

BIJLAGE I.- SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES WOONPROGRAMMERING

In deze bijlage zijn de reacties op de concept Woonprogrammering samengevat en voorzien van een antwoord. De integrale reacties liggen ter inzage in de raadsportefeuille. Zienswijzen die specifiek gericht zijn op het ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden beantwoord in het kader van het besluitvormingsproces daarvan en maken dus geen onderdeel uit van deze bijlage. Vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn in deze bijlage geen persoonlijke gegevens opgenomen.

A.- 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 3.2.4 van het raadsvoorstel.*
- Stelt dat de opgenomen maximumaantallen 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.*

B.- 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.*
- Begrijpt niet dat de gemeente de Woonprogrammering wil vaststellen voordat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is vastgesteld. *Antwoord: De planning wordt aangepast; de besluitvorming in de gemeenteraad zal gelijktijdig plaatsvinden.*
- 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 3.2.4 van het raadsvoorstel.

- 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 staat los van de Woonprogrammering en wordt geëvalueerd.*
- Kan niet instemmen met de concept Woonprogrammering, zoals die nu voorligt. *Antwoord: Naar aanleiding van alle reacties wordt de Woonprogrammering op verschillende punten aangepast. Zie hoofdstuk 2 van het raadsvoorstel.*

C.- 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: De planning wordt aangepast; de besluitvorming in de gemeenteraad zal gelijktijdig plaatsvinden.*

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: Zie paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 van het raadsvoorstel. In de woonprogrammering wordt expliciet aandacht gegeven voor zorgwoningen.*

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 3.2.4 van het raadsvoorstel.*

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 3.2.1 van het raadsvoorstel.*

D.- 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: Het hanteren van een quotum is onderdeel van de woonprogrammering. Het woningsplitsingsbeleid staat daar los van; zie paragraaf 3.2.4.*

E.- 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: Zie hoofdstuk 6 van het raadsvoorstel.*
- 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 3.2.1 van het raadsvoorstel.*
- 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 hoofdstuk 7 van het raadsvoorstel..*
- 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 3.2.1 van het raadsvoorstel.*
- 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.*

F.- 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 3.2.3 van het raadsvoorstel.*

G.- 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: Het woningsplitsingsbeleid staat grotendeels los van de Woonprogrammering en wordt geëvalueerd; zie paragraaf 3.2.4 van het raadsvoorstel.*
- Onderschrijft het voorgenomen beleid over opschorting van woningbouwplannen aan de rand van de stad en de focus op de Groene Loper, Belvédère 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 3.2.4. van het raadsvoorstel.*
- 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 extra ruimte gecreëerd voor dergelijke initiatieven. Zie hoofdstuk 2 van het raadsvoorstel.*
- 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.*

H.- 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 hoofdstuk 7 van het raadsvoorstel.*
- 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 wordt aangepast, maar er wordt geen nieuwe stadsronde gehouden.*
- 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: Het woningsplitsingsbeleid staat los van de Woonprogrammering en wordt geëvalueerd.*
- 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 is gestart en zal verlopen via het vastgestelde proces.*
- 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 de Woonprogrammering.*

I.- 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: Het woningsplitsingsbeleid staat los van de Woonprogrammering en wordt geëvalueerd. Dit punt wordt daarbij meegenomen.*
- 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 de 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 studentenhuysvesting uitgaat van een te eenzijdig beeld van de marktbehoefte. Vinden dat het eenzijdig toevoegen van studentenhuysvesting haaks staat op de ladder van duurzame verstedelijking. *Antwoord: Het aanbod studentenhuysvesting 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 huysvestingsopgave 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 hebben de nota Woonprogrammering op dit punt aangepast; zie hoofdstuk 2 van het raadsvoorstel.*

- 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.*

J.- 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 3.2.2 van het raadsvoorstel.*

- 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.*

- 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: In de Woonprogrammering wordt meer flexibiliteit ingebouwd. Zie hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2.1 van het raadsvoorstel.*
- 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.*
- 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: In de Woonprogrammering wordt meer flexibiliteit ingebouwd. Zie hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2.1 van het raadsvoorstel.*
- Vindt dat het geformuleerde beleid belemmerend werkt voor het herontwikkelen en herbestemmen van leegkomende kantoren, winkels en religieuze-, agrarische en industriële gebouwen. *Antwoord: Voor monumentale gebouwen wordt meer flexibiliteit ingebouwd. Zie hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2.1 van het raadsvoorstel.*

K.- 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 7 van het raadsvoorstel.*

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

- Begrijpt niet dat een programma voor studentenhuishouding 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 3.2.4 van het raadsvoorstel.*

- 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 3.2.4. van het raadsvoorstel.*

M.- 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.*
- 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 woningsplitsingsbeleid staat grotendeels los van de Woonprogrammering en wordt geëvalueerd. Dit punt wordt daarbij meegenomen.*