

Verslag vergadering raadsronde gele kamer d.d. 11 juni 2019

Verslag: mevrouw Sinsel (Notuleerservice Nederland)

Addendum Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Passenier

College: wethouder Aarts

Griffie: mevrouw Vroemen (secretaris)

Fractiewoordvoerders: de dames Meese (Partij Veilig Maastricht) en Schut (SP) en de heren Beckers (VVD), Brüll (CDA), Gilissen (50PLUS), Gorren (Sociaal Actieve Burgerpartij), Steijns (Seniorenpartij Maastricht) en Wijnands (D66)

Ambtenaar: de heer Gruisen

De voorzitter opent de vergadering om 19.01 uur. De voorzitter deelt mede dat met de regionaal opgestelde beleidsregel 'tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek' de mogelijkheden die vanuit de regio worden geboden voor het compenseren van woningbouw worden verruimd. Er verandert echter niets aan het gemeentelijke woonbeleid (woonvisie, splitsingsbeleid, studentenprogrammering en woonprogrammering). De verruimde compensatie geldt met name voor betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters en voor senioren in dorpskernen en stedelijke centra. Deze tijdelijke versoepeling is een addendum op de structuurvisie en moet dus door de Zuid-Limburgse gemeenteraden worden vastgesteld.

De voorzitter deelt mee dat in het beslispoint een foutje staat: *'In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en deze niet voor te leggen voor bezwaar en beroep'*. Dat laatste zinnetje 'En deze niet voor te leggen aan' moet worden verwijderd. Het beslispoint moet worden aangepast. Het beslispoint moet zijn: *'In te stemmen met de beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'*.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) stelt vast dat dit een tijdelijke versoepeling is om een reparatie uit te voeren. De Sociaal Actieve Burgerpartij vindt dit nodig omdat dit een positieve injectie geeft aan ouderen die langer zelfstandig willen en kunnen wonen. De Sociaal Actieve Burgerpartij stemt hiermee in.

Het **CDA** (Brüll) is blij met deze versoepeling. Dit schept ruimte om in te spelen op de krapte in de buurten en om hen te helpen om de differentiatie te verbeteren, bijvoorbeeld voor middeninkomens of starters die boven de minimumgrens leven. Het CDA vindt differentiatie ook van groot belang voor een gezonde en leefbare buurt. Het CDA pleit ook al heel lang voor deze differentiatie. Deze versoepeling draagt ook bij aan de aandachtspunten die zijn vastgesteld in de woonvisie Maastricht 2018, maar dit verandert niets aan de woonvisie, het splitsingsbeleid, de studentenprogrammering en het woonprogramma. Dat is goed. Dit zorgt voor rust en legt de focus op de juiste doelgroepen. Voor een aantal buurten die nu in transformatie zijn, schept dit mogelijkheden met handvaten. Er liggen bijvoorbeeld kansen in Itteren bij de Aw Sjaol voor het omzetten naar starters- of seniorenwoningen waardoor het Martinushoes kan dienen als buurtcentrum. Zo liggen er nu ook kansen om de differentiatie in balans te brengen, in bijvoorbeeld Limmel-Nazareth en in de rest van noordoost. Het CDA hoopt dan ook dat de wethouder deze versoepeling aangrijpt om binnen twee jaar werk te maken van deze kansen. Het CDA mag aannemen dat met 'dorpskernen' de buurten worden bedoeld. Maastricht kent immers geen dorpen, buiten de twee Maasdorpen.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Steijns) stemt in met het beslispoint omdat dit raadsvoorstel geheel aansluit bij de behoeften, met name van de bijzondere doelgroepen in het kader van levensloopbestendig wonen. Deze ruimte kan stadsbreed worden toegepast. De fractie concludeert tot een hamerstuk.

Partij Veilig Maastricht (Meese) vindt het stuk duidelijk. Dit is ook hard nodig. Geldt de compensatie ook voor particulieren? De fractie heeft gehoord dat een particulier die een appartement wil realiseren

9.000 euro compensatie moet betalen aan de gemeente. Dit staat toch haaks op dit stuk? Partij Veilig Maastricht vraagt uitleg.

50PLUS (Gilissen) vindt het prima als enkele beperkingen worden opgeheven, als dit voor de woningmarkt een verbetering is. De fractie vindt met name de betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor senioren goed, evenals de andere aspecten. De vraag is echter op welke segmenten deze verruiming van toepassing is. Wordt het – eventuele aangepaste – splitsingsbeleid in verband met de studentenprogrammering beperkt door de huidige situatie? Wordt de studentenprogrammering en/of woonprogrammering beperkt door de huidige situatie? De fractie vraagt uitleg.

D66 (Wijnands) is blij met deze versoepeling. D66 vraagt of er al concrete plannen in ontwikkeling zijn. Zo ja, heeft die versoepeling dan betrekking op de bestaande voorraad of is dit een vervanging van de bestaande voorraad, de zogenaamde inbreiding? Is in dit kader ook nagedacht over een zogenaamde woonplicht? Dit addendum zou immers ook kunnen betekenen dat investeerders die markt gaan bestieren. Zij kunnen daarmee de doelgroepen voor zijn. De woningen zullen dan weer tegen hogere prijzen worden verkocht of verhuurd. Dit gaat dan voorbij aan het doel van dit addendum. D66 vraagt uitleg.

De **SP** (Schut) is heel verheugd met deze uitbreiding voor starters en de lagere sociale huurwoningen. De SP sluit aan bij de vragen van de D66. De SP heeft ook al eerder gevraagd naar de woonplicht in het kader van de studenten woonprogrammering. Het is een prima stuk.

De **VVD** (Beckers) is ook blij met deze aangekondigde versoepeling. In de woonstructuurvisie is een voorspelling gedaan en was het de verwachting dat er in toekomst minder vraag zal zijn. Daaruit zijn toen zelfs negatieve opgaves voor verschillende gemeentes gekomen. Doorkruist dit addendum dit?

Wethouder Aarts is blij dat de aanwezige fracties zo tevreden hierover zijn en hij zal dit signaal overbrengen aan wethouder Heijnen die in Chengdu zit. Het zijn met name particulieren die zelf projecten moeten aandragen. Het voorstel geldt voor iedere aanvrager die aan de criteria voldoet. De regels worden versoepeld, maar bij sommige gevallen moet men wel 7% van de ozb-waarde als compensatie betalen. Dat kan bijvoorbeeld 9.000 euro zijn. Het gemeentelijke beleid wijzigt echter niet. Dit is aanvullend enkel voor betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen, betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters en voor senioren in dorpskernen en stedelijke centra.

De wethouder geeft verder aan dat het splitsingsbeleid inderdaad wordt beperkt door de huidige situatie. Verder zit op de studentenprogrammering door het splitsingsbeleid ook een zekere beperking. Dat is de bestaande regelgeving.

De heer **Gruisen** geeft ambtelijk aan dat Addendum Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg regionaal beleid is dat niets verandert aan het lokale splitsingsbeleid.

Wethouder Aarts legt verder uit dat de regeling meer een rekenmethode is om dit om de twee jaar te berekenen. De wethouder weet niet of zich al plannen hebben aangediend.

De heer **Gruisen** geeft ambtelijk aan dat er nog geen concrete plannen zijn, maar de gemeente Maastricht verwacht wel dat hiervan gebruik wordt gemaakt.

Wethouder Aarts legt verder uit dat de regeling maar heel beperkt gevolgen heeft voor de bestaande voorraad.

De heer **Gruisen** legt vervolgens ambtelijk het begrip woonplicht uit. Een woonplicht is niet op regionaal niveau besproken, beleden of afgesproken. De heer Gruisen kan dit echter wel meegeven aan de regionale collega's bij de evaluatie over de structuurvisie. Dit moet vooral een keer op lokaal niveau worden besproken. Dit zit echter niet in het versoepelingsvoorstel.

Wethouder Aarts legt uit dat aanvragers wel gehouden zijn om dit binnen vijf jaar te realiseren.

De heer **Gruisen** geeft aan dat in de tweede helft van het jaar de visie inhoudelijk wordt geëvalueerd. Dit is een versoepeling als een tussenoplossing. De demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg geven nog steeds reden om aan te nemen dat er een krimp komt in het aantal huishoudens op termijn. Er is ook geen reden om aan te nemen dat de voorkeur van mensen om dichtbij voorzieningen en de binnenstad te willen wonen verandert. In Zuid-Limburg is de vergrijzing – in tegenstelling tot Maastricht – ook vrij sterk. De versoepeling is dus een tussenoplossing naar een totale evaluatie.

De voorzitter dankt en vraagt of het raadsvoorstel rijp is voor besluitvorming. De voorzitter stelt vast dat dit als hamerstuk wordt geagendeerd in de raad van 25 juni 2019.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 19.18 uur.

Maastricht, 11 juni 2019

Vroemen
Secretaris

Passenier
Voorzitter