



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 14-01-2021
No. 2021-01492 (Wonen en Leefkwaliteit)
No. 2021- 01494 (RAAD)**

Aan het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 14 januari 2021

Betref: Technische vragen D66 - Woonprogramming 2021-2030

Geacht college,

Naar aanleiding van het raadsvoorstel en vooruitlopend op de behandeling in de raadsronde hebben wij de volgende vragen.

Raadsvoorstel

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



Corona

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?
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).

Woonprogrammering 2021-2030

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?
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 vergunningstelsel 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?

Doorstromingsmogelijkheden in de huur- en koopsector

De mogelijkheden voor alleenstaande starters zijn op dit moment beperkt. De woonprogrammering 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 woonprogrammering ook dat de betaalbaarheid van woningen voor deze groep onder druk staat.

11. Hoeveel gesplitste woningen voor starters zijn er in en rondom het centrum van Maastricht?
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?
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 woonprogrammering zich juist op baseert?



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?
15. Corona zal, zoals blijkt uit de doorstrooianalyse, 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?
16. In de doorstrooianalyse wordt gesteld dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Is er in de doorstrooianalyse rekening gehouden met de voorkeuren van deze doelgroepen ten aanzien het type woning en de plek van deze woningen?
17. Hebben starters toegang tot studio-faciliteiten voor studenten zoals in de eerdere programmering (2016-2020) is gerealiseerd?
18. Waarom is er gekozen voor het niet toevoegen van permanente middenhuur gelet op de doorstromingsmogelijkheden van starters en het optimale werkgelegenheid scenario?

Tot zover onze vragen.

Uw antwoorden zien we graag per omgaande tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Richard Wijnands
Raadslid D66 Maastricht

Thomas Gardien
Fractielid D66 Maastricht