



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Fractie D66

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Beantwoording technische vragen raadsvoorstel woonprogrammering	21 januari 2021 Verzonden 22-01-2021	--
BEHANDELD DOOR	DOORKIESNUMMER	ONZE REFERENTIE
AR (Fred) Bunk/N.H.M. (Norbert) Thijssen	043 - 350 4450	2021.01494 (raad) 2021.01492 (W&L)
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.Bunk@maastricht.nl/ norbert.thijssen@maastricht.nl	043 - 350 4141	

Geachte heren,

Graag beantwoord ik met bijgaande brief uw technische vragen over de woonprogrammering.

Raadsvoorstel

Vraag 1: Beslispunt 2 – U spreekt hier over een norm van minimaal 60% betaalbare woningen. Op pagina 8 geeft u bij de argumenten aan dat 65% van de behoefte bestaat uit betaalbare woningen. Voor zover er geen sprake is van een tikfout graag toelichten waarom voor afwijkende percentages is gekozen en/of wat de relatie is tussen beide percentages.

Antwoord 1: Er is geen sprake van een tikfout, maar van afronding van getallen. De behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur en koop tot € 250.000,-) omvat 64,5% van de totale woningbehoefte. Dit is naar boven afgerond tot 65%. Bij de in beslispunt 2 gehanteerde norm is dit percentage naar beneden afgerond om daarmee niet uit te gaan boven het aandeel betaalbaar in de programmering.

Vraag 2: Beslispunt 3 – Wat zijn de criteria die horen bij 'terughoudend herbestemmen'? Met andere woorden, wanneer is sprake van terughoudendheid zonder dat daar subjectieve criteria aan ten grondslag liggen?

Antwoord 2: Terughoudend wil hier zeggen dat we in afwachting van de doelgroepenverordening en het vastleggen van minimumpercentages betaalbare woningbouw zeer kritisch zullen kijken of een plan voor herbestemmen van kantoren voldoet aan de kwalitatieve woningbehoefte.

Vraag 3: Pagina 6 – De Overlegtafel Woningmarkt zal worden gereactiveerd. Kunt u hier een verdere toelichting op geven in de zin van wat houdt het overleg in, wie zijn de deelnemers, wat is het doel van het overleg en wat is de rol van de raad?

Antwoord 3: De Overlegtafel Woningmarkt is op initiatief van de gemeente voor het eerst georganiseerd in het najaar van 2018. Aanleiding was het verzoek vanuit het rijk om meer aandacht te schenken aan de bouw van middenhuurwoningen. Deelnemers zijn marktpartijen (ontwikkelaars/makelaars en corporaties). In 2019 zijn de leden van de overlegtafel betrokken bij de voorbereiding van de woonprogrammering studentenhuisvesting. Daarna is de overlegtafel niet meer bij elkaar geweest.



DATUM
21 januari 2021

Doel van de overlegtafel is de markt te betrekken bij (de uitvoering van) het woonbeleid en hen ook een deel van de sociale opgaven in de stad op te laten pakken, zodat deze niet alleen op de schouders van de corporaties terecht komen.

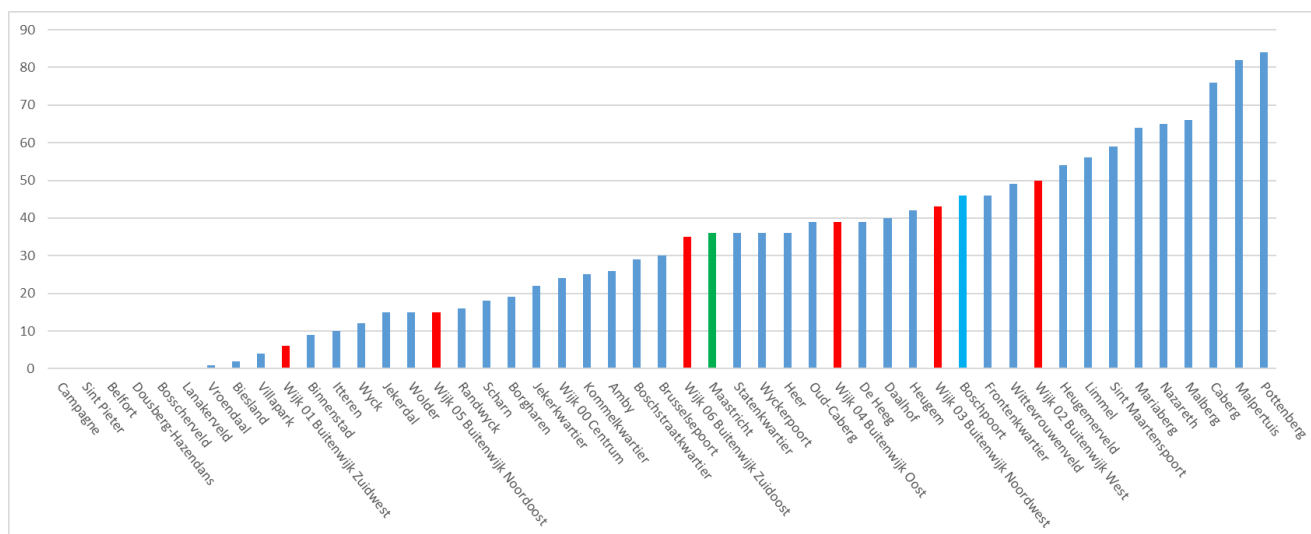
Aan de deelnemers van de overlegtafel is door de gemeente gevraagd om input voor vervolgoverleggen. Zij gaven aan behoefte te hebben aan meer concrete informatie over a) de wensen (zowel kwalitatief als kwantitatief) van de gemeente over wonen, b) gezamenlijke oriëntatie op ontwikkellocaties in Maastricht en c) hoe gaan partijen om met onder andere verduurzaming en huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Na vaststelling van de woonprogrammering zal met marktpartijen het overleg worden voortgezet mede op basis van de monitoring van de kantelpunten en de ontwikkeling van de woningvoorraad. De raad heeft hier formeel geen rol in daar het college dit overleg voert. Wel zal over de voortgang van de woonprogrammering, waartoe ook de uitkomsten van het overleg met marktpartijen behoren, periodieke terugkoppeling plaatsvinden met de raad.

Vraag 4: Pagina 6 eerste bullet – Welke concrete wijken of delen daarvan worden hier bedoeld?

Antwoord 4:

In onderstaande grafiek is per wijk aangegeven wat het aandeel sociale huurwoningen is in de woningvoorraad. De wijken links van het Maastrichtse gemiddelde (groen gemarkeerd) liggen daarbij onder het stedelijke gemiddelde.



Vraag 5: Pagina 6 derde bullet – Hoe is de hoogte van het bedrag voor proceskosten en communicatie bepaald? Waaraan wordt het bedrag besteed? Waarom is dat nodig? Kan het bedrag niet beter geïnvesteerd worden in het updaten van de onderzoeken en beleid monitoringssystemen?

Antwoord 5:

Ik verwijs hiervoor naar bijlage 6 uit de raadsnota waarin de ervaringen met collectief particulier opdrachtgeverschap in Maastricht worden beschreven. De hoogte van het bedrag voor de proceskosten is bepaald aan de hand van de ervaringen met de eerste CPO-projecten in Belvédère



DATUM
21 januari 2021

en afgestemd op wat elders in Nederland gebruikelijk is. Met het bedrag kunnen de komende jaren tenminste 7 initiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap worden ondersteund.

Een dergelijke subsidie wordt onmisbaar geacht om dit soort projecten kans van slagen te geven. De subsidie is belangrijk in de eerste fase waarin de haalbaarheid wordt onderzocht. Dat kan door inhuur van een deskundige die wensen inventariseert en een programma en kostenraming opstelt. Dit bevordert een efficiënte planvorming die ook de gemeente ten goede komt. In de Woonvisie is vastgelegd dat er behoefte is aan dit soort projecten en dat de gemeente hieraan tegemoet wil komen. Er is vraag naar en het draagt bij aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad.

Er wordt een beperkt bedrag van € 10.000,- gereserveerd voor communicatie over collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit is bedoeld voor de ondersteuning van initiatiefnemers die het podium van Thuisinmaastricht willen laten gebruiken voor het vertellen van hun persoonlijke verhalen en drijfveren. Voor het overige wordt de communicatie overgelaten aan de ontwikkelaars die mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap aanbieden in hun informatie over specifieke projectlocaties.

Het restant van de eerder voor vraaggericht bouwen gereserveerde gelden wordt ingezet voor de uitvoering van de woonprogramming.

Vraag 6: Pagina 10 – We begrijpen de oproep betreffende een extra normering op het Bouwbesluit, maar hoe verstandig en realistisch vindt u het om de vierkante meter eis lager te stellen dan de landelijke norm van 18m²? Ter illustratie: in hoeverre kan van studenten worden verwacht om, zeker in coronatijd, op bijvoorbeeld 12 m² in een kunststoffen-blokkendoos in een studentencomplex de hele dag door geconcentreerd te zoomen?

Antwoord 6:

Dit is een misverstand. Bedoeld wordt dat overwogen kan worden om hogere eisen, dus als minimum meer vierkante meter woonoppervlak, te stellen. Daar is in dit voorstel niet voor gekozen.

Corona

Vraag 7: De crisis heeft ook gevolgen voor de vele hotels in de stad. Hoe denkt u over het idee om hoteleigenaren te stimuleren om (een deel van) de kamers tijdelijk om te bouwen tot short- of mid-stay woonruimten? Biedt het vigerende beleid daartoe mogelijkheden?

Antwoord 7:

Het tijdelijk gebruiken van hotelkamers als 'woonruimten' wordt beleidsmatig niet tegengehouden in het hotelbeleid en het woonbeleid. Het desbetreffende bestemmingsplan en het facetbestemmingsplan short stay zijn hierbij mede bepalend in de afweging. Overigens heeft de gemeente van hoteleigenaren nog geen verzoeken hiertoe gekregen.

Vraag 8: Ook zal de huidige crisis wellicht voor meer winkelleegstand zorgen. Hoe denkt u erover om pandeigenaren te stimuleren om deze deels of volledig om te bouwen tot woonruimte(n)? Biedt het vigerende beleid daartoe mogelijkheden? Denk aan een pand als de oude V&D maar ook aan panden die zich nu net buiten het in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg benoemde concentratiegebied van het centrum bevinden, die leeg staan en waar nu nog een retail bestemming op zit (bijvoorbeeld het gebied ten zuiden en westen van OLV-plein, Koestraat/Cortenstraat, Hondstraat, Bredestraat en Vrijthof).



DATUM
21 januari 2021

Antwoord 8:

Deze vraag is medio 2020 ook gesteld door de fractie van de SPM. Het daarop gegeven antwoord is nog steeds van toepassing: "Transformatie van leegstaand vastgoed en het compacter maken van het winkelgebied had al voor de coronacrisis onze volle aandacht. In het kader van het aanloopstratenbeleid hebben we de afgelopen jaren voor bepaalde straten reeds de ruimte geboden om primaire centrumfuncties als detailhandel en horeca te transformeren naar andere functies die passend zijn in de desbetreffende straten. In feite gebeurt dit ook in het kader van de Visie op de Binnenstad, waarin we nadrukkelijker kijken naar welke functies nu het beste passen in welke buurt van de binnenstad.

Uiteraard is hierbij maatwerk nodig. Het ligt namelijk ook voor de hand dat in vrijkomend vastgoed nieuwe, andersoortige centrumfuncties willen landen. Derhalve is transformatie van commercieel vastgoed naar een niet-publieksgerichte functie als wonen (voor zover het de begane grond betreft) voor een aanloopstraat zoals Grote Gracht/Brusselsestraat eerder passend dan voor een straat in het kernwinkelgebied, waar dit het publieksgerichte karakter en aantrekkingskracht juist kan aantasten.

Tot nu toe hebben we gekozen voor een aanpak van leegstand door een combinatie van beleid (zoals Visie op de Binnenstad, Detailhandelsvisie en intergemeentelijk Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg), met monitoring van leegstand en met accountmanagement via het Team Ondernemen Maastricht. Deze lijn willen we voortzetten. Uiteraard is voor invulling van vrijkomende panden een belangrijke rol weggelegd voor het bedrijfsleven (waaronder Centrummanagement) en vastgoedeigenaren. De rol van de gemeente is een faciliterende en toetsende, waarbij bedacht moet worden dat we in het bestemmingsplan al brede mogelijkheden bieden voor de invulling van de panden in de binnenstad. Waar mogelijk en nodig nemen we als gemeente bij essentiële panden een meer proactieve rol in, denk bijvoorbeeld aan het pand Grote Staat 5-15."

Woonprogrammering 2021-2030

Vraag 9: Het woningbouwprogramma levert een bijdrage aan het behoud en de versterking van Maastricht als goede woonstad. Hoewel duurzaam gebruik van ruimte centraal staat missen we de aandacht voor natuurinclusief bouwen. Waarom is dit onderwerp niet meegenomen in de Woonprogrammering? Hoe denkt u over natuurinclusief bouwen?

Antwoord 9:

Natuurinclusief bouwen is onderdeel van duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen is een van de prioriteiten in de woonvisie. En duurzaam bouwen is een van de denklijnen in de woonprogrammering. Het reguleren hiervan valt buiten de scope van de woonprogrammering. Natuurinclusief bouwen kan een bijdrage leveren aan verbetering van het woon- en leefklimaat voor mens en dier.

Vraag 10: Wanbeleid en fraude door verhuurders is een onderwerp dat al vaker geadresseerd is, maar het komt nog steeds voor dat huurders de dupe worden van malafide praktijken van sommige verhuurders. De gedupeerde kan uiteraard aangifte bij de politie doen, maar dit leidt niet tot een structurele oplossing en de foute verhuurder blijft zijn gang gaan. De gemeente Groningen heeft in 2019 een nieuw vergunningenstelsel ingevoerd waarmee foute verhuurders harder worden aangepakt. Hoe denkt u over een dergelijke aanpak? Ziet u mogelijkheden om deze aanpak ook in Maastricht in te voeren? Zo nee, welke mogelijkheden ziet u dan wel?



DATUM
21 januari 2021

Antwoord 10:

Dit thema valt buiten de woonprogramming. Wij volgen de experimentele aanpak in Groningen (die inmiddels ook in Rotterdam -in een andere vorm- is opgezet). In antwoord op eerdere raadvragen over de verhuurdersvergunning is aangegeven dat de gemeente vooralsnog inzet op het Keurmerk Prettig Wonen. Ik ondersteun het recente pleidooi van de G4 om het instrumentarium van de gemeenten op dit punt uit te breiden. Bijvoorbeeld door de introductie van een volwaardige verhuurvergunning. De huidige mogelijkheden zijn te beperkt om slechte verhuurders aan te pakken.

Doorstromingsmogelijkheden in de huur- en koopsector

De mogelijkheden voor alleenstaande starters zijn op dit moment beperkt. De woonprogramming geeft duidelijk de relatie tussen (studenten)migratie, werkgelegenheid en wonen aan. Uit het onderzoek van Stec blijkt dat een van de grootste groepen 'longstayers' onder zowel studenten als internationale werknemers alleenstaanden zijn. In de hoogte van de huren wordt rekening gehouden met de 1e aftoppingsgrens. Echter wordt er in de 1e aftoppingsgrens geen onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en een 2-persoonshuishouden. Tegelijkertijd wordt gesteld dat deze twee groepen wel degelijk qua woningvraag verschillen. Daarbij stelt de woonprogramming ook dat de betaalbaarheid van woningen voor deze groep onder druk staat.

Vraag 11: Hoeveel gesplitste woningen voor starters zijn er in en rondom het centrum van Maastricht?

Antwoord 11:

De huur- en koopprijzen van gesplitste woningen worden niet geregistreerd en zijn niet bij de gemeente bekend. In hoeverre deze betaalbaar zijn voor starters kan dus niet worden vastgesteld.

Vraag 12: Wat is het effect van de 40-40-40 regel geweest op de hoeveelheid woningsplitsingen voor starters en studenten sinds de invoering van de regel?

Antwoord 12:

Met de 40-40-40-regel is het aantal splitsingen en omzettingen beperkt. Dat komt naar voren uit met de raad gedeeld evaluatie uit 2018. Dat was ook het doel van het beleid. In de voor eind 2021 geplande evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten zal worden onderzocht wat de meer recente effecten zijn. Overigens is de vermindering van de mogelijkheden voor splitsen en omzetten gepaard gegaan met een sterke vergroting van de mogelijkheden voor grootschalige studentenhuysvesting.

Vraag 13: Leidt het lokaal beleid, zoals uitgelegd op pagina 38 ("Hetzij door goedkoop nieuw te bouwen, hetzij door via gerichte nieuwbouw bestaande betaalbare woonruimte vrij te spelen zodat deze gericht kan worden ingezet") in relatie tot de 40-40-40 regel niet tot een beperkte bewegingsmogelijkheid ten aanzien van een optimaal werkgelegenheid scenario waar de woonprogramming zich juist op baseert?

Antwoord 13:

De 40-40-40-regel beperkt de mogelijkheden om meer woningen te realiseren via splitsen en omzetten van bestaande panden. Daar staat tegenover dat in de woonprogramming ruim baan wordt geboden aan de realisatie van woningen voor diverse doelgroepen. De aantallen zijn daarbij gebaseerd op de groei van de werkgelegenheid. Al met al biedt de huidige woonprogramming ruim



DATUM
21 januari 2021

voldoende mogelijkheden en vormt daarmee geen belemmering voor de groei van de werkgelegenheid.

Vraag 14: Vervolgens heeft corona een negatieve impact op de doorstromingsmogelijkheden in de huur- en koopsector. Dit heeft weer een negatieve impact op de mogelijkheden voor starters. Hoe worden deze negatieve effecten gemitigeerd?

Antwoord 14:

In de woonprogrammering wordt enerzijds gebouwd voor de doorstroming (met name de grondgebonden koopwoningen). Hierdoor komen bestaande woningen vrij, ook voor starters. Daarnaast is een omvangrijk programma voorzien in de sociale huursector, waarbij er voor starters een extra trede op de woningmarktladder wordt geïntroduceerd die hun toegang tot de reguliere woningmarkt kan vergemakkelijken.

Vraag 15: Corona zal, zoals blijkt uit de doorstroomanalyse, een enorm effect hebben op de druk van speciale doelgroepen op goedkope huurwoningen. Daarnaast heeft nieuwbouw een negatief effect op kwetsbare huur en koopwoningen. In hoeverre kunnen kwetsbare koopwoningen opgesplitst worden en een rol vervullen in het wegnemen van de druk van speciale doelgroepen op goedkope huurwoningen? Draagt dit bij aan de ambitie van het college om meer menging in wijken van doelgroepen te bevorderen?

Antwoord 15:

Uw vraag valt in twee delen uiteen. Ja, kwetsbare koopwoningen kunnen een rol spelen bij het oplossen van de vraag naar betaalbare woonruimte. Binnen de spelregels van de 40-40-40-regeling is hier ruimte voor. Een andere mogelijkheid is dat corporaties of andere verhuurders kwetsbare koopwoningen opkopen (inponen) en inzetten voor betaalbare huisvesting. Dit laatste is in Maastricht alleen zeer incidenteel voorgekomen en het is de verwachting dat dit de komende jaren gezien de woningdruk en de vraag naar koopwoningen beperkt zal blijven. Ik verwacht dan ook niet dat dit op korte termijn een bijdrage kan leveren aan gemengde wijken. Meer mogelijkheden zie ik in gerichte nieuwbouw en het herbesteden van bestaande gebouwen voor specifieke doelgroepen.

Vraag 16: In de doorstroomanalyse wordt gesteld dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Is er in de doorstroomanalyse rekening gehouden met de voorkeuren van deze doelgroepen ten aanzien het type woning en de plek van deze woningen?

Antwoord 16:

Ja. In het door Stec gebruikte doorstroommodel worden naast de kwantitatieve ontwikkeling ook de woonwensen naar type, plek en prijs meegenomen. In het doorstroommodel wordt eerst bekeken in hoeverre de bestaande woningvoorraad de woningbehoefte in kan vullen rekening houdend met alle verhuiscriteria. Dan resteert er een nieuwbouwopgave, die mits ook zo uitgevoerd, de doorstroming maximaal stimuleert waardoor er maximaal (betaalbare) woningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen.

Vraag 17: Hebben starters toegang tot studio-faciliteiten voor studenten zoals in de eerdere programmering (2016-2020) is gerealiseerd?

Antwoord 17:

Nee. In het programma 2016-2020 waren de grootschalige projecten studentenhuishuisvesting alleen gereserveerd voor studenten. Eenheden worden verhuurd met een campuscontract. Dat is in het nieuwe programma overigens anders. Hier wordt menging met andere doelgroepen in grootschalige



DATUM
21 januari 2021

projecten toegestaan. En verder is het in de bestaande woningvoorraad mogelijk dat studio's aan starters worden verhuurd.

Vraag 18: Waarom is er gekozen voor het niet toevoegen van permanente middenhuur gelet op de doorstromingsmogelijkheden van starters en het optimale werkgelegenheid scenario?

Antwoord 18:

Noch uit het woningmarktonderzoek van Stec noch uit de aanvullende onderzoeken blijkt een substantiële vraag naar middenhuurwoningen. Daarom is in de programmering een beperkt aantal van 100 middenhuurwoningen opgenomen. Daarnaast zit in de bestaande plancapaciteit van A2/Groene Loper en Belvédère die de komende jaren wordt gerealiseerd voldoende capaciteit om de behoefte aan middenhuur op te vangen. Deze wordt de komende jaren gerealiseerd.

Ik ga ervan uit uw vragen afdoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie