

Verslag: mevrouw Sinsel

Herijking stedelijke programmering

Aanwezig

Fractiewoordvoerders: mevrouw Meese en de heren Nicky Beckers, Bonder, Van der Gugten, Pie Frijns, Janssen, Schoffeleers, Sondeijker en Van Lune

Voorzitter: mevrouw Van Ham

College: wethouder Van Grootheest

Griffie: de heer Cobben (secretaris)

De **voorzitter** opent de vergadering om 17.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De voorzitter deelt mee dat de stukken al verstuurd zijn. Vanwege de tijdsdruk en de ontbrekende techniek wordt vandaag geen presentatie gehouden. Op een van de sheets staat ook een heel duidelijk tijdspad aangegeven. De wethouder zal het onderwerp kort introduceren. De voorzitter nodigt iedereen uit om in deze stadsronde vragen te stellen.

Wethouder **Van Grootheest** hoopt dat iedereen de presentatie heeft doorgenomen. Het thema Stedelijk programma stond in 2010 ook al nadrukkelijk op de agenda. Toen is afscheid genomen van driekwart van de bouwplannen die op de plank lagen. Daarnaast zijn de grondexploitaties ook op orde gebracht en zijn afboekingen gedaan. De focus is toen op de acht brandpunten komen te liggen. De aanleiding was de veranderde demografische situatie. In plaats van groei is sprake van een stabilisering van de bevolking in Maastricht.

Deels is dit een herhaling en deels is sprake van een aantal wetswijzigingen ten aanzien van corporaties. Daarnaast is het POL (Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg) in december 2014 vastgesteld waarin de kaders zijn geschetst. Ook ziet men de leegstand in niet-woongebouwen toenemen. Verder wijst de wethouder op de demografische situatie in het algemeen: het aantal inwoners en het aantal huishoudens. Het doel is dat het woningbouwprogramma aan de behoefte van Maastricht voldoet. Hiervoor moeten keuzes worden gemaakt. Er liggen immers meer plannen op de plank dan waaraan behoefte is.

In het POL dat geldt voor Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg wordt op drie niveaus gewerkt. Daarin is afgesproken dat in Zuid-Limburg op het gebied van wonen nog een verdiepingsslag moet worden gemaakt. Volgende week woensdag is iedereen ook uitgenodigd voor een bijeenkomst met alle achttien gemeenteraden. Verder worden met de gemeenten in de subregio Maastricht-Heuvelland concrete programmeringsafspraken gemaakt. Het derde niveau is de stad Maastricht. Geprobeerd wordt om deze drie processen zo parallel mogelijk naast elkaar te laten lopen. De gemeenteraden komen ook nog in de informatieverstrekende en besluitvormende sfeer aan bod. Daarnaast is de gemeente Maastricht ook in gesprek met de ontwikkelaars en de corporaties.

De **PvdA** (Van Lune) vindt de plannen en het proces duidelijk. Wordt de gemeenteraad nog tussentijds geïnformeerd of wordt de tussenstand gegeven tijdens de tussenbijeenkomst? De fractie vindt de insteek en de achtergrond prima.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) is ook blij met de al eerder ingezette lijn. De weergave van de plannen is prima. In hoeverre kan duurzaamheid in het programma worden ingebouwd? Hierover is het verleden namelijk ook gesproken.

De **Seniorenpartij** (Frijns) ziet als een probleem dat 2020-2022 ongeveer het schakelmoment zal zijn. In 2030 zal het aantal inwoners en de woningbehoefte zijn gedaald en zal een overschot aan woningen ontstaan. De Seniorenpartij hoort verder bijna nooit iets over de randen van de binnenstad waar grote huizen staan. Deze krijgen momenteel minder aandacht. De fractie stelt vast dat dit gedeeltelijk wordt opgevangen door woningen te splitsen voor onder andere de huisvesting van studenten. Daarmee zal de leefsituatie onder druk komen te staan. In hoeverre wordt hiermee rekening gehouden? De fractie roept in dit kader het project Wonen boven winkels in herinnering.

Partij Veilig Maastricht (Meese) vindt het proces duidelijk en is blij met de verdiepingsslag.

De **VVD** (Beckers) heeft geen aanvullende vragen.

Het **CDA** (Janssen) kan zich vinden in het stuk. De fractie vraagt echter meer uitleg over 'de voorzienbaarheid creëren' (laatste bullet).

De **SP** (Bonder) vraagt aandacht voor de Holhoes-verbinding in Limmel. Dat is heel belangrijk. Verder valt op dat het de bedoeling is dat ook burgers aan tafel zouden zitten en dat dit niet het geval is.

De **voorzitter** heeft iedereen daarvoor al uitgenodigd.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt heel goed dat de afstemming van de woningplanning op regionaal niveau plaatsvindt. De fractie vraagt een toelichting op 'de ladder voor duurzame verstedelijking toepassen'. Betekent dit dat duurzaamheid ook een punt van aandacht is? Verder merkt de fractie op dat dit aan het einde van het proces gevolgen zal hebben voor de buurten in de stad. GroenLinks vindt dat niet pas aan het einde van het proces met de buurten over de bijstelling van de plannen moet worden gecommuniceerd. Dit moet in de planvorming als aandachtspunt worden meegenomen.

D66 (Schoffeleers) vraagt aan de griffie vanwege het begrip om aan de stukken van vandaag ook het stuk Wonen in Maastricht toe te voegen. D66 sluit daarnaast aan bij de oproep van GroenLinks. De stadsbevolking verandert enorm en dit moet veel meer met de bevolking worden gedeeld. Dit zet een aantal plannen, waaronder Hoolhoes, onder druk. Verder bestaat er een grotere vraag dan dat er aanbod is naar huren tot 350 euro. D66 is dan ook benieuwd hoe het een en ander uitpakt. Daarnaast bestaat de verplichting om huur- en koopwoningen te spreiden over de wijken. Deze discussie moet worden gevoerd. D66 stelt vast dat alle informatie voorligt om deze discussie te kunnen voeren. D66 stelt voor om bijvoorbeeld met infographics veel meer met informatie naar buiten te treden.

In antwoord op de vraag van het PvdA over het betrekken van de raad geeft wethouder **Van Grootheest** aan dat in het overzicht met name de besluitvormende momenten staan. De bijeenkomst van volgende week is bijvoorbeeld vooral informatieverstrekkend. Het college zal in overleg met het presidium bekijken wat de juiste momenten zijn om de raad nader te betrekken (afsprake).

In antwoord op de Maastrichtse Volkspartij geeft de wethouder aan dat duurzaamheid een grote rol speelt. De gemeente is bijvoorbeeld met het lokaal energieakkoord bezig om de bebouwde omgeving te bekijken. Daarnaast is de gemeente ook met de corporaties aan de slag. Dat is een verfijning van het woningbouwprogramma. De wethouder ziet ook een steeds grotere doelgroep die een duurzame woning wil. Dat is een belangrijk thema.

In antwoord op de Seniorenpartij geeft de wethouder aan dat de vraag naar woningen de kern is. De cijfers gaan met name over geheel Zuid-Limburg. Maastricht gaat uit van een stabilisering van de bevolking. Zuid-Limburg als geheel krimpt. Maastricht heeft dus een aparte positie. De samenstelling van de Maastrichtse bevolking verandert inderdaad enorm, zoals D66 ook aangaf. Dat wil echter niet zeggen dat Maastricht niets hoeft te doen. Er zal altijd dynamiek blijven en behoefte zijn aan nieuwbouw, alleen minder. Verder wordt bij de studentenhuisvesting heel nadrukkelijk voor herbestemming van gebouwen gekozen. De wethouder vindt de panden aan de randen van de binnenstad juist heel aantrekkelijk voor bepaalde doelgroepen en hij vergelijkt dit met de situatie in Nijmegen, Den Bosch en Tilburg. Dan komt ook het splitsingsverhaal om de hoek kijken. Daarbij moet men een afweging maken.

In antwoord op het CDA geeft de wethouder vervolgens aan dat de voorzienbaarheid wil zeggen dat als bestemmingsplannen worden gewijzigd en bestemmingen een andere functie krijgen, dit betekent dat de waarde van de grond afneemt. De eigenaar kan dan in principe planschade eisen. Dit vraagstuk is in veel gemeenten aan de orde. Een centraal gegeven is daarbij de voorzienbaarheid. Daarmee wordt bedoeld dat een grondeigenaar op een tijdig moment over de bestemmingsplanwijziging geïnformeerd moet worden en de tijd moet worden gegeven om alsnog de plannen te realiseren. Uit de Raad van State-procedures blijkt dat dan geen planschade hoeft te worden vergoed.

Het **CDA** (Janssen) geeft aan dat de gemeente Eijsden-Margraten nog 215 woningen in Poelveld op de planning tot 2018 heeft staan. Het CDA hoopt dat een goede oplossing wordt gezocht.

Wethouder **Van Grootheest** heeft verleden week nog met wethouder Custers van de gemeente Eijsden-Margraten aan tafel gezeten. De wethouder deelt mee dat 95% van de verhuishagens onderling in Zuid-Limburg rondrijdt. Men vist dus in dezelfde vijver. Afstemming is dus van cruciaal belang. Maastricht heeft een aantal jaar drie vierde van de plannen weggesneden. Dit heeft veel pijn gedaan.

Verder vindt de wethouder de oproep van de SP over het Hoolhoes helder.

In antwoord op GroenLinks geeft de wethouder vervolgens aan dat de ladder voor duurzame verstedelijking inhoudt dat de gemeenten worden opgeroepen om zorgvuldig met de ruimte om te gaan en bijvoorbeeld in te breiden. Gevraagd wordt bijvoorbeeld om aan te tonen dat hieraan echt behoefte bestaat zoals bij retail en dit goed af te stemmen met de regio. Maastricht past deze ladder voor duurzame verstedelijking helemaal toe.

Verder vindt de wethouder de opmerkingen over de gevolgen voor de buurten en het betrekken van de gemeenteraad heel terechte opmerkingen. Iedereen beseft dat het niet meer kan zoals men het eerder deed. Veel is onzeker geworden. Dat is vaak lastig om aan de stad uit te leggen. De wethouder pakt dit echter nadrukkelijk op (afpraak).

Ten slotte wil de wethouder afspreken dat alle onderzoeken die in de komende periode worden opgeleverd op een 'plek' worden aangeboden waar iedereen die kan vinden. Dit gebeurt in overleg met de griffie (afpraak).

Verder vindt de wethouder in aansluiting op de oproep van D66 dat een passend woningaanbod voor iedereen in de stad het uiteindelijke doel is.

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt naar de sturingsinstrumenten die de stad heeft op het gebied van de kwaliteit van de woningbouw en de duurzaamheid. Eigenlijk had de stad immers maar weinig instrumenten. De vraag is of de stad in staat is hier een schepje bovenop te doen.

Wethouder **Van Grootheest** geeft aan dat het wettelijk kader het minimum is. Het college wil hier natuurlijk een schepje bovenop doen. De vraag over de ambities op het gebied van duurzaamheid komt in de gesprekken met ontwikkelaars en corporaties heel snel op tafel. Daarnaast neemt de gemeente ook haar eigen verantwoordelijkheid, zoals bij de school die in Limmel-Nazareth wordt gebouwd.

De **Seniorenpartij** (Frijns) stelt vast dat een wijk qua huur- en koopwoningen beter verdeeld moet worden opgebouwd. Het nadeel daarvan is echter dat men bij renovaties van wijken met grote problemen komt te zitten. Men zal dan ook op woningen moeten afschrijven. De Seniorenpartij wil hiervoor alvast richtlijnen bedenken. De fractie verwijst naar de situatie in Parkstad.

Wethouder **Van Grootheest** wil graag een onderscheid maken tussen het bezit van de corporaties en het particulier bezit. In de herstructureringswijken heeft men grote stappen kunnen zetten omdat onder andere een groot deel van de woningen in het bezit van de corporaties was. De corporaties kunnen nu veel minder door de verhuurdersheffingen en de wetswijzigingen. Daarnaast heeft de minister ook gezegd dat er in Nederland te veel sociale woningbouw is. De sociale woningen worden daarom verkocht. De gemeente Maastricht moet met de corporaties hierover dan ook goede afspraken maken. Ten aanzien van de opmerking over het particulier bezit verwijst de wethouder naar de bijeenkomst in Meerssen. Daar werd door de presentator opgemerkt dat de raadsleden door de huidige bewoners worden gekozen. Leegstand heeft inderdaad gevolgen voor de waarde van het vastgoed.

De **voorzitter** roept alle aanwezigen in de kamer wederom op om een vraag te stellen.

Ten aanzien van de planning vraagt de voorzitter of de raadsconferentie in Kerkrade volgende week dezelfde is als de conferentie in mei/juni (sheet 14).

Wethouder **Van Grootheest** antwoordt dat in mei/juni nog een raadsconferentie wordt georganiseerd.

De **voorzitter** sluit onder dankzegging van de aanwezigen dit deel van de vergadering om 17.37 uur.

Maastricht, 31 maart 2015

Cobben
Secretaris

Van Ham
Voorzitter