

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bijgevoegd het verslag van de discussie in de stadsronde stedelijke programmering woningbouw op 23 juni. Per stelling zijn de reacties van de aanwezige (voornamelijk) raadsleden weergegeven en de discussie die daarna ontstond.

Het resultaat van de discussie wordt momenteel verwerkt in het beleidsdocument voor de stedelijke programmering woningbouw, welke zoveel mogelijk parallel aan het lopende proces van de structuurvisie wonen zuid-Limburg en de subregionale programmering ter besluitvorming wordt gebracht eind 2015/begin 2016. In dit proces zijn ook marktpartijen en samenwerkingspartners betrokken.

Als eerste stap in besluitvorming over die producten zal op dinsdag 2 september het markttechnisch regionaal afwegingskader voor de subregionale programmering in de stadronde worden besproken. Tijdens deze bijeenkomst wordt ook de samenhang van de drie woningbouwprocessen geschetst en de vervolgstappen die de komende maanden gezet worden. U kunt hier uiteraard ook vragen stellen over bijgevoegd verslag en het proces van de stedelijk programmering. In oktober zal naar verwachting een vervolgdiscussie in het kader van de visie op de stedelijke programmering woningbouw plaatsvinden via een stadsronde.

Gezien de complexiteit van de processen en veelheid aan documenten is in het raadsinformatiesysteem een dossier aangemaakt met daarin alle documenten over deze woningbouwprocessen. <https://maastricht.notudoc.nl/cgi-bin/dossier.cgi/action=view/ds=420>

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

In de stadsronde op 23 juni 2015 over de stedelijke programmering woningbouw is in groepjes gediscussieerd over het te voeren beleid aan de hand van een aantal stellingen. In dit verslag worden per stelling de inbreng van (met name) de raadsleden en het resultaat van de discussie beschreven.

Thema: Saneren plancapaciteit

Toelichting: De plancapaciteit voor het bijbouwen van woningen is (veel) te groot ten opzichte van de verwachte behoefte. Om deze overcapaciteit aan te pakken kan er voor gekozen worden om alle woningbouwplannen, die direct of via voorzienbaarheid geschrapt kunnen worden zonder hoge kosten, zo snel mogelijk te saneren.

Stelling: "Alle huidige woningbouwplannen die direct of via voorzienbaarheid geschrapt kunnen worden zonder hoge kosten moeten we zo snel mogelijk saneren."

Inbreng:

- Eens. Behalve sociale woningbouw, daar mag worden bijgebouwd.
- Er zit teveel plancapaciteit die kwantitatief en/of kwalitatief niet aansluit op de vraag -> realisatie betekent leegstand.
- Op deze wijze kan de plancapaciteit snel teruggebracht worden zonder veel kosten.
- Eens, mag niet veel kosten.
- Oneens. Denk dat dit vooral ook mede afhankelijk is van de locatie, waar het betreffende plan is voorzien.
- Oneens. Het is maatwerk; kijk naar welk plan.
- Ja, mits passend binnen de gestelde kaders.
- Mee eens. Om goed inzichtelijk te maken waar behoefte aan is, is het goed om plannen te schrappen zonder hoge kosten.
- Voor. Bij bestaande plannen kunnen we niet meer sturen op het soort te bouwen woningen.
- Mee eens. Voorlopig nog enige toename voor sociale woningen. Maar veel kan worden opgelost door oudere woningen niet te slopen, maar te renoveren. Hierdoor wordt investeren voor de korte termijn (tot 20 jaar) welke te kostbaar is voorkomen.
- Niet onbezonnen saneren. Zeker afwegen op waarde.
- Nee. Het is geen te mijden instrument, maar een overzicht vooraf is noodzakelijk. Maatwerk!

Discussie: Men vindt deze stelling over het algemeen te kort door de bocht. Het besef is er dat er te veel plancapaciteit is ten opzichte van de behoefte: deze overcapaciteit dient te worden gesaneerd. Maar de afweging om bepaalde bouwlocaties te schrappen moet zorgvuldig gebeuren vanuit een goed overzicht waaraan behoefte is en op welke wijze de verschillende plannen daaraan een bijdrage kunnen leveren. Indien gewenst moet ook de optie worden opengelaten om opnieuw over de invulling van plannen te kunnen onderhandelen. De financiële situatie mag daarbij geen hoofdrol spelen. Het creëren van 'voorzienbaarheid' is een instrument dat gedoseerd kan worden ingezet.

Thema: Woningsplitsing

Toelichting: Het splitsen van woningen in de bestaande woningvoorraad heeft tot gevolg dat de nieuwbouwopgave navenant vermindert. Gezien de beperkte ruimte die er de komende jaren nog is voor toevoegingen aan de voorraad kan overwogen worden om voor woningsplitsing een maximum contingent per jaar vast te stellen.

Stelling: “ Voor woningsplitsing moet een maximum contingent worden vastgesteld per jaar.”

Inbreng:

- Eens. Beheersbaarheid in verband met te plannen capaciteit. Maar ook maximum contingent per type woning.
- Je moet de regie houden op de aantallen, dus: ja.
- Juist op het moment dat de vraag naar compacte woningen toeneemt, is dit een te rigide instrument.
- Eens, woningsplitsing kan niet oneindig doorgaan.
- Oneens. Wederom afhankelijk van locatie, maar ook van vraag / aanbod / kwaliteit / prijsklasse.
- Oneens. Met woningsplitsing kan je heel specifiek naar behoefte aanpassen.
- Ja. Je bent afhankelijk van het aangeboden, daarom misschien wel totaal, maar niet vastpinnen per jaar.
- Ja, vooral ten dienste van het zoeken van balans in de buurten.
- Maximum aanhouden om bestaande plannen niet in de wieken te rijden.
- Voor. Omdat het ongewenst is dat het splitsen van woningen gaat concurreren met nieuwbouw langs bijvoorbeeld de A2.
- Niet mee eens. Is afhankelijk van vraag en behoefte.
- Nee, vraaggericht werken. Andere criteria kunnen aantal beperken. Maar het gaat dan om kwaliteit en niet over kwantiteit.

Discussie: Er is een genuanceerd beeld bij het hanteren van een vast contingent voor woningsplitsingen. Dit zou namelijk afbreuk kunnen doen aan flexibiliteit en vraaggerichtheid. Wel is er behoefte om regie te kunnen houden (eventueel afhankelijk van de buurt) en om te voorkomen dat het totale aantal niet te hoog wordt. Overwogen kan worden om voorlopig met name kwaliteitscriteria te hanteren bij het toekennen van aanvragen voor woningsplitsing, zodat van geval tot geval kan worden bekeken welke meerwaarde het splitsen van een woning heeft ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Door het hanteren van kwalitatieve criteria zal het aantal indirect ook afnemen.

Thema: Leegstand particulier bezit

Toelichting: De verwachting is dat leegstand van particuliere, niet-courante woningen naar de toekomst toe zal toenemen. Als beleidsprincipe kan worden geformuleerd dat dergelijke leegstand in particulier bezit vooral het probleem is van de eigenaar en niet van de gemeente.

Stelling: “Leegstand in particulier bezit is vooral het probleem van de eigenaar.”

Inbreng:

- Eens. De gemeente moet niet veel vastgoed kopen. Hiermee wordt de vastgoedportefeuille te risicovol.
- Nee, vanwege alle aanwezigen in de wijk.
- Oneens. Het is een totaal capaciteitsvraagstuk.
- Zodra leegstand in particulier bezit invloed heeft op de kwaliteit van leven / omgeving, dan is het een maatschappelijk probleem.
- Oneens, we moeten er niet op vertrouwen dat particulieren dit zelf kunnen oplossen.
- Voor. Eigenaar is de eerst verantwoordelijke. Hij profiteert ook als het goed gaat.
- Nee / Ja. In eerste instantie wel, echter de negatieve invloeden van leegstand gaan ook de gemeente aan. Eigenaar en overheid moeten samen zoeken naar oplossing.
- Nee. Is een gedeeld probleem. Veel leegstand ook in particulier bezit geeft een negatief beeld van de stad.

- Nee. Meedenken en meefaciliteren om verloedering en oneigenlijk gebruik te voorkomen.

Discussie: In eerste instantie wordt leegstand in het particulier bezit gezien als een probleem van de betreffende eigenaar. Maar als die leegstand langer duurt en in een bepaald gebied grootschaliger wordt, dan zal verloedering plaatsvinden. Dan moet de eigenaar daarop worden aangesproken en heeft de gemeente een 'zorgplicht'. De eigenaar moet daarin wel meewerken en de gemeente moet ook andere partijen daarbij betrekken, zoals bijvoorbeeld de woningcorporaties.

Thema: Herbestemming niet-woongebouwen

Toelichting: Er zullen de komende jaren veel kantoorpanden en gebouwen met een maatschappelijke functie leeg komen te staan. Gezien de beperkte ruimte voor toevoegen van woningen aan de voorraad is het niet wenselijk dat deze allemaal verbouwd worden tot woningen. Daarom kan er voor gekozen worden om herbestemming van niet-woongebouwen tot wonen wordt beperkt tot het creëren van studentenhuisvesting en zorgwoningen in monumentale gebouwen in het centrumstedelijke gebied of in de ontmoetingsplekken.

Stelling: "Herbestemming van niet-woongebouwen moet worden beperkt tot studentenhuisvesting en zorgwoningen in monumentale gebouwen in centrumstedelijk gebied of ontmoetingsplekken."

Inbreng:

- Monumentale panden zijn de parels van de stad. Deze moet je als eerste veilig stellen.
- Monumenten kunnen we niet slopen, dus laten we hier herbestemmen.
- Oneens. Herbestemmen per type. Niet alleen studenten en zorgwoningen.
- Oneens. Soms is er ook behoefte voor werkenden en gezinnen. Afstemmen op behoefte dus.
- Oneens. Niet alleen richten op studenten en senioren. Er kan/zal ook behoefte bestaan bij andere groepen om in dit soort projecten te wonen.
- Oneens. De gemeente moet niet omwille van de eigen belangen deze regels instellen.
- Voor. Op deze wijze herbestemmen levert een belangrijke bijdrage aan de in stand houding van ons erfgoed.
- Niet perse studentenhuisvesting. Denk ook aan starters / gepensioneerden.
- Nee. Ligt aan het gebouw. Kan ook gebruikt worden voor eenpersoonshuishoudens.
- Nee. Afhankelijk van soort gebouw en waar het ligt.
- Nee. Vraag wordt aanbod.
- Welnee, veel meer vrijheid.

Discussie: Men vindt dat er juist meer vrijheid moet zijn om monumentale niet-woongebouwen een nieuwe bestemming te geven, bijvoorbeeld voor bijzondere woonvormen. Hergebruik zou juist moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Maar we moeten reëel blijven; niet elk monument zal een passende nieuwe (woon)bestemming kunnen krijgen. Dit hangt onder andere af van het soort gebouw en de ligging. Herbestemming is goed, maar we moeten voorzichtig zijn om bijvoorbeeld elk leegstaand kantoorgebouw om te vormen tot de woonfunctie.

Thema: Herstructurering sociale woningvoorraad

Toelichting: De woningbouwcorporaties moeten hun bezit kunnen blijven vernieuwen. Om dit vanuit de overheid te faciliteren kan er voor gekozen worden de corporaties (binnen de saldo nul) de mogelijkheid te geven hun woningen zowel qua locaties als qua betaalbaarheid te herschikken. Daarbij kan overwogen worden van de woningcorporaties te vragen om hun woningvoorraad in de buitenwijken te verdunnen om daar meer kwaliteit te bieden.

Stelling: “De woningbouwcorporaties moeten verdunnen in de buitenwijken.”

Inbreng:

- Ja, daar waar mogelijk en tegen reële kosten -> anders leegstand.
- Oneens. In samenhang met behoefte en totale capaciteit.
- Oneens. Er is al een tekort in de sociale woningvoorraad.
- Er zijn al te weinig sociale huurwoningen -> opgave ligt bij particulier bezit.
- Oneens. Sociale woningen zijn vaak de goedkoopste daar. Voor mensen met een laag inkomen is elke goedkope woning cruciaal.
- Verdunnen, echter tot een bepaald punt. Moet leefbaar blijven.
- Er is een goede analyse noodzakelijk van de wachtlijsten in relatie tot de toekomst.
- Tegen. Het verdunnen gaat dan ten koste van de bestaande voorraad huurwoningen.
- Niet mee eens. Sociale woningbouw blijft met name in de buitenwijken nodig. Huursector in de binnenstad is te duur voor mensen met een lager inkomen.
- Nee, zorg voor gespreide verdunning, zodat buitenwijken leefbaar blijven.
- Nee. Leegstand zorgt altijd voor verloedering. Daarom deze zorg delen en bijvoorbeeld aankopen door woningbouwverenigingen.
- Woningcorporaties zijn speciaal voor sociale woningen. Buitenkant van de stad is meestal voordeliger, waardoor dus huur ook lager is.

Discussie: Er moet voor gewaakt worden dat verdunning gaat botsen met de betaalbaarheid. En er moet aandacht worden gegeven aan de sociale gevolgen in de buitenwijken. In principe zou in buitenwijken kunnen worden verdund, als dat gecompenseerd wordt op plekken in of bij de binnenstad en dit niet onevenredige gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Er is twijfel over de rol van de corporaties; kunnen zij op eigen kracht een dergelijke operatie uitvoeren.

Thema: Studentenhuisvesting

Toelichting: De woonbehoefte van de student is aan het veranderen. Gevraagd wordt om meer zelfstandige eenheden in een campusachtige setting. Daarom kan als beleid worden geformuleerd dat studentenhuisvesting in principe alleen via herbestemming van monumentale gebouwen mag worden gerealiseerd.

Stelling: “Nieuwe initiatieven voor Studentenhuisvesting alleen via herbestemming van monumentale gebouwen.”

Inbreng:

- Monumenten kunnen we niet slopen, dus laten we hier herbestemmen.
- Oneens. Studenten wonen niet alleen in monumenten.
- Oneens. Zou ook via woningsplitsing kunnen.
- Oneens. Niet alleen richten op studenten en senioren. Er kan / zal ook behoefte ontstaan bij andere groepen om in dit soort projecten te wonen.
- Voor. Belangrijke bijdrage aan in stand houding van ons erfgoed.
- In principe akkoord, maar met weglaten van monumentaal.
- Ja/Nee. Is een oplossing.
- Niet mee eens. Mogelijkheden van leegstaande kantoorpanden, vooral aan de randen van de stad. Dus niet alleen monumentale panden.
- Niet alleen studenten.
- Nee, veel creatiever.

Discussie: Het herbestemmen van monumenten is belangrijker dan andere gebouwen c.q. willekeurige kantoren. Maar studentenhuisvesting zou ook op andere manier kunnen worden gerealiseerd. Het belang van het A2-project en het programma Belvédère (met name het deel binnen de singels) wordt onderkend; die projecten mogen niet mislukken. Herbestemming van monumenten is maatwerk: ook andere doelgroepen (ouderen, bijzondere woonvormen) zouden in leegstaande monumenten kunnen worden gehuisvest.

Thema: Wonen en zorg

Toelichting: Er worden op het vlak van wonen en zorg de komende jaren grote veranderingen verwacht. Zorgwoningen vormen een specifieke categorie, die buiten de reguliere woningmarkt vallen. Om dit onderscheid duidelijker te maken kan er voor gekozen worden dat het realiseren van zorgwoningen alleen buiten de reguliere programmering vallen als er een contract met een zorgverlener onder ligt.

Stelling: "Zorgwoningen met een zorgcontract vallen buiten de programmering."

Inbreng:

- Nee, dit zijn vaak ook 'gewone' sociale woningen / particuliere voorraad.
- Oneens. Moet bekeken worden op de totale capaciteit en behoefte. Dus per jaar een reservering benoemen of loslaten.
- Oneens, moet ook worden meegenomen.
- Oneens. In principe moet alle woningbehoefte meegenomen worden.
- Oneens. Er dient in de programmering juist veel aandacht te zijn voor deze woningen (gezien de groeiende noodzaak / behoefte aan deze woningen).
- Voor. Dit zijn woningen voor een zodanige specifieke doelgroep dat het niet concurreert met bestaande en nieuwe woningen.
- Meer aandacht geven aan levensbestendige woningen en gezinswoningen.
- Neutraal. Neig naar meenemen in programmering.
- Geen idee, maar lijkt me van niet.
- Waar ligt de beslissingsbevoegdheid.
- Wie is verantwoordelijk?

Discussie: Zorgwoningen moeten een eigen plaats krijgen binnen de programmering. Het betreft een specifieke doelgroep waarvan geen concurrentie uitgaat. Als het gaat om complexen van zorgwoningen dan ligt borging van het gebruik via een contract met een zorgverlener voor de hand. Maar het is in principe ook mogelijk dat intensieve zorg verleend wordt in een reguliere woning. Deze doelgroep kan een interessante optie zijn voor de invulling van leegstaand vastgoed.

Thema: Kleinschalige initiatieven

Toelichting: Het is de vraag of de overheid de gehele woningbouwprogrammering dicht moet timmeren. Overwogen kan worden om de huidige beleidsregel, dat 10% van de jaarlijkse woningbouwbehoefte via kleine initiatieven mag worden ingevuld, voort te zetten.

Stelling: "Er moeten 10 woningen per jaar gereserveerd blijven voor kleine initiatieven die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad."

Inbreng:

- Om meer dan voorheen te kunnen sturen op stedelijke programmering, zal er strenger gekeken moeten worden naar kleine plannen.
- Eens: flexibiliteit hiervoor houden.
- Oneens: afstemmen op behoefte.
- Oneens: laat deze woningen beschikbaar voor wonen.
- Oneens. Reeds vooraf een bepaald aantal vastleggen is niet vraag- of behoeftegericht.
- Misschien wel meer, afhankelijk van de kwaliteit van die initiatieven (bijvoorbeeld groepsaccommodatie).
- Mee eens, bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten.
- Neutraal.
- Niet beperken tot 10; per geval bekijken op kwaliteit.
- Nieuwe initiatieven moeten 'altijd' een kans krijgen.
- Tegen. Moeilijk om dat te realiseren.

Discussie: Het probleem is dat heel veel kleine initiatieven de programmering kunnen beïnvloeden. Het is lastig om aan te geven hoeveel speelruimte er nodig is. Het beleid moet flexibel zijn om kleinschalige initiatieven met woonproducten, die iets toevoegen aan de bestaande voorraad, te kunnen faciliteren. Dit vraagt eerder om kwaliteitscriteria, dan om een kwantitatief kader.

Thema: Financiële consequenties

Toelichting: De gemeente heeft in haar (publieke) bestemmingsplannen op allerlei plekken bouwmogelijkheden gecreëerd. Daarnaast heeft de gemeente met verschillende partijen (private) contracten afgesloten. Het is de vraag of sanering van de ongewenste plancapaciteit kan geschieden zonder kosten voor de gemeente. Ook voor de verdunningsopgave in gebieden waar minder behoefte is aan woningen of waar veel leegstand is kan het nodig zijn dat publieke financiële middelen ingezet moeten worden.

Stelling: Deze herijking stedelijke programmering woningbouw kan alleen een succes worden met een financiële investering van de gemeente"

Inbreng:

- Ja. Hoe dan ook; het gaat geld kosten.
- De gemeente is nu eenmaal partij en dient te participeren c.q. faciliteren.
- Ja, eindelijk weer eens investeren in vernieuwing. Particulieren en zorgwoningen kunnen waarschijnlijk niet op eigen kracht gefinancierd worden.
- Voor. Mits de gemeente alles in het werk stelt om zoveel mogelijk derde-gelden binnen te halen.
- Nee, is een samenspel van gemeente, corporaties en provincie.
- Nee, andere initiatiefnemers moeten ook investeren. Denk aan woningcorporaties, initiatiefnemers, investeerders.
- Eens, zie Hoolhoeslocatie waar Woonpunt eventjes krap bij kas zit. Zou gemeente kunnen voorschieten.
- Regie ligt bij gemeente, dus ook investeren.
- Oneens. Hangt af van de financiële mogelijkheden van partners.
- Oneens. Woningbouw is een taak van particulieren en corporaties.

Discussie: Van particulieren kan niet verwacht worden dat zij op eigen initiatief plancapaciteit saneren. De gemeente heeft er mede voor gezorgd dat via een actief grond- en ontwikkelingsbeleid beleid plancapaciteit is ontstaan. Het kan niet anders dat sanering daarvan ook financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Maar natuurlijk moeten ook andere grote partijen meedoen. Ook voor het

omvormen van de woningvoorraad en terugdringen van dreigende overschot aan woningen in het suburbane gebied zal de gemeente haar rol moeten pakken, maar ook hier weer samen met andere partijen.