

Verslag vergadering digitale raadsronde raadzaal d.d. 12 januari 2021

Verslag: Het Notuleercentrum

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg: schrappen compensatiemethodiek en aannemen beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Severijns
College: wethouder Heijnen
Griffie: de heer Golsteijn (secretaris)
Ambtelijke ondersteuning: mevrouw Mestrom

Fractiewoordvoerders: Brüll (CDA), Willems (SPM), Van der Gugten (GroenLinks), Wijnands (D66), Borgignons (PvdA), Beckers (VVD), Schut (SP), Smeets (Partij Veilig Maastricht), Geurts (PVV), Martin (SAB), Van Est (50PLUS), Nuyts (LPM), Tiber (Groep Gunther), Krommenhoek (Groep Alexander Lurvink)

De **voorzitter** opent de digitale vergadering en heet allen welkom. Op de agenda staat de beleidsaanpassing naar aanleiding van de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De voorzitter gaat ervan uit dat de vergaderorde bekend is. Verder stemde de raad in december in met het raadsvoorstel om tot aan de invoering van een aangepaste werkwijze te werken met maximaal vier minuten spreektijd per fractie en maximaal drie interrupties.

De versoepelde beleidsregel is afgestemd in het bestuurlijke overleg Wonen Zuid-Limburg en met de provincie Limburg. Deze beleidsregel is een addendum bij de reeds door de raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. De gemeenten in Zuid-Limburg leggen deze nieuwe beleidsregel de komende maanden (vanaf december 2020) voor aan hun gemeenteraad. De beleidsregel geeft uitvoering aan de door de raad aangenomen motie 'Bouwen zonder vertragende regels voor Maastricht'. De beleidsregel draagt bij aan aandachtspunten die eerder door de raad en in de raads werkgroep Wonen zijn aangegeven in de door de raad vastgestelde Woonvisie Maastricht 2018.

Eerste termijn

CDA (Brüll) stelt vast dat een motie is aangenomen waarin de compensatiesystematiek wordt losgelaten waardoor meer ruimte komt voor kleine initiatieven, zodat meer betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. De wethouders Wonen Zuid-Limburg zijn in goed overleg tot deze oplossingen gekomen. Het CDA ondersteunt dit voorstel.

SPM (Willems) heeft momenteel geen bijdrage.

GroenLinks (Van der Gugten) stelt vast dat het adviesbureau Stec in 2020 een evaluatie heeft uitgevoerd, waaruit blijkt dat in Zuid-Limburg gemiddeld 10% van de nieuwe woningen moeten worden gecompenseerd. In Maastricht gaat dit echter maar om 3%, oftewel 72 van in totaal 2.344 woningen die toegevoegd worden aan de regionale woonprogrammering sinds de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Er ligt dus veel nadruk op de afschaffing van compensatieregels, terwijl het maar om weinig woningen gaat. Principieel is dit prima, maar in werkelijkheid zet dit niet veel zoden aan de dijk. Wat gebeurt met de compensatie? Wat zijn de financiële gevolgen? Wat zijn de gevolgen voor sloop?

In bijlage 3 wordt geschreven over nieuwe plannen, de subregionale afstemming en de concurrentieaspecten. Het is echter niet duidelijk hoe die afstemming tot een eenheid van beleid en uitvoering leidt. Het zou fijn zijn om daarin meer structuur aan te brengen, zodat dit niet vrijblijvend is. Hoe wordt geborgd dat de afstemming op subregionaal niveau daadwerkelijk gevolgen heeft voor de lokaal te besluiten realisaties, nu de twee compensatie-instrumenten sloop en storting afgeschaft worden?

Bij de doelgroepen is ook te weinig aandacht voor migrerende seizoenarbeiders, te huisvesten vluchtelingen, studenten en een structurele aanpak van daklozen. Deze doelgroepen worden overal improviserend geholpen, maar zouden in dit verhaal structureel een plek moeten vinden.

Ten slotte worden allerlei factoren die van invloed zijn op de markt beschreven. GroenLinks mist echter een analyse van het mechanisme van de markt zelf. De markt zal immers altijd een zekere schaarste nastreven om zo de prijzen hoog en de te leveren kwaliteit laag te houden. Het 75-jarige woonbeleid heeft in Nederland nog nooit tot een ontspannen woonklimaat geleid. Ook dit nieuwe, iets flexibelere beleid zal niet tot een prioritering van het woonrecht voor iedereen leiden. Dit is een politieke keuze die al 75 jaar niet of verkeerd wordt gemaakt.

D66 (Wijnands) kan zich geheel vinden in de voorgestelde versoepeling en het raadsvoorstel.

PvdA (Borgignons) vindt het raadsvoorstel duidelijk. In het voorstel staat dat de doelgroep senioren personen betreffen met een AOW-gerechtigde leeftijd. Waarom is voor deze formulering gekozen? De PvdA vindt senioren een subjectief begrip.

VVD (Beckers) stelt vast dat een aantal jaren geleden de Zuid-Limburgse gemeenten hebben afgesproken om meer samen te werken op het gebied van woningbouw. Toen had men een heel andere kijk op de woningmarkt en werden de afspraken stringent gehanteerd. De VVD is daarom blij met dit voorstel, maar wil wel ervoor waken dat de gemeenten zich houden aan de criteria die in de nieuwe beleidsregel worden vastgelegd. Deze criteria zijn kwalitatiever van aard dan de huidige regels en het gevaar bestaat dat een koehandel ontstaat tussen bestuurders over de woningbouwplannen. Hoe gaat de wethouder erop toezien dat die regels worden nageleefd? De VVD vindt een goede regionale afstemming van de woningbouwplannen belangrijk.

SP (Schut) vindt dit een sympathiek voorstel. Dit biedt de mogelijkheid om meer betaalbare sociale huurwoningen et cetera te bouwen. De SP is net zoals GroenLinks bezorgd over de transformatieopgave. Die kan op termijn groter worden. Wat betekent dit voor de toekomst? Wat wordt doorgeschoven? De SP wil dit graag meewegen in de besluitvorming. Dit geldt ook voor de lagere stortingen in het sloop- en transformatiefonds. In het raadsvoorstel staat alleen: 'Daarmee schatten wij de effecten van het voorgestelde besluit budgettair neutraal in.' De SP vraagt om een toelichting. Ten slotte gaat de SP ervan uit dat dit raadsvoorstel in dezelfde lijn ligt als de woonprogrammering die later aan de orde komt. Kan de wethouder dit bevestigen?

Partij Veilig Maastricht (Smeets) deelt de opvatting van de SP over de woonprogrammering. Verder kan Partij Veilig Maastricht akkoord gaan met het raadsvoorstel.

PVV (Geurts) kan instemmen met het raadsvoorstel. De PVV geeft de ambtenaren en de wethouder een compliment voor de leesbaarheid van het raadsvoorstel.

SAB (Martin) heeft geen vragen of opmerkingen.

50PLUS (Van Est) stelt vast dat dit raadsvoorstel een uitwerking is van eerdere discussies en een belangrijk onderdeel van de woonprogrammering. 50PLUS ziet dit als een geheel en daarom zou de raad hierover samen moeten beslissen. 50PLUS vindt de criteria nogal breed geformuleerd. Worden de criteria nog verder geconcretiseerd? Wat gebeurt als de subregio's het niet eens worden? Wie beslist dan? Heeft iedere subregio een vetorecht? Mocht dit plan niet voldoen aan de drie criteria, kan het plan nog steeds mogelijk worden gemaakt onder toepassing van beleidsafspraken VI. Dat is vreemd omdat bij beslispunt 1 de beleidsregel wordt vastgesteld, waarin beleidsafspraken VI wordt losgelaten. 50PLUS vindt dat men maximaal moet inzetten om woningen te realiseren die nodig zijn, bijvoorbeeld nultredenwoningen of levensloopbestendige woningen. Voor woningen die niet binnen die criteria vallen en die toch om financieel-economische redenen gebouwd worden, moet men even een pas op de plaats maken.

LPM (Nuyts) ziet het raadsvoorstel en de woonprogrammering als een geheel. De LPM geeft de ambtenaren en de wethouder een compliment voor deze topprestatie. De vragen zijn ook goed beantwoord. Wanneer wordt de sloopregeling afgeschaft? Vanaf welk moment hoeft men daarvoor niet meer te betalen?

Groep Gunther (Tiber) kan zich vinden in het raadsvoorstel. Ten aanzien van punt 7 van de aanbeveling 'werk met een goede monitoring op grond waarvan kan worden bijgestuurd' vraagt de fractie om dit om de twee jaar te evalueren. Hierdoor kan men immers beter controleren.

Groep Alexander Lurvink (Krommenhoek) ziet geen problemen.

Beantwoording eerste termijn

Wethouder Heijnen legt uit dat eerder compensaties deels zijn geïnd, maar daarmee is niet echt iets gebeurd. De wethouder maakt zich hierover geen zorgen. Verder zal de afstemming op subregionaal blijven bestaan. De wethouders hebben bepaalde afspraken gemaakt, maar uiteindelijk bepalen de raden zelf hoe hun woonprogrammering eruitziet. Binnen de regionale afspraken is ook altijd ruimte geweest voor uitzonderingen, eigen inzichten en afwegingen. Er is een maandelijks ambtelijk overleg en eens per twee, drie maanden een bestuurlijk overleg. Verder is ook duidelijk uitgesproken dat men moet blijven investeren in het goed op elkaar afstemmen van de programmeringen. De wethouder zal samen met de ambtenaren daarop toezien, maar de raden gaan wel over hun eigen agenda. Verder begrijpt de wethouder niet goed wat GroenLinks bedoelt met de vraag over de analyse van de markt zelf.

GroenLinks (Van der Gugten) licht toe dat allerlei externe factoren worden genoemd die een effect hebben op de markt. De markt heeft echter ook een autonome neiging om tot resultaten te leiden. De markt heeft belang bij een verdienmodel en daarmee wordt structureel gestreefd naar een vraag die groter is dan het aanbod. Dat leidt tot stijgende prijzen en de drang om kwaliteit te leveren vermindert. Het 75-jarige woonbeleid heeft ook nog nooit tot een ontspannen woonklimaat geleid. GroenLinks vindt dat in het raadsvoorstel daarop ook een antwoord moet worden geformuleerd. GroenLinks vraagt daarom naar een analyse van de effecten van de markt zelf. In hoeverre moet de overheid daarin een regierol spelen?

Wethouder Heijnen legt uit dat Maastricht haar eigen woonprogrammering heeft waarin analyses worden gemaakt en bijgestuurd wordt, zodat het voor iedereen prettig wonen kan zijn. Daarnaast is het van belang om zich te realiseren dat Maastricht ook in een groter geheel zit en daarom moet men ook in regionaal verband bepaalde afspraken maken. De Provincie Limburg ziet hierop toe met een monitoring van de regionale woningbouwplannen. Het is dus niet zo dat dit raadsvoorstel ertoe leidt dat alles wordt losgelaten. Het is belangrijk om een vinger aan de pols te houden en over de plannen zal men ook altijd met elkaar in gesprek moeten blijven.

In antwoord op de PvdA legt de wethouder uit dat de mogelijkheden voor iedereen worden vergroot, ook voor senioren. De wethouder zal die formulering nog een keer bekijken. Daarnaast is het ook zo dat door de gemeenteraad vaak bepaalde groepen worden genoemd. De traditie is om die groepen te benoemen op het moment dat zij extra aandacht verdienen.

PvdA (Borgignons) citeert per interruptie hetgeen in het raadsvoorstel staat; 'De doelgroep senioren betreffen personen met een AOW-gerechtigde leeftijd.' Tegenwoordig ontvangt men vanaf 67 jaar AOW. De komende jaren zal die grens nog worden verhoogd.

Wethouder Heijnen begrijpt nu hetgeen de PvdA bedoelt.

In antwoord op de SP legt de wethouder uit dat dit voor Maastricht beperkt is. Het aantal woningen in Maastricht dat onder de sloopfondsregeling viel is immers beperkt. De vraag is of er nu misschien meer plannen zijn die niet eerder zijn gemeld. Op korte termijn wordt een aantal panden dat niet ontwikkeld zou worden, wel ontwikkeld. Die panden kunnen nu deels omgevormd worden tot woningen. Hiermee moet Maastricht in de eigen woonprogrammering rekening gaan houden, zodat niet meer woningen worden toegevoegd dan men in totaliteit zou willen. Men zal moeten bekijken wat deze regeling betekent voor het totale aanbod aan woningen in Maastricht.

Verder denkt de wethouder dat dit raadsvoorstel zich niet zal bijten met de woonprogrammering, omdat de raad een motie heeft aangenomen waarin gevraagd wordt naar een verdere specificatie qua doelgroepen. Dit onderwerp moet bij de woonprogrammering verder worden besproken en verwerkt. Er zijn ook gemeenteraden die dit voorstel als zodanig al hebben aangenomen. Door het voorstel nu aan te nemen, stelt Maastricht zich niet op een achterstand ten opzichte van die andere gemeenten. De cyclus van behandeling van raadsvoorstellen is in sommige gemeenten korter dan in Maastricht. Het college vindt het belangrijk om het raadsvoorstel nu te agenderen, zodat het stuk zo snel mogelijk formeel vastgesteld wordt. Dit formele besluit is immers nodig om ontwikkelingen definitief op gang te brengen.

De wethouder vindt ook dat de complimenten voor het voorstel op zijn plaats zijn. Er is hard gewerkt, ook in regionaal verband. De wethouder is heel blij dat men op deze manier samen een stap zet om meer betaalbare woningen toe te voegen.

SP (Schut) stelt per interruptie vast dat de wethouder het fijn vindt dat Maastricht qua besluitvorming in de pas loopt met andere gemeenten. Hoeveel weken tijd koopt de wethouder eigenlijk indien dit raadsvoorstel niet tegelijkertijd met de woonprogrammering wordt behandeld? Is het niet beter om de zaak in zijn geheel te behandelen? De SP vindt de volgtijdelijkheid in het eigen besluitvormingsproces zwaarwegender dan het argument om in de pas te lopen.

Wethouder Heijnen stelt vast dat de raad het hoogste orgaan in de gemeente is. De raad heeft een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om zo snel mogelijk de sloopregeling van tafel te krijgen. Sneller dan dit, ging niet. Een behandeling samen met de woonprogrammering had een optie kunnen zijn, maar het kon sneller. De wethouder legt het raadsvoorstel daarom bij dezen aan de raad voor. Verder vraagt de wethouder of 50PLUS de vraag kan herhalen.

50PLUS (Van Est) legt uit dat plannen die niet voldoen aan de criteria, mogelijk worden gemaakt onder toepassing van beleidsafspraken VI. De andere vraag gaat over de afstemming tussen de subregio's. 50PLUS heeft begrepen dat het toch mogelijk is dat twee gemeenten dezelfde woningen bouwen, omdat zij dat belangrijk vinden.

Wethouder Heijnen deelt mee dat nadrukkelijk voor het woord afstemmen is gekozen en niet voor instemmen. Het is dus niet zo dat de subregio moet instemmen met Maastrichtse plannen, maar het is wel zo dat plannen soms enigszins worden herzien als hiertegen zwaarwegende bezwaren bestaan. Er is dus wel degelijk bereidheid om die samenwerking op te zoeken. Ten slotte komt de wethouder schriftelijk terug op de vraag over plannen die niet aan de criteria voldoen.

Tweede termijn

De **voorzitter** vraagt of de woordvoerders in de tweede termijn kunnen aangeven of ze instemmen met behandeling van het voorstel in de raadsvergadering.

CDA (Brüll) heeft geen vragen. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

SPM (Willems) heeft geen vragen. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

GroenLinks (Van der Gugten) herhaalt de vraag over de kleinere doelgroepen. Verder is het antwoord van de wethouder over de marktwerking ietwat teleurstellend. De wethouder gaat namelijk niet in op de kern van de vraag en dat geeft aan dat het denken over de markt iets anders is dan het benoemen van de markt. De werkelijkheid is dat Nederland al 75 jaar tekortschiet. GroenLinks vraagt om meer visie van de wethouder. GroenLinks zal het voorstel nog in de fractie nabespreken. Het voorstel is nog niet helemaal uitgediscussieerd.

Wethouder Heijnen legt uit dat de LPM en GroenLinks op hun wenken worden bediend met de doelgroepenverordening. De raad wil meer grip krijgen op het bedienen van bepaalde doelgroepen, die wellicht momenteel niet goed bediend worden omdat de gemeente geen regelgeving of beleid heeft om daarop te kunnen sturen. De raad geeft het college daarmee meer het stuur in handen. Dit wordt in de woonprogrammering verwerkt.

D66 (Wijnands) heeft geen vragen. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

PvdA (Borgignons) vindt alles duidelijk. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

VVD (Beckers) is van mening dat de woningmarkt in de afgelopen 75 jaar een van de meest gereguleerde markten is die er bestaan. Misschien is dat juist het probleem geweest; dat er te weinig markt is? Dat weet men echter niet. De VVD komt ook nog even terug op de afspraken met de Provincie Limburg. De VVD is bang dat met die afstemming nieuwe Poelvelden gebouwd zullen worden. Iedere gemeente vindt het immers prachtig om zulke plannen te ontwikkelen. De VVD vraagt aan de wethouder om goed daarop te letten.

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt per interruptie of de VVD zich realiseert dat projectontwikkelaars in een weiland veel hogere rendementen kunnen behalen dan in een stedelijke omgeving. Daarom is het zo interessant om in al die dorpen te bouwen en daarmee worden de probleemgroepen qua volkshuisvesting over de schutting van de steden gekieperd. Over een aantal jaren zal dus opnieuw een vervelende situatie ontstaan die ertoe zal leiden dat men weer centraal beleid wil formuleren.

VVD (Beckers) vindt dit ietwat overdreven. Men moet echter wel opletten. De VVD roept de wethouder daarom op om goed op die afstemming in de regio te letten.

Wethouder Heijnen legt uit dat het in- en afstemmen specifiek over de sloopregeling gaat. De wethouder wil misverstanden daarover voorkomen. Daarnaast blijft de Provincie Limburg meekijken. De gemeenten krijgen nu iets meer ruimte, maar dat betekent niet dat de Provincie dit volledig loslaat. Er is sprake van een golfbeweging,

met op het ene moment iets meer ruimte. Op een ander moment wordt het echter weer iets strakker getrokken. De regionale afspraken hebben in de afgelopen jaren goed gewerkt, maar de laatste tijd begon dit op bepaalde onderdelen te knellen. Maastricht kreeg wel veel ruimte met bijvoorbeeld de Groene Loper, Belvédère en de studentenhuisvesting, terwijl andere gemeenten die ruimte nauwelijks kregen. De wethouder vindt het regionale pakket aan maatregelen nog steeds heel goed omdat een specificering wordt gemaakt van één afspraak in het bijzonder. Mochten excessen ontstaan, dan zal de Provincie zeer zeker iets daarvan vinden en anders de gemeenteraad wel. De wethouder zal dit dan ook overbrengen in de regionale overleggen en richting Provincie.

50PLUS (Van Est) vraagt per interruptie in welke regeling staat dat de Provincie Limburg daarover gaat. Wat doet de Provincie Limburg en op grond van wat?

Wethouder Heijnen legt uit dat de regionale afspraken nog steeds gelden. In die overleggen zit de Provincie ook altijd aan tafel. Op basis van de vraag naar meer ruimte in een aantal gemeenten is een oproep gedaan naar een versoepeling en heeft de Provincie die ruimte gegeven. Dat betekent echter niet dat de Provincie voor zichzelf geen taak weggelegd ziet. De Provincie blijft toezien.

SP (Schut) neemt het voorstel terug naar de fractie.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) kan instemmen met het voorstel. Het is goed dat GroenLinks de daklozen nog een keer heeft benoemd. Deze doelgroep gaat Partij Veilig Maastricht ook aan het hart en hopelijk kan de raad bij de woonprogrammering hierop terugkomen. Dit is een doelgroep die men niet moet vergeten.

PVV (Geurts) kan instemmen met het voorstel.

SAB (Martin) heeft geen aanvullende vragen. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

50PLUS (Van Est) wacht vanwege formele redenen op het ambtelijke antwoord. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

LPM (Nuyts) zat tussentijds bij een andere raadsronde. Is de vraag over de sloopregeling beantwoord? De fractie gaat akkoord met het raadsvoorstel.

Wethouder Heijnen legt uit dat over de sloopregeling een raadsinformatiebrief is gestuurd met daarin gecategoriseerd op welke momenten mensen niet meer de compensatie hoeven te betalen. De wethouder zal die brief opnieuw naar de LPM sturen.

Groep Gunther (Tiber) sluit aan bij de vragen van GroenLinks. Kan de wethouder schriftelijk antwoorden op de vraag over de regelgeving? Verder vraagt de fractie om in het structurele proces ook de minderbehoeftigen op te nemen. Daarnaast heeft de wethouder de vraag over de tweejaarlijkse evaluatie niet beantwoord. Groep Gunther neemt het voorstel terug naar de fractie.

Wethouder Heijnen stelt vast dat de vraag is om een extra doelgroep op te nemen in het voorstel. De wethouder stelt voor om dit bij de behandeling van de woonprogrammering te bespreken. Daarnaast zijn er veel evaluatiemomenten, waarschijnlijk ook vaker dan om de twee jaar. De wethouder stelt voor om dat goed in te bouwen.

Groep Alexander Lurvink (Krommenhoek) vindt het belangrijk om de daklozen niet te vergeten. De fractie bedankt GroenLinks voor het benoemen daarvan. Groep Alexander Lurvink heeft geen aanvullende vragen. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

De **voorzitter** concludeert dat de meeste fracties instemmen met de beslispunten. De fracties van GroenLinks, de SP en Groep Gunther nemen het raadsvoorstel terug naar de fractie.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.10 uur.