal niveau) een raadsconferentie en vond een bijeenkomst plaats voor stakeholders en andere belangstellenden. Op 19 juni 2015 heeft over het nieuwe woonbeleid aan de hand van stellingen een discussie plaatsgevonden in de stadsronde van de gemeenteraad. Over het voorgenomen nieuwe woonbeleid heeft op 19 januari 2016 een debat plaatsgevonden in de stadsronde van de gemeenteraad. Op 20 januari 2016 was er een regionale bijeenkomst. Op 26 januari 2016 is een spreekuur georganiseerd. Vrijwel al deze momenten zijn publiekelijk aangekondigd en waren voor iedereen toegankelijk. Daarnaast zijn in 2015 in het kader van de voorbereiding van de Woonprogrammering oriënterende gesprekken gevoerd met een aantal belangrijke ontwikkelende partners in de stad.

Daarnaast moet worden geconstateerd dat de (kwantitatieve en kwalitatieve) kaders voor het nieuwe woonbeleid reeds in belangrijke mate waren vastgelegd in provinciaal beleid, met ook een uitgebreid voorbereidings- en consultatietraject. Die kaders bieden weinig ruimte voor een vrije discussie over het te voeren beleid. Om die redenen is bij het opstellen van de nieuwe Woonprogrammering niet gekozen voor het opzetten van een volledig open participatief proces. Overigens zal het programma in het kader van de herstructurering nog worden geëvalueerd en herijkt; hiervoor volgt een startnotitie.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De voorgestelde Woonprogrammering is opgesteld conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij staat duurzaam gebruik van ruimte centraal. De voorgestelde beleidskeuzes om plancapaciteit buiten bestaand stedelijk gebied te saneren en nieuwe initiatieven zorgvuldig af te wegen ten opzichte van de woningbehoefte en de bestaande voorraad dragen bij aan duurzaam ruimtegebruik. Het verduurzamen van het bestaande woningaanbod is benoemd als belangrijk uitgangspunt dat bovendien een belangrijk instrument is om de betaalbaarheid van het woningaanbod te verbeteren. De voorgestelde wijzigingen in de Woonprogrammering sluiten nog



steeds aan bij deze uitgangspunten en versterken die zelfs doordat nog meer nadruk wordt gelegd op ruimte voor herbestemming en flexibiliteit in de bestaande voorraad, inclusief monumenten.

5. Effect op de openbare ruimte

Het niet meer of in mindere mate realiseren van geplande woningbouwinitiatieven betekent dat de terreinen waar deze woningen gepland waren een andere invulling dienen te krijgen. Een aantal van de reacties die partijen hebben ingediend op de concept Woonprogrammering waren specifiek op dit onderwerp gericht. Indien het terrein in eigendom is van een ontwikkelende partij, particuliere initiatiefnemer of woningbouwcorporatie zullen afspraken met de betreffende partijen worden gemaakt over de herinrichting. Dit wordt meegenomen in de onderhandelingen met deze partijen. Uiteraard zullen ook eventuele omwonenden van de locaties betrokken worden bij een eventuele herinrichting en kunnen buurtinitiatieven of mogelijkheden voor zelfbeheer aan de orde komen. Indien dit leidt tot een toevoeging van areaal aan de openbare ruimte zullen de financiële consequenties voor beheer en onderhoud per locatie inzichtelijk worden gemaakt en ter afweging worden voorgelegd aan het college.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Het college heeft op 8 december 2015 de concept Woonprogrammering Maastricht vastgesteld. Om deze herverdeling van het programma mogelijk te maken heeft het college ingestemd om een subsidieverordening voor te bereiden en hiervoor circa € 2,5 mln uit het budget stedelijke vernieuwing (voorziening isv/mjip) te reserveren. Zowel de subsidieverordening als de concrete kredietvoting zal bij de vaststelling van de Woonprogrammering in juni/juli aan de raad worden voorgelegd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing



10. Participatie tot heden

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

- 23 november 2014 presentatie bureau Stec onderzoek naar woningmarktontwikkelingen in Maastricht
- 15 januari 2015 raadsbijeenkomst Maastricht-Heuvelland over de regionale woningmarktprogrammering
- 31 maart 2015 plan van aanpak Woonprogrammering Maastricht in stadsronde
- 8 april 2015 raadsconferentie over de SvzwL met 18 gemeenten
- 23 juni 2015 stadsronde Woonprogrammering Maastricht - discussie over analyse aan hand van stellingen
- 1 september 2015 stadsronde over subregionale programmering
- 19 januari 2016 stadsronde concept Woonprogrammering
- 20 januari raadsconferentie over ontwerp SvzwL

Ook met betrokken stakeholders (corporaties, marktpartijen) zijn diverse bijeenkomsten geweest.

- 7 April 2015 kick-off met sleutelpartners Woonprogrammering Maastricht
- 16 april brede discussie met stakeholders over SvzwL
- diverse bijeenkomsten in mei, juni, oktober en november over Woonprogrammering Maastricht met sleutelpartners
- 21 januari stakeholder bijeenkomst SvzwL
- 26 januari spreekuur Woonprogrammering Maastricht
- 25 februari Bestuurlijk overleg Wonen en Wijken met de corporaties

11. Voorstel

- 1) In te stemmen met het voornemen om enkele wijzigingen door te voeren in de Woonprogrammering
- 2) De standpunten van de raadsleden ten aanzien van deze wijzigingen te inventariseren tijdens de stadsronde op 22 maart
- 3) De voorgenomen wijzigingen in de Woonprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg op elkaar af te stemmen en beide documenten parallel ter besluitvorming voor te leggen uiterlijk in juli 2016



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Dit collegevoorstel voor wijzigingen in de Woonprogrammering wordt behandeld in de raadsronde op 22 maart 2016. Doel van deze behandeling is een discussie in de gemeenteraad, waarin het college op hoofdlijnen aangeeft welke wijzigingen zij van plan is in de Woonprogrammering aan te brengen en hoe zij de binnengekomen reacties wil verwerken en beantwoorden. Deze vergadering is openbaar toegankelijk. Daarbij is het niet de bedoeling de ingezonden schriftelijke reacties nog eens te herhalen; de raadsleden hebben daarvan reeds kennis genomen. (zie bijlage B2_rondebriefje raadsronde Woonprogrammering voor meer informatie over de opzet van de raadsronde)

In eerste instantie was het de bedoeling om direct daarna de Woonprogrammering ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Gezien de vragen die daarover zijn gesteld (mede in relatie tot de besluitvorming van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) wordt deze planning enigszins aangepast. Voorgesteld wordt resultaat van de discussie in de raadsronde te evalueren en af te stemmen op de voorbereiding van de besluitvorming van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Definitieve besluitvorming in de gemeenteraad over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering zal vervolgens gelijktijdig plaatsvinden uiterlijk juli 2016. Dit onder voorbehoud van eensluidende besluitvorming over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg door alle andere gemeenten in de regio.

BIJLAGE 1. Concept beantwoording reacties Woonprogrammering Maastricht

1.- Inleiding

Van 4 januari tot 16 februari 2016 heeft de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ter inzage gelegen. Hierin is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) op het gebied van woonbeleid en woningbouwprogrammering uitwerkt voor de regio. Iedereen is in de gelegenheid gesteld binnen de genoemde periode een zienswijze in te dienen over de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Tegelijkertijd is de concept Woonprogrammering gepubliceerd. Deze Woonprogrammering, die een doorvertaling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor Maastricht bevat, is op 19 januari 2016 onderwerp van discussie geweest in de stadsronde van de gemeenteraad. Op 26 januari 2016 is daarover een spreekuur georganiseerd. Iedereen is in de gelegenheid gesteld te reageren op de concept Woonprogrammering.

Deze bijlage bevat het verslag van de discussie in de stadsronde en de aantekeningen van het spreekuur. Verder zijn alle binnengekomen reacties op de concept Woonprogrammering en het ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg samengevat en - voor zover het de Woonprogrammering betreft - beantwoord. Zienswijzen die specifiek gericht zijn op de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn wel samengevat, maar nu nog niet beantwoord. Dat zal gebeuren in het kader van het besluitvormingsproces daarvan.

Alle binnengekomen inspraakreacties en zienswijzen liggen ter inzage in de raadsportefeuille. Vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn in deze bijlage geen persoonlijke gegevens opgenomen.

2.- Stadsronde raad op 19 januari 2016

Wethouder Van Grootheest geeft aan, dat de raad de afgelopen maanden verschillende keren betrokken is geweest bij de ontwikkeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de Woonprogrammering Maastricht. In dat kader is gekeken waar nog behoefte is aan woningen (vooral rustige stadswijken en ruimopgezette groene wijken aan de rand) en waar te veel van is (voornamelijk de wijken aan de rand met veel laagbouw en/of hoogbouw, de zogenaamde suburbane woonwijken). De avond wordt ingevuld door te discussiëren in 4 groepen. Onderstaand zijn de belangrijkste opmerkingen per groep weergegeven.

Groep 1:

- Overlast van studenten is een probleem. Woonprogrammering komt hier deels aan tegemoet, enerzijds door quoteringsplitsing en anderzijds door druk uit buurten weg te nemen via concentratie in grootschalig vastgoed (bv. Carré, Bonnefantentoren).
- Er zou echter ook moeten worden gekeken naar toetsing op basis van leefbaarheid en meer verantwoordelijkheid bij verhuurders. Toezicht en meldpunt overlast worden meegenomen in onderzoek keurmerk.
- Huidige plannen voor studentenhuisvesting leveren relatief dure kamers op, er moeten ook betaalbare kamers komen om buurten te ontlasten.
- Te sterke focus op monumenten voor studentenhuisvesting. Dit heeft wel de voorkeur, maar andere invulling zou ook mogelijk moeten kunnen zijn.
- Studentenhuisvesting leidt op bepaalde plekken tot minder woningen voor bijvoorbeeld gezinnen (voorbeeld Jekerkwartier).
- Kwantitatieve benadering van aanpak planvoorraad straalt te weinig ambitie uit. Er is echter wel via monitoring ruimte gecreëerd om bij toename aantal inwoners opgave aan te passen.

- Goed dat er wordt gestuurd, maar grote projecten (Sphinx, Groene Loper) beperken te veel de flexibiliteit, bijvoorbeeld kleinschalige projecten in de stad t.b.v. de vitaliteit (bijvoorbeeld in de aanloopstraten). Wellicht zouden juist de grotere projecten moeten worden beperkt.
- Koppelen van wonen en zorg als eis voor het mogen realiseren van een zorgwoning staat op gespannen voet met beleid splitsing wonen en zorg. Dit zou anders moeten worden geregeld, bijvoorbeeld door specifieke eisen aan de woning te stellen.

Groep 2

- Onduidelijke definities, bijvoorbeeld rustige stadswijk en binnenstad versus centrum.
- Er worden prioritaire gebieden aangewezen, maar de stad kent nog vele 'rotte kiezels'. Zorg dat deze ook worden meegenomen. Denk ook na over wat er achterblijft bij de herstructureringsgebieden waar straks de herstructurering stopt.
- Doordat de huidige regels soepeler zijn dan de nieuwe bestaat het risico op een grote toestroom van 'geforceerde' aanvragen. Hoe gaat de gemeente hier mee om?
- In de analyse worden enkele doelgroepen vergeten: expats (grotere gezinnen, communities, dichtbij uitvalswegen/Chemelot) en flexibele huisvesting (tijdelijke contracten, inhuur). Advies is om de analyse uit te breiden door zowel woonproducten als de woonmarkt te analyseren, zowel bekend als onbekend.
- Timmer niet alles dicht maar zorg voor flexibiliteit
- Aandacht schenken aan de betaalbaarheid van (zorg)woonproducten. Vooral omdat de geprioriteerde plekken niet goedkoop zijn (dure bouwgrond).
- De vraag naar studentenwoningen is nog onvoldoende bekend, omdat er geen exacte nulmeting van de huidige studentenwoningen beschikbaar is. De vraag naar studentenwoningen kan ook toenemen, doordat sommige studentenwoningen door de nieuwe Woonprogrammering illegaal worden. Flexibiliteit (in combinatie met monitoren) is noodzakelijk bij studentenwoningen.
- Let op dat er straks nog genoeg gebeurt in de buitenwijken van Maastricht. De grootste doelgroep zijn de huidige inwoners. Deze doelgroep wordt nu onvoldoende belicht. Nadruk ligt teveel op het aantrekken van nieuwe doelgroepen.
- Bekijk de opgave van Maastricht ook op de schaal van Zuid-Limburg
- Er bestaat een risico op winkelleegstand in de binnenstad. In sommige gevallen zal de functie van wonen boven een winkel moeten stoppen omdat men geen fietsenstalling kan realiseren (legalisering). Daarnaast zijn nieuwe woningen niet mogelijk door de nieuwe programmering. Bij het wegvallen van huuropbrengsten zal de winkelier voor onderliggend winkelpand waarschijnlijk een hogere huur moeten betalen en mogelijk zelfs zijn of haar winkel sluiten/verhuizen.

Groep 3

- Doordat zoveel prioriteit wordt gegeven aan een beperkt aantal grote projecten ontbreekt ruimte voor nieuwe initiatieven om bestaande gebouwen aan te passen aan nieuwe (woon)wensen of een nieuwe (woon)bestemming te geven. Hierdoor wordt Maastricht onaantrekkelijk voor beleggers en dreigt voor veel gebouwen leegstand, wat erg ongunstig is voor de leefbaarheid.
- De binnenstad is zo belangrijk voor de stad dat je daar meer ruimte voor initiatieven zou moeten geven. Voor binnenstad dus een uitzondering maken.
- Ook buiten de binnenstad is behoefte aan ruimte om leegkomende niet-woongebouwen te verbouwen tot woningen, bijvoorbeeld studentenhuisvesting. Het realiseren van studentenhuisvesting is vaak de enige mogelijkheid tot herbestemming als winkelpanden leegkomen. Het aangegeven aantal van 40 eenheden per jaar is volstrekt onvoldoende; dit werkt leegstand en verloedering in de hand.
- Programma voor studentenhuisvesting (veel) ruimer maken. Door de concurrentie die dan ontstaat, wordt de kwaliteit van studentenhuisvesting beter en komen studenten die nu buiten Maastricht (of in buurten aan de rand van de stad) wonen terug naar de plekken in en rond de binnenstad en de onderwijslocaties.

- Het programma voor studentenhuysvesting wordt nu grotendeels gerealiseerd in een aantal grote monumentale gebouwen. Het is veel eenvoudiger om dergelijke gebouwen een nieuwe functie te geven (bijvoorbeeld voor startende bedrijfjes en vluchtelingen) dan kleinschalige voormalige winkelpanden in buurten. Bovendien is het gevolg van eventuele leegstand bij de grote panden minder groot in relatie tot de leefbaarheid.
- De uiterste datum voor de legalisatie van studentenkamers (1 juli 2016) is lang niet voor alle gevallen haalbaar. Door de nieuwe Woonprogrammering is legalisatie van bestaande situatie na die datum wellicht niet meer mogelijk. Er wordt gepleit voor een ruimere termijn.
- Maastricht is nu eenmaal een studentenstad en de term overlast is zeer subjectief. De gemeente c.q. de politiek zou zich minder moeten aantrekken van wat er in de media daarover wordt beweerd.
- De gemeenteraad staat voor een groot dilemma. Enerzijds moeten bestaande afspraken worden gerespecteerd. Anderzijds zou ruimte moeten worden gegeven aan particulier initiatief. Wat betreft (dreigende) leegstand ligt het risico primair bij belegger, ondernemer, eigenaar.
- Maastricht loopt te veel vooruit op het POL en de besluitvorming over de SVWZL.

Groep 4

- Akkoord met focus op specifieke doelgroepen, mits uitgewerkt binnen gebiedsprioriteiten. Concreet: studentenhuysvesting. Deze krijgt door deze focus volop de ruimte in buurten die niet onder prioriteiten vallen.
- Er is behoefte aan extra sturingsmechanisme voor studentenhuysvesting om sommige buurten te beschermen. Wellicht leefbaarheids criterium.
- T.a.v. legalisering: vele eigenaren zijn zich (nog) niet bewust van situatie. Na 1 juli 2016 zijn zij te laat. Vermoeden is dat er veel onwetendheid is in buurten waar VVWM geen of nauwelijks leden heeft (Boschstraatkwartier, Annadalfat).
- Tegenstelling: markt vraagt om (meer) flexibiliteit, programmering wordt (nog) strakker. Flexibiliteit heeft twee betekenissen. Er is goede sturing nodig om bepaalde plekken te ontwikkelen. Op dat punt moet programmering juist niet flexibel zijn. Wel is flexibiliteit nodig in aantallen woningen in doelgroepen.
- Vrees dat we teveel sociale voorraad verliezen. Door verkoop, sloop. Wat is het effect van deze stedelijke programmering op de corporatievoorraad? Onduidelijk hoe dat zit met saldo 0. Verwachte groei vergunninghouders is (extra) complicatie bij discussie over omvang betaalbare voorraad.
- Omvormen bestaande capaciteit aan de rand van de stad is verstandig. Niet aan dode paarden blijven trekken.
- Eens met prioritering van gebieden. Wel kanttekening dat er voldoende ruimte moet blijven voor interessante en vernieuwende woonproducten.
- Eens met omvormen bestaande plancapaciteit aan de rand van de stad.. Twijfels of er wel voldoende flexibiliteit is.
- Eens met focussen ruimte nieuwe initiatieven op specifieke doelgroepen via herbestemming. Met twijfel over voldoende flexibiliteit. Koppel doelgroep studenten aan geografische afbakening.
- Bij herstructurering/saldo 0 letten op betaalbaarheid/omvang betaalbare voorraad.
- Principe van terugbrengen plancapaciteit wordt niet ter discussie gesteld.

Conclusies wethouder

- De urgentie van programmeren en sturen wordt erkend. Niets doen is geen optie, omdat dit negatieve gevolgen zou hebben voor de leegstand, de leefbaarheid en de waarde van vastgoed.
- Belang van focus op bestaand vastgoed wordt gedeeld.
- Belang van het regionaal oppakken van de opgave wordt erkend. Zuid-Limburg is één woningmarkt, maar er zijn ook verschillen. De bijzondere positie van Maastricht wordt erkend in de regio, vastgelegd in het POL (visie op Zuid-Limburg) en de SVWZL. Maastricht en Eijsden-

Margraten hebben als enige gemeenten in Zuid-Limburg een (beperkte) positieve transformatieopgave, d.w.z. ruimte voor toevoeging van woningen.

- Er zijn sterke relaties met andere onderwerpen, zoals zorg, woningsplitsing en studentenhuisvesting.
- Veel belang wordt gehecht aan flexibiliteit. De transformatieopgave uit de SVWZL voorziet hier in. Op basis van monitoring wordt deze regelmatig getoetst aan de praktijk.
- Er is sprake van een aantal spanningsvelden/paradoxen: de focus op de grote woningbouwplannen (Sphinx, Groene Loper) versus kleine plannen (binnenstad, aanloopstraten, 'rotte plekken' oplossen), flexibiliteit versus sturing en zekerheid, nadelen studentenwoningen versus behoefte aan meer studentenwoningen. Dat vergt een zorgvuldige belangenafweging door de gemeente.

3.- Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht d.d. 18 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-)

- Onderkent nut en noodzaak van een woningbouwbeleid afgestemd op de demografische ontwikkelingen. *Antwoord: Akkoord.*
- Vindt dat er onvoldoende informatie is over vraag en aanbod van de huisvesting van studenten en jong werkenden om daarop nieuwe beleidsuitgangspunten te formuleren. In ieder geval dienen de resultaten van het legaliseringstraject te worden afgewacht. *Antwoord: Het programma studentenhuisvesting is gebaseerd op de (kwalitatieve en kwantitatieve) veranderingen van de vraag. Er wordt niet van uitgaan dat door het ingezette legalisatietraject veel bestaande studentenkamers komen te vervallen. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*
- Stelt dat de opgenomen maximaantallen veel te beperkt zijn om de verwachte groei van de studentenpopulatie te kunnen opvangen. *Antwoord: Het programma studentenhuisvesting is zowel kwalitatief als kwantitatief gebaseerd op een zorgvuldige behoefteanalyse via diverse onderzoeken. Bijstelling van de aantallen blijft bovendien mogelijk als gevolg van monitoring van deze behoefteontwikkeling.*
- Vindt dat door het herbestemmen van een aantal grote monumentale gebouwen tot studentenhuisvesting het aanbod minder divers wordt en de mogelijkheden voor kleine initiatieven worden beperkt. Particuliere initiatiefnemers kunnen voorzien in de vraag. *Antwoord: Het aanbod studentenhuisvesting wordt juist meer divers omdat er nieuwe concepten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd; concepten waaraan juist een groeiende behoefte. Het is de vraag of particuliere initiatiefnemers campusachtige studentenhuisvesting kunnen realiseren.*
- Benadrukt het belang van het beleid ten aanzien van 'wonen-boven-winkels'. *Antwoord: Dit programma is bevroren omdat het technisch en financieel op dit moment niet realistisch is de resterende panden in de binnenstad om te bouwen.*

4.- Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht d.d. 18 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-02378)

- Constateert dat er over de Woonprogrammering geen (voor)overleg met hen is geweest en vraagt om nader overleg. *Antwoord: Er is geen gerichte uitnodiging verstuurd, maar er zijn voldoende mogelijkheden (geweest) voor iedereen om zich op de hoogte te stellen en inbreng te leveren. Zie paragraaf 3.6 van het collegevoorstel.*
- Begrijpt niet dat de gemeente de Woonprogrammering wil vaststellen voordat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is vastgesteld. *Antwoord: De planning wordt aangepast. Voorgesteld wordt besluitvorming in de gemeenteraad gelijktijdig te laten plaatsvinden. Zie hoofdstuk 12 van het collegevoorstel.*
- Vindt dat het ingezette beleid via het aanwijzen van brandpunten voor stedelijke ontwikkeling is achterhaald en pleit voor vele meer flexibiliteit om zo snel te kunnen inspelen op marktontwikkelingen. *Antwoord: Voor de continuïteit van de stadsontwikkeling is het handhaven van*

brandpunten belangrijk voor de stad. Er is in de Woonprogrammering voldoende flexibiliteit om te kunnen inspelen op marktontwikkelingen.

- Begrijpt niet dat juist woningsplitsingen aan banden worden gelegd omdat die immers inspelen op een vraag uit de markt en leegstand en verloedering voorkomen. *Antwoord: Hiermee wordt voorkomen dat er te veel reguliere woningen aan de voorraad worden onttrokken en er een onbeperkte groei plaatsvindt van het aantal studenteneenheden. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*

- Vraagt gezien de beperkte toename van het aantal studenten in Maastricht om nadere toelichting van het beleid, prognoses en programmering op het gebied van studentenhuisvesting. *Antwoord: Het programma studentenhuisvesting is robuust in relatie tot de verwachte groei van de studentenpopulatie. Ons inziens wordt het effect van buitenlandse masterstudenten op de totale populatie in sommige onderzoeken onderschat.*

- Verwacht verdere voortzetting van het legalisatieproces van bestaande studentenhuisvesting. *Antwoord: Het legalisatietraject zal worden geëvalueerd. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*

- Kan niet instemmen met de concept Woonprogrammering, zoals die nu voorligt. *Antwoord: Naar aanleiding van alle reacties wordt voorgesteld de Woonprogrammering op verschillende punten aan te passen. Zie collegevoorstel.*

5.- Spreekuur op 26 januari 2016

Proces: De discussie in de stadsronde (op 19-01) is onvoldoende gecommuniceerd; die kwam als een verrassing. Tijdens de stadsronde was er bovendien weinig ruimte om aan de raad het signaal van ontwikkelende partijen mee te geven. De vraag wordt gesteld waarom er zo'n haast wordt gemaakt met het proces. Waarom wordt de besluitvorming van de Woonprogrammering niet geheel parallel geschakeld met die van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. *Antwoord: Zie paragraaf 3.6 en hoofdstuk 12 van het collegevoorstel.*

Flexibiliteit: Er blijkt geen ambitie uit het stuk. De woningmarkt wordt op slot gegooid en de marktwerking verdwijnt. Zoals het nu is geformuleerd zal het beleggers afschrikken. Dat zal leiden tot leegstand. Waarom wil Maastricht het braafste jongetje uit de klas zijn? Geadviseerd wordt om (veel) meer flexibiliteit in de Woonprogrammering te houden. Het is zeer de vraag of via dit beleid de doelstelling om genoeg goedkope woningen (zoals wel in Poelveld gebeurt) te bouwen wordt gehaald. Juist in de aangewezen prioritaire projecten heeft men te maken met hogere grondkosten. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor de huisvesting van gehandicapten. *Antwoord: paragraaf 3.1 en 3.2 van het collegevoorstel.*

Studentenhuisvesting: Er wordt aangegeven dat er (veel) te ruime mogelijkheden blijven om woningen te splitsen in studentenhuisvesting. Anderzijds worden vragen gesteld over de specifieke mogelijkheden studentenhuisvesting te legaliseren. *Antwoord: Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*

Case: Een investeerder heeft recent een oud kantoorpand (monument) aangekocht met de bedoeling deze deels te verbouwen tot kleinere studio's / zelfstandige studenteneenheden. Volgens het vigerende beleid zou dat geen probleem moeten opleveren. In het nieuw voorgestelde beleid zou dat misschien niet eens meer kunnen. Naast de nadelen van het nieuwe beleid zoals hierboven is beschreven, is de vraag waarom er voor dit soort gevallen geen overgangsregeling komt. *Antwoord: Het betreffende pand heeft een gemengde bestemming; zie paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*

6.- Buurtplatform Brusselsepoort d.d. 26 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-)

- Ondersteunt het voornemen om het realiseren van studentenhuisvesting via woningsplitsing te beperken in omvang door middel van een quotum, maar wil dat hierbij een koppeling wordt gelegd met een gebied specifieke sturing. *Antwoord: Dit onderwerp zal onderdeel uitmaken van de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*

7.- Lybrae Consultants d.d. 28 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-.....)

- Pleit voor een overgangsperiode van minimaal 1 jaar voor de invoering van het nieuwe beleid om initiatiefnemers, die op basis van vigerend beleid hebben geïnvesteerd en bezig zijn met planvorming, de mogelijkheid te geven dat proces af te maken. *Antwoord: Er komt een overgangsregeling van bestaand naar nieuw beleid. Zie paragraaf 3.5 van het collegevoorstel.*

- Wijst als voorbeeld hiervan op een eigen initiatief waarbij recent een monumentaal pand op de Parallelweg (een voormalig kantoorgebouw) is aangekocht om te verbouwen tot werkruimten en kleine wooneenheden. *Antwoord: de mogelijkheden zijn afhankelijk van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Veel panden in de binnenstad hebben een gemengde bestemming waarin het realiseren van woningen mogelijk is. Zie paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*

- Stelt dat communicatie over het nieuwe beleid voor de Woonprogrammering naar burgers en professionele partijen nagenoeg heeft ontbroken. *Antwoord: Er is wel degelijk gecommuniceerd. Zie paragraaf 3.6 van het collegevoorstel.*

- Geeft aan dat het nieuwe beleid als gevolg heeft dat het voor particuliere initiatiefnemers vrijwel onmogelijk wordt om incurante en/of slecht onderhouden panden te herontwikkelen en te renoveren en pleit er daarom voor om altijd ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven op dat vlak. *Antwoord: Er is in de vigerende bestemmingsplannen meer flexibiliteit dan in eerste instantie lijkt. Zie paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*

- Pleit voor het stellen van kwaliteitseisen bij de legalisering van kamerbewoning en woningsplitsingen om 'huisjes melken' tegen te gaan en de studentenhuisvesting in de stad op een hoger niveau te brengen. *Antwoord: Om dit te bereiken is het legalisatietraject ingezet en worden kwaliteitseisen gesteld.*

8.- Bewoner / mantelzorger Malpertuis d.d. 28 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-04075)

- Wil dat het onderscheid tussen studentenhuisvesting en jongerenhuisvesting komt te vervallen. *Antwoord: Omdat studenten een heel specifieke doelgroep vormen in het huisvestingsbeleid is dat niet wenselijk.*

- Pleit voor het realiseren van zorgappartementen in de Molenhof. *Antwoord: De gemeente is in overleg met de eigenaar voor een passende bestemming.*

- Wil dat de wachtlijsten voor aangepaste woningen voor gehandicapten wordt teruggebracht tot maximaal 3 maanden. *Antwoord: Via de Woonprogrammering wordt getracht te voorzien in de huisvestingsbehoefte van deze specifieke doelgroep. Hopelijk heeft dat een positief effect op de wachtlijsten.*

- Wil dat de afbraak van huursubsidie wordt stopgezet. *Antwoord: De gemeente heeft geen invloed op het huursubsidiebeleid.*

- Pleit er voor om bestaande sociale huurwoningen zoveel mogelijk te renoveren (in plaats van verkoop en nieuwbouw). *Antwoord: Dit wordt onderdeel van het gesprek met de woningcorporaties in het kader van de nieuwe Samenwerkingsafspraken. Zie paragraaf 3.3 van het collegevoorstel.*

9.- Bewonersvereniging Jekerkwartier d.d. 29 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-04244)

- Maakt zich zorgen over de effecten van woningsplitsingen en (te) hoge concentratie studentenbewoning in de Binnenstad en het Jekerkwartier. *Antwoord: Via het nieuwe woningsplitsingsbeleid, het programma studentenhuisvesting met de daaraan gekoppelde quota wordt getracht de 'belasting' op bepaalde buurten zoveel mogelijk te voorkomen. De vraag naar meer gebiedsgericht sturing zal onderdeel uitmaken van de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*
- Onderschrijft het voorgenomen beleid over opschorting van woningbouwplannen aan de rand van de stad en de focus op de Groene Loper, Belvedere en de verbetering van rustige stadsbuurten. *Antwoord: Akkoord.*
- Vindt het maximum aantal van 80 woningsplitsingen per jaar te hoog en pleit voor het instellen van een 'stop' hiervoor in het Jekerkwartier. *Antwoord: het genoemde aantal berust op een misverstand. De quota gaan niet over het aantal panden dat per jaar gesplitst mag worden, maar over het aantal eenheden dat via splitsing mag worden gerealiseerd. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*
- Geeft aan dat het centrumstedelijk wonen, anders dan in de Woonprogrammering staat beschreven, nog wel degelijk in de belangstelling staat. *Antwoord: Uit de onderzoeken blijkt dat het centrumstedelijk wonen wel in de belangstelling blijft staan, maar dat in dit woonmilieu geen groeiende vraag te verwachten is. Overigens valt een groot deel van het Jekerkwartier binnen het woonmilieu rustige stadswijk waar wel een groeiende vraag naar is.*
- Onderschrijft het beleid van de 'rustige stadswijken' en dringt aan om actief beheer om dat te bereiken en te handhaven. *Antwoord: In deze Woonprogrammering wordt een lange termijn visie beschreven over bestaande en te creëren woonmilieus. Beheer en handhaving zal geschieden binnen de daarvoor bestaande mogelijkheden.*
- Vraagt om extra mogelijkheden voor het realiseren van zorgwoningen in de binnenstad via herbestemming niet-woongebouwen en monumentale gebouwen. *Antwoord: Binnen de Woonprogrammering is er ruimte voor dergelijke initiatieven.*
- Pleit voor handhaving van de prioriteit van het programma 'wonen-boven-winkels'. *Antwoord: Dit programma is bevroren omdat het technisch en financieel niet realistisch is de resterende panden in de binnenstad om te bouwen.*
- Pleit voor een zorgvuldige omgang bij de herbestemming van grotere monumentale gebouwen via het hanteren van kwaliteitscriteria. *Antwoord: De aanvraag van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de monumentale waarde.*

10.- Bewoner Malberg d.d. 1 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-

- Vindt het onbegrijpelijk dat buurtkaders en burgers niet betrokken zijn bij de tot stand koming van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. *Antwoord: Er zijn voldoende mogelijkheden (geweest) voor iedereen om zich op de hoogte te stellen en inbreng te leveren. Zie paragraaf 3.6 van het collegevoorstel.*
- Vindt dat er over de te houden Stadsronde op 19 januari 2016 onvoldoende is gecommuniceerd en pleit er daarom voor dat er opnieuw een Stadsronde wordt gehouden over dit onderwerp voordat verdere besluitvorming plaatsvindt. *Antwoord: De planning van de besluitvorming is aangepast, maar er wordt geen nieuwe stadsronde gehouden. Zie hoofdstuk 12 van het collegevoorstel.*
- Vindt dat het opsplitsen van woningen in de voorgestelde omvang desastreus uitwerkt voor de leefbaarheid van diverse wijken aan de rand van de binnenstad. *Antwoord: De gemeente denkt op dit punt juist een afgewogen en zorgvuldig beleid te hebben geformuleerd. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*
- Vindt dat de verkoop van sociale huurwoningen dient te stoppen. *Antwoord: Dit zal aan de orde komen bij de Samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties.*

- Geeft aan dat het BOP Manjefiek Malberg niet volledig is uitgevoerd en nooit zorgvuldig is geëvalueerd; door het opheffen van de klankbordgroep is de inbreng van burgers vrijwel onmogelijk. *Antwoord: Met de evaluatie en herijking van de herstructureringsplannen wordt op korte termijn gestart; er ligt op dit moment een procesvoorstel voor.*
- Geeft allerlei voorbeelden waarom de gemeente een slecht beleid heeft gevoerd voor Malberg en directe omgeving (Zouwdal, Albertknoop) zonder te luisteren naar de inbreng van burgers. *Antwoord: Deze punten hebben geen betrekking op het nu voorliggende Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de concept Woonprogrammering.*

11.- Erfgoedplatform Limburg d.d. 5 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-05507)

- Pleit voor versoepeling of uitzondering van de compensatieregeling voor monumentale gebouwen om leegstand en verval van het cultureel erfgoed te voorkomen en meer mogelijkheden te bieden deze gebouwen een nieuwe bestemming te geven. *Antwoord: Voorgesteld wordt het beleid op dit punt aan te passen. Zie hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*

12.- Maastrichtse corporaties: Stichting Servatius, Woningstichting Maasvallei Maastricht en Stichting Woonpunt d.d. 11 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-05727)

- Vinden het toetsingscriterium van 110 m² bij woningsplitsing te rigide in relatie tot de toenemende behoefte aan de woningen voor kleine huishoudens; mede afgezet tegen de woninggrootte van het corporatiebezit. *Antwoord: De toetsingscriteria worden geëvalueerd in het kader van het woningsplitsingsbeleid. In dit kader onderzoekt de gemeente onder meer de effecten van de norm van 110m². De gemeente wil verkennen of er van de norm van 110 m² kan worden afgeweken, onder de voorwaarde dat die splitsing plaatsvindt binnen de saldo-nul-benadering en een concrete bijdrage levert aan de beleidsdoelen zoals in de samenwerkingsafspraken met de corporaties zijn geformuleerd.*
- Vragen op welke manier (en door wie) de verdunning in het suburbane woonmilieu moet worden gerealiseerd. *Antwoord: Deze verdunning zal geleidelijk plaatsvinden. Het is de bedoeling dat bij sloop/nieuwbouw gekeken wordt op welke manier dit het best kan plaatsvinden.*
- Onderschrijven de blijvend grote vraag naar betaalbare woningen. *Antwoord: Onze inzet is het op peil houden van de omvang van de sociale voorraad. De behoefte aan sociale huurwoningen wordt regelmatig onderzocht en op basis hiervan leggen we in de (prestatie)afspraken vast hoe groot de sociale voorraad minimaal moet zijn en wat dit betekent voor vastgoed-, huur- en toewijzingsbeleid corporaties.*
- Vragen zich af hoe het leegstandscijfer van 4,5% tot stand is gekomen; voor de sociale woningvoorraad is geen sprake van leegstand; wel van wachtlijsten. *Antwoord: Wij hebben geen sluitende verklaring voor de administratieve cijfers over leegstand. Het is ons duidelijk dat die zich niet in de sociale woningvoorraad bevindt.*
- Vragen naar een overzicht van de te saneren plancapaciteit. *Antwoord: Om een aantal redenen blijft dat totaaloverzicht vertrouwelijk. In het kader van de herijking van de herstructurering en de te maken samenwerkingsafspraken zal de gemeente transparant zijn over hun inzet.*
- Gaan er van uit dat aanleg en onderhoud van openbaar groen in 'verdunde' buurten een taak is van de gemeente. *Antwoord: Het is ons duidelijk dat het aanleggen en onderhouden van openbaar groen geen kerntaak is van de corporaties. Afhankelijk van de casus zal de gemeente haar verantwoordelijkheid in deze opnieuw overwegen, zeker indien deze investering bijdraagt aan het gewenste woonmilieu.*
- Vragen zich af op welke manier de transformatie van bestaande buurten nabij de binnenstad gestalte zal krijgen. *Antwoord: Dat zal over het algemeen een geleidelijk proces zijn. Bij elk initiatief voor sloop en nieuwbouw zal gekeken worden in overleg met de verschillende betrokken partijen op*

welke manier deze transformatie het best kan worden vormgegeven en welke stimulerende rol de gemeente hierin kan hebben.

- Stellen voor bij het creëren van voorzienbaarheid een periode van tenminste 3 jaar te hanteren, in plaats van de nu aangekondigde periode van 1 jaar. *Antwoord: Het creëren van voorzienbaarheid zal selectief plaatsvinden voor plannen die echt niet meer vanuit het beleid te verdedigen zijn. Voor alle voorgenomen plannen binnen de herstructurering wordt gedacht om een realisatietermijn van 5 jaar te gaan hanteren.*
- Vragen om ruimte te houden voor het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige en innovatieve projecten / concepten. *Antwoord: In principe is deze ruimte er binnen de saldo-nul-benadering. Daarnaast wordt voorgesteld 10% van de woningbouwruimte per jaar te reserveren voor kleine initiatieven (minder dan 5 woningen) die kwalitatief hoogwaardig zijn.*
- Verzoeken in de Woonprogrammering op te nemen welke startdatum wordt gehanteerd bij de saldo 0-benadering. *Antwoord: In de notitie die is opgesteld als uitwerking van de saldobenadering is daarvoor een concreet voorstel gedaan. Deze notitie is bij de corporaties bekend.*
- Willen dat verdunning van de woningvoorraad aan de rand van de stad niet enkel mag worden toegevoegd aan de project Belvédère en de Groene Loper; de corporaties vinden het storend dat het zwaartepunt wordt gelegd bij die twee projecten waardoor andere projecten worden 'gegijzeld'. *Antwoord: Dat is een misverstand. Dit mag ook op andere plekken met een 'harde' plancapaciteit. Andere projecten worden niet 'gegijzeld', naast de twee grote projecten biedt de Woonprogrammering ook ruimte voor pijplijnplannen en dynamiek in de bestaande voorraad.*
- Willen dat de corporaties de mogelijkheid blijven houden om gronden in wijken aan de rand van de stad over te dragen aan derden om passend binnen de saldo 0-benadering differentiatie in te creëren. *Antwoord: Om de gewenste differentiatie te realiseren wordt voorgesteld dit in het beleid mogelijk te maken, mits passend binnen de saldo-nul-benadering, de omvang van de sociale voorraad op peil blijft en dit bijdraagt aan het realiseren van het gewenste woonmilieu.*
- Zijn van oordeel dat het gekozen programma voor studentenhuisvesting uitgaat van een te eenzijdig beeld van de marktbehoefte. Vinden dat het eenzijdig toevoegen van studentenhuisvesting haaks staat op de ladder van duurzame verstedelijking. *Antwoord: Het aanbod studentenhuisvesting wordt juist meer divers omdat er nieuwe concepten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd; concepten waaraan juist een groeiende behoefte is. Dit is gebaseerd op zorgvuldig onderzoek van de behoefteontwikkeling.*
- Vinden dat de nadruk van de Woonprogrammering nagenoeg geheel bij de kwantitatieve onderdelen van de huisvestingsopgave ligt; gevraagd wordt om een goede balans tussen kwalitatieve en kwantitatieve onderdelen. *Antwoord: Het in de Woonprogrammering is gebaseerd op het principe 'de juiste woning op de juiste plek'. Dat is zeker geen louter kwantitatieve benadering.*
- Servatius verzoekt de potentie van Caberg Zuid-Oost als luxe woonwijk aan te passen om herontwikkeling door woningen in de sector sociale huur/koop mogelijk te maken. *Antwoord: Wij begrijpen de vraagtekens die daarbij geplaatst worden en zullen dit heroverwegen.*
- Servatius verzoekt de Woonprogrammering zodanig aan te passen dat herontwikkeling van het voormalige braakliggende bedrijfsterrein van de Mosa aan de Meerssenerweg / Prof. Moserstraat mogelijk te maken. *Antwoord: Opnemen in de Woonprogrammering is niet zondermeer mogelijk, omdat voor de ontwikkeling van de locatie een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Dit is slechts kansrijk indien de locatie ontwikkeld kan worden bijvoorbeeld binnen de saldo-nul-benadering van de herstructurering met (grotendeels) sociale woningbouw of elders wordt gecompenseerd.*

13.- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 11 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-05932)

- Is verheugd dat bij het creëren van nieuwe woningen prioriteit wordt gegeven aan herbestemming van leegstand waardevol vastgoed (beleidsafspraken II en V). *Antwoord: Akkoord.*
- Wijst er op dat de geformuleerde sloopcompensatie-regelingen als gevolg kan hebben dat herbestemming van monumenten wordt bemoeilijkt. *Antwoord: Voorgesteld wordt het beleid op dit punt aan te passen. Zie hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*

14.- Swentibold Projectontwikkeling (Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) d.d. 14 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-05839)

Deze reactie is hieronder wel puntsgewijs samengevat, maar zal worden beantwoord in het kader van de besluitvorming over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

- Vindt dat er in het beleid onvoldoende rekening wordt gehouden met de onnauwkeurigheid van bevolkingsprognoses en mogelijke beïnvloedende factoren.
- Vraagt zich af op welke manier de consument kan worden bediend, die een energiezuinige (nieuwbouw)woning zoekt.
- Vindt de benadering veel te kwantitatief, waardoor er geen kwaliteitsslag wordt gemaakt. De groeiende groep eenpersoonshuishoudens kan niet worden bediend.
- Constateert dat het stuk sterk gericht is op het beperken van nieuwbouw, terwijl het grootste probleem zit in de bestaande voorraad: gevraagd wordt naar adequate oplossingen voor de transitie van de bestaande voorraad.
- Wijst op het risico als het woningbouwprogramma te zeer afhankelijk wordt gemaakt van een beperkt aantal grote projecten en vraagt zich af of de daar te realiseren woonproducten wel voldoende aansluiten bij de vraag.
- Vindt dat de kwantitatieve top-down kaders zo eng zijn, dat er in de praktijk geen ruimte is voor bottom-up initiatieven.
- Ziet mede gezien de geformuleerde compensatieregeling weinig ruimte om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de programmering toe te voegen.
- Verzoekt de capaciteit van harde plannen te actualiseren en daarna opnieuw naar de conversiefactor te kijken.
- Verzoekt het realiseren van sociale- en middeldure huurwoningen buiten de reguliere programmering te houden, omdat anders het aanbod van betaalbare huurwoningen onvoldoende toeneemt in relatie tot de vraagontwikkeling.
- Twijfelt of het voorgestelde ingrijpen in de woningbouwprogrammering het gewenste effect heeft; een 'bouwstop' kan krimp ook aanjagen.
- Vraagt het plan voor een 'sloopfonds' te concretiseren.
- Vindt dat het geformuleerde beleid belemmerend werkt voor het herontwikkelen en herbesteden van leegkomende kantoren, winkels en religieuze-, agrarische en industriële gebouwen.
- Verzoekt om voldoende plancapaciteit en flexibiliteit in te bouwen om te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden en kansrijke initiatieven die voorzien in een concrete vraag.
- Vraagt om een aanpak voor het slopen van verouderde voorraad alvorens een rigoureuze beleid in te voeren waarin plannen worden geschrappt.

15.- Swentibold Projectontwikkeling (Concept Woonprogrammering Maastricht) d.d. 14 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-05842)

- Verwijst naar de zienswijzen ten aanzien van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en plaatst bij de concept Woonprogrammering in aansluiting daarop de volgende kanttekeningen:
- Wijst op het risico als het woningbouwprogramma te zeer afhankelijk wordt gemaakt van een beperkt aantal grote projecten en vraagt zich af of de daar te realiseren woonproducten wel voldoende aansluiten bij de vraag. *Antwoord: Die afhankelijkheid valt wel mee. Dit heeft te maken met de plannen die nog in de pijplijn zitten en met de mogelijkheden die er nog zijn in de vigerende bestemmingsplannen. Zie paragraaf 3.2 van het collegevoorstel.*
- Vindt dat de ontwikkeling van de vraag redelijk traditioneel wordt benaderd, waarbij geen rekening wordt gehouden met de duidelijke trend van trek naar de stad. *Antwoord: Voor zover deze trend zich de laatste tijd heeft voorgedaan is hiermee rekening gehouden in de bevolkingsprognoses. Indien deze trend zich versterkt voordoet zit er in de Woonprogrammering voldoende ruimte om hierop snel te kunnen inspelen.*

- Constateert dat het fenomeen van een 'pied-à-terre' volledig buiten beschouwing is gelaten en denkt dat dit een verklaring kan zijn voor het hoge leegstandspercentage. *Antwoord: Wij hebben geen sluitende verklaring voor de administratieve cijfers over leegstand, maar in principe wordt een woning, waarvan de gebruiker elders is ingeschreven, niet als leegstaand aangemerkt.*
- Geeft aan dat de cijfers over het aantal te koop staande woningen, het prijsniveau en de interesse van (lange termijn) beleggers in Maastricht haaks staan op het beeld van de woningmarkt, zoals dat in de Woonprogrammering wordt geschetst. *Antwoord: Het is inderdaad zo dat er grote regionale verschillen bestaan op het gebied van de woningmarkt; in de concept Woonprogrammering is getracht daaraan recht te doen. Wij zullen de teksten daarover op dit punt nog eens zorgvuldig bekijken.*
- Vindt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de gewijzigde samenstelling van de bevolking en vindt dat er veel meer (huur)woningen moeten komen voor eenpersoonshuishoudens. *Antwoord: De aangegeven wijziging wordt onderkend. Wij gaan er van uit dat hierop in de concreet te ontwikkelen plannen wordt geanticipeerd.*
- Denkt dat jongere (hoogopgeleide) eenpersoonshuishoudens prima gehuisvest kunnen worden via herontwikkeling of herbestemming van bestaand vastgoed, maar in de huidige Woonprogrammering is daarvoor vrijwel geen ruimte. *Antwoord: Voorgesteld wordt iets meer flexibiliteit in te bouwen. Zie paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*
- Vindt dat de mogelijkheden om niet-courante panden te herbestemmen niet alleen moet worden beperkt tot monumenten. *Antwoord: Herbestemming van monumentale panden heeft voor ons prioriteit. Zie hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*
- Deelt het standpunt over herstructurering van woonmilieus aan de rand van de stad vanwege een potentieel overschot. *Antwoord: Akkoord.*
- Herkent het geschetste toekomstbeeld van de woningmarkt voor Maastricht niet en vindt dat de stad niet van de 'krimp' in de 'kramp' moet schieten met een te rigide Woonprogrammering. *Antwoord: Voorgesteld wordt iets meer flexibiliteit in te bouwen. Zie paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*
- Vindt dat het geformuleerde beleid belemmerend werkt voor het herontwikkelen en herbestemmen van leegkomende kantoren, winkels en religieuze-, agrarische en industriële gebouwen. *Antwoord: Voorgesteld wordt voor monumentale gebouwen iets meer flexibiliteit in te bouwen. Zie hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*

16.- Boels Zanders Advocaten namens 14 bouwbedrijven en ontwikkelende partijen (Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid Limburg) d.d. 16 februari 2016 (Reg. Nr.)

Deze reactie is hieronder wel puntsgewijs samengevat, maar zal worden beantwoord in het kader van de besluitvorming over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

- Geeft aan dat de op de informatiemiddag van 21 januari 2016 door partijen naar voren gebrachte reacties als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd.
- Betreurt het dat partijen niet betrokken zijn geweest bij de tot stand koming van het ontwerprapport; hierdoor is een eenzijdig rapport ontstaan en een kans voorbij laten gaan om hiervoor draagvlak te creëren.
- Vindt de cijfermatige onderbouwing uiterst mager, terwijl de conclusies grote gevolgen hebben voor de Zuid-Limburgse woningmarkt.
- Constateert dat het grootste probleem van de woningvoorraad schuilt in de leegstand van de goedkope particuliere voorraad, maar dat op dat terrein geen concrete oplossingen worden voorgesteld.
- Vindt dat door het geformuleerde beleid funest zal uitwerken voor zowel huidige en toekomstige woningbezitters als voor ontwikkelaars en verzoekt ruimte in het beleid ruimte te geven voor nieuwe planontwikkelingen.
- Merkt op dat de onzekerheid op de markt is toegenomen en de consument de dupe is van het geformuleerde beleid.

- Wijst er op dat het wegnemen van nieuwbouwmogelijkheden het realiseren van excellente woonmilieus in de weg staat.
- Acht de compensatieregeling van 1 nieuwe woning voor 2, 3 of zelfs 4 woningen onwerkbaar. Dit zal leiden tot verdere verschraling van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Vanuit het belang van monumentaal vastgoed moet voor dergelijke panden de compensatieregeling vervallen.
- Vindt het onterecht dat de omvang van reeds bestaande (harde) plancapaciteit zoals voorgesteld wordt teruggebracht en pleit er voor om samen met de afzonderlijke gemeenten, op een transparante en objectieve wijze de daadwerkelijke marktconforme plancapaciteit in beeld te brengen.
- Vindt dat gemeenten in de praktijk prioriteit vaak geven aan projecten waarin zij zelf direct of indirect belang hebben.
- Vraagt zich af waarop de behoefte aan huurwoningen is gebaseerd; ontwikkelaars constateren een sterke behoefte aan betaalbare koopwoningen, mede vanwege de lage hypotheekrente.
- Vraagt om een transparante en cijfermatige onderbouwing van de planvoorraad, de onttrekkingen en de restcapaciteit met en zonder een planologische titel.
- Mist de kwalitatieve onderdelen waarop het beleid gestoeld zou moeten worden en vraagt betrokken te worden bij het gezamenlijk werken aan oplossingen.

17.- Boels Zanders Advocaten namens Bouwbedrijven Jongen te Landgraaf (Concept Woonprogrammering Maastricht) d.d. 16 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-06261)

- Vindt het niet helder waarop het standpunt is gebaseerd dat er sprake is van een te grote plancapaciteit voor nieuwe woningen. *Antwoord: Dit bevreemdt ons. De huidige overcapaciteit aan bestaande woningbouwplannen in relatie tot de verwachte behoefte blijkt uit diverse onderzoeken, waarnaar ook in de concept Woonprogrammering is verwezen.*
- Verwijst naar het rapport van Ecorys over het voormalige Mosa-terrein in Wyckerpoort, waaruit blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan de voorgestelde woningbouw ter plekke. *Antwoord: Het voor de plek voorgestelde programma kan misschien wel passen bij de vraag, maar dat is niet het criterium. Er is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk en die is vanwege de kwantitatieve kaders slechts kansrijk indien de locatie ontwikkeld kan worden bijvoorbeeld binnen de saldo-nul-benadering van de herstructurering of elders wordt gecompenseerd.*
- Krijgt de indruk dat projecten, waarbij de gemeentelijk direct of indirect belang heeft (Belvédère en Groene Loper), prioriteit krijgen boven projecten van derden, marktpartijen en corporaties. *Antwoord: Dat klopt niet. Het geformuleerde beleid sluit aan bij keuzes die eerder zijn gemaakt bij de stedelijke programmering woningbouw in 2010 om te focussen op een beperkt aantal brandpunten. Deze zijn gekozen vanuit een publieke redenering waarbij is gekeken naar het belang van de projecten voor de ontwikkeling van de stad. Daarnaast is er voor gekozen projecten met bestaande publiekrechtelijke 'bouwrechten' (harde plannen) prioriteit te geven boven 'zachte plannen'.*
- Wijst op de inspraakreactie op de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. *Antwoord: De beantwoording zal geschieden binnen het besluitvormingsproces van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.*
- Betreurt het dat marktpartijen niet betrokken zijn bij het opstellen van de Woonprogrammering. *Antwoord: Zie paragraaf 3.6 van het collegevoorstel.*

18.- SATIJNplus Architecten d.d. 16 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-06139)

- Vindt het noodzakelijk dat behoud van cultureel erfgoed bijzonder wordt geprioriteerd en niet afhankelijk wordt gesteld van andere elementen zoals de (kwantitatieve) balans tussen bouw en sloop. *Antwoord: Voorgesteld wordt het beleid op dit punt aan te passen. Zie hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1 van het collegevoorstel.*

19.- Particuliere verhuurder uit Sittard d.d. 12 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-06130)

- Begrijpt niet dat een programma voor studentenhuysvesting wordt opgesteld, terwijl het legalisatietraject nog niet is afgerond. *Antwoord: Er wordt niet van uitgaan dat door het ingezette legalisatietraject veel bestaande studentenkamers komen te vervallen. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*

- Vindt dat onvoldoende aandacht wordt gegeven aan de gevolgen van het leenstelsel. *Antwoord: De gemeente is zich bewust van de eventuele gevolgen van de invoering van het leenstelsel. Daarom wordt geconstateerd dat het voorgestelde programma robuust is.*

- Twijfelt er aan of internationale studenten de voorkeur geven aan het verblijf op campusachtige complexen. *Antwoord: Die voorkeur blijkt wel degelijk uit de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Dat zal natuurlijk niet voor iedereen gelden; daarvoor blijft er natuurlijk voldoende andere vormen van studentenhuysvesting op de markt.*

- Adviseert eerst een goede inventarisatie op te stellen van vraag en aanbod alvorens een besluit te nemen over beleid en programma. *Antwoord: Het programma studentenhuysvesting is gebaseerd op de (kwalitatieve en kwantitatieve) veranderingen van de vraag. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*

20.- ZO Wonen; de woningcorporaties in Zuid-Limburg (over Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) d.d. 16 februari 2016 (Reg. Nr.)

Deze reactie is hieronder wel puntsgewijs samengevat, maar zal worden beantwoord in het kader van de besluitvorming over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

- Vindt dat de rol van private partijen onderbelicht blijft, er onvoldoende relatie wordt gelegd tussen volkshuysvesting en ruimtelijke ordening en wijst op de discrepantie tussen de beleidsafspraken uit de samenvatting en hoofdstuk 5.

- Is bereid samen naar oplossingsmogelijkheden te kijken als het gaat om de particuliere woningvoorraad.

- Geeft aan dat het voor een deel van de corporaties financieel gezien noodzakelijk is via verkoop van huurwoningen extra inkomsten te genereren.

- Pleit voor praktische afspraken over sloop, sloopcompensatie, saldering, monitoring en dergelijke.

- Geeft in overweging via een opslag op de OZB de particuliere sector aan te slaan om op die manier een structurele vulling van een (revolving)fonds te bewerkstelligen.

- Constateert dat de woningmarkt qua sociale huurwoningen redelijk in evenwicht is. Daarom ligt het niet voor de hand de sociale voorraad uit te breiden, maar zou het accent moeten liggen op passend toewijzen, huurverlaging, omzetten van koop naar huur en/of uitgestelde sloop.

- Begrijpt (en deelt) de zorg over stijgende woonlasten in relatie tot achterblijvende inkomensstijging, maar wijst er op dat de toenemende lasten van burgers ook het gevolg is van gemeentelijke heffingen.

- Wijst op de beperkte ruimte die er is voor huysvesting van personen met hogere inkomens met een woonzorg-vraag. Dit is geen doelgroep die primair de aandacht heeft van corporaties. Hier ligt een duidelijke rol van beleggers en projectontwikkelaars.

- Ondersteunt het uitgangspunt om waardevol bestaand vastgoed een nieuwe toekomst te geven, maar wijst er op dat het herbestemmen met sociale huurwoningen financieel vaak problematisch is.
- Vraagt om extra aandacht voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen in relatie tot de kleinere kernen.
- Wil dat het beleid niet alleen aandacht besteed aan de woning, maar ook aan de leefbaarheid van de woonomgeving en geeft aan daaraan samen met andere betrokken partijen een bijdrage te willen leveren; ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid.
- Onderschrijft het belang van monitoring van (de ontwikkeling van) de woningvoorraad en pleit er voor om daarover concrete doelen af te spreken.
- Wil graag nauw betrokken worden bij het opstellen van regionale en lokale Woonvisies.

21.- Aelmans Ruimte, Omgeving & Advies (over Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) d.d. 15 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-06264)

Deze reactie is hieronder wel puntsgewijs samengevat, maar zal worden beantwoord in het kader van de besluitvorming over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

- Vraagt om meer duidelijkheid over het begrip 'onttrekking'.
- Geeft aan dat door de compensatieregeling '1 op 4' het voor de particuliere markt vrijwel onmogelijk wordt een bijdrage te kunnen leveren aan het onttrekken van bestaande plancapaciteit en stelt daarom voor dit om te zetten in maximaal '1 op 2'.
- Constateert dat de meeste plancapaciteit zit opgesloten in grotere ontwikkelgebieden en in stedelijke gebieden, vindt het niet zinvol dat daaraan strikt wordt vastgehouden en pleit daarom dat die contingenten naar andere locaties kunnen worden doorgeschoven als er niet wordt gebouwd.
- Wijst er op dat volgens jurisprudentie een 'vastgesteld bestemmingsplan' tot een 'hard' plan moet worden gerekend.
- Verzoekt lopende plannen als pijlpilnplannen aan te merken.
- Vraagt om jaarlijks per gemeente plancapaciteit te reserveren om Rijksmonumenten zonder compensatie te kunnen herbestemmen met de woonfunctie.
- Vindt dat de ontwerp structuurvisie een zeer grote belemmering vormt voor de herbestemming van vrijkomend agrarisch vastgoed en vraagt daarvoor een ruimte te geven.

22.- Planopoint Ruimtelijk Advies vanuit de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht en de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (over Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) d.d. 16 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-06210)

Deze reactie is hieronder wel puntsgewijs samengevat, maar zal worden beantwoord in het kader van de besluitvorming over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

- Vindt dat de mogelijkheid om 1 woning te realiseren zonder compensatie in het beleid moet blijven bestaan, omdat een dergelijke toevoeging op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant is om daarop (provinciale) sturing van toepassing te laten zijn.
- Wijst er op dat er in Zuid-Limburg nog geen ervaring is met het schrappen van woningbouwplannen en de financiële gevolgen daarvan, terwijl dit een belangrijke basis is voor de programmering. Verder zijn (veel) aannames gedaan ten aanzien van autonome ontwikkelingen en trends. Het is daarom de vraag, mede gezien de ladder voor duurzame verstedelijking, of het voorgestelde beleid middels dynamisch voorraadbeheer stand kan houden.
- Vindt dat er geen rekening is gehouden met de meest actuele ontwikkelingen (zoals het aantrekken van de economie en het tot stilstand komen van de regionale krimp) en bestrijdt dat het mogelijk is om via de ladder voor duurzame verstedelijking vastgestelde woningbouwplannen te schrappen.

- Begrijpt niet dat Maastricht er voor kiest woningsplitsingen aan banden te leggen, omdat hierdoor ingespeeld wordt op een vraag uit de markt en leegstand en verloedering van de binnenstad wordt voorkomen.
- Verwijst voor het thema studentenhuisvesting naar de reactie op de concept Woonprogrammering van de gemeente Maastricht.
- Wijst er op dat de publicatie van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet volgens alle regels is geschied en verwacht dat het voornemen tot vaststelling op juist wijze zal gebeuren.

23.- Buurtraad Limmel d.d. 22 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-)

- Vindt dat de afspraken uit het Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth in de Woonprogrammering moeten worden opgenomen. Hierbij gaat het met name om het centrumplan, waarbij een deel van de bestaande huurwoningen wordt gesloopt en er nieuwbouw in zowel de koop- als de huursector wordt gepleegd in combinatie met detailhandel en medische voorzieningen. *Antwoord: De herstructurering blijft een prioritair project en de doelstellingen blijven gelden, ook voor Limmel-Nazareth in het algemeen en het centrumplan in het bijzonder. Maar door omstandigheden zullen alle onderdelen vanuit de verschillende wijkontwikkelingsplannen niet per definitie ongewijzigd en volgens planning kunnen worden uitgevoerd. Er zal daarom een herijking plaatsvinden van de wijkontwikkelingsplannen. Een procesvoorstel hierover ligt nu voor.*
- Wijst op de onevenwichtige bevolkingssamenstelling van de buurt, vreest dat als gevolg van het woningsplitsingsbeleid de situatie in Limmel als het gaat om studentenpanden de komende jaren nog verder zal verslechteren en verzoekt de norm van 110 m² te verhogen naar 130 m² om het aantal reguliere (koop)woningen in Limmel op peil te houden. *Antwoord: Het beleid ten aanzien van woningsplitsingen, waaronder de norm van 110 m², zal nog voor de zomer worden geëvalueerd. Zie paragraaf 3.4 van het collegevoorstel.*