

Verslag vergadering raadsronde Raadzaal d.d. 16 januari 2018

Verslag: de heer Van Vlodrop

Woonvisie Maastricht 2018

Aanwezig:

Voorzitter: mevrouw Heijnen

Collega: wethouder Krabbendam

Griffie: de heer Cobben

Fractiewoordvoerders: mevrouw Van der Heijden en de heren Van Lune, Van der Gugten, Beckers, Hameleers, Frijns (Seniorenpartij), Sondejker, Bonder en Mulkens

De **voorzitter** opent om 19.00 uur de vergadering. De gemeenteraad geeft met deze woonvisie de kaders aan voor de prestatieafspraken met huurders- en belangenverenigingen en de corporaties. Er zijn schriftelijke reacties ontvangen van Stichting Buurtbalans, het buurtnetwerk Kommelkwartier, de Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht, de Vereniging Eigenaren binnenstad Maastricht en Horeca Nederland. Die reacties zijn aan de stukken toegevoegd. Aan het eind van dit overleg wordt besloten of het voorstel rijp is voor besluitvorming in de komende raadsvergadering.

GroenLinks (de heer Van der Gugten) vindt dat de papieren wereld en de werkelijkheid veel van elkaar verschillen. Hij ziet dan ook uit naar de praktijk in de komende jaren.

Het belangrijkste thema is nu de beschikbaarheid van betaalbare woningen en de verdeling daarvan over de stad. Dat blijft in Maastricht een zorgkind. Hij roept de wethouder dan ook op om te hard werken om de papieren wereld zo veel mogelijk te laten samenvallen met de werkelijkheid door de betrokken partijen bij de les te houden en de ontwikkelingen goed en strak te controleren.

Een tweede belangrijke thema is de studentenhuisvesting. Er is sprake van verschillende standpunten van verschillende belangengroeperingen. Het is aan de gemeente om daar een effectief en bruikbaar beleid uit te destilleren. GroenLinks ziet uit naar de evaluatie van het ingezette beleid. Het blijkt dat het aantal studenten sneller toeneemt dan verwacht. Daarvan moeten de consequenties goed in beeld worden gebracht. Ook moet er aandacht zijn voor evenwicht in de buurten. GroenLinks stelt voor om de nu leegstaande gevangenis daarvoor in te zetten.

De **PvdA** (de heer Van Lune) is blij dat ook het college vindt dat de sloop van woningen moet stoppen en er meer aandacht moet komen voor sociale huurwoningen. De fractie is ook blij met de aandacht voor de combinatie van wonen en zorg, maar maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van deze aangepaste woningen. Daar wordt nu onderzoek naar gedaan, maar wat gaat het college doen als deze woningen te duur blijken te zijn?

De PvdA vindt dat er onvoldoende aandacht is voor starters op de woningmarkt. Zij dreigen tussen wal en schip te geraken, onder andere vanwege de lage doorstroming en de overspannen woningmarkt. De fractie vindt dan ook dat de gemeente zich moet aansluiten bij de startersregeling van de provincie Limburg. Spreker kondigt daar een motie over aan.

De fractie vindt de aandacht voor het project Tijdelijke woningen erg mager. Er zijn slechts vier woningen gerealiseerd, terwijl er in 2021 een tekort is voorzien van tweehonderd woningen. De lage doorstroming heeft daarbij een extra negatieve factor. Spreker stelt daarom voor dat het college onder andere initiatieven voor de zogenaamde tiny houses faciliteert.

Voor het toekomstbestendig maken van woningen moeten ze worden verduurzaamd. Daar wordt in dit voorstel veel aandacht aan besteed, maar het blijkt dat huurders van sociale huurwoningen daarvoor de rekening moeten betalen. Daarmee komt de verduurzaming onder druk te staan.

De PvdA maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van studentenwoningen, want Woonpunt heeft in het verleden panden onder financiële druk verkocht en Servatius heeft ook de intentie om panden af te stoten. Spreker roept het college op om snel met de Universiteit van Maastricht te gaan praten over studentenhuisvesting. Voor de PvdA hoeven daarvoor de regels voor woningsplitsing niet op de schop.

Het **CDA** (mevrouw Van der Heijden) ziet uit naar de wijze van rapportering van de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken en vraagt of al zicht is op de vorm van die rapportages.

De doelstellingen op het gebied van onder andere seniorenhuisvesting zijn niet gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de veranderende wet- en regelgeving.

In de woonvisie zijn de thema's veiligheid en leefbaarheid en wonen en zorg samengevoegd tot het thema zorg en leefbaarheid. Spreekster heeft enkele vragen en opmerkingen.

- De kwaliteit van betaalbare woningen en de betaalbaarheid van woningen lijken onder druk te staan. De verwachting is dat het tekort in 2021 oploopt tot tweehonderd woningen. In 2026 moet dat tekort zijn weggewerkt. Spreekster wil weten hoe in die jaren wordt omgegaan met het tekort aan woningen voor kwetsbare doelgroepen; waar moeten de mensen heen en wie coördineert dat?
- Tijdelijke woonvormen bieden kansen om te werken aan de tekorten. Om welke tijdelijke woonvormen gaat het en wat zijn de kansen?
- Er is behoefte aan een centraal loket. Wanneer wordt dat gerealiseerd?
- Kan de gemeente actief mensen inlichten over de mogelijkheden voor aanpassingen van de woning, bijvoorbeeld op basis van informatie uit de buurten?
- Is er bij het stimuleren van de doorstroming ook rekening gehouden met het feit dat mensen niet willen of kunnen verhuizen?
- Wanneer komt er meer duidelijkheid over vervolgcacties bij onder meer rolstoelvriendelijke woningen?
- Hoe wordt het beleid om zorgvragers en mantelzorgers samen te brengen, vormgegeven?
- Er moet nog veel onderzoek plaatsvinden op gebied van zorg en leefbaarheid. Is daar voldoende capaciteit voor?

De **voorzitter** stelt voor om de technische vragen op een ander moment te stellen en de vragen te beperken tot Woonvisie.

Het **CDA** (mevrouw Van der Heijden) zegt toe haar vragen in te korten.

- Is de uitspraak over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van tijdelijke woningen (dat het een stimulans is voor een gezonde mix van bewoners) niet te stellig? Het CDA gelooft niet in de Magic Mix, maar in faciliteren.
- Het CDA pleit voor een goede balans in de buurten tussen reguliere woningen en studentenwoningen. Dat vergt een goede monitoring.
- Hoe verloopt de samenwerking met de universiteit en met Zuyd Hogeschool op het gebied van studentenhuysvesting? De door het CDA eerder gestelde vragen hierover, onder andere over de betaalbaarheid van de Maastrichtse studentenwoningvoorraad, zijn nog niet beantwoord.
- De bewonersverenigingen van Jekerkwartier en Kommelkwartier en de Vrienden binnenstad Maastricht hebben gevraagd om beschermende maatregelen voor het leefklimaat binnen de singels. Spreekster roept daarbij op om bij de evaluatie aandacht te schenken aan de effecten van het huidige beleid.

De **VVD** (de heer Beckers) deelt mee dat de woonvisie twee doelen heeft: het is een brede visie van het gemeentebestuur op het woonbeleid in Maastricht en het is een basis voor de prestatieafspraken met huurdersbelangenverenigingen en woningcorporaties. Spreker vindt de woonvisie te zeer gericht op de sociale huursector. Hij vindt ook de grens van 43.000 euro (om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning) te hoog. Hij pleit ervoor om woningen voor middeninkomens in beeld te brengen. In de woonvisie wordt negatief gesproken over particulier woningbezit, van een 'preventieve aanpak van de particuliere woningvoorraad'. De VVD vindt juist dat het particulier woningbezit bevorderd moet worden. Op die manier blijft ook de markt in beweging.

De **PvdA** (de heer Van Lune) wil daarop weten of ook de VVD voorstander is van een startersregeling zoals bij de provincie Limburg.

De **VVD** (de heer Beckers) zegt toe dit later samen met de heer Van Lune te bekijken.

In de sociale woningbouw is de komende tijd sprake van een tekort. Spreker benadrukt dat veel mensen in de verkeerde woning wonen, waardoor anderen 'duur scheef' wonen. De VVD stelt ook voor om in te zetten op flexibele huisvesting en niet te veel op de sociale woningbouw (dat levert over tien jaar leegstand op).

Verhuurders en studenten aan de universiteit roepen de gemeente op om iets te doen aan het tekort aan studentenhuysvesting. De gemeente hanteert echter de strengste regelgeving van heel Nederland.

Het **CDA** (mevrouw Van der Heijden) bestrijdt dat Maastricht de strengste regelgeving van Nederland hanteert.

De **VVD** (de heer Beckers) geeft een aantal voorbeelden van de strenge regelgeving, zoals de maximalisering van het aantal studenten in een straat, het afstandscriterium en bijvoorbeeld de regels voor het inrichten van een studentenhuus. Het is een combinatie van alle mogelijke regelgeving die in Nederlandse gemeenten wordt gehanteerd. Alleen voor de binnenstad geldt een 40-40-40-regeling en geen maximalisering per straat.

Regulering van de woningmarkt is nodig, omdat de markt vaak star is en omdat voorkomen moet worden dat er gebouwd wordt voor leegstand. Spreker roept daarbij op om de ombouw van woningen naar studentenhuusvesting niet te star te reguleren. Een beperking van het aanbod van studentenwoningen leidt ook tot hogere huurprijzen. Hij roept de wethouder dan ook op om de regelgeving te versoepelen.

De **PvdA** (de heer Van Lune) vindt dat er veel meer speelt dan alleen de vermeende strenge regelgeving. Zo halen verhuurders (onder andere Woonpunt) panden met studentenwoningen uit de markt en is het Bonnefantencollege vertraagd. Spreker benadrukt dat het eerder ingezette beleid met alle betrokkenen is opgesteld. Het is niet juist om dat nu zomaar, zonder dat er een evaluatie heeft plaatsgevonden, in de prullenbak te gooien.

De **VVD** (de heer Beckers) benadrukt dat de markt dichtgereguleerd is. Onder meer daardoor hebben verhuurders studentenwoningen uit de markt gehaald. Hij stelt dan ook een liberaler beleid voor. De markt voelt het beste aan wat de vraag is en kan zich daar op een flexibele manier aan aanpassen.

De **voorzitter** stelt voor om de discussie tot de woonvisie te beperken.

GroenLinks (de heer Van der Gugten) deelt mee dat Maastricht te maken heeft met een grote golf legalisaties, onder meer omdat er eerder te weinig geregeld was. Spreker vindt het ingezette beleid dan ook niet verkeerd.

De **VVD** (de heer Beckers) vindt het verkeerd dat mensen voor de deur van het gemeentehuis moeten bivakkeren om een vergunning te krijgen. Spreker beaamt dat de groei van het hoger onderwijs en dus van het aantal studenten soms leidt tot knelpunten en overlast. Dat moet echter niet leiden tot een inperking van de mogelijkheid voor studenten om in de stad een woning te vinden.

Partij Veilig Maastricht (de heer Hameleers) vraagt meer aandacht voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de verschillende groepen woningzoekenden.

Seniorenpartij (de heer Frijns) constateert dat er sprake is van woelige tijden. Ondanks de aankondiging van krimp groeit de stad nog steeds. Dat vergt flexibele wetgeving. De fractie heeft in dat kader al vaker aandacht gevraagd voor de sociale woningen en flexibiliteit bij het verplicht slopen van panden. De woningcorporaties zijn verplicht om voor voldoende sociale huurwoningen te zorgen. Ook zij hebben woelige tijden meegemaakt met onder andere uitstel voor nieuwbouw. Dat heeft geleid tot een tekort aan sociale huurwoningen.

De Seniorenpartij is gelukkig met de regelgeving op het gebied van studentenhuusvesting. Dat heeft in veel buurten de rust teruggebracht. Spreker benadrukt dat er in het najaar een piek is in het aantal aanvragen voor woonruimte. Die kan worden opgevangen door woonruimte in België. Hij ziet het bivakkeren voor het gemeentehuis als een publiciteitsstunt, maar pleit wel voor meer studentenpanden in de binnenstad van Maastricht (met de 40-40-40-regeling). De bewoners zijn echter bang voor Airbnb-excessen. Het is belangrijk dat het college daar aandacht aan schenkt.

De **Maastrichtse Volkspartij** (de heer Sondeijker) is blij met de aandacht voor betaalbare woningen, onder andere voor mensen met een handicap, en ziet uit naar de aangekondigde evaluatie. Eventueel zal het beleid op basis van de resultaten van de evaluatie worden aangepast. Spreker vraagt om bij de evaluatie ook ervaringsdeskundigen, onder andere de stichting Samen Onbeperkt, te betrekken. In de periode 2021-2026 is er sprake van een tekort van tweehonderd betaalbare huurwoningen. Spreker vertrouwt erop dat de wethouder, nu bekend is dat er sprake is van tekort, zijn best doet om dat aantal te verminderen. De stichting Samen Onbeperkt heeft eerder een manifest ingediend met aandachtspunten voor wonen en zorg in Maastricht. Spreker stelt voor om dit manifest als bijlage aan de stukken toe te voegen.

De **voorzitter** zegt dat toe.

De **SP** (de heer Bonder) is blij met de voorliggende woonvisie, maar heeft nog enkele vragen.

- Er is sprake van een tekort aan huurwoningen voor de hogere inkomens. Waarop is deze stelling gebaseerd?
- Spreker roept op om de prioriteit te leggen bij voldoende sociale huurwoningen. De duurdere huurwoningen worden door de markt geregeld.
- Wat zijn de kansen voor particulieren om woningen toe te voegen aan de markt voor sociale huurwoningen?

D66 (de heer Mulkens) vindt het voorliggende een evenwichtige en goed uitgewerkte visie. De fractie vraagt nog aandacht voor enkele zaken.

- De woningbehoefte wijzigt. Er zijn steeds meer minder gezinnen en meer eenpersoonshuishoudens. De fractie vraagt de wethouder om daar rekening mee te houden bij nieuwbouw en renovatie.
- D66 vraagt aandacht voor duurzaamheid. Bij elke bouw of verbouw moet onderzocht worden of er zonnepanelen geplaatst kunnen worden.
- Door minder plekken in verzorgingstehuizen, wordt het levensloopbestendig maken van woningen nog meer actueel.
- Spreker kondigt aan bij de discussie over kamergewijze verhuur, het standpunt van D66 in te brengen.
- D66 pleit tot slot voor maatwerk.

Wethouder **Krabbendam** gaat in op de opmerking van GroenLinks over de verschillen tussen de papieren werkelijkheid versus de realiteit. Hij benadrukt dat deze visie zo veel mogelijk in praktijk wordt gebracht. Deze visie geeft daar ook de ruimte voor gezien de aandacht voor maatwerk, flexibiliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid. De oproep van GroenLinks voor het oplossen van concrete en actuele problemen valt buiten de scope van deze visie.

De PvdA roept op om de sloop van woningen zo veel mogelijk te beperken gezien het geprognoseerde tekort in de sociale woningbouw. De wethouder is blij dat de PvdA het op dat gebied eens is met het college. Hij benadrukt verder dat de gemeente niet de hoogte van de huren van zorgwoningen vaststelt. Gezien de in de visie ingebouwde flexibiliteit kan de gemeente wel invloed uitoefenen op het aantal zorgwoningen en zodoende wellicht op de betaalbaarheid van die woningen.

De PvdA vraagt opnieuw aandacht voor starters op de woningmarkt. De wethouder benadrukt dat de starters door de startersregeling meer kunnen lenen. Dat zorgt echter ook voor hogere prijzen van de woningen. Spreker ziet uit naar de discussie hierover in de gemeenteraad.

Het geprognoseerde tekort van sociale huurwoningen is al teruggebracht naar tweehonderd. De wethouder zegt toe alles in het werk te stellen om dat tekort verder terug te brengen, onder andere door met corporaties te spreken over uitstel van sloop.

Tiny houses worden nu beschouwd als reguliere woningen. Nieuwbouw op dit gebied moet dus passen binnen de vastgestelde woonprogrammering: voor iedere nieuwe woning moet er een woning aan de markt worden onttrokken. Bij maximaal vijf nieuwe woningen kan ook een bepaald bedrag (gerelateerd aan de WOZ-waarde) gestort worden.

De **PvdA** (de heer Van Lune) merkt op dat tiny houses nieuwe mogelijkheden bieden binnen het gehele spectrum. Spreker wil daarom weten of deze woningen wellicht gelinkt kunnen worden aan de bouw van tijdelijke woningen om het geprognoseerde tekort te voorkomen.

Wethouder **Krabbendam** stelt voor om deze discussie te voeren bij de discussie over de woonprogrammering en bij de discussie over de voorliggende woonvisie.

Er zijn verder vragen gesteld over het verduurzamen van sociale huurwoningen. De woonlasten zouden gelijk moeten blijven. Als mensen de lasten niet meer kunnen betalen, gaat dat via het sociaal beleid. In de woonvisie wordt ervan uitgegaan dat corporaties de kosten voor de bewoners na verduurzaming van de woning beperken (door onder meer maximaal 50% van de kosten door te berekenen in de huurprijs).

De **PvdA** (de heer Van Lune) wil voorkomen dat de huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens komt.

Wethouder **Krabbendam** begrijpt de opmerking.

De PvdA roept op om samen met de universiteit en met de corporaties te werken aan tijdelijke huisvesting. De wethouder deelt mee dat daar al aan gewerkt wordt. Daarbij wordt nog geen rekening gehouden met nieuwe regels voor de opsplitsing van woningen.

Het CDA verzoekt om een overzichtelijke jaarlijkse rapportage. De wethouder zegt toe opmerkingen van de fracties op dit gebied mee te nemen in de rapportages. De uitspraak van het CDA om geen grote concentraties (niet alleen van studenten, maar ook andere vormen van monocultuur) in buurten toe te staan, is de wethouder uit het hart gegrepen. Hij is daarover in gesprek met de universiteit en zegt toe de fracties te informeren over de ontwikkelingen. Hij neemt verder de opmerking van het CDA over het woningsplitsingsbeleid ter kennisgeving aan.

De VVD vraagt om de inkomensgrens aan te passen. De wethouder deelt mee dat de knip tussen de hoge en de middenhuur door een onderzoeksbureau is gemaakt. Hij benadrukt dat er ook aandacht is voor particuliere verhuur en voor woningen in het middenhuursegment.

De wethouder benadrukt dat het niet sec gaat om studentenhuisvesting, maar om het totale woningsplitsingsbeleid. Dat beleid wordt eind 2018 geëvalueerd. Dan is er voldoende ervaring mee opgedaan. De wethouder kondigt aan dat de gedetailleerde en technische vragen hierover morgen worden beantwoord.

Er is verder gevraagd voor aandacht voor Airbnb. De wethouder deelt mee dat in woningen met bestemming wonen, wonen het enige toegestane is. Verhuur is dan ook feitelijk niet toegestaan.

Daarvoor wordt nu verder door een andere portefeuillehouder beleid voor ontwikkeld.

De Maastrichtse Volkspartij prijst de inspraakprocedures. De voorliggende visie is daarvan het resultaat. De wethouder zegt toe de vragen en antwoorden van de adviescommissie als bijlage aan de stukken toe te voegen.

De SP haalt een aantal zaken door elkaar: woningsplitsing betreft particuliere verhuur; het tekort aan het aantal sociale huurwoningen betreft verhuur door corporaties. De wethouder beaamt dat ook particulieren woningen kunnen toevoegen aan de sociale woningmarkt gezien het geprognosticeerde tekort. Het is echter de vraag, gezien de acties op dit gebied, of dat nodig is.

D66 roept op om bij verbouw en nieuwbouw zo veel mogelijk zonnepanelen te plaatsen. Ballast Nedam heeft al uitgesproken dat woningen aan de Groene Loper zo veel mogelijk energieneutraal worden gemaakt. Dat beslaat al de helft van de woningprogrammering in de komende jaren. Spreker benadrukt dat de gemeente alles in het werk stelt om deze gemeente in 2030 klimaatneutraal te maken. Het door D66 gevraagde maatwerk is al voorzien in de voorliggende woonvisie.

Ambtelijk wordt ingegaan op de vraag van de SP over het tekort aan huurwoningen voor de hogere inkomens. Dat tekort blijkt uit een onderzoek van AVS Research in 2016. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over het aantal sociale huurwoningen.

De **VVD** (de heer Beckers) herhaalt haar vragen over de particuliere woningvoorraad.

Wethouder **Krabbendam** benadrukt dat het niet gaat om een vermindering, maar om een verbetering van de bestaande voorraad aan particulieren woningen, omdat de woningen (en hun eigenaren) steeds ouder worden.

De **Maastrichtse Volkspartij** (de heer Sondeijker) roept nogmaals op om bij de evaluatie ook de stichting Samen Onbeperkt te betrekken.

Wethouder **Krabbendam** vindt dat vanzelfsprekend. De stichting heeft ook bijgedragen aan deze woonvisie. Dat geldt ook voor de andere partners die eraan hebben bijgedragen.

De **SP** (de heer Bonder) herhaalt haar vraag over de ontwikkelingen in de particuliere sector in relatie tot de sociale woningen.

Wethouder **Krabbendam** herhaalt zijn antwoord dat daar mogelijkheden toe zijn, maar het tekort wordt in eerste instantie zo veel mogelijk in samenwerking met de corporaties teruggebracht.

De **voorzitter** constateert dat het voorstel voor elke fractie rijp is voor behandeling in de raad. Aan de stukken zal de brief van de stichting Samen Onbeperkt worden toegevoegd. Zij sluit vervolgens het overleg om 20.05 uur.