

Verslag vergadering raadsronde raadzaal d.d. 22 maart 2016

Verslag: mevrouw Sinsel

Woonprogrammering Maastricht

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: mevrouw Nuyts en de heren Nicky Beckers, Nol Beckers, Bonder, Van der Gugten, Van Lune, Sabel, Schoffeleers, Smeets en Sondeijker

Voorzitter: de heer Mertens

College: wethouder Van Grootheest

Griffie: de heer Cobben (secretaris)

Verslag: mevrouw Sinsel

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. De voorzitter deelt mee dat het doel van deze bijeenkomst het inventariseren is van de standpunten van de raadsleden ten aanzien van de voorgenomen wijzigingen in de Woonprogrammering. De voorzitter vraagt allereerst om aan te geven of het voorstel rijp is voor bespreking.

Het **CDA** (Beckers) en de **PvdA** (Van Lune) vinden het voorstel rijp voor bespreking.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Sabel) neemt de plaats in van de heer Pie Frijns. De fractie gaat akkoord met bespreking.

De **VVD** (Beckers), de **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker), de **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts), de **SP** (Bonder), **D66** (Schoffeleers), **GroenLinks** (Van der Gugten) en **Partij Veilig Maastricht** (Smeets) gaan ook akkoord.

Eerste termijn

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt extra aandacht voor de buurten die nu al te maken hebben met veel woningsplitsing voor de studentenhuisvesting. Hoe gaat het college hiermee om? Verder vraagt de fractie ook extra aandacht voor de sociale huurwoningen. De fractie vraagt om een toelichting van het college.

GroenLinks (Van der Gugten) wil met name focussen op hoe de regionale herprogrammering en de lokaal begrote plannen en de 'sliert' kleinere initiatieven uit het verleden slim gecombineerd kunnen worden. De fractie vraagt om een toelichting van het college.

Het **CDA** (Beckers) stelt vast dat de wethouder heeft aangegeven dat het om vier onderdelen gaat. Het CDA vindt dat ook de evaluatie van de woningsplitsing hierbij hoort. Het CDA heeft ook al aangegeven dat de gewenste verdunning in de wijken om sloop en herverdeling vraagt. Wanneer en hoe worden de gevolgen inzichtelijk voor de leefbaarheid in de wijken en de buurten, voor zover dat al kan? De saldonulbenadering biedt mogelijkheden om anders te bouwen, maar de aangewezen prioriteiten Belvédère en A2 hebben hoge grondprijzen. Dat zal waarschijnlijk ook op andere plekken in de stad bij de compenserende bouw een rol gaan spelen. Hoe wordt dat opgelost?

Verder vraagt het CDA of harde afspraken worden gemaakt over de terugbouw van sociale woningen, met name in het goedkopere segment. In relatie tot de woningsplitsing merkt het CDA over het quotum op dat nog geen nulmeting beschikbaar is. Daarnaast is het huidige woningsplitsingsbeleid ook nog niet geëvalueerd. Hoe kan men daarover dan nu al iets in de Woonprogrammering zeggen? Dit geldt ook voor de spreiding van de studentenhuisvesting over de stad. Op welke manier kan dit evenwichtig worden geregeld?

Het CDA vindt het stuk en de wijzigingsvoorstellen op pagina 2 prima. De fractie vindt ook de integraliteit van de 4 punten evident. Er staat echter een spanning op het vaststellen van de Woonprogrammering in juli omdat de definitieve afspraken met de corporaties pas in het najaar worden gemaakt. Daarbij spelen alle onderwerpen mee. Ook het beleid van de provincie Limburg dwingt de gemeente Maastricht om haar eigen plannen te herzien. Het CDA vindt de samenhang duidelijk, maar de aangereikte voorstellen zijn niet helder genoeg. De fractie uit de zorg dat op onderdelen beslissingen worden genomen die naderhand 'problemen' zullen veroorzaken. Het CDA stelt daarom voor om eerst het beleid woningsplitsing en de herijkingopdracht uit te voeren. Op basis van die uitkomsten kan men dan de wijzigingen en de reacties op de Woonprogrammering voorleggen en dan pas de Woonprogrammering definitief vaststellen in de richting van de Structuurvisie.

De **PvdA** (Van Lune) deelt de zorgen van het CDA over de samenhang van de stukken. Dat is ook al eerder aangekaart. Een van de spelregels voor de herstructurering bij de corporaties is namelijk de verdunning in de randgebieden van de gemeente. Dat betekent dat op de langere termijn deze sociale huurwoningen terug moeten komen omdat men de voorraad in stand wil houden. Daarvoor komen dan twee locaties in aanmerking; Belvédère en de A2. De grondprijzen bij de A2 zijn echter zodanig dat dit niet meer valt te betalen voor de corporaties. Dan zal dit dus in Belvédère moeten landen, maar dat kan ook niet voor alle huurwoningen. De PvdA kan niet overzien wat de consequenties zijn voor de langere termijn als men sec aan die spelregels vasthoudt. De PvdA begrijpt ook niet goed in hoeverre men met deze spelregels nog manoeuvreerruimte houdt. Dat is echter belangrijk in relatie tot de herijking. Verder vindt de PvdA dat het nu niet het geschikte moment is om over de woningsplitsing te spreken. De PvdA deelt echter de zorgen over het feit dat het beleid te algemeen is. Er moeten regels zijn voor leefbaarheid en een volkshuisvestelijke toets. Dat kan prima in het facet bestemmingsplan dat nog moet worden vastgesteld. Het is belangrijk om in de evaluatie nog uitgebreider stil te staan en te bekijken hoe men binnen het beleid ervoor kan zorgen dat in elke wijk een balans wordt gevonden tussen de verschillende bevolkingsgroepen, de gezinnen en de een- en tweepersoonshuishoudens. Ten slotte vraagt de fractie meer uitleg over punt 4 van de aanpassing die het college voorstelt.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Sabel) stemt in met de vier wijzigingsvoorstellen. De heer Pie Frijns heeft dit onderwerp voorbereid. De heer Sabel kan zelf helaas niet dieper op dit onderwerp ingaan.

De **VVD** (Beckers) stelt vast dat dit een heel breed stuk is. In de stad spitst zich de discussie momenteel toe op het studentenbeleid in de breedste zin van het woord. Deze Woonprogrammering gaat echter over veel meer dan dat. De geuite zorgen over de leefbaarheid in de wijken moet men echter wel degelijk serieus nemen. Dit komt echter later aan de orde.

Een van de regels van de Woonprogrammering is de beperking op het splitsen van woningen in aparte eenheden met een maximum van veertig per jaar. De VVD heeft daarbij vraagtekens. Deze markt is namelijk vrij flexibel. Wordt deze nu zodanig versterkt terwijl dit eigenlijk niet nodig is?

Daarnaast stelt de VVD vast dat de Woonprogrammering is gebaseerd op cijfers die al wat ouder zijn en waarin de demografische voorspellingen zijn verwerkt. Daarvan is gezegd dat in de buitenwijken de vraag naar woningen zal verminderen en net buiten het centrum de vraag iets zal toenemen. Hebben de recente demografische ontwikkelingen door bijvoorbeeld de komst van veel meer statushouders en de versnelde ontwikkeling van de Tapijn nog invloed op de voorspellingen? Verder sluit de VVD ook aan bij de opmerking van het PvdA. Bestaat nog ruimte om meer flexibel te kunnen acteren bij de vraagstukken rondom de herstructurering? De VVD is bang dat dit nu wordt versterkt door het provinciale beleid. De VVD vraagt om uitzonderingen toe te staan.

De VVD stemt in met de vier wijzigingsvoorstellen en vraagt aandacht voor de genoemde aandachtspunten.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) vindt het voorhanden zijn van voldoende betaalbare woningen die ook duurzaam zijn van belang. De duurzaamheid vormt daarbij het probleem omdat daardoor de prijs van de huurwoningen omhooggaat. In hoeverre kunnen betaalbaarheid, duurzaamheid en het voorhanden zijn van voldoende betaalbare woningen naast elkaar bestaan? Verder vraagt de fractie in het verlengde van het CDA en de PvdA aandacht voor de studentenhuusvesting in het algemeen en de spreiding van de woonmilieus over Maastricht zonder dat sprake is van een clustering. De woonmilieus moeten een gezonde afspiegeling van de maatschappij vormen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt het stuk rijp voor bespreking, maar niet rijp voor een behandeling in de raad. Men kan namelijk de consequenties van deze Woonprogrammering niet overzien. Er zijn enorme problemen met het studentenbeleid en de juiste volgorde zou eerst de aanpak van de problemen zijn, waarna men de consequenties voor de woningen en de stad kan bezien. Nu blijven echter heel veel vraagtekens staan bij allerlei problemen.

Ten aanzien van de woningsplitsing merkt de fractie op dat andere studentensteden zoals Groningen en Utrecht hiervoor heel goede oplossingen hebben zoals een leefbaarheidstoets. De fractie zou graag willen dat het studentenbeleid eerst wordt geëvalueerd en dat daarna alles op elkaar wordt afgestemd. In de Woonprogrammering staan nu echter heel veel blinde vlekken. Daarom is de fractie een voorstander van uitstel om uiteindelijk te komen met een integrale Woonprogrammering.

De voorzitter antwoordt dat deze Woonprogrammering niet doorgaat naar de raad. Het college heeft immers gevraagd om een peiling van de standpunten van de raadsleden ten aanzien van de voorgenomen wijzigingen in de Woonprogrammering.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt het proces niet goed om tot een goede Woonvisie te komen.

De **SP** (Bonder) vindt dat punt 4 concreter mag zijn. Wat zijn die pijplijnplannen bijvoorbeeld precies? Verder vraagt de SP waarom wordt gefocust op de sociale woningen bij de A2-tunnel. Is dat niet heel erg duur voor de corporaties door de hoge grondprijzen? Dat betekent immers ook dat de huurprijzen hoger zullen zijn. Hetzelfde geldt echter ook voor Belvédère.

Daarnaast wijst de fractie op de verhuurdersheffing die vaak aan de huurders wordt doorberekend. Kan dit voor de huurders worden gecompenseerd? Zo niet, waarom niet? Verder is de sociale woningbouw voor de SP heel belangrijk. De SP wil graag dat bij sloop van een woning – bijvoorbeeld in Nazareth – weer een woning terugkomt. Dat is in Nazareth nu niet het geval. De SP vraagt of bij sloop van sociale woningen de garantie bestaat dat exact dezelfde aantallen woningen in dezelfde prijsklasse of goedkoper terugkomen.

D66 (Schoffeleers) merkt in de richting van de andere fracties op dat het college juist voorstelt dat de Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogramma goed op elkaar worden afgestemd en in feite ook de aanloop naar de herstructurering samen met de corporaties. Het college stelt nu voor om dit uit te stellen en dit pas in juli vast te stellen. D66 kan zich uitstekend vinden in de genoemde punten. Ten aanzien van studentenhuisvesting merkt D66 op dat dit nog wordt geëvalueerd. D66 vindt dat de oplossing meer in de handhaving gezocht moet worden.

Wethouder Van Grootheest deelt mee dat nu niets wordt vastgesteld. Op basis van het zienswijzentraject dat heeft plaatsgevonden, stelt het college een aantal wijzigingen voor. Daarover wordt nu de mening van de gemeenteraad gepeild. Pas in juli komt het college met een stuk ter vaststelling. Dat laat onverlet dat wellicht tot aan juli nog andere voorstellen tot wijziging kunnen komen. In antwoord op Partij Veilig Maastricht geeft de wethouder vervolgens aan dat dit Woonprogramma inderdaad over een heel breed scala van alle woonmilieus, -producten et cetera in Maastricht gaat.

Daarvan is de studentenhuisvesting een (heel beperkt) onderdeel. In de nota wordt enerzijds voorgesteld om met een maximumquotering te gaan werken. Tot nu toe mocht men immers onbeperkt studentenhuisvesting toevoegen. De wethouder stelt vast dat daarover verschillend wordt gedacht. Anderzijds verwijst dit Woonprogramma ook naar de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid. Als daaruit zaken komen die relevant zijn voor dit Woonprogramma wordt dit doorvertaald en komt dit terug in de nota in juli. De wethouder stelt vast dat alles dus heel goed met elkaar in de pas loopt.

Ten aanzien van de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid merkt de wethouder vervolgens op dat vorige zomer nieuwe beleidsregels zijn doorgevoerd ten aanzien van woningsplitsing. In de praktijk zijn dit vooral kamers die door studenten worden gebruikt. Toen is een overgangsjaar afgesproken totdat het college met een facet bestemmingsplan komt waarin alle beleidsregels voor de gehele stad worden vastgelegd. Ook is toen afgesproken dat dit jaar wordt gebruikt om ervaringen op te halen. Dat is extra urgent omdat men ook bezig is met het project Veilige kamers waarbij extra wordt gehandhaafd. Vandaar dat wekelijks in de krant aanvragen tot legalisatie staan. Conform de toezegging heeft het college aangegeven om dit jaar te evalueren. Hoogstwaarschijnlijk komt de evaluatie in de tweede helft van april in de richting van de gemeenteraad.

Daarnaast is het college ook afrondend bezig met het onderzoek naar aanleiding van de motie van GroenLinks over de mogelijke voor- en nadelen van het toepassen van een Huisvestingsverordening. Dat zal op hetzelfde moment naar de raad komen.

Ten derde is het college ook bezig met een brede inventarisatie van alle betrokken instanties ten aanzien van leefbaarheid en de studentenhuisvesting in de woonomgeving, zoals de corporaties, bepaalde verenigingen, telefoonnummers voor meldingen, de handhaving, de universiteit, de politie en de boa's.

Deze drie elementen – de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid, het onderzoek naar de Huisvestingsverordening en de inventarisatie op het gebied van leefbaarheid – komen naar de gemeenteraad zodat een goede discussie kan plaatsvinden. Het college is ook een voorstander van een bespreking in de stadsronde zodat ook de belanghebbenden kunnen worden gehoord. Op basis daarvan zullen eventuele bijstellingen worden bekeken.

Het **CDA** (Beckers) vraagt waarom nu al een quotum kan worden opgelegd. Is het niet verstandiger om daarmee te wachten totdat de cijfers van de evaluatie bekend zijn?

Wethouder Van Grootheest antwoordt dat de aantallen vanuit goede onderzoeken komen. De vraag was aan hoeveel studentenhuisvesting de komende periode behoefte bestaat. Dit is in kaart gebracht en gelegd op de aantal grootschalige plekken in de stad voor studentenhuisvesting die worden

toegevoegd zoals de Eiffel en Carré. Het resterende gedeelte is over vijf jaar uitgespreid en daarop is het quotum gebaseerd. Dat zijn de gemaakte behoefteprognoses van de groei van de universiteit en de hoge school.

Verder stelt de wethouder vast dat Partij Veilig Maastricht aandacht vraagt voor voldoende sociale huurwoningen. De wethouder constateert dat deze oproep raadsbreed wordt gedeeld en dat het college dit ook van harte deelt. Dit staat bovendien ook in de Woonprogrammering beschreven. Hierover worden onder andere afspraken met de corporaties gemaakt. Verder is sloop ook veel minder aan de orde dan eerder. Als dit aan de orde is worden hierover ook afspraken gemaakt zodat de sociale woningvoorraad in Maastricht op peil blijft. Dat is immers in het belang van de volkshuisvesting. In antwoord op GroenLinks geeft de wethouder vervolgens aan dat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg momenteel aan de orde is. Deze wordt uiteindelijk vertaald in een regionale Woningbouwprogrammering voor de regio Maastricht-Heuvelland. Maastricht baseert vervolgens daarop haar eigen Woonprogrammering. Daarnaast heeft Maastricht ook te maken met de zogenaamde pijplijnplannen. Dat zijn de plannen met harde bouwtitels. Het is dus niet zo dat met het vaststellen van deze Woonprogrammering niets meer buiten Belvédère en de Groene Loper zal verrijzen. Verder is ook een van de voorstellen uit de Woonprogrammering om de voorzienbaarheid van een jaar voor bestemmingsplannen op te rekken om zodoende meer ruimte te creëren voor het op peil houden van de sociale woningvoorraad door de corporaties.

In antwoord op het CDA geeft de wethouder verder aan dat de verdunningsopgave een-op-een voortkomt uit het POL. De wethouder heeft al eerder aangegeven dat dit echt een proces is voor de langere termijn (tientallen jaren). Daarom is het heel lastig om daarop nu al vooruit te lopen. Het is ook helder dat niets wordt gedaan ten koste van de leefbaarheid.

Vervolgens geeft de wethouder over de grondprijzen en de uitruil van plannen in de richting van Belvédère en de Groene Loper aan dat er niet slechts twee locaties voor sociale woningbouw zullen zijn. Van alle harde plantitels kunnen de sociale woningen gewoon worden gebouwd en tussen de corporaties worden uitgeruild. De bedoeling is om te gaan bewegen naar locaties en woonmilieus waaraan behoefte bestaat. En dat zijn inderdaad Belvédère en de Groene Loper. Dit zijn ook de prioritaire projecten in het POL waarbij men te maken heeft met andere grondprijzen. Daarom stelt het college ook in de Woonprogrammering voor om middelen ter compensatie ter beschikking te stellen om de grondprijzen naar beneden bij te stellen zodat de juiste woning op de juiste plek komt.

Verder zal de spreiding van de studentenhuisvesting over de stad uitgebreid aan de orde komen bij de evaluatie. Verder vraagt het CDA opnieuw aandacht voor de volgorde. De wethouder deelt mee dat in de komende periode samen de spelregels worden vastgesteld. Daarna wordt bekeken wat dit voor projecten betekent en hoe daaraan invulling kan worden gegeven. Het zou ook raar zijn om dit andersom te doen.

In antwoord op de vraag van de PvdA en de SP over het vierde peilpunt geeft de wethouder vervolgens aan dat de pijplijnplannen de plannen zijn met harde bouwtitels. Daarnaast zijn er twee strategische projecten: Belvédère en de Groene Loper. Daar ligt ook de prioriteit. In het vierde peilpunt wordt voorgesteld om dit goed te monitoren. Als uit de monitoring blijkt dat daar onvoldoende wordt gebouwd, zal bijgestuurd moeten worden.

In antwoord op de VVD stelt de wethouder vast dat over de quotering verschillend wordt gedacht. Het college vindt quotering een goed idee, enerzijds omdat ook voor andere types van woningen een woningprogrammering met een maximum geldt en anderzijds kan dit ook meewerken aan het thema rondom leefbaarheid en studentenhuisvesting. Verder geeft de wethouder ten aanzien van de demografische ontwikkelingen aan dat vaststaat dat prognoses nooit uitkomen. Prognoses geven echter wel een richting aan en demografie kan men redelijk goed voorspellen. Er is sprake van een duidelijke trend in Zuid-Limburg waarbij de bevolking krimpt. Alleen de gemeenten Eijsden-Margraten en Maastricht vormen daarop een uitzondering. Vandaar dat Maastricht een positieve woningbouwprogrammering heeft. De andere gemeenten hebben een negatieve opgave en moeten woningen uit de markt halen. Daarnaast is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg afgesproken dat de transformatieopgave elke twee jaar opnieuw tegen het licht wordt gehouden. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg liggen de spelregels vast en de exacte programmering daarbinnen hangt van de ontwikkelingen af. Verder heeft de versnelde herontwikkeling van de Tapijn niets te maken met de voorspelde groei van studenten. Er bestaat behoefte aan aanvullende studieplekken en dergelijke en meer studieruimten voor de verschillende faculteiten voor voornamelijk de huidige studenten in Maastricht.

In antwoord op de vragen over de flexibiliteit geeft de wethouder aan dat de transformatieopgave gebaseerd is op de werkelijkheid en de nieuwe prognoses. Dit geeft de flexibiliteit in Zuid-Limburg om bijstellingen te doen daar waar nodig. Dit wordt elke twee jaar opnieuw tegen het licht gehouden.

Daarnaast wordt nu de mogelijkheid geïntroduceerd om de 10% uitzonderingsregeling toch overeind te houden om een bepaalde mate van flexibiliteit te houden. Verder zullen heel bijzonder woonconcepten indien deze zich aandienen door de wethouder met de andere zeventien gemeenten worden besproken. In antwoord op de Maastrichtse Volkspartij geeft de wethouder aan dat duurzaamheid en betaalbaarheid inderdaad ook al eerder aan de orde zijn gekomen. Beide onderwerpen staan hoog op de agenda. De wethouder heeft de dilemma's op dit vlak ook al eerder geschetst. Het college ziet volop mogelijkheden bijvoorbeeld bij de renovatie van woningen. In de prestatieafspraken van 2016 ziet men ook al de eerste voorbeelden terug. Verder zijn op het gebied van betaalbaarheid ook afspraken met de corporaties gemaakt om dit jaar huurmatiging toe te passen terwijl grote huurverhogingen wettelijk wel mogelijk zijn.

Tweede termijn

De voorzitter vraagt om aan te geven of er nog aanvullende vragen en opmerkingen zijn. Daarnaast vraagt de voorzitter ook naar de visie op de vier peilpunten voor zover dit nog niet is gedaan.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) merkt ten aanzien van het quotum en de aanvragen voor legalisering op dat in de krant van 10 maart jl. al meer dan vijftig aanvragen voor legalisering staan. Worden deze nog goedgekeurd voordat het quotum van veertig ingaat? De fractie wil graag eerst het antwoord van de wethouder afwachten.

GroenLinks (Van der Gugten) stemt met de vier peilpunten in.

Het **CDA** (Beckers) sluit aan bij de opmerking van Partij Veilig Maastricht over het hoge tempo van de legalisering. De vraag is in hoeverre de cijfers nog actueel zijn. Er is namelijk ook iets veranderd bij het leenstelsel van Nederlandse studenten waardoor zij meer thuis blijven wonen. De wooneenheden die worden gerealiseerd in de monumentale panden zoals Carré, Bonnefant en Leeuwenborgh hebben daarnaast ook een hogere prijsstelling. Het CDA vindt de cijfers dan ook niet hard genoeg. In hoeverre zijn de cijfers goed onderbouwd zodat het quotum kan blijven gelden na de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid? Verder vindt het CDA dat het om de samenhang gaat. De studenthuisvesting heeft immers heel verstrekkende gevolgen voor de leefbaarheid en de inrichting van de stad en het beleid van de corporaties. Veel zaken ten aanzien van het woningsplitsingsbeleid en de studenthuisvesting zijn geregeld en/of gelegaliseerd en dus onomkeerbaar. Dit legt druk op hoe men verder omgaat met de totale huisvestingsopgave. Het CDA vraagt hiervoor aandacht en denkt dat dit wordt onderschat. Het CDA stemt wel in met de vier peilpunten.

De **PvdA** (Van Lune) gaat akkoord met de peilpunten. Verder merkt de PvdA aanvullend ten aanzien van de verdunning op dat in Heer bijvoorbeeld de geplande woningen op de voetbalvelden niet in de toekomstplannen passen. Dus moet daarvoor een andere locatie worden gevonden. Daarop is Maasvallei in gesprek gegaan met de A2. De discussie gaat dan vervolgens over de hoogte van de grondprijs. Dat kan complexe consequenties hebben. De PvdA vindt het goed als de gemeente bijdraagt aan de verlaging van de grondprijzen, maar in hoeverre is het consortium bereid om ook hieraan bij te dragen? De PvdA maakt zich daarover zorgen. De fractie heeft meer vertrouwen dat dit in Belvédère wel lukt.

Ten aanzien van de woningsplitsing vraagt de fractie aan het presidium en de griffie om zo veel als mogelijk belanghebbenden van de evaluatie op de hoogte te stellen. Het is belangrijk om alle verhalen bij elkaar te brengen en om zicht te krijgen op de problematiek in de verschillende wijken. Is bijvoorbeeld sprake van clustering? Is bijvoorbeeld sprake van sociale overlast? Dan kan men namelijk goed naar het toekomstige beleid kijken zodat Maastricht ook toekomstbestendig is. De PvdA vindt het belangrijk dat ook vanuit de gemeenteraad daarvoor wordt gezorgd.

De voorzitter antwoordt dat deze wens is genoteerd. Dit wordt meegenomen (afspraken).

De **VVD** (Beckers) merkt op dat de wethouder over de veertig eenheden aangeeft dat ook alle andere woningen in Maastricht worden geprogrammeerd. De VVD ziet echter wel een duidelijk verschil. Als men namelijk woningen toevoegt middels projecten en plannen, heeft men een nieuw plan terwijl bij woningsplitsing iets over andermans eigendom wordt bepaald. De VVD neemt dit verschil bij haar overwegingen over het quotum mee. Daarnaast vraagt de fractie naar de praktische invulling van het quotum. In hoeverre ziet de wethouder dat momenteel wel degelijk iets aan de hand is bij de demografische ontwikkelingen? De VVD vindt dat men niet kan ontkennen dat Maastricht driehonderd statushouders per jaar moet plaatsen. Het is jammer dat de wethouder zegt dat dit iedere twee jaar

geëvalueerd wordt terwijl nu al bekend is wat mis zou kunnen gaan. De VVD vindt dat dit moet worden voorkomen. Verder stemt de VVD in met de vier peilpunten.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) dacht dat het bij de start van de A2-tunnel de bedoeling was dat de gemeente zich niet met de sociale woningbouw zou bezighouden. Dit was immers de taak van het consortium. Welke financiële consequenties heeft deze toezegging van het college? Het is ook heel jammer dat de evaluatie van het studentenhuysvestingsprobleem pas achteraf plaatsvindt. Het lijkt alsof men vanuit de kelder het beleid maakt, terwijl men graag op de begane grond zou staan. Daarnaast is er ook een enorme lijst van legalisering van woningen per jaar worden toegevoegd. Dat is dus gigantisch. Erkent de wethouder dat wijken en straten veel overlast ervaren van de studenten? Want pas als de wethouder dit erkent, is de wethouder immers bereid om hieraan iets te doen. De fractie vindt dat nu al maatregelen genomen moeten worden door bijvoorbeeld het invoeren van een Huisvestingsverordening en het invoeren van een leefbaarheidstoets voordat tot legalisering wordt overgegaan. In Utrecht en Groningen ziet men dat de leefbaarheidstoets het instrument is. De enorme lijst van legalisering levert nu immense problemen op voor de mensen die al jarenlang overlast ervaren. De fractie vindt dat daarover te gemakkelijk heen wordt gestapt. De Liberale Partij Maastricht vindt dat het probleem meteen aangepakt moet worden. Dit had de fractie van de wethouder verwacht want dan had men ook met een rustiger hart met de Woonvisie aan de slag kunnen gaan. De fractie vindt dat maatwerk moet worden verricht ten aanzien van de studentenwoningen. De handhaving geeft immers nu ook aan geen instrumenten te hebben. Als deze instrumenten in de verordening en de APV staan, kan handhaving echter wel aan de slag gaan. Voor de Liberale Partij Maastricht zijn de quoterings en de handhaving absoluut onvoldoende. De fractie pleit dus voor een Huisvestingsverordening en een leefbaarheidstoets.

De **SP** (Bonder) herhaalt de vraag over de verhuurdersheffing in relatie tot de compensatie voor de huurders.

In antwoord op de vraag van Partij Veilig Maastricht geeft **wethouder Van Grootheest** aan dat een belangrijk onderscheid bij de legalisering gemaakt moet worden. De voorliggende Woonprogrammering gaat over nieuwe aanvragen, over nieuwe woningen die worden toegevoegd en nieuwe splitsingen. De legalisering gaat echter over bestaande situaties waar momenteel al studenten wonen. Zo is het ook in de wet geregeld; als sprake is van illegaal gebruik in de bredere zin van het woord moet de gemeente eerst bekijken of de gemeente over kan gaan tot legalisering. Dit betreft inderdaad de grote eenheden die momenteel aan de orde zijn en onder andere een gevolg van de extra handhavingen en controles. Verder geeft de wethouder in antwoord op de vraag van het CDA aan dat deze cijfers gebaseerd zijn op duidelijke behoefteprognoses die zijn uitgevoerd door bekwame bureaus. Het college moet hierop ook kunnen vertrouwen. Daarbij wordt bijvoorbeeld ook rekening gehouden met het leenstelsel. Deels is het ook juist dat de grootschalige vormen van studentenhuysvesting met name bedoeld zijn voor het hogere segment, zoals in de Eiffel. Op andere plekken worden echter ook lagere prijzen gehanteerd. Er wordt dus een differentiatie toegepast.

Daarnaast vindt de wethouder ook dat goed moet worden gedefinieerd wat in de Woonprogrammering geregeld moet worden en wat elders geregeld moet worden. De wethouder bedoelt met een quoterings in de programmering bijvoorbeeld een maximum aantal woningen van model X toevoegen. Dat moet in de Woonprogrammering worden geregeld. Verder is ook aangegeven dat als uit de evaluatie die de volgende maand in de raad wordt besproken nog zaken komen die voor de Woonprogrammering van belang zijn, dit dan nog wordt aangepast. Daarnaast kunnen ook een aantal zaken niet in de Woonprogrammering worden geregeld maar bijvoorbeeld in een bestemmingsplan. De wethouder wil graag de discussie over woningsplitsing in de bredere zin van het woord goed voeren en op basis daarvan bekijken wat de wenselijkheid is om aan bepaalde knoppen te draaien en te bezien in welk beleidsdocument dit moet worden geregeld.

In antwoord op de PvdA geeft wethouder Van Grootheest vervolgens aan dat men bij Heer tot de conclusie is gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat woningen op de Akersteenweg worden toegevoegd, enerzijds vanwege deze programmering en anderzijds vanwege toezeggingen die zijn gedaan mede op aandringen vanuit de buurt. Momenteel wordt samen met Avenue2 gezocht naar een oplossing. De wethouder heeft ook alle vertrouwen in een goede uitkomst.

In antwoord op de VVD geeft de wethouder verder aan dat de gemeente bijna niets anders doet dan iets te bepalen over het bezit van een ander. Dit argument gaat dan ook niet op. Het gaat om het toevoegen van producten aan de woonmarkt. Tot op heden werd voor al die verschillende woonproducten tot in detail vastgelegd wat per jaar ongeveer wordt toegevoegd. Dit wordt ook met de corporaties afgesproken. De enige uitzondering is/was de studentenhuysvesting. Het college wil nu

graag op de studentenhuisvesting ook een programmering zetten. In de praktijk moet verder worden ontdekt hoe dit werkt. Als het quotum is opgesoupeerd, moet men bijvoorbeeld weer wachten tot het volgende jaar. Verder vraagt de VVD terecht aandacht voor de positie van statushouders. De wethouder heeft ook absoluut niet laconiek gezegd dat elke twee jaar even naar de prognoses wordt gekeken. In de Woonprogrammering staan bovendien ook een aantal uitzonderingscategorieën benoemd en daarbij horen ook de statushouders. Deze categorie valt dus buiten de Woonprogrammering. Voor de vergunninghouders/statushouders, wonen en zorg en heel specifieke niches kunnen dus zaken buiten de Woonprogrammering om worden geregeld bovenop de genoemde flexibiliteit.

In antwoord op de LPM geeft de wethouder verder aan dat de gemeente zich niet bemoeit met de woningbouwprogrammering bij de Groene Loper. De raad heeft hiervoor bestemmingsplannen vastgesteld met een maximale programmering. De gemeente is echter wel met de betrokkenen in gesprek om te bekijken wat het beste is voor Maastricht. Daarvoor is een maximumbudget beschikbaar wat de gemeente jaarlijks ter beschikking stelt. Dat staat ook in de Woonprogrammering. Verder distantieert de wethouder zich van het beeld dat elke vorm van studentenhuisvesting ook overlast met zich meebrengt. Dat is namelijk niet de realiteit. Er zijn echter wel plekken waar het knelt en waarover samen gesproken moet worden. De wethouder merkt op dat in de evaluatie ook een aantal vergelijkingen met andere studentensteden in Nederland zijn gemaakt, maar elk instrument heeft voor- en nadelen. Ook in Groningen, Utrecht, Nijmegen, Eindhoven, Tilburg en Amsterdam worstelt men met dit vraagstuk. Studenten zijn echter ook inwoners van deze stad en samen moet men de balans zien te vinden. De wethouder nodigt iedereen uit om de volgende maand bij de evaluatie hierover goed te discussiëren en te bezien of het nodig is om het huidige beleid aan te passen.

Ten slotte geeft de wethouder in antwoord op de SP aan dat hij heel graag de huurders zou compenseren voor de verhuurdersheffing. De wethouder kan deze situatie ook niet aan een buitenstaander uitleggen. De verhuurdersheffing is immers een boete van de overheid voor de verhuurder (corporatie) vanwege de verhuur tegen een lagere prijs dan de marktprijs. Daarmee wordt geld dat in de volkshuisvesting gestoken zou kunnen worden, gebruikt voor het rond krijgen van de rijksbegroting. De wethouder hoopt dat de nieuwe coalitie in Den Haag hierover straks anders zal denken.

De voorzitter vraagt Partij Veilig Maastricht en de SP naar hun visie.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) en de **SP** (Bonder) kunnen nu instemmen.

De voorzitter vat samen dat de Liberale Partij Maastricht zowel procesmatig als inhoudelijk niet kan instemmen. De overige partijen kunnen echter wel instemmen, maar hebben wel duidelijke zorgen en aandachtspunten waarop de wethouder heeft geantwoord. Het is nu aan het college hoe dit wordt meegenomen in het definitieve raadsvoorstel dat in juli aan de raad wordt voorgelegd.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 20.15 uur.

Maastricht, 22 maart 2016

Cobben
Secretaris

Mertens
Voorzitter