

Verslag vergadering raadsronde raadzaal d.d. 2 februari 2021

Verslag: Het Notuleercentrum

Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Severijns
College: wethouder Heijnen, wethouder Bastiaans
Griffie: mevrouw Heijboer (secretaris)
Ambtelijke ondersteuning: mevrouw Van der Linden en de heren Bunk, Sijben, Thijssen en Schmidt

Fractievoorzitters: Brüll (CDA), Willems (SPM), Van der Gugten (GroenLinks), Wijnands (D66), Borgignons (PvdA), Beckers (VVD), Schut (SP), Smeets (Partij Veilig Maastricht), Martin (SAB), Van Est (50PLUS), Nuyts (LPM), Gunther (Groep Gunther), Krommenhoek (Groep Alexander Lurvink)

De **voorzitter** opent de vergadering en heet allen welkom. Het publiek volgt de vergadering via de livestream. De voorzitter legt de vergaderorde uit. Op de agenda staat de Woonprogrammering Maastricht 2021-2030. De raad wordt gevraagd het woningbouwprogramma voor de komende jaren vast te stellen. De huidige programmering loopt af en wordt met dit voorstel geactualiseerd.

Eerste termijn

CDA (Brüll) is verheugd over de voorliggende ambitieuze woonprogrammering, die ruimte geeft aan de vele doelgroepen. Deze diversiteit vraagt om flexibel in te spelen op de vele ontwikkelingen. Het CDA is positief over deze adaptieve houding. Dit biedt ruimte om werk te maken van de differentiatie in de woonbuurten. Het CDA vraagt hiervoor al jaren aandacht. Het CDA wil graag evenwichtige buurten creëren. Uit de inspraak tijdens de stadsronde bleek dat dit onderwerp leeft onder veel inwoners. Dit waren overwegend positieve uitingen. De gemeenteraad moet echter wel scherp blijven op de snel veranderende ontwikkelingen en de corporaties moeten meegenomen worden bij de ambities van Maastricht. Het CDA Maastricht roept de landelijke politieke partijen op om werk te maken van de afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit punt staat ook in het landelijke verkiezingsprogramma van het CDA. Daarnaast moet men goed kijken welke betaalbare behoefte waar nodig is en ook past bij de locaties. Daarnaast moet meer aandacht komen voor hofjes en kleinschalige appartementencomplexen die een aantrekkelijk alternatief voor ouderen zijn, die zelfstandig willen blijven wonen. Het CDA wil graag aan de slag met deze woonprogrammering.

SPM (Willems) is blij met de voorliggende woonprogrammering. In de woonprogrammering zit ambitie en voldoende diversiteit, waarmee Maastricht in de komende jaren vooruit kan. De 60-plussers worden echter onderbelicht. Deze groep zal tot 2040 met 50% toenemen en in woonprogrammering(en) zal daarvoor meer opgenomen moeten worden. Er moet meer aandacht komen voor levensloopbestendige woningen, dus woningen waarvan mensen veel langer gebruik kunnen maken. Verder moet er ook veel meer variatie komen voor mensen met een kleine beurs. Vaak is het niet mogelijk voor senioren die een woning huren, om te verhuizen naar een appartement, omdat die prijzen te hoog liggen.

GroenLinks (Van Der Gugten) stelt vast dat het een omvangrijk stuk is waaruit veel ambitie spreekt. Er moet inderdaad meer regie komen in Maastricht. GroenLinks vraagt of de gemeente niet in toenemende mate het risico loopt door het loslaten van het regionale verband dat over tien jaar weer sprake is van een scheefgroei in de aantallen en het soort bewoners dat de gemeente faciliteert. Dit mag niet ertoe leiden dat buurgemeenten huizen bouwen voor de hogere inkomensgroepen en dat Maastricht en de andere steden in de regio de huisvesting voor mensen met lage inkomens mogen opsoppen. De structuur moet reëel worden verdeeld waarbij iedere gemeente doet wat nodig is voor de eigen bevolking. GroenLinks is van mening dat de regionale afstemming aandacht behoeft. Het loslaten van de sloop- en compensatieverplichting brengt gevaren met zich mee en het is jammer dat enerzijds wordt gekozen voor overleg en dat anderzijds sancties enorm snel zijn afgebouwd, zodat de onderlinge afstemming tussen gemeenten vrijblijvend is geworden. Verder is het belangrijk dat binnen de woonprogrammering van Maastricht een tandje bijgezet wordt voor kleine kwetsbare

doelgroepen, dus mensen die voor hun kwaliteit van leven afhankelijk zijn van fatsoenlijke huisvesting. GroenLinks vindt dat naast de monitoring, hogere ambities moeten worden gesteld om te voorkomen dat op enig moment weer tekorten zullen ontstaan. GroenLinks zal met een motie komen om te zoeken naar mogelijkheden voor kleine kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders, mensen die eindelijk aan zelfstandig wonen toe zijn en daklozen. Ten slotte merkt GroenLinks op de verhuurdersheffing al jaren speelt. GroenLinks roept het CDA op om ook andere instrumenten die belemmerend werken op de woningmarkt naar een einde te leiden, zoals de hypotheekrenteaf trek.

D66 (Wijnands) dankt voor de snelle en duidelijke beantwoording van de vele technische vragen. Met dit raadsvoorstel wordt beoogd om het woonbouwprogramma kwantitatief en kwalitatief af te stemmen op de verwachte woningvraag en daarmee de kwaliteit van Maastricht als woonstad te vergroten, voor zowel huidige als nieuwe inwoners. De aantrekkelijkheid van Maastricht als kennisstad wordt met name door de woningbouw voor internationale werknemers en studenten vergroot en hiermee wordt ook ruimte voor starters geboden. Ruimte voor nieuwe woningbouwplannen, de doelgroepenverordening en het adaptief programmeren zijn onderwerpen die D66 aanspreken.

Naar aanleiding van de beantwoording van de vragen wil D66 nog een aantal issues onder de aandacht brengen van het college. In het raadsvoorstel wordt herhaaldelijk de ambitie van Maastricht als kennisstad benoemd. Marktpartijen hebben een grote invloed en zullen uiteraard voor het hoogste rendement bouwen. Met de beoogde toename van kenniswerkers et cetera lijkt dit een belemmerende factor voor de missie om studenten als starters aan de stad te binden met voldoende goedkope woningen. Een starter zal niet dezelfde prijs als een expat voor een studio kunnen betalen. De woonprogrammering moet mede dit soort marktfalen tegengaan, maar dit voorbeeld voelt als dweilen met de kraan open. De hamvraag is hoe de marktpartijen sociaaleconomisch verantwoord gaan ondernemen. D66 is van mening dat die vraag niet voldoende wordt beantwoord. Marktpartijen zouden immers – ietwat overdreven – voor vijftig starters in plaats van vijf expats moeten bouwen. Hoe ziet het college dit? Communiceert het college hierover met deze marktpartijen? Wordt hierover onderhandeld?

Ten aanzien van adaptief bouwen, vraagt D66 hoe de tijdigheid van de behoefte wordt bepaald en hoe de uitvoering wordt geborgd. Het zou wellicht handig zijn, als de gemeente voor het opstellen van de benodigde jaarlijkse analyses zelf de capaciteit in huis heeft. Kan de wethouder dit toelichten? D66 heeft ook een vraag gesteld over het inzetten van hotelkamers als woonruimte. D66 begrijpt uit het antwoord dat er beleidsmatig mogelijkheden zijn. Is het college bereid om actief hoteleigenaren te stimuleren hotelkamers tijdelijk om te bouwen of hen te informeren over de mogelijkheden?

Verder weet D66 dat de aanpak van wanbeleid en fraude van verhuurders van studentenwoningen geen onderdeel is van de woonprogrammering. Toch heeft D66 de indruk dat het college blijft wachten op landelijke ontwikkelingen en dat foute verhuurders intussen hun gang kunnen blijven gaan. De Maastrichtse Studentenraad en de studentenpartij Novum geven een duidelijk signaal over de slechte situatie. Maastricht past het Keurmerk Prettig Wonen toe. Misschien kan de wethouder verduidelijken wat de effecten van het keurmerk zijn op de fraudeaanpak? Zo niet, roept D66 het college nadrukkelijk op om met een concretere aanpak te komen om de slechte verhuurders aan te pakken, om een gezonder huurklimaat te bevorderen. Woningruil op initiatief van huurders is ook geen onderdeel van de woonprogrammering. Het zou echter een doorstroom bevorderende mogelijkheid kunnen zijn, als huurders onderling kunnen ruilen van woonruimte, ook als dat tussen woningcorporaties is. Dit is nu niet of nauwelijks mogelijk, dan wel onder strikte voorwaarden. Hoe denkt het college over deze vorm van woningruil? Kan het college iets betekenen bij de totstandbrenging van een regeling, die bijdraagt aan een versoepeling?

Ten slotte heeft D66 gehoord dat bij het aanvragen van een woningsplitsing een storing is geweest in de digitale mogelijkheid om dat aan te vragen, waardoor de analoge aanvragen gehonoreerd zijn en de digitale aanvragen niet. Inmiddels zijn ook bezwaarschriften ingediend. Kan de wethouder dit toelichten?

PvdA (Borgignons) stelt vast dat de insprekers in de stadsronde goede invullingen hebben gegeven en kritische aantekeningen hebben gemaakt. Woningcorporaties gaven aan dat men de plannen met betrekking tot het realiseren van de extra woningen te ambitieus vond. De RO Groep gaf juist aan verder uit te kijken naar de afronding van de laatste blok op het Sphinxterrein. Iedereen bekijkt dit uiteraard vanuit de eigen doelen die samen met de gemeente worden bepaald. De PvdA neemt hierbij het rekenkamerrapport van mei 2020 mee waarin de rekenkamer aanbeveelt de marktrisico's zo goed als mogelijk in kaart te brengen en hierop te anticiperen. De PvdA is voorstander van een goede mix in soorten bewoningen en vooral van betaalbare woningen. Te vaak verneemt de PvdA dat plannen ook exploitabel dienen te zijn. De PvdA begrijpt best dat ontwikkelaars geen geld willen meenemen naar een project, maar de marges zijn ruim. Betaalbaar wonen moet dus zeer goed mogelijk zijn. Er moet aandacht komen voor het stimuleren van de doorstroming in de woningmarkt. Deze doorstroming staat al jaren onder druk en dit stagneert de markt. Er moet ook aandacht zijn voor woningen welke niet meer op een adequate manier kunnen worden aangepast, zodat ze energetisch voldoen aan de huidige standaard. De PvdA is net als BuurtBalans al jaren voorstander van een wijkgerichte

aanpak. De PvdA vindt de reactie van de wethouder op BuurtBalans teleurstellend en de fractie roept de wethouder op om in de komende jaren samen de mogelijkheden te bekijken om deze aanpak te realiseren. De huidige aanpak is in ieder geval niet doeltreffend. De PvdA volgt ook niet de zienswijze van de wethouder met betrekking tot sociale huursector. De wethouder wil op middellange termijn het aantal woningen in deze sector gelijk houden. Uit landelijke cijfers blijkt dat er juist meer tekorten zijn dan reeds nu voorzien. Bijvoorbeeld mensen in een echtscheidings situatie vinden geen woning en dat is zowel voor volwassenen als voor kinderen geen goede zaak. De PvdA wenst dat dit item in de komende jaren veel aandacht krijgt. Met betrekking tot de woonruimte voor studenten dient adequaat gemonitord te worden hoe de woningvoorraad zich verhoudt tot de vraag, zeker in deze tijden waarin de aanmeldingen fluctueren. In de periode na corona zal men mogelijk ook een stijging zien van het aantal studenten. Goede en betaalbare woonruimte voor studenten zal van Maastricht een nog aantrekkelijker stad maken. De PvdA is van mening dat de woonprogrammering een mager stuk is. De PvdA vraagt meer aandacht voor de mensen aan de onderkant van de samenleving en de gezinnen met een modaal inkomen. Deze woonprogrammering wil dat sociale woningbouw wordt gestimuleerd in wijken, waar zich minder sociale woningen bevinden. De PvdA vindt dat uiteraard goed. De PvdA vraagt ook aandacht voor betaalbare, vrije bouwkavels zonder projectontwikkelaars.

VVD (Beckers) dankt voor de beantwoording van de technische vragen. De VVD is in het algemeen blij met deze woonprogrammering. Het is goed om optimistisch te zijn over de toekomstige behoefte aan woningen, omdat men ziet dat de voorzichtigheid van de afgelopen periode ook heeft gezorgd dat te weinig wordt gebouwd. De VVD maakt zich zorgen over de inbreng die de corporaties hebben gedaan. De corporaties zullen uitgaan van het basisscenario en niet van het scenario van het college. Een gemeente kan immers een ruim programma opstellen, maar als dat vervolgens niet wordt ingevuld, is dat wel een probleem. Hoe gaat de wethouder ervoor zorgen dat de ambities worden uitgevoerd? Hoe gaat de wethouder dat doen zonder dat de corporaties dezelfde ambitie hebben? Er is met name behoefte aan betaalbare woningen. De VVD is daarom ook blij dat de doelgroepenverordening in voorbereiding is. De VVD ziet de doelgroepenverordening vooral als een middel om in bestemmingsplannen-afspraken vast te leggen over nieuwe woningbouw. Daarbij kan men ook denken aan verschillende percentages in verschillende gebieden, zoals beschreven in beslispunt 2. De VVD vindt een generiek percentage dan ook te rigoureu. Men schiet het doel voorbij, indien men in een korte periode niet eens één huis meer zou mogen bouwen als dat niet betaalbaar is. De VVD heeft een amendement in voorbereiding, waarbij die voorlopige regel niet zal gelden voor kleinschalige projecten. Het amendement wordt binnenkort gedeeld met de andere fracties.

Daarnaast maakt de VVD zich zorgen over de kleine hoeveelheid nieuwbouw van middeldure huurwoningen die voorzien wordt. Middenhuur is een smeermiddel voor sociale huurwoningen. Veel mensen kunnen nu niet verhuizen vanuit hun sociale huurwoning, omdat ze geen hypotheek kunnen krijgen, maar ook geen huur van meer dan € 1.200 kunnen betalen. Ten slotte gaat de VVD in op het inzetten van de resterende gelden van de regeling herverdeling woonprogrammering en de regeling vraaggericht bouwen. € 1,2 miljoen is geoormerkt voor sociale huurwoningen in wijken met een ondergemiddeld aandeel sociale huurwoningen. Gezien het verschil in inzicht tussen de gemeente en de corporaties over het aantal te bouwen huurwoningen en de beperkte financiële middelen van de corporaties, is het belangrijk om die € 1,2 miljoen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daarmee zou men net een onrendabele top van een project van sociale huurwoningen acceptabel kunnen maken. De VVD vindt het namelijk het allerbelangrijkste dat die sociale huurwoningen gebouwd worden. De locatie is bij een dergelijk tekort een tweede zorg. De VVD overweegt om hierover een tweede amendement in te dienen. In het algemeen is de VVD dus tevreden, naast de genoemde aandachtspunten.

SP (Schut) vindt dat het CDA de voordelen van de woonprogrammering goed heeft verwoord. De woonprogrammering focust op het bouwen van nieuwe woningen. Er zijn echter ook bestaande woningen en daarmee biedt deze woonprogrammering weer geen integrale visie op Maastricht als woonstad. De SP heeft hierop al gewezen bij de bespreking van de omgevingsvisie. De woonprogrammering gaat tot 2030 en de omgevingsvisie gaat tot 2040. Het beleid voor woningsplitsing is een voorbeeld van een ander document waarin de gemeente probeert om zaken te reguleren met onder andere de 40-40-40-regeling. Het beleid is dus nog steeds versplinterd. De rekenkamer schrijft in de evaluatie over het woonbeleid dat ook de mogelijkheid bestaat om een huisvestingverordening te hanteren. Dit biedt namelijk de gelegenheid om een integraal instrument in te zetten dat zich ook richt op de bestaande woningvoorraad en niet alleen op nieuwe woningen. De SP vraagt of de wethouder dit wil overwegen. De Heerderweg is hiervan een goed voorbeeld. Wat doet men met mensen die al wonen in de stad en die problemen ervaren met het huidige woonbeleid van de gemeente?

Verder vindt de SP het net zoals de PvdA, uitermate vervelend dat er geen wijkgerichte aanpak of visie ligt. De wethouder geeft aan dat daarvoor geen capaciteit is. De SP wil echter toch graag meer inzoomen op een wijkgerichte aanpak met een visie op de leefbaarheid van de wijk. Dat gebeurt ook met de Omgevingswet. Waarom wordt dat niet gedaan in het kader van het woonbeleid?

Vervolgens gaat de SP in op beslispunt 1a, de studentenhuusvesting. De SP gaat ervan uit dat het college ook mbo-studenten bedoelt en niet alleen de hbo- en universitaire studenten. Graag een reactie van de wethouder.

Daarnaast is de SP van mening dat de doelgroepenverordening ook voor het centrum ingezet zou moeten worden. Het centrum is al belast en ook daar wonen mensen. De SP mist in de doelgroepencategorieën, de woonbehoefte van mensen in een rolstoel. Wat zijn voor hen de mogelijkheden? Ook vraagt de SP aandacht voor zorgwoningen in de sociale huursector. Ten slotte heeft de VVD al iets gezegd over de corporaties. De SP was verrast dat de corporaties op de nullijn zitten. Hoe goed is deze wethouder gefaciliteerd om met de corporaties in discussie te gaan over de woonprogrammering? Klopt het wel dat de corporaties te weinig geld hebben? Geldt dat voor alle corporaties? Zitten de corporaties niet, ondanks de verhuurdersheffing, op een vrij groot vermogen? Heeft de gemeente grip op de corporaties? Wat vindt de wethouder daarvan? Zou de gemeente een eigen gemeentelijk woonbedrijf moeten oprichten?

Partij Veilig Maastricht (Smeets) deelt de mening van het CDA over de verhuurdersheffing. Verder is het voorstel van GroenLinks om te komen met een motie over speciale doelgroepen goed. D66 vraagt aandacht voor starterswoningen. Partij Veilig Maastricht is het hiermee eens. Hoe denkt de wethouder hierover? Verder wil Partij Veilig Maastricht meer horen over het wanbeleid bij de studentenhuisvesting.

De heer Weenink van Servatius heeft uitgelegd dat de Wet eenmalige huurverlaging wordt doorgevoerd. Die huurverlaging is wettelijk per 1 januari. Kan de wethouder met de corporaties afspreken dat zij niet in juni 2021 met een huurverhoging zullen komen? Dan heeft de Wet eenmalige huurverlaging immers weinig zin. Zijn de 2.200 levensloopgeschikte woningen voor de huidige bewoners of voor nieuwe bewoners?

Verder is Partij Veilig Maastricht van mening dat de doelgroep woonwagendstandplaatsen in Maastricht wordt vergeten. In Maastricht zijn in de afgelopen jaren 85 standplaatsen verloren gegaan. In Amsterdam zijn bijvoorbeeld maar 77 woonwagendstandplaatsen verloren gegaan. Deelt de wethouder de mening van Partij Veilig Maastricht dat het aantal nieuwe woonwagendlocaties mager is en dat de realisatieduur ver in de toekomst ligt? Voldoet Maastricht hiermee aan de uitspraak van de Europese rechter? Ten slotte vindt Partij Veilig Maastricht de buurtscan belangrijk. Daarnaast valt op dat de wooncorporaties uitgaan van een krimp en nu van een nulscenario. Is dat voldoende? Partij Veilig Maastricht denkt van niet. Men zou best naar een plus mogen gaan.

SAB (Martin) vindt dat niet veel aandacht aan expats hoeft te worden besteed. Die mensen redden zich wel. Verder werken zeecontainers ook prima als huisvesting voor studenten. Daar valt in Maastricht nog veel winst te behalen. SAB is ook verbaasd over de visie van de wooncorporaties en van het college over de woonprogrammering. SAB vraagt meer uitleg.

50PLUS (Van Est) blijft moeite hebben met de beperkte spreektijden. Voor een dergelijk omvangrijk dossier als de woonprogrammering zou zeker meer tijd ingeruimd mogen worden. 50PLUS beperkt zich nu tot de hoofdlijnen. De belangrijkste ingrediënten zijn het rapport van de Stec Groep, de prestatieafspraken, het raadsvoorstel en de vele ingezonden reacties van bezorgde inwoners.

50PLUS heeft de indruk dat het raadsvoorstel losstaat van het rapport van de Stec Groep en dat de prestatieafspraken ook een apart stuk zijn. Dit college kiest voor het meest optimistische scenario, namelijk het meer werkgelegenheid scenario. 50PLUS is verbaasd over deze keuze. Waar staat dat de komst van de Einstein Telescope al gegarandeerd is en dat er extra banen komen bij de Chemelot Campus? Op basis van welke signalen, rapporten is dit gebaseerd, zeker ook gezien de vele onzekerheden, omtrent de toekomst.

50PLUS hoopt niet dat de wethouder uitgaat van verwachtingen en niet van concrete toezeggingen. Wat houdt het adaptief programmeren dan in? 50PLUS ziet het adaptief programmeren als flexibel schakelen, indien de omstandigheden wijzigen. Hoe verhoudt de woonprogrammering zich tot de prestatieafspraken? 50PLUS krijgt de indruk dat die niet met elkaar stroken. De wooncorporaties gaan immers uit van een basisscenario. Dit lijkt ook een logischere keuze, ofwel klopt het Stec rapport niet. Op welke wijze wil het college het verschil tussen de wooncorporaties en het raadsvoorstel overbruggen? 50PLUS heeft de wethouder vorig jaar gevraagd naar een jaarlijks overleg over de prestatieafspraken en nu ligt er alleen een raadsinformatiebrief. Vorig jaar lag er ook de uitdaging over een betere rapportage van de prestatieafspraken, samen met de wooncorporaties. Daar is nog niets van gekomen.

Verder is het fijn dat de omissies in het Stec rapport hersteld zijn. Dit rapport gaf veel data, maar het was moeilijk om hieruit informatie te halen. Op pagina 99 staat dat als alleen de harde plannen worden uitgevoerd, sprake is van een kwantitatief overschot. Is het niet beter om een volledig overzicht te geven van alle huidige plannen en dan te bezien of de uitvoering niet alleen leidt tot de dekking van een kwantitatieve, maar ook van een kwalitatieve behoefte? 50PLUS heeft drie prioriteiten; het realiseren van voldoende levensbestendige woningen voor de aankomende vergrijzing, het zorgen voor nulredenenwoningen voor vergrijzende ouderen en het zorgen voor woningen voor huishoudens die extramurale zorg nodig hebben. In het raadsvoorstel staan vier niveaus van monitoring. Er wordt een groot aantal indicatoren ontwikkeld voor een dashboard woningmarkt. Waarom is bij het raadsvoorstel geen dashboard gevoegd? Wanneer komt dat dashboard? Wordt er een nulmeting gedaan?

LPM (Nuyts) wordt al jaren geconfronteerd met vragen van mensen over betaalbare woningen. De LPM is daarom met een motie gekomen om meer te sturen op betaalbare huur- en koopwoningen. Die motie is raadsbreed aangenomen, omdat de raad onder ogen ziet dat er een toenemende vraag is naar betaalbare huisvesting. Vandaag stond een artikel in het NRC dat Amsterdam actie wil ondernemen om tot meer betaalbare woningen te komen. De Amsterdamse wethouder kwam met een voorstel om woningen te kopen van de wooncorporaties ter bescherming van de woonruimte, daar waar de woningnood het hoogst is. Daarbij gaat het om een bedrag van € 340 miljoen. Maastricht heeft echter iets anders bedacht en zet in op een doelgroepenverordening. Maastricht gaat sturen op gronden en gebouwen van derden en op de eigen vastgoedportefeuille. Het is spijtig dat de doelgroepenverordening niet op tijd gereed is. De VVD wil nu toch graag kleinere projecten bestemmen voor het hogere segment, maar vraagt tegelijkertijd aandacht voor betaalbare huurwoningen. De LPM begrijpt het VVD amendement niet. Jarenlang wilde Maastricht alleen maar woningen in het hogere segment bouwen. De LPM ziet kansen bij het Tregaterrein. De wethouder concludeert dat Maastricht niet meer veel grond en gebouwen heeft. De LPM vraagt om vooral aan de slag te gaan met wat Maastricht wel nog heeft.

In de raadsinformatiebrief van 6 januari staat dat als een derde eigenaar is en de bestemming geen wonen is, beleid nodig is om invloed uit te oefenen ten aanzien van de gewenste huren en koopprijzen. De LPM is van mening dat met de doelgroepenverordening hierop gestuurd kan worden. De doelgroepenverordening wordt immers in het bestemmingsplan vastgelegd. Waarom zou de gemeente in die derde categorie dit instrument niet kunnen gebruiken? In hoeverre wordt de doelgroepenverordening in de bestemmingsplannen verder verwerkt zodat de gemeente kan sturen? Waarom wordt de binnenstad uitgezonderd? Het mag immers niet zo zijn dat alleen welgestelden en studenten in de binnenstad kunnen wonen. De gemeente heeft al die jaren kunnen sturen op studentenhuisvesting en met de doelgroepenverordening kan Maastricht voor de andere doelgroepen dus ook aan de slag.

Groep Gunther (Gunther) sluit bij de vragen en opmerkingen aan. Men moet vooral goed blijven monitoren. Kan het college om de twee jaar komen met een analyse van de woonprogrammering? Groep Gunther wil graag op de hoogte zijn van een eventuele krimp of aanwas. Daarnaast vraagt Groep Gunther ook speciale aandacht voor het woonwagengebeleid. Afgelopen zomer kwam een grote camping bij Malpertuis en het heeft weken geduurd voordat mensen gehoord worden. Er is nu landelijk beleid met een nieuwe regeling en Groep Gunther hoopt dat dit beleid in Maastricht wordt doorgetrokken.

Groep Alexander Lurvink (Krommenhoek) heeft twee vragen over de woonprogrammering. D66 heeft al aangegeven dat iets gedaan moet worden aan de speculatie in de woningmarkt, vooral ten aanzien van studenten. Groep Alexander Lurvink vraagt daarvoor ook aandacht. Wat wordt daarmee gedaan? Verder ziet de fractie weinig innovativiteit bij de woningbouw, onder andere ten aanzien van het gebruik van hout, hennep en dergelijke. Behoort dit onderwerp ook bij de woonprogrammering?

Wethouder Heijnen neemt de beantwoording op zich. Er zijn immers maar een beperkt aantal vragen voor de portefeuille van wethouder Bastiaans. Het CDA roept de fracties op om landelijk aan te dringen op het afschaffen van de verhuurdersheffing. De wethouder adviseert dit ook, omdat dit ook een van de punten is die door de wooncorporaties vaak wordt aangedragen als grote belemmering voor allerlei investeringen. Daardoor is het keuzepakket van het totale palet ingeperkt. De wethouder hoopt dat de verhuurdersheffing van tafel gaat om de wooncorporaties weer wat ademruimte te geven. De SPM vraagt aandacht voor de 60-plussers. De wethouder vindt het ook belangrijk om daarmee goed rekening te houden, net zoals met veel andere doelgroepen die ook mogelijk tijdelijk toenemen. Voor een deel van de programmering wordt voorzien in structurele woningen en voor een deel in tijdelijke woningen. Bij het bouwen in een nieuwe vorm is het bijvoorbeeld goed om rekening te houden met een gedeelte aan levensloopbestendige woningen of met een deel van een appartementencomplex dat ook rolstoeltoegankelijk is. Verder is het ook belangrijk om variatie te hebben, naast ambitie en diversiteit, ook voor mensen met een kleine beurs. De wethouder denkt dat de doelgroepenverordening daarin een belangrijke rol kan spelen. Het is ook goed dat die doelgroepenverordening in de woonprogrammering duidelijk vermeld staat. GroenLinks vindt het zonde dat de regionale afspraken zijn losgelaten. De wethouder heeft al eerder uitgelegd dat de regionale afspraken met name op...

Technisch probleem met het geluid van # 03.39 – 03.45 #

Wethouder Heijnen vervolgt de beantwoording en start opnieuw bij de beantwoording van de vragen van GroenLinks, zodat er niets verloren gaat. Zij legt uit dat de regionale afspraken met name op een onderdeel zijn losgelaten, namelijk de sloopregeling. Alle stakeholders hebben uitgesproken dat het belangrijk is om in regionaal verband te blijven optrekken. De Provincie Limburg heeft de teugels weliswaar iets losgelaten, maar blijft wel meekijken. Mocht er aanleiding zijn om bij te sturen, dan zal de Provincie Limburg dat niet nalaten. De

wethouder hoort ook graag de signalen vanuit de raad. Verder zal de gemeentelijke organisatie ook alert zijn. De wethouder deelt ook de mening van GroenLinks dat het belangrijk is om aandacht te hebben voor kleine kwetsbare doelgroepen. De gemeente moet hoge ambities hebben om samen met de partners naar oplossingen te zoeken. Er zijn inderdaad mensen die toe zijn aan een zelfstandige woning en die onnodig gebruikmaken van bijvoorbeeld zorgwoningen, van begeleid wonen. De gemeente is hierop alert en de wethouder heeft daarover ook al vaker gesproken met wethouder Bastiaans. Het Bo WWZ is een gremia waarin deze thema's uitgebreid worden besproken; bijvoorbeeld wonen in combinatie met zorg en een goede doorstroming. Deze punten worden aldaar geagendeerd, maar een extra signaal van de raad zal dat nog verder onderstrepen.

In antwoord op D66 legt de wethouder uit dat kenniswerkers zeker niet altijd rijk zijn. Zij zoeken ook in de groep sociale huur, want de jongere kenniswerkers starten vaak met een bescheiden salaris. Het is daarom belangrijk om niet alle kenniswerkers over een kam te scheren. Hiermee houdt de woonprogrammering ook rekening. De doelgroepenverordening zal ook helpen om goed te bekijken hoe alle doelgroepen goed aan de programmering toegevoegd kunnen worden. Verder geeft de wethouder aan dat het ombouwen van hotelkamers bekend is bij hoteliers. De wethouder zal navragen waarom de hoteliers niet altijd even hard daaraan trekken. Deze vraag wordt schriftelijk beantwoord (**toezegging**).

Daarnaast bespreekt de wethouder vaak de effecten van het Keurmerk Prettig Wonen met de corporaties. Het loopt helaas nog niet storm. Het zou goed zijn om dit binnenkort nog een keer samen te bespreken, want het is de bedoeling dat het keurmerk breed gebruikt wordt om ervoor te zorgen dat de veiligheid van dergelijke panden omhooggaat en foute verhuurders aangepakt worden (**toezegging**). Verder bestaat voor een deel de mogelijkheid van woningruil al. De wethouder loopt vaak tegen dergelijke situaties aan. Daarbij spelen naast de prijs, ook problemen een rol rond de jaren die iemand bij een corporatie heeft opgebouwd, waardoor andere mensen voorrang hebben. De wethouder bespreekt dit ook met de corporaties. Alles moet echter volgens de regels worden gedaan.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) heeft per interruptie vorig jaar en het jaar ervoor hiervoor ook al aandacht gevraagd. De mogelijkheden van woningruil zouden toen al onderzocht worden. Het wordt tijd voor concrete stappen. Wat kan de wethouder toezeggen ten aanzien van de aanpak van dit probleem?

Wethouder Heijnen antwoordt dat corporaties graag willen meedenken, maar zij houden zich wel aan strikte regels. Die regels staan soms op gespannen voet met wat men als eerlijk ervaart. Het beleid of de regels van corporaties kunnen soms ietwat krom of strenger zijn. De corporaties gaan over hun eigen toewijzing, dus de wethouder kan alleen signalen doorgeven, maar de wethouder en de raad bepalen niet op welke manier woningen worden toegewezen door de corporaties. De wethouder geeft dus signalen door, ook die van Partij Veilig Maastricht en soms heeft dit ook al tot een positief resultaat geleid.

D66 (Wijnands) vraagt of bij de corporaties in beeld is wie interesse heeft in woningruil. Kunnen mensen zich ergens melden, zodat men misschien tot een match kan komen? Misschien kan de wethouder dit bespreken met de corporaties?

Wethouder Heijnen vindt dit een interessante en terechte discussie, maar dit reikt te ver voor de woonprogrammering, die gaat over nieuw te bouwen woningen. De wethouder vraagt aan D66 en Partij Veilig Maastricht om dit punt vast te houden. Verder zal de wethouder samen met het Team Wonen bekijken in hoeverre dit punt verder besproken kan worden met de corporaties (**toezegging**). Daarnaast is de wethouder en de organisatie niet op de hoogte van de digitale problemen. Mocht D66 nog concretere signalen hebben, dan hoort de wethouder dat graag.

In antwoord op de opmerking van de PvdA over de verantwoordelijkheid van ontwikkelaars, verwijst de wethouder naar de reactie van een ontwikkelaar in antwoord op een vraag van de LPM in de stadsronde. Die ontwikkelaar stond in principe open voor het bouwen van sociale woningen. Dat is een positieve opmerking. De doelgroepenverordening kan daarbij ook helpen, omdat de gemeente daarmee meer kan sturen bij de bouwprojecten. De PvdA vindt het jammer dat de gemeente afgestapt is van de wijkgerichte aanpak. De wethouder heeft al eerder richting BuurtBalans gezegd dat dit een politieke afweging was. Er waren landelijke budgetten en Maastricht heeft daarvan met plezier gebruikgemaakt. Er is echter geen budget meer voorzien. Dit gaat om flinke bedragen. De woonprogrammering wordt wel een integraal onderdeel van de omgevingsvisie en daarmee krijgt de gemeente meer grip op die gebieden. Dat is echter niet hetzelfde als de wijkgerichte aanpak. Vervolgens legt de wethouder uit dat de signalen over eventuele grote tekorten bij de sociale woningbouw varieerend zijn. De heer Weenink van Servatius heeft ook gezegd dat er gelukkig geen sprake is van Amsterdamse toestanden met wachtlijsten van vele jaren. Het is wel belangrijk dat er genoeg betaalbare, kwalitatief goede woningen zijn. De wethouder heeft ook begrip voor het standpunt van de corporaties. Uiteindelijk bepaalt de raad voor welk scenario zij kiest. Het college heeft echter wel besloten om voor het ambitieuze scenario te gaan, omdat het college gelooft in de kracht van de stad en de kracht van de

ontwikkelingen en daarbij hoort dat samen met de corporaties gesproken moet worden over hoe men samen met die opgave – als de raad dit vaststelt – aan de slag kan gaan. Verder kan ook deels gekeken worden naar marktpartijen die hopelijk bereid zijn om ook voor een deel hun rol op te pakken. Dit wordt een uitdaging waarvoor men samen aan de lat zal staan. Daarnaast is het ook mogelijk om adaptief te programmeren. De mogelijkheid van afschaling bestaat dus altijd.

Verder maakt de VVD zich zorgen over de inbreng van corporaties. De wethouder vindt het allereerst belangrijk om de ambities van de raad te kennen. Daarnaast zal de wethouder het gesprek aangaan met de corporaties en eventueel andere partijen om te bekijken hoe die opgave ingevuld kan worden. De VVD sprak over een amendement, waarbij tussentijds ruimte zou moeten zijn voor andere projecten, ook in andere segmenten dan in de woonprogrammering werd voorgesteld. De wethouder heeft daarmee moeite, omdat de raad juist stuurt op de betaalbaarheid. De wethouder vraagt hoe de andere fracties daartegenover staan. De wethouder neemt er ook akte van dat de VVD aandacht vraagt voor de middenhuur.

VVD (Beckers) onderschrijft de behoefte aan betaalbare woningen. Dat is ook de reden waarom de VVD in december 2020 de LPM motie heeft gesteund. De VVD wil er echter voor waken dat men het doel voorbijschiet. Bij een project zullen met een projectontwikkelaar afspraken worden gemaakt over het aandeel betaalbare woningen en dit wordt vervolgens in het bestemmingsplan vertaald. Indien iemand echter maar een of twee huizen wil bouwen, is het niet praktisch om dit ook zo strikt te hanteren. De VVD zoekt samen met de wethouder naar een balans. Dat is de intentie van het amendement.

Wethouder Heijnen begrijpt dit, maar zij vindt het juist goed om voor de tussenperiode daaraan vast te houden, dus in lijn met wat de gemeente uiteindelijk wil doen met de woonprogrammering; 60% betaalbaar versus de andere categorie woningen 40%. Dit om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen gaan plaatsvinden. De wethouder heeft er moeite mee om dat sturingsmiddel los te laten. De vraag is ook hoe realistisch het is om voor elk klein project de doelgroepenverordening toe te passen. Medio 2021 komt de doelgroepenverordening naar de raad en dan zal deze discussie gevoerd moeten worden. Verder overweegt de VVD om met een motie te komen met betrekking tot de € 1,2 miljoen, die gereserveerd wordt voor sociale huurwoningen in wijken waar een onder gemiddeld aantal sociale huurwoningen ligt. De wethouder is van mening dat de spreiding van sociale huurwoningen een vraag is voor de raad. Enerzijds is € 1,2 miljoen veel geld, maar anderzijds is dat geld bij bouwprojecten zo besteed. Indien men wil sturen op meer spreiding over de wijken, adviseert de wethouder om dat geld juist wel te reserveren voor wijken met een onder gemiddeld aantal sociale huurwoningen, zodat een betere balans ontstaat. De wethouder geeft dit mee ter overweging.

In antwoord op de SP, legt de wethouder uit dat de woonprogrammering gaat over niet-bestaande woningen, die worden toegevoegd. Kwaliteit is inderdaad een belangrijk thema, maar niet voor de woonprogrammering als zodanig. Verder heeft de SP de huisvestingverordening al een aantal keren geagendeerd. De SP heeft hierover ook al een keer een motie ingediend in de raad. Die motie heeft het niet gehaald. De wethouder voert uit wat de raad in meerderheid heeft besloten. De wethouder is van mening dat met de zaken die nu in werking worden gesteld, voldoende gestuurd kunnen worden. De wethouder denkt dat een mooi pakket aan de raad wordt voorgelegd.

SP (Schut) legt per interruptie uit dat de fractie nog niets heeft voorgelegd aan de raad met betrekking tot de huisvestingverordening. De SP heeft het gehad over het invoeren van een woonplicht. Een huisvestingverordening is een ander instrument, waaronder een woonplicht kan vallen. De gemeente Amsterdam heeft bijvoorbeeld een doelgroepenverordening en een huisvestingverordening. Het is goed dat de raad kennisneemt van de mogelijkheden, die deze instrumenten bieden om meer greep te krijgen op de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. De SP overweegt om hierover een motie in te dienen.

De **voorzitter** deelt mee dat hij het raadsbesluit over de spreektijd uitvoert.

Wethouder Heijnen zal dit punt intern bespreken. De wethouder zal misschien ook nog met een reactie komen ter voorbereiding op de vergadering van volgende week. Verder zitten de mbo-studenten in de woonprogrammering voor studenten. Verder zal de wethouder de signalen van Partij Veilig Maastricht overbrengen in de overleggen met de corporaties. Betaalbaarheid staat altijd hoog op de agenda van de raad en corporaties zijn zich hiervan bewust. De corporaties zullen echter ook bepaalde inkomsten moeten hebben om die ambities te kunnen realiseren. De corporaties gaan ook over hun eigen verhogingen dan wel verlagingen.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) legt per interruptie uit dat het wettelijk verplicht is om een verlaging op 1 januari door te voeren. Dat heeft Servatius ook gedaan. Het zou echter raar zijn als in juni 2021 weer huurverhogingen ingaan. Kan de wethouder de corporaties hierop wijzen?

Wethouder Heijnen zal dit signaal van Partij Veilig Maastricht in het volgende overleg doorgeven (**toezegging**). Verder legt de wethouder uit dat de afbouw van woonwagens betrekking heeft op de afbouw van Vinkenslag. Dat speelt al lang. Daarnaast heeft het college zich in de afgelopen jaren niet durven branden aan het toevoegen van standplaatsen. De wethouder heeft ook al vele goede gesprekken gehad met woonwagenbewoners, die met name vragen om een gelijke behandeling. Woonwagenbewoners worden nu gelijke kansen geboden in vergelijking met andere schaarse woningen in de sociale sector. Dat zijn de grondgebonden sociale huurwoningen. Met de voorgestelde toevoeging van de woonprogrammering is een woonwagenstandplaats net zo schaars als een grondgebonden sociale huurwoning. De wethouder vindt het belangrijk dat er gelijke kansen zijn voor iedere inwoner van Maastricht met een vergelijkbare woonwens. Daarnaast komt veiligheid ook om de hoek kijken bij de toevoeging van standplaatsen. De wethouder is trots op de gelijke kansen voor alle inwoners.

In antwoord op 50PLUS, legt de wethouder uit dat het uiteindelijk aan de raad is om te kiezen voor een scenario. Het college heeft de voorselectie gedaan en kiest voor het ambitieuze scenario. De wethouder doet dit ook op basis van de signalen vanuit de raad. Partijen hebben de ambities in de woonprogrammering al vaker geuit. De wethouder gelooft in de kracht van de stad en in groei. Een belangrijke aanvulling is dat de gemeente Maastricht bij het vaststellen van de vorige woonprogrammering voorzichtig was en dat daardoor krapte is ontstaan. Maastricht had dus ambitieuzer mogen zijn. Verder is gekozen voor adaptief programmeren, waardoor een afschaling mogelijk is. Daarnaast zal de wethouder een overzicht aanreiken over de kwantitatieve en de kwalitatieve behoeften (**toezegging**). De wethouder vindt dit een terecht punt. Voor bepaalde groepen wordt flink gebouwd en er zijn nog flinke uitdagingen op andere vlakken. Dit moet samen worden besproken. Verder is een nulmeting voorzien en een dashboard wordt in meerdere fases ontwikkeld. De wethouder zal dit dashboard later met de raad bespreken.

In antwoord op de LPM legt de wethouder uit dat de gemeente met de doelgroepenverordening juist wel kan gaan sturen op de huren, ook na verkoop. Dat is nu vaak een probleem. Na verkoop zijn de gemaakte afspraken immers van tafel. Met de doelgroepenverordening kan dat anders geregeld worden. De binnenstad is echter uitgezonderd in de doelgroepenverordening, omdat het college van mening is dat daar ruimte moet zijn voor ontwikkelingen. De binnenstad is ook een duur gebied en dit moet samen worden besproken.

Ten slotte benadrukt Groep Gunther het belang van een goede monitoring en een dashboard. De wethouder is ook al ingegaan op het woonwagenbeleid. In antwoord op Groep Alexander Lurvink legt de wethouder uit dat de woonprogrammering over harde aantallen gaat. Innovativiteit bij de woningbouw kan bij stadsontwikkeling besproken worden. Daar wordt immers de inrichting van de openbare ruimte besproken.

Tweede termijn

De **voorzitter** opent de tweede termijn.

CDA (Brüll) dankt de wethouder voor de beantwoording. Het was een goed verhaal. In antwoord op GroenLinks, geeft het CDA aan voorstander te zijn van de hypotheekrenteaftrek. Het demissionaire kabinet – waar het CDA onderdeel van uitmaakt – heeft al stappen gezet om stapsgewijs die hypotheekrenteaftrek te verminderen. Verder is het CDA niet zo gelukkig met het VVD amendement over het percentage. In december 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om de sloopregeling uit de regionale samenwerking te halen om juist bij de kleine projecten ruimte te bieden betaalbare woningen te creëren. De VVD stelt nu het tegenovergestelde voor, waardoor bij kleine projecten minder kans is op betaalbare woningen. Het CDA vindt het niet verstandig om dit na twee maanden weer los te laten. Het gaat ook maar over drie, vier maanden, totdat de doelgroepenverordening aan de raad wordt voorgelegd. Het CDA wil het college graag de ruimte geven om dit goed te onderzoeken.

Daarnaast is het CDA ook niet gelukkig met het tweede VVD amendement, want dan is men immers het stuurmiddel kwijt om een differentiatie over de stad te bewerkstelligen. Indien de sociale huurwoningen uit de onder gemiddelde buurten worden weggenomen, blijft men steeds in dezelfde buurten sociale huurwoningen programmeren. Dat is juist niet de bedoeling. Het CDA acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming.

SPM (Willems) dankt de wethouder voor de uitvoerige beantwoording en de fracties voor de gestelde vragen. De SPM is bezorgd over het grote aantal lege ruimtes in de stad, de winkels en de kantoren. Corona speelt daarbij een belangrijke rol. De SPM vindt dat moet worden bekeken in hoeverre die ruimtes voor bewoning in aanmerking kunnen komen. Hoe gaat het college hiermee om?

Wethouder Heijnen legt uit dat het college enigszins terughoudend is ten aanzien van het ombouwen van kantoren. Men moet immers voorkomen dat onwenselijke ontwikkelingen plaatsvinden, die op de korte termijn zijn gericht. Het is wel belangrijk om bij de herijking van de binnenstadvisie te kijken hoe de gemeente omgaat met winkelruimtes, die liggen in gebieden waarbij bewoning misschien een logischere bestemming zou kunnen

zijn. Dit geldt ook voor de kantoren. De wethouder wil graag voorzichtigheid betrachten om de kwaliteit goed te kunnen borgen.

SPM (Willems) neemt het raadsvoorstel terug naar de fractie.

GroenLinks (Van Der Gugten) begrijpt goed wat de VVD met het amendement over het percentage beoogt. In die korte tussenperiode moet genuanceerd, intelligent en op maat hiermee worden omgegaan. Dit sorteert echter ook voor op de doelgroepenverordening. GroenLinks wil voorkomen dat alleen langs een liniaal gedacht wordt. GroenLinks herinnert aan een aantal jaren geleden, toen een woonwagenkampje in Campagne was gepland. Iedereen was voor dat prachtige plan en vervolgens heeft nooit meer iemand hierover iets gehoord. Dat moet men zien te voorkomen. GroenLinks acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming.

D66 (Wijnands) dankt de wethouder voor de beantwoording. D66 gaat graag op korte termijn in gesprek over de aanpak van de foute verhuurders. D66 acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming.

PvdA (Borgignons) dankt de wethouder voor de uitvoerige beantwoording. De PvdA is blij dat de wethouder een voorstander is van een wijkgerichte aanpak, maar de fractie heeft ook begrip voor het argument van de financiën. Burgerparticipatie is daarin belangrijk. De Sectortafel Wonen heeft recent aan gemeentes de opdracht gegeven met de wijken te gaan praten over de energietransitie. De directeur van Servatius gaf verder ook mee dat mensen vrij snel in aanmerking komen voor een huurwoning. De PvdA vindt het dan wel vreemd om te horen vanuit de markt dat mensen tussen de acht en tien jaar op een woning moeten wachten. Ten slotte gaat de PvdA ervan uit de wethouder op de hoogte is van de tweede ronde in het kader van de woningbouwimpuls vanuit het Rijk. De provincie Limburg heeft bij monde van gedeputeerde Drippy ook geld ter beschikking gesteld voor 200-500 woningen, om op die manier de woningbouw een impuls te geven. Gaat de wethouder gebruikmaken van deze subsidies? De PvdA acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming, maar het is geen hamerstuk.

Wethouder Heijnen antwoordt dat deze subsidies niet in haar portefeuille zitten. De wethouder weet wel dat naar die subsidies is gekeken, ook in eerste aanleg. De SPM heeft het college daarop gewezen. Er is bekeken of bepaalde projecten gekoppeld kunnen worden en om daarover één aanvraag in te dienen. Dat was in de eerste ronde niet mogelijk. De wethouder gaat ervanuit dat de mogelijkheden in de tweede ronde ook worden bekeken, maar dat moet wel passen bij de Maastrichtse plannen. De wethouder stelt voor dat de PvdA eventueel via de lijn van stadsontwikkeling meer informatie opvraagt.

PvdA (Borgignons) zal dat doen.

VVD (Beckers) dankt de wethouder voor de uitvoerige beantwoording. In antwoord op de vraag van het CDA over het eerste amendement legt de VVD uit dat GroenLinks het probleem goed heeft verwoord. De wethouder heeft beloofd dat de doelgroepenverordening binnen twee, drie maanden naar de raad komt, maar het kan ook snel zeven, acht maanden worden. De VVD vindt het vergaand om dit percentage op twee huizen toe te passen. Dan schiet met het doel voorbij, namelijk het behalen van het percentage betaalbare woningen dat in de woonprogrammering staat. Het kan niet de bedoeling zijn om een persoon die een winkelpand in een woonpand wil veranderen, in de komende maanden dwars te zitten. De VVD wil daarom dit amendement indienen. Verder ondersteunt de VVD de algemene ambitie dat men toe moet werken naar gevarieerde wijken. Het zou prettig zijn – bijvoorbeeld in het geval dat men op het Tregaterrein woningbouw wil doen – als die € 1,2 miljoen de corporaties het zetje geeft om deels sociale huurwoningen te realiseren. De VVD wil de wethouder niet beperken, maar juist meer ruimte geven. De VVD acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming, maar het is geen hamerstuk. De VVD zal de concepten nog rondsturen en wellicht is nog overleg mogelijk.

Wethouder Heijnen geeft aan dat Team Wonen in het algemeen punctueel werkt. Het team wil graag vaart maken. De wethouder heeft verder al aangegeven dat medio 2021 de doelgroepenverordening voor zal voorliggen. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de doelgroepenverordening sec. Dat is een notitie over de doelgroepen als zodanig. Vervolgens moeten hierbij echter ook andere disciplines worden betrokken – sociaal, stedelijke ontwikkeling – en dan wordt het ingewikkelder. Mogelijk is dat niet allemaal voor de zomer gereed. De wethouder geeft aan dat die notitie doelgroepenverordening medio dit jaar gereed is.

SP (Schut) wil graag aan de LPM meegeven – indien de LPM ook vindt dat de doelgroepenverordening in het centrum van toepassing is – dat daarover een amendement opgesteld moet worden. Er staat immers nu in het raadsvoorstel: 'Voor het centrumstedelijke gebied geldt deze eis niet.' De SP wacht de amendementen van de VVD en de motie van GroenLinks af. De SP is gezien hetgeen is gezegd over de kleine bouwprojecten, geen

voorzitter van het VVD amendement. Overweegt de wethouder nog om met een schriftelijke reactie te komen over de huisvestingverordening voor 9 februari 2021? De SP overweegt om een motie op dat vlak in te dienen.

Wethouder Heijnen antwoordt dat de doelgroepenverordening gaat over de betaalbaarheid. De huisvestingverordening ziet toe op de verdeling van de woningen en niet op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Het is altijd goed om de voor- en nadelen te bespreken. Zij zal informatie over het instrumentarium aanreiken (**toezegging**).

SP (Schut) acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) dankt de wethouder voor de beantwoording. Dit is niet de gemakkelijkste portefeuille. Partij Veilig Maastricht vindt dat er meer en betere woonwagelocaties mogen zijn, omdat die doelgroep extreem veel groter is dan het huidige aanbod. Verder heeft Partij Veilig Maastricht ook een vraag gesteld over het levensloopbestendig maken van de 2.200 woningen. Die vraag is niet beantwoord. Daarnaast maakt Partij Veilig Maastricht zich zorgen over mensen die gewoon naar een andere woning willen, dat zij straks nog langer moeten wachten. De wachttijd voor een sociale huurwoning wordt zo wel lang.

Wethouder Heijnen legt uit dat de 2.200 levensloopbestendige woningen worden aangepast voor mensen die al in die woning zitten. De woningen worden dus aangepast voor de zittende bewoners, zodat zij niet hoeven te verhuizen. Verder heeft de heer Weenink inderdaad het een en ander gezegd over de wachttijd voor een sociale huurwoning. Mensen zijn een tijdje bezig, voordat zij wonen op de plek die zij graag willen, in een huis dat zij graag willen, maar het is niet zo dat mensen jarenlang moeten wachten op een sociale huurwoning in Maastricht. De wachttijden zijn in Maastricht redelijk te overzien. Amsterdam vormt het andere uiterste. Volgens de benchmark zit Maastricht gemiddeld op een keurig percentage qua wachttijden.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt of de wethouder een overzicht aanreikt met de gemiddelde wachttijden bij de verschillende soorten woningen. In 2016 was de wachttijd immers al 6,1 jaar.

Wethouder Heijnen legt uit dat de gemiddelde wachttijd inderdaad ligt tussen de zes en de zeven jaar. Jongeren die op de wachtlijst staan, krijgen volgens de huidige toewijzingsregels deels voorrang. De wethouder zal nagaan of dit overzicht schriftelijk kan worden aangereikt.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming, maar niet als hamerstuk.

SAB (Martin) acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming. SAB vraagt om een breed overzicht aan te reiken met de wachttijden voor het scala van zoekende mensen, dus ook expats, gescheiden mensen, et cetera, dus leeftijd breed.

Wethouder Heijnen legt uit dat het belangrijk is om te weten dat iedereen die met een urgentie een woning zoekt, altijd urgentie kan aanvragen. Die mensen krijgen op korte tijd een woning.

SAB (Martin) begrijpt dit. Hoe lang moeten jongeren echter wachten? Hoe lang moeten mensen tussen de dertig en zestig jaar wachten? Hoe lang moeten ouderen wachten?

Partij Veilig Maastricht (Smeets) is per interruptie blij met de aanvulling van SAB. Bij een urgentieverklaring behoort men binnen een jaar een woning te krijgen. Men moet dan de eerste woning gewoon accepteren. Dat is echter niet altijd de beste oplossing.

SP (Schut) heeft per interruptie persoonlijk ervaring met die urgentieverklaring en een niet-passende woning. Mevrouw Schut heeft dit toen geweigerd en werd toen uitgeschreven.

Wethouder Heijnen antwoordt dat de gemeente geen overzicht heeft van de wachttijden per doelgroep. Het college kiest nu voor het ambitieuze scenario waarin nog woningen worden bijgevoegd. Het college wil graag dat er voldoende gepaste woningen zijn voor de inwoners van Maastricht.

50PLUS (Van Est) vraagt wanneer de monitoring, de nulmeting en het overzicht over de kwantitatieve en de kwalitatieve behoeften worden aangereikt. Verder kan 50PLUS best begrijpen dat een CDA wethouder 'geloofd in de stad' en daarom kiest voor een ambitieus scenario. Dat is echter geen overtuigend argument voor 50PLUS. Verder vraagt de fractie aandacht voor het landelijke 50PLUS verkiezingsprogramma over wonen. Dit biedt een striktere oplossing voor de woningproblematiek dan het CDA programma. Verder heeft de coalitie in

Den Haag in de Eerste Kamer tegen het voorstel over de Wet eenmalige huurverlaging gestemd. 50PLUS acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming en zal dit nog bespreken in de fractie.

Wethouder Heijnen antwoordt dat de eerste monitoring na de zomer volgt (**toezegging**). Begin 2022 wordt dan fase twee besproken. Verder heeft de wethouder 'geloven' niet in die hoedanigheid bedoeld. Het college doet voorstellen op basis van onderzoeken, gesprekken, feiten en cijfers. De interpretaties en de ambities die het college daaraan verbindt zijn deels subjectief. De wethouder heeft vertrouwen in de ontwikkeling van de stad.

SAB (Martin) merkt per interruptie op dat anderen, zoals Actief in Maastricht of Thuis in Limburg die overzichten wel hebben.

Wethouder Heijnen zal navragen of corporaties die overzichten hebben en of zij bereid zijn om dat te delen. Zo ja, zal de wethouder dit aanreiken (**toezegging**).

LPM (Nuyts) merkt op dat in de raadsinformatiebrief van 6 januari staat dat mensen in bepaalde gevallen geen eisen kunnen stellen; als een derde eigenaar is en als de bestemming wonen is. Waarom zou de gemeente geen eisen stellen als de doelgroepenverordening in het bestemmingsplan is geïmplementeerd? Verder wordt de binnenstad uitgezonderd, maar er wordt wel gestuurd op studentenhuisvesting. Studentenhuisvesting valt ook onder betaalbare woningen. Waarom kan het voor de ene doelgroep wel en voor de andere doelgroep niet? Verder stond de RO Groep open voor het bouwen van betaalbare woningen. Het is goed als projectontwikkelaars die jarenlang in Maastricht hebben kunnen bouwen, ook oog hebben voor problemen die door de gemeente Maastricht opgelost moeten worden. Het is geven en nemen.

Wethouder Heijnen antwoordt dat de gemeente met de doelgroepenverordening juist wel kan sturen op prijzen, ook na verkoop. De gemeente kan met de doelgroepenverordening dus actief sturen door in het bestemmingsplan percentages en prijzen op te nemen. Beslispunt 2, de tussenperiode geldt niet voor de binnenstad. Voor de binnenstad wordt geen percentage vastgelegd, totdat de doelgroepenverordening gereed is. Dit is een keuze die is gemaakt. Verder zijn momenteel op de binnenstad ook andere regels van toepassing dan voor de buitenwijken. De wethouder hoort ook vanuit de raad dat voor de wijken behoefte bestaat aan het toevoegen van bepaalde woningen. Het college wil daarvoor de doelgroepenverordening intensief inzetten.

LPM (Nuyts) vraagt of beslispunt 2 bedoeld is voor een bepaalde periode.

Wethouder Heijnen antwoordt bevestigend. Beslispunt 2 geldt tot het moment dat de doelgroepenverordening definitief door de raad wordt vastgesteld. In de tussenperiode moet de 60%-40% verhouding in lijn met de woonprogrammering worden vastgesteld en na het vaststellen van de doelgroepenverordening gelden de regels van de doelgroepenverordening. Die verordening vervangt dan beslispunt 2.

LPM (Nuyts) heeft dit niet zo begrepen. In een amendement zou men dan slechts dat kleine zinnetje hoeven toe te voegen, dat het maar voor een bepaalde periode is totdat de doelgroepenverordening is aangepakt?

Wethouder Heijnen antwoordt dat die regeling geldt voor de tussenperiode. Daarna biedt de doelgroepenverordening uitkomst.

LPM (Nuyts) acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming.

Groep Gunther (Gunther) dankt de wethouder voor de uitleg over het woonwagengebeleid en de monitoring. Het raadsvoorstel is rijp voor besluitvorming.

Groep Alexander Lurvink (Krommenhoek) acht het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming.

De **voorzitter** somt de toezeggingen van de wethouder op;

1. Het signaal van D66 ten aanzien van de aanpak voor foute verhuurders wordt opgepakt (D66).
2. Er wordt navraag gedaan hoe actief hoteliers en winkeliers zijn bij de eventuele ombouw van panden naar wonen en of zij op de hoogte zijn van de mogelijkheden (D66).
3. Met de woningcorporaties zal worden overlegd over de mogelijkheden voor woningruil, hierover wordt de raad later geïnformeerd (D66).
4. Er zal informatie worden verstrekt over de Huisvestingsverordening (SP).
5. Er zal een bestuurlijk signaal worden gegeven naar de corporaties over de huurverhogingen per 1/7 i.r.t. de van kracht geworden wet huurverlaging (PVM, SP).

6. Bij de corporaties zal worden nagevraagd of er een overzicht kan worden verstrekt van de wachttijden voor verschillende typen woningen en doelgroepen (PVM, SAB).
7. Vanwege de noodzaak om de woningmarkt te monitoren volgt er na de zomer een monitor/dashboard (50PLUS).
8. Er zal nader inzicht worden gegeven in de wijze waarop de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de woonprogrammering is verwerkt (50PLUS).

De **voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging.