



Raadsvergadering	9 februari 2021
Volgnummer	108-2020
Onderwerp	Woonprogrammering Maastricht 2021-2030
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020-34113
Collegevergadering	15-12-2020
Portefeuillehouder	Wethouder Heijnen
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	AR Bunk Telefoonnummer: 043-350 4450 Fred.Bunk@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 bijlage 3 Addendum woonwagens Woonvisie Maastricht 2018 bijlage 4 Subsidieregeling vraaggericht bouwen 2021

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met deze woonprogrammering, die uitgaat van het meest optimistische prognose voor de huishoudenontwikkeling, legt zij een programma vast dat voorziet in de behoefte van de huidige en nieuwe inwoners van Maastricht. Extra aandacht gaat uit naar internationale werknemers, het vasthouden van afgestudeerden, het vergroten van de mogelijkheden voor starters op de woningmarkt, levensloopgeschikte woningen voor senioren en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bijsturen op de marktwerking is nodig en daarom wordt de raad gevraagd opdracht te geven om een doelgroepenverordening op te stellen. Hiermee kunnen in een bestemmingsplan minimumpercentages betaalbare woningbouw (sociale huur en koop, middeldure huur) worden



opgenomen. Dit programma draagt bij aan behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad en draagt bij aan gemengde wijken. Er is behoefte aan aanvullende woningbouwlocaties, ook in stadsrandmilieus. Voor de invulling hiervan zijn richtinggevende principes opgenomen. In deze woonprogrammering is tevens de huidige aparte programmering studentenhuisvesting geactualiseerd en geïntegreerd. Door de woonprogrammering flexibel ('adaptief') in te richten, kan deze meebewegen met de toekomstige ontwikkelingen.

Beslispunten

1. De Woonprogrammering Maastricht, vastgesteld door de raad op 27 september 2016, in te trekken en daarvoor in de plaats de adaptieve Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (bijlage 2) vast te stellen, inclusief de financiële middelen, de keuze van het werkgelegenheidsscenario als basis voor de behoeftebepaling en de systematiek van flexibel programmeren.
 - a. Als onderdeel hiervan de geactualiseerde Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024, waarin menging met andere doelgroepen mogelijk wordt gemaakt, vast te stellen waarbij voor de kwalitatieve aspecten de eerder vastgestelde programmering studentenhuisvesting (vastgesteld door de raad op 25 juni 2019) vigerend blijft.
 - b. De nieuwe Woonprogrammering op te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie.
 - c. Het addendum woonwagens bij de woonvisie Maastricht 2018 vast te stellen (bijlage 3).
2. Om de betaalbaarheid en een evenwichtige spreiding van betaalbare woningen over de stad te bevorderen het college opdracht te geven tot het opstellen van een doelgroepenverordening en deze -vooruitlopend op het vastleggen in bestemmingsplannen- uit te werken door het vastleggen van minimumpercentages betaalbare nieuwbouw (sociale huur, sociale koop) voor de verschillende gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie en potentiële woningbouwlocaties. Tot het moment dat de minimumpercentages betaalbare nieuwbouw zijn vastgelegd, alleen medewerking te verlenen aan nieuwe woningbouwplannen waar minimaal 60% betaalbare woningen (sociale huur, sociale koop) gerealiseerd worden. Voor het centrumstedelijk gebied geldt deze eis niet.



3. Om de woonkwaliteit te waarborgen en mogelijk in de toekomst belangrijke kantoorlocaties te behouden, in afwachting van de nadere uitwerking van minimumpercentages betaalbare nieuwbouw voor een aantal gebieden, terughoudend om te gaan met het herbestemmen van kantoren naar andere doelgroepen dan studentenhuisvesting.
4. De regeling 'Herverdeling woningbouwprogramma' en de regeling 'Vraaggericht bouwen' in te trekken en in de plaats van deze laatste regeling de nieuwe regeling 'Stimulering vraaggericht bouwen 2021' vast te stellen, waarmee de subsidie voor kluswoningen door gebrek aan belangstelling wordt geschrapt en de subsidie voor proceskosten collectief particulier opdrachtgeverschap wordt verlaagd (bijlage 4).

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding en bevoegdheden

De raad heeft in 2016 de woonprogrammering Maastricht vastgesteld. Deze heeft een looptijd tot en met 2020. Tijd dus voor een nieuwe woonprogrammering die de woonprogrammering voor de jaren 2021 en verder vastlegt. Het vaststellen van een woonprogrammering met daarin opgenomen een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma hoort tot de kaderstellende bevoegdheden van de raad.

Context

- Omgevingsvisie Maastricht 2040. Voor de woonprogrammering is met name de invulling van een aantrekkelijke 'work-life balance' in stad en regio van belang. Goed wonen is vanzelfsprekend een belangrijke randvoorwaarde voor behoud en versterken van deze goede balans, waarbij ook actief wordt ingespeeld op het faciliteren van de woningvraag die gepaard gaat met sociaal-economische ontwikkelingen (nieuwe werkgelegenheid, doorontwikkeling hoger onderwijs). Deze woonprogrammering geeft daaraan invulling. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie kaders voor de invulling van de klimaatdoelstellingen en de energietransitie in de woonprogrammering. De gebiedsprofielen en de ladder voor locatiekeuze zijn sturend voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve invulling van de woonprogrammering.
- Stadsvisie/Economische visie. De doorontwikkeling naar kennisstad vraagt om voldoende passende huisvesting voor (internationale) kenniswerkers. Deze woonprogrammering geeft invulling aan deze doelstelling in.



- Woonvisie Maastricht 2018: centraal hierin staat het voorzien in de woningbehoefte van huidige en nieuwe inwoners. In te vullen door het actief volgen van en streven naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod. Met daarbij veel aandacht voor betaalbaarheid en het mengen van doelgroepen ("Magic Mix"). Deze woonprogrammering geeft daaraan invulling.
- Coalitieakkoord 2018-2022: De gemeente wil een extra inspanning leveren om de groei van de werkgelegenheid te stimuleren en meer recent afgestudeerden voor de stad te behouden. Goede en betaalbare huisvesting is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde. Verder is in het Coalitieakkoord de doelstelling van een ongedeelde stad en gemengde wijken opgenomen. De voorstellen in de nota de woonprogrammering dragen hieraan bij.
- Structuurvisie wonen Zuid-Limburg. De hierin opgenomen beleidsafspraken hebben ten eerste tot doel te komen tot een herstel van de kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en ten tweede beter te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte zonder dat dit ten koste gaat van een toename van leegstand in de regio. Deze nota woonprogrammering sluit aan bij deze beleidsafspraken en geeft aan hoe Maastricht haar rol oppakt om aan deze beleidsafspraken invulling te geven, bekeken vanuit de specifieke lokale context.
- Programmering studentenhuisvesting 2019-2024. Vooruitlopend op deze nieuwe stedelijke woonprogrammering is in 2019 de programmering voor studentenhuisvesting vastgesteld. Deze is in de nu voorliggende programmering geactualiseerd en geïntegreerd.
- Rapport Rekenkamer Maastricht Woonbeleid. De aanbevelingen van de RKM ter verbetering van (de uitvoering van het) Maastrichtse woonbeleid zijn in het raadsvoorstel verwerkt.

2. Gewenste situatie.

Met het raadsvoorstel wordt beoogd het woningbouwprogramma kwantitatief en kwalitatief af te stemmen op de verwachte woningvraag en daarmee de kwaliteit van Maastricht als woonstad te vergroten voor zowel de huidige als nieuwe inwoners. Waarbij met name woningbouw voor internationale werknemers en studenten de aantrekkelijkheid van Maastricht als kennisstad vergroot.

In het raadsvoorstel is de in juni 2019 vastgestelde nota programmering Studentenhuisvesting 2019-2024 geactualiseerd en geïntegreerd. Het beleid ten aanzien van de kwantitatieve beperking van het splitsen en omzetten van bestaande woningen (de zgn. 40-40-40-regel) is daarbij ongewijzigd gebleven.



Eind 2018 is -na consultatie van stedelijk betrokkenen- met de raad afgesproken het totale beleid voor het splitsen en omzetten tot tenminste einde 2020 ongewijzigd te laten. Het voornemen is de volgende evaluatie eind 2021 te starten en de besluitvorming over een eventuele aanpassing aan de nieuwe raad, die maart/april 2022 aantreedt, voor te leggen. De hiertoe geraadpleegde belangrijkste stakeholders in dit dossier kunnen zich hierin vinden.

Met deze woonprogrammering komt er meer ruimte voor nieuwe woningbouwplannen ((zoals onder andere de locatie Trega-Zinkwit). De invulling van deze plannen zal worden getoetst aan het woonbeleid, de woonprogrammering en bovenliggend beleid zoals vastgelegd in (bijvoorbeeld) de Omgevingsvisie en specifieke gebiedsvisies.

Indicatoren.

In de raadsnota worden vier niveaus van monitoring benoemd:

- ontwikkeling van het aantal en de samenstelling van de huishoudens, de (binnenlandse en buitenlandse) migratie en het aantal arbeidsplaatsen;
- ontwikkelingen in de woningvoorraad (welke woningen worden waar toegevoegd, onttrokken, vervangen, samengevoegd, gesplitst etc.);
- de voortgang in de huisvesting van bijzondere doelgroepen en studenten;
- de omvang en samenstelling van de plancapaciteit.

Voor het volgen van deze ontwikkelingen wordt een groot aantal indicatoren ontwikkeld. Deze zullen via een overzichtelijk 'dashboard woningmarkt' worden gepresenteerd en gedeeld met raad en belanghebbenden.

3. Argumenten.

De onderstaande argumenten zijn genummerd op basis van de beslispunten in dit raadsvoorstel.

1. De formele reden voor een nieuwe woonprogrammering is de afloop van de huidige programmering die loopt tot en met 2020 en de afspraak met de raad dat de woonprogrammering wordt geactualiseerd. Een tweede reden is dat zich sinds 2016 diverse nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan waardoor de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, is veranderd. Dat geldt in het bijzonder voor de gegroeide vraag naar sociale huurwoningen. De vigerende nota wordt ingetrokken omdat deze wordt vervangen. Er ontstaat



hiermee geen probleem qua regelgeving omdat de nieuwe woonprogrammering formeel de rechtsopvolger is van de oude nota.

Adaptief programmeren houdt in dat feitelijke ontwikkelingen worden gevolgd en dat op basis van de monitoring van de zogenoemde 'kantelpunten' wordt bepaald of de noodzaak bestaat Woonprogrammering tussentijds en in overleg met ontwikkelende en beherende marktpartijen en andere belanghebbenden aan te passen. Voor het overleg zal de Overlegtafel Woningmarkt worden gereactiveerd.

De keuze voor het werkgelegenheidsscenario als basis voor de programmering is belangrijk met het oog op de omvang van de in te vullen woningbehoefte. Daarom is dit aan het beslispunt toegevoegd.

Het voorstel is de resterende middelen van de regeling Herverdeling Woningbouwprogramma en de regeling Vraaggericht Bouwen (€ 1.788.336,-) in te zetten voor:

- nieuwbouw van sociale huurwoningen in wijken met een ondergemiddeld aandeel sociale huurwoningen (€ 1.204.586,-);
- storting in het revolverend fonds startersleningen (€ 393.750,-);
- proceskosten en communicatie collectief particulier opdrachtgeverschap (€ 140.000,-);
- ontwikkeling volgsysteem uitvoering woonprogrammering en ontwikkelingen op de woningmarkt (€ 50.000,-).

Met de gerichte inzet van de gelden voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan een betere spreiding van sociale huurwoningen over de verschillende wijken in de stad, waarmee ook een spreiding van de huisvesting van bijzondere doelgroepen over de stad kan worden bevorderd.

Met een extra bijdrage voor startersleningen wordt invulling gegeven aan de door de raad aangenomen motie voor het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor koopstarters.



Met het budget voor CPO-projecten worden initiatieven die een verrijking vormen voor de Maastrichtse woningmarkt, de woonkwaliteit verhogen en de binding van bewoners aan de woon- en leefomgeving en de stad versterken procesmatig ondersteund.

1a. Bij de in juni 2019 door de raad vastgestelde woonprogrammering studentenhuisvesting is door de raad besloten dat deze in de stedelijke woonprogrammering zou worden opgenomen. Daar wordt met dit raadsvoorstel uitvoering aan gegeven.

In de huidige woonprogrammering en de programmering voor studentenhuisvesting is vastgelegd dat te ontwikkelen grootschalige complexen studentenhuisvesting alleen -met een campuscontract- aan studenten mogen worden verhuurd. Dit beslispunt maakt het mogelijk om tot op zekere hoogte menging van doelgroepen toe te staan. Dit met het oog op de gewenste mix van doelgroepen en als risicobuffer mocht de ontwikkeling van de studentenaantallen anders verlopen dan verwacht. Het gewenste niveau van mengen verschilt per project en per doelgroep. Op projectniveau moeten hier specifieke afspraken over worden gemaakt.

1b. Bij de besluitvorming over Omgevingsvisie is toegezegd dat de nieuwe woonprogrammering wordt opgenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie. Met dit beslispunt wordt dit bekrachtigd.

1c. In de huidige woonvisie is geen (nieuw) beleid vastgelegd over de huisvesting van woonwagenbewoners. Het is noodzakelijk om het beleid te enten op het nieuwe gewijzigde rijksbeleid waarin wordt uitgegaan van het respecteren van de specifieke (woon-)cultuur en het bieden van gelijke kansen van de doelgroep woonwagenbewoners op passende huisvesting. Het huidige Maastrichtse beleid, dat is gericht op consolidatie, vraagt om aanpassing. Het addendum van de Woonvisie voorziet daarin.

2. De raad wordt voorafgaand aan de behandeling van dit voorstel via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de mogelijkheden die de gemeente heeft om te sturen op de huren van te realiseren woningen. Daaruit blijkt dat deze mogelijkheden beperkt zijn. Met het nieuwe instrument van een doelgroepenverordening kan de gemeente aan de voorkant sturen op de gewenste prijscategorie en de periode waarin een woning in dezelfde prijscategorie moet blijven



behoren. Wil de gemeente alles uit de kast halen om waar mogelijk te sturen op de huur- en kooprijzen van nieuwe woningen, dan is een doelgroepenverordening en opname van minimumpercentages wenselijk. Daarmee wordt invulling gegeven aan de door de raad op 8 december aangenomen motie over de doelgroepenverordening.

Als voorbereiding op de opname van minimumpercentages in bestemmingsplannen, die worden opgesteld op het moment dat een concrete planontwikkeling zich aandient, wordt voor de voor wonen relevante kaderstellende gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie en een aantal potentiële bouwlocaties een overzicht vastgesteld van aan deze gebieden te koppelen minimumpercentages. Voor de potentiële woningbouwlocaties is het wenselijk om per gebied te bekijken wat het meest passend is, in aansluiting op de gebiedsvisie (indien van toepassing).

Om te voorkomen dat in de periode tussen de vaststelling van de woonprogrammering en de vaststelling van de minimumpercentages betaalbare nieuwbouw er plannen moeten worden goedgekeurd die niet of onvoldoende inspelen op de grote vraag naar betaalbare woningen, wordt voorgesteld voor locaties buiten het centrumstedelijk woonmilieu te eisen dat ruim de helft bestaat uit betaalbare woningen. Afgezet tegen de verdeling in de behoefte (65% van de behoefte bestaat uit betaalbare woningen) is dit verdedigbaar. Deze eis geldt alleen voor nieuwe plannen.

3. Om te voorkomen dat in de periode tussen de vaststelling van de woonprogrammering en de vaststelling van de minimumpercentages betaalbare nieuwbouw er plannen voor het omzetten van kantoren naar wonen moeten worden goedgekeurd die niet of onvoldoende woonkwaliteit bieden en geen meerwaarde voor de omgeving hebben is het gewenst hier terughoudend mee om te gaan.
4. Teneinde geld vrij te maken voor de uitvoering van de woonprogrammering wordt voorgesteld de huidige regelingen 'Herverdeling woningbouwprogramma' en de regeling 'Vraaggericht bouwen' in te trekken. Met de regeling Herverdeling wordt een financiële bijdrage geleverd aan de plannen van woningcorporaties waarbij in de stadsranden wordt verdund en in stedelijke woonmilieus wordt verdicht. Met de regeling voor vraaggericht bouwen wordt het opknappen van



kluswoningen gesubsidieerd en wordt een financiële bijdrage gegeven aan de proceskosten voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

Reden om de huidige regeling Herverdeling in te trekken is gelegen in het feit dat als gevolg van deze woonprogrammering er minder reden is om deze specifiek te richten op de verdunnings- en verdichtingsopgave. In plaats daarvan komt er een budget waarmee een financiële bijdrage kan worden geleverd aan de opgave voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in wijken met een ondergemiddeld aandeel sociale huurwoningen.

De evaluatie van het stimuleren van vraaggericht bouwen wijst uit dat er van de klussubsidie nagenoeg geen gebruik is gemaakt. Daarom wordt voorgesteld deze subsidiemogelijkheid te schrappen. Daarnaast blijkt de maximale subsidie voor proceskosten in vergelijking tot andere gemeenten relatief hoog te zijn. Dat is reden om deze te verlagen naar het gebruikelijke gemiddelde dat per project kan worden gegeven. Het vaststellen van een nieuwe regeling is nodig om dit te effectueren. De huidige regeling wordt ingetrokken op het moment dat de nieuwe regeling door de raad wordt vastgesteld.

4. Alternatieven

Hoger of lager programma

Prognoses zijn altijd omgeven met onzekerheden. Dit geldt met name voor de buitenlandse migratie en de groei van internationale studenten. Deze worden immers door tal van niet voorspelbare ontwikkelingen beïnvloed. Deze woonprogrammering is gebaseerd op de hoogste huishoudenprognose, een (blijvend) hoge buitenlandse migratie, aangevuld met de stedelijke ambities voor het aantrekken van nieuwe (kennisintensieve) werkgelegenheid en de daarbij behorende huisvesting van internationale werknemers, het vasthouden van afgestudeerden. Bovendien is rekening gehouden met de gevolgen van de verdergaande extramuralisering en ambulantisering van wonen en zorg en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hiermee is bewust gekozen voor programma met een mix van harde behoefte en mogelijkheden en kansen.

Omdat bij de programmering wordt voorgesteld deze adaptief in te richten is de keuze voor een bepaald scenario minder van belang dan wanneer ervoor zou worden gekozen om de programmering nu strak voor een aantal jaren vast te leggen. En er wordt voorgesteld geen strakke



contingentering meer toe te passen, maar (nog) meer te gaan sturen op kwaliteit. Door monitoring van de feitelijke omstandigheden op de woningmarkt wordt gevolgd of de woningbouwproductie tot de gewenste effecten leidt en omgekeerd of ontwikkelingen aanleiding vormen om het scenario werkgelegenheid niet meer als uitgangspunt te nemen en een ander uitgangspunt te kiezen voor het indicatieve woningbouwprogramma.

Als ontwikkelingen anders verlopen dan gedacht, kan het woningtekort hoger worden. Dan kan worden bijgeschakeld met extra planontwikkeling. Ook het omgekeerde kan zich voordoen. Als de woningbehoefte lager wordt dan gedacht, kan de programmering bij raadsbesluit worden aangepast en/of planontwikkeling worden getemporiseerd.

Minder of meer sturen door gemeente

In de nota wordt ervan uitgegaan dat zonder actieve sturing van de gemeente op de woningbouw er niet voldoende in de geconstateerde woningbehoefte zal worden voorzien. Dat geldt met name voor de sociale woningbouw. Voor corporaties is het een opgave van formaat gezien hun beperkte financiële mogelijkheden. En andere marktpartijen gaan in de regel voor het hoogste rendement wat in de praktijk meestal betekent dat er (alleen) dure woningen worden gebouwd. Om te borgen dat er voldoende goedkope woningen worden gebouwd, wordt voorgesteld dit te borgen via het vastleggen van minimumpercentages sociale woningbouw in het bestemmingsplan. Hiervoor is een doelgroepenverordening nodig. Bij het niet vastleggen van minimumpercentages is het risico groot dat een deel van het programma sociale woningbouw niet zal worden gerealiseerd.

Kanttekening hierbij is dat de gemeente met een doelgroepenverordening wel de hoogte van maximale huur kan beïnvloeden, maar niet de hoogte van de servicekosten bij huurwoningen. En servicekosten kunnen een substantieel onderdeel zijn van de totale woonlasten.

Om te voorkomen dat de invulling van de opgave voor goedkopere huurwoningen wordt gerealiseerd door hele kleine eenheden te realiseren, zou de raad kunnen overwegen om een minimale vierkante meter eis te stellen die strenger is dan de landelijke regelgeving (het Bouwbesluit kent als minimum 18 m² voor zelfstandige woningen). Een hogere vierkante meter eis kan de toekomstkwaliteit van de woningen beïnvloeden, met name als de woningmarkt meer ontspant en personen weer meer keuzemogelijkheden krijgen. Daar staat tegenover dat kleinere appartement in de toekomst kunnen worden samengevoegd tot grotere appartementen. In het woonbeleid, het beleid voor



studentenhuisvesting en het beleid voor splitsen is hier overigens niet voor gekozen en is besloten geen extra eisen te stellen bovenop het Bouwbesluit.

Wel/niet flexibel (adaptief) programmeren

Om flexibel in te kunnen spelen op de feitelijke, actuele marktontwikkelingen wordt voorgesteld een contingentering vooraf met toebedeling van aantallen woningen naar specifieke plekken achterwege te laten. Hier is nu ook minder aanleiding voor gezien het grotere woningbouwprogramma.

Alternatief is het vooraf vastleggen van een woningbouwprogramma met harde bovengrenzen qua aantallen en verdergaand toebedeling daarvan aan een aantal specifieke projecten, plannen en locaties. Nadeel hiervan is een dergelijke systematiek geen ruimte biedt voor het inspelen op nieuwe ontwikkelingen en plannen.

5. Financiën.

Voor de uitvoering van dit raadsvoorstel worden geen extra financiële middelen geclaimd. De raad heeft in 2016 een budget vastgesteld voor vraaggericht bouwen bedoeld voor het stimuleren van kluswoningen projecten voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en maatschappelijk opdrachtgeverschap (MO). Daarnaast heeft de raad in 2016 de regeling 'Herverdeling woningbouwprogramma' vastgesteld op basis waarvan corporaties een financiële bijdrage konden krijgen voor de herstructurering waarbij er sprake was van sloop in de stadsranden en nieuwbouw in het (centrum-)stedelijk woonmilieu. Beide zijn gedekt vanuit resterende ISVIII-gelden.

Voorgesteld wordt de subsidieregeling 'Herverdeling woningbouwprogramma' in te trekken en door een herschikking van de resterende in beide regelingen geld vrij te spelen voor een aanvullende storting in het revolverende fonds voor startersleningen, de ontwikkeling van een monitor voor de uitvoering van de woonprogrammering en (in afgeslankte vorm) doorgaan met het stimuleren van vraaggericht bouwen specifiek gericht op CPO en hiervoor een nieuwe regeling vast te stellen. De alsdan resterende gelden kunnen worden ingezet voor een bijdrage in de bouw van sociale huurwoningen. De bijdrage is niet bedoeld als exploitatiebijdrage voor de woningen zelf, maar voor de financiering van maatregelen die bijdragen aan een goede inpassing van plannen in de omgeving.

**Budget uitvoering woonprogrammering**

Totaal resterende budgetten ISVIII Wonen (d.d. 3-12-2020*)	1.778.336,-
Verhogen revolverend fonds startersleningen	€ 393.750,-
Stimuleren collectief particulier opdrachtgeverschap	€ 140.000,-
Monitoring ('dashboard') uitvoering woonprogrammering	€ 50.000,-
Bijdrage nieuwbouw sociale huur	€ 1.194.586,-
Totaal	€ 1.778.336,-

*Op het moment van schrijven loopt er nog een subsidieaanvraag van Servatius voor €140.000, die naar verwachting zal worden gehonoreerd. Dit bedrag is nog niet afgetrokken van dit resterende budget en zal, wanneer de subsidie wordt toegekend, in mindering worden gebracht op het restant-bedrag.

Anders dan in 2010 en 2016 wordt niet ingezet op een fors andere invulling van de bestaande plancapaciteit. Er zijn daarom geen negatieve financiële gevolgen van deze nieuwe woonprogrammering te verwachten.

6. Vervolg.

Er wordt een doelgroepenverordening opgesteld die aan de raad ter vaststelling zal worden aangeboden. Daarbij zal in een nadere uitwerking per gebiedsprofiel en voor potentiële woningbouwlocaties worden aangegeven welk aandeel betaalbare woningbouw (sociale huur, sociale koop of middeldure huur) minimaal wenselijk is. Indien een woningbouwlocatie dan daadwerkelijk tot ontwikkeling komt kunnen in het bestemmingsplan deze percentages worden verankerd, inclusief de periode waarbinnen woningen in deze categorie beschikbaar moeten blijven.



De raad zal jaarlijks worden geïnformeerd over de voortgang in samenhang met de stand van zaken bij de uitvoering van de Woonvisie Maastricht en de prestatieafspraken. Deze afspraak vloeit ook voort uit de aanbevelingen van het Rekenkamerrapport Woonbeleid.

7. Participatie

Medio 2020 is de raad (vanwege Corona schriftelijk) geïnformeerd over de uitkomsten van het algemene woningmarktonderzoek van bureau Stec.

Op 14 oktober is de raad in een informatieronde via een presentatie geïnformeerd -in samenhang met de uitkomsten van het Stec onderzoek- over de uitkomsten van een aantal aanvullende onderzoeken naar de behoefte van een aantal specifieke doelgroepen en de vertaling op hoofdlijnen daarvan in de nieuwe woonprogrammering.

Een aantal stedelijke partners, zoals de corporaties, ontwikkelende partijen, bewonersverenigingen, is in de maand november geconsulteerd over de hoofdlijnen van de nieuwe woonprogrammering.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 15-12-2020, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2020-34113;

BESLUIT:

1. De Woonprogrammering Maastricht, vastgesteld door de raad op 27 september 2016, in te trekken en daarvoor in de plaats de adaptieve Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (bijlage 2) vast te stellen, inclusief de financiële middelen, de keuze van het werkgelegenheidsscenario als basis voor de behoeftebepaling en de systematiek van flexibel programmeren.
 - a. Als onderdeel hiervan de geactualiseerde Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024, waarin menging met andere doelgroepen mogelijk wordt gemaakt, vast te stellen waarbij voor de kwalitatieve aspecten de eerder vastgestelde programmering studentenhuisvesting (vastgesteld door de raad op 25 juni 2019) vigerend blijft.
 - b. De nieuwe Woonprogrammering op te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie.
 - c. Het addendum woonwagens bij de woonvisie Maastricht 2018 vast te stellen (bijlage 3).
2. Om de betaalbaarheid en een evenwichtige spreiding van betaalbare woningen over de stad te bevorderen het college opdracht te geven tot het opstellen van een doelgroepenverordening en deze -vooruitlopend op het vastleggen in bestemmingsplannen- uit te werken door het vastleggen van minimumpercentages betaalbare nieuwbouw (sociale huur, sociale koop) voor de verschillende gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie en potentiële woningbouwlocaties. Tot het moment dat de minimumpercentages betaalbare nieuwbouw zijn vastgelegd, alleen medewerking te verlenen aan nieuwe woningbouwplannen waar minimaal 60% betaalbare woningen (sociale huur, sociale koop) gerealiseerd worden. Voor het centrumstedelijk gebied geldt deze eis niet.
3. Om de woonkwaliteit te waarborgen en mogelijk in de toekomst belangrijke kantoorlocaties te behouden, in afwachting van de nadere uitwerking van minimumpercentages betaalbare nieuwbouw voor een aantal gebieden, terughoudend om te gaan met het herbestemmen van



4. kantoren naar andere doelgroepen dan studentenhuisvesting. De regeling 'Herverdeling woningbouwprogramma' en de regeling 'Vraaggericht bouwen' in te trekken en in de plaats van deze laatste regeling de nieuwe regeling 'Stimulering vraaggericht bouwen 2021' vast te stellen, waarmee de subsidie voor kluswoningen door gebrek aan belangstelling wordt geschrapt en de subsidie voor proceskosten collectief particulier opdrachtgeverschap wordt verlaagd (bijlage 4).

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 9 februari 2021

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

Raadsbesluit