

Meerjarenafspraken met corporatiesAanwezig

Fractiewoordvoerders: de heren Nicky Beckers, Bonder, Janssen, Schoffeleers, Sondeijker, Pie Frijns, Passenier, Niels Peeters en Van Lune
Voorzitter: de heer Mertens
College: wethouder Van Grootheest
Griffie: de heer Cobben (secretaris)

De **voorzitter** opent de vergadering om 17.45 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De voorzitter deelt mee dat het gesprek wordt aangegaan tezamen met de leden van de corporaties. De mogelijkheid bestaat ook dat inwoners van Maastricht meespreken. De voorzitter nodigt de leden van de corporaties uit om aan tafel te komen zitten. De wethouder zal allereerst een korte inleiding geven waarna de drie vertegenwoordigers van de corporaties zich zullen voorstellen.

Wethouder Van Grootheest geeft aan dat de drie corporaties en de gemeente Maastricht al vijftien jaar flink aan de weg timmeren. Diverse herstructureringsplannen zijn opgepakt en mooie resultaten zijn geboekt. In de stukken is ook een terugblik opgenomen. Anno 2015 moet het echter anders, onder andere vanwege de gewijzigde wetgeving ten aanzien van de corporaties. Ook verandert de positie van de huurdersverenigingen. Daarnaast wordt ook met de verhuurdersheffing bij de corporaties geld afgeroomd. Ook bij de gemeente is veel veranderd. De middelen vanuit ISV en GSV zijn geheel dichtgedraaid.

Daarmee moeten de corporaties en de gemeente het op een andere manier aanpakken op basis van vertrouwen. De wethouder wil dit benadrukken. Er is veel over de corporaties in de parlementaire enquêtes gezegd en niet goed gegaan, maar er is ook heel veel goed gegaan. Het college gaat de samenwerking dan ook met 100% vertrouwen tegemoet. Daarbij is in de stukken ook aangegeven dat niet meer heel gedetailleerde plannen worden vastgelegd. Er worden meer abstracte afspraken vastgelegd waarbij de thema's van de vijf bestuursopdrachten aan de orde komen:

- voldoende betaalbare woningen;
- de toewijzing van woningen;
- de gevolgen van de decentralisaties bijvoorbeeld op het gebied van zorg en de bijzondere doelgroepen.

De wethouder verwijst voor de gemaakte afspraken naar de stukken. 2015 is de start van een nieuw begin voor de vijf thema's. Dit alles komt weer terug naar de raad.

De heer **Weenink**, bestuurder van Servatius, is de trekker van de bestuursopdracht Wonen en zorg.

Mevrouw **Dupondt**, bestuurder van Woonpunt, is de trekker van de bestuursopdracht Woonruimteverdeling.

De heer **Crijns**, directeur en bestuurder van Maasvallei, is trekker van het thema Betaalbaarheid en duurzaamheid en werkt samen met wethouder Van Grootheest.

De **VVD** (Beckers) vindt het heel goed dat er samen met de corporaties wordt gekeken omdat de taakstelling van de corporaties heel erg is veranderd. De fractie heeft een vraag aan de corporaties over de samenwerkingsafspraken 2015. Maasvallei en Woonpunt rekenen met het aantal woningen dat wordt opgeleverd en Servatius rekent met het aantal woningen waar de renovatie wordt gestart. De VVD vindt dit niet praktisch. De fractie wil namelijk graag weten in hoeveel nieuw gerenoveerde woningen mensen in 2015 kunnen gaan wonen. Verder valt bij de planning over de woonruimteverdeling 2015 het stukje urgent op. Dit is nog steeds minder dan de realisatie in 2014. Wordt een daling van de urgente toewijzingen in 2015 verwacht? Is daarvoor een reden? Verder wordt ook over de verduurzaming in de samenwerking met de corporaties gesproken. Wat gaat de gemeente zelf doen aan de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed? Wat gaan de corporaties in 2015 doen aan de huurverhogingen? Wat kunnen de raad en de stad verwachten?

De **Seniorenpartij** (Frijns) stelt vast dat bepaalde afspraken zijn gemaakt. Maastricht kan niet ontevreden zijn over het verleden. Nu komt men echter in een nieuwe situatie terecht waarbij de sociale component onder druk komt te staan. Tegelijkertijd probeert men bij de participatie de sociale component in de buurten juist op te wekken. Dit botst. De fractie vraagt om een toelichting.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) vindt een punt van zorg dat vanwege de zelfredzaamheid en de extramuralisering er altijd gevallen zullen zijn die tussen wal en schip zullen raken. Waar moeten deze mensen dan aankloppen? Daarnaast is het van groot belang dat voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven voor alle rangen en standen en dat de stad divers van samenstelling blijft. Verder heeft de wethouder bij de behandeling van het vorige agendapunt aangegeven dat duurzaamheid een onderdeel van het programma blijft. De fractie juicht dit toe.

De **PvdA** (Van Lune) wil de aanpak en de inzet van de wethouder ondersteunen. De fractie is het op hoofdlijnen eens met de voorstellen van het college en de corporaties. De PvdA stelt vast dat er een tekort dreigt van betaalbare huurwoningen. De fractie is dan ook voorstander van een stevigere aanpak van het huurbeleid. In 2010 waarschuwde RIGO in een hoorzitting volkshuisvesting al dat een tekort aan betaalbare huurwoningen zal ontstaan. Dit naar aanleiding van de plannen van Servatius om 100 woningen per jaar te verkopen. Sindsdien is Servatius met een ambitieus verkoopprogramma gestart en worden een paar honderd woningen per jaar verkocht. Maasvallei en Woonpunt doen dit ook. In de brief van afgelopen december meldt de wethouder dat een tekort van 750 betaalbare huurwoningen in 2015 ontstaat. Ook de provincie Limburg waarschuwde eind 2014 dat de vraag naar goedkope eengezinswoningen groter is dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat het aantal huishoudens in de komende jaren zal toenemen. Dat wil zeggen dat in Maastricht de wachtlijst voor sociale huurwoningen groeit. Dit heeft echter ook te maken met een gebrek aan doorstroming. Daarnaast zijn de huurverhogingen in Maastricht aantoonbaar hoger dan het landelijke gemiddelde. Dit is echter niet alleen een probleem in Maastricht. De afgelopen twee jaar zijn de huren gemiddeld 9,2% gestegen. Dat is gemiddeld 40 euro per maand. Deze stijging zet zich voort. Het is dus 5 over 12. Het verkoop- en huurbeleid van de corporaties moet zo snel als mogelijk worden veranderd. Hiervoor is een wil nodig met begrip voor elkaars problemen. De PvdA verzoekt de wethouder en de corporaties om in de komende maanden te onderzoeken hoe de afspraken aangepast kunnen worden. Het zou fijn zijn als de partijen al voor het zomerreces stappen kunnen laten zien.

Partij Veilig Maastricht (Peeters) dankt alle actoren die betrokken zijn bij het stuk. Het is helder waarom de koerswijziging er ligt. De fractie deelt de opvatting van de PvdA over het tekort aan betaalbare huurwoningen.

D66 (Schoffeleers) vindt deze thema's belangrijk om op het netvlies te houden. De fractie deelt de opvatting van de PvdA over de zorg over de afname van het aantal betaalbare woningen. Het verkopen van woningen voor het afdekken van de onrendabele toppen is geen houdbaar model meer. De PvdA vraagt om te onderzoeken hoe men woningen kan bouwen met een zo klein mogelijke onrendabele top waardoor de huur ook betaalbaar blijft.

GroenLinks (Passenier) heeft geen aanvullende vragen.

De **SP** (Bonder) maakt zich zorgen over de ontwikkelingen in de zorg waardoor ouderen steeds vaker slachtoffer worden van criminaliteit. De veiligheid voor deze groep gaat sterk achteruit. Wat kunnen de gemeente en de corporaties hieraan doen? Ten aanzien van het thema Doedemocratie en eigen kracht vraagt de SP in hoeverre er rekening mee is gehouden dat bewoners hun burens vaak niet eens kennen. Hoeer gaat de zelfredzaamheid? Moeten buurten bijvoorbeeld zelf ongedierte bestrijden?

Ten aanzien van de betaalbaarheid en de duurzaamheid vraagt de SP uitleg over de verhouding met de huurdersverenigingen. Kunnen zij invloed hebben op de hoogte van de huren? Hoe wordt dit probleem van de huurders opgelost? Verder stelt de SP vast dat in Maastricht veel tuinen worden betegeld voor bijvoorbeeld de aanleg van een parkeerplaats. Het water kan dan niet meer weg. Bestaat ten aanzien van de verstening een beleid om dit tegen te gaan? De SP stelt vast dat in 2015 172 woningen worden gesloopt en 66 woningen terugkomen. Ontstaat daarmee een woningtekort?

Het **CDA** (Janssen) heeft naar de cijfers gekeken. 55.000 gezinnen willen graag een betaalbare woning. Verder is sprake van een accentverschuiving van bouwen naar het aanpassen van bestaande woningen. Het CDA vindt het goed dat woningen aangepast worden, maar de loonontwikkelingen zijn niet al te bijster. Zullen de huren door de aanpassingen stijgen? In hoeverre blijft de woning betaalbaar?

De **voorzitter** kijkt rond of nog anderen een vraag willen stellen.

In antwoord op de VVD geeft wethouder **Van Grootheest** aan dat men is begonnen. Samen heeft men ook geconstateerd dat bepaalde definities volgend jaar beter afgestemd moeten worden. Gekozen is om wel alvast te beginnen.

In antwoord op de vraag over de verduurzaming van het eigen vastgoed geeft de wethouder aan dat in het lokaal energieakkoord een van de lijnen de eigen gemeentelijke organisatie is. De gemeente is bezig met het in kaart brengen van de kansen op het gebied van duurzaamheid bij het gemeentelijke vastgoed. Een concreet verhaal wordt in de loop van dit jaar aangereikt.

In antwoord op de Seniorenpartij geeft de wethouder vervolgens aan dat de vraag gaat over de rolverdeling tussen de gemeente en de corporaties. Eerder zag men rondom de wijkaanpak dat de corporaties bijvoorbeeld meebetaalden aan de infrastructuur en de sociale projecten en andersom dat de gemeente bijvoorbeeld meebetaalde aan woningen. In de huidige situatie is afgesproken dat de rollen opnieuw goed tegen het licht moeten worden gehouden. De corporaties mogen nu bijvoorbeeld niet meer investeren in infrastructuur. De wethouder verwijst in dit kader naar de DAEB- en niet-DAEB-definities (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De wet heeft een strenge scheiding aangebracht. Samen is men echter wel verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijken. Hierover moeten dus goede afspraken worden gemaakt.

In antwoord op de vragen over het tekort aan betaalbare huurwoningen geeft de wethouder aan dat de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen een van de belangrijkste prioriteiten en de rode draad is. Daarin worden momenteel stappen gezet, maar daarin zijn de vijf opdrachten van heel groot belang. Dit alles wordt in de komende periode nadrukkelijk op een rij gezet. Verder hoeft de verkoop van sociale huurwoningen ook niet per definitie slecht te zijn. De wethouder deelt de opvatting dat de gemeente daarvoor wel aan de lat staat. Maar er zijn dus meerdere knoppen om aan te draaien. Het getal van 750 is een theoretisch tekort op basis van de prognoses zonder dat aan de knoppen wordt gedraaid.

In antwoord op de SP geeft de wethouder aan dat de vraag over het voorkomen van de problemen in de zorg wellicht door de heer Weenink kan worden beantwoord. Zelfredzaamheid is een heel belangrijk thema in de komende periode. De gemeente moet ervoor zorgen dat deze mensen, die een steuntje in de rug nodig hebben, worden geholpen.

In antwoord op de vraag over de positie van de huurdersverenigingen geeft de wethouder aan dat de Tweede Kamer deze positie heeft versterkt. Zij krijgen een instemmingsrecht bij de samenwerkingsovereenkomsten tussen de corporaties en de gemeente. Onderling is nu afgesproken dat een kwartiermaker is aangewezen die in de komende periode bij de huurdersverenigingen, de corporaties en de gemeente gaat vragen waaraan behoefte is om samen te komen tot een goed model. Verder heeft Maastricht zich aangemeld bij Operatie Steenbreek voor de vergroening van de tuinen.

De heer **Weenink** vindt Wonen en zorg een heel lastig onderwerp. Alles hangt met elkaar samen. De SP spreekt echter over een veiligheidsvraagstuk. Spreker weet niet of dit bij Wonen en zorg thuishoort. Spreker beseft dat veiligheid, welzijn en gezondheid steeds dichterbij elkaar komen te liggen. Bij de vraagstukken van wonen, zorg en veiligheid raakt men de doedemocratie. Servatius merkt altijd dat mensen graag een wijkagent in de buurt willen hebben. Servatius zorgt dan ook altijd dat het mobiele nummer van de wijkagent bij de bewoners bekend is.

De **SP** (Bonder) denkt ook aan informeren zodat situaties kunnen worden voorkomen.

Wethouder **Van Grootheest** merkt dat, nu aan ouderen wordt gevraagd om langer thuis te wonen, dit nieuwe vraagstukken met zich meebrengt. Dit zijn uitdagingen waarmee alle betrokkenen de komende periode te maken krijgen.

De heer **Weenink** ziet als rode draad de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. Oorspronkelijk had Servatius de opdracht om 1800 woningen te verkopen. Door de verkoop naar voren te halen heeft Servatius nu de kans om weer te investeren. Uiteindelijk worden 1200 woningen verkocht. Dit is dus aanzienlijk beter dan de 100 per jaar die twintig jaar lang waren voorspeld. Bovendien worden ook

veel woningen aan zittende huurders verkocht. Deze woningen verdwijnen dus ook niet uit de voorraad.

Ten aanzien van de betaalbaarheid merkt spreker verder op dat de huurverhogingen en het huurbeleid niet door elkaar moeten worden gehaald. Servatius heeft besloten om niet-DAEB (woningen boven 700 euro) niet te doen. Het plan was om daarin circa 1000 woningen te bouwen. Servatius heeft circa er 200. Daarmee voegt Servatius circa 800 woningen theoretisch aan de voorraad toe. Daarmee zijn de 750 betaalbare huurwoningen opgelost. Al met al zijn er veel handvaten. De betaalbaarheid van het huurbeleid in het algemeen komt in de bestuursopdracht.

Mevrouw **Dupondt** stelt vast dat veel over aantallen is gezegd. Op de langere termijn dreigt een overschot aan woningen en niets is zo statisch als vastgoed en niets is zo dynamisch als de vraag naar vastgoed. Daarin zit een spanningsveld. De primaire doelgroep is geen vast aantal, maar erg afhankelijk van de ontwikkeling van inkomenssituaties, andere kostenposten en economische ontwikkelingen. Door de economische crisis is het aantal mensen dat afhankelijk is van een lagere huurprijs gestegen. Dat maakt het lastig, omdat men ook niet bouwt voor een piek van vijf jaar. De corporaties bouwen vanuit de veronderstelling dat een woning tijdens de gehele levenscyclus bewoond blijft. In regio's zoals Maastricht, waar op termijn een overschot dreigt, zal men geen woningen toevoegen.

Men moet dus af van het beeld dat elk probleem met nieuwbouw op te lossen valt. Men moet veel meer naar de flexibilisering van de bestaande woningvoorraad kijken. Daarnaast ligt er ook een relatie tussen de duurzaamheid van een woning en de prijs. Een nieuwbouwwoning met een label A+ heeft misschien dezelfde woonlasten bij een huur van 650 euro en heel lage energielasten tegenover een woning van vijftig jaar oud die 400 euro kost met een label F. Het is dus lastig om alleen naar de huurprijs te kijken en niet naar de totale woonlasten. Dat is best complex. Verder geeft spreekster aan dat in de komende vijf tot tien jaar inderdaad nog schaarste zal bestaan. Dat heeft te maken met de inkomensontwikkeling en de kostenontwikkeling van de bevolking en minder met het feitelijke aantal woningen. Het verdeelvraagstuk wordt daarmee pregnanter. Mensen blijven langer thuis of worden zelfs weer vanuit een instelling uitgeplaatst. Ook is er een toename van het aantal statushouders. Daarnaast is het aantal urgenten altijd moeilijk in te schatten. Mensen die echt in nood zitten worden echter in principe snel geholpen. Deze nieuwe vraagstukken roepen dus op om opnieuw naar het verdeelvraagstuk te kijken. Bovendien bestaan ook verschillende politieke opvattingen over de prioriteiten.

De heer **Crijns** geeft aan dat de betaalbaarheid wordt onderzocht. Daarbij wordt in beeld gebracht wat de doelgroepen nu en over een paar jaar kunnen betalen. Dat betreft dus de totale woonlasten (de huur inclusief de gemeentelijke belastingen en de energiekosten). Daarbij kan men aan verschillende knoppen draaien. Verder moet men zich goed realiseren dat er rijksbeleid komt over de passendheidsnorm van 95%. Passend verhuren wil zeggen dat gekeken wordt naar het inkomen van de huurder waardoor zo weinig mogelijk betaalproblemen ontstaan. Dit wordt in beeld gebracht. De corporaties zullen de passendheidsnorm van 95% op het beleid van de corporaties moeten leggen en dit gaat geld kosten. Daarnaast zal bij de duurzaamheid van de woningen worden bekeken of men in de bestaande plannen versnellingen kan aanbrengen met de beschikbare middelen en met slimme financieringsmogelijkheden zodat de huurders minder aan energiekosten moeten betalen.

Desgevraagd geeft wethouder **Van Grootheest** aan dat dit momentum vooral is bedoeld om de raad mee te nemen en signalen te krijgen. De wethouder zal de ontvangen signalen dan ook meenemen (toezegging). De wethouder stelt voor dat de thema's waarmee aan de slag wordt gegaan ook weer met de raad worden besproken. Daarnaast komen ook weer de afspraken voor 2016 eraan.

De **PvdA** (Van Lune) vraagt op welke termijn de raad resultaten kan verwachten op het gebied van de beschikbaarheid. De PvdA vraagt vooral om een tijdsindicatie.

Wethouder **Van Grootheest** antwoordt dat beschikbaarheid bij alle vijf de thema's terugkomt. Alles heeft uiteindelijk met alles te maken. De zorg is helder en wordt gedeeld. De wethouder verwijst voor de tijdsindicatie naar de bestuursopdrachten. Per bestuursopdracht staat aangegeven wat per kwartaal wordt aangeleverd. Mochten er dan nog vragen zijn, dan kunnen die altijd worden gesteld.

De **voorzitter** stelt vast dat de aanwezigen hiermee akkoord gaan. Het voorstel van de wethouder wordt dus overgenomen (afpraak).

De **voorzitter** sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 18.37 uur.

Maastricht, 31 maart 2015

Cobben
Secretaris

Mertens
Voorzitter