



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SPM  
De heer H. Willems

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 47 RvO inzake Woonvisie bij de gemeente en stimulering woningbouw door de overheid	26 februari 2020	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
F (Fred) Bunk	043 350 4450	2020-05169
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
fred.bunk@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte heer Willems,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Voorafgaand aan de beantwoording van uw vragen wil ik graag verwijzen naar mijn introductie bij de beantwoording van de deels vergelijkbare vragen van de fractie van de PvdA (antwoord verstuurd via dagmail van 19 februari). Dit laat zien dat het college actief acteert op deze problematiek. Binnen de haar ter beschikking staande mogelijkheden zal het college in de komende woonprogrammering met voorstellen komen om op zowel de korte als de lange termijn aan de woningbehoefte tegemoet te komen.

#### **Vraag 1:**

Komt er een woonvisie en kunnen wij ervan uitgaan dat deze een doorkijk geeft naar 2040?

#### **Antwoord 1:**

*De gemeenteraad heeft eind 2018 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Dat is een **kwalitatieve** visie voor de langere termijn, die naar onze opvatting nu niet om aanpassing vraagt. In de woonvisie is naar onze overtuiging voldoende rekening gehouden met de recente ontwikkelingen op de woningmarkt.*

*Bij de vaststelling van de woonvisie is door het college aangegeven dat in 2020 de **kwantitatieve** woonprogrammering 2016-2020 zal worden herzien. De planning is erop gericht deze nog voor het einde van het jaar aan u voor te leggen. Op dit moment loopt het woningbehoefteonderzoek dat hiervoor de basis zal vormen.*

*De woonprogrammering van Maastricht bestaat gewoontegetrouw uit een analyse van ontwikkelingen op zowel de korte als de lange termijn. Ook de visie bestrijkt zowel de korte als de lange termijn. Een gedetailleerd woningbouwprogramma zal de jaren 2021-2026 bestrijken.*

*Omdat, naarmate we verder in de toekomst kijken, de onzekerheden steeds groter worden gaan we daarbij aan de slag met adaptief programmeren. Dat is een wijze van programmeren waarin zo goed als mogelijk rekening wordt gehouden met toekomstige onzekerheden zonder daarbij alles op de korte termijn gedetailleerd vast te leggen. De belangrijkste factor is daarbij, naast de economische*



DATUM  
26 februari 2020

*ontwikkeling, de ontwikkeling van de eveneens moeilijk voorspelbare migratie. En deze is zeer bepalend bij het voorspellen van de verwachte bevolkingsontwikkeling.*

**Vraag 2:**

Op welke wijze gaan we de stad hierbij betrekken?

**Antwoord 2:**

*Het besluitvormingstraject bestaat uit drie fasen:*

- *Beeldvorming. Op basis van een woningmarktonderzoek wordt een beeld geschetst van vraag en aanbod en een mogelijke actieagenda. Te delen in een Informatiebijeenkomst waarvoor belanghebbenden zullen worden uitgenodigd, als ook op eigen initiatief aanwezig kunnen zijn.*
- *Oordeelsvorming. In een Stadsronde, waar inwoners en andere belanghebbenden hun visie kunnen geven op de conceptprogrammering.*
- *Besluitvorming. Behandeling raadsvoorstel in Raadsronde voorafgaand aan besluitvorming in de raadsvergadering.*

**Vraag 3:**

Is het reëel om een oud plan dat er ligt uit 2010 om b.v. Limmel (gebiedsprofiel stadsrand, met als basis voornamelijk wonen, in de directe nabijheid van groene buitengebieden, als een van de grote kwaliteiten van het gebied. Maar ook een gebied waar de toekomst van voorzieningen in de centrale ontmoetingsplekken onder druk staat) hernieuwd te bekijken?

**Antwoord 3:**

*In het kader van de Omgevingsvisie is voor alle buurten bekeken welke opgaven en ambities er liggen. Vervolgens zijn deze ingedeeld in verschillende gebiedsprofielen. Limmel heeft daarbij het gebiedsprofiel 'stadsrand' (inclusief dorpskern) gekregen (zie tekst pagina 86 en kaart pagina 87 van Omgevingsvisie deel 1).*

*Wij zijn van mening dat de benoemde opgaven, ambities en specifieke principes uit dit gebiedsprofiel goed van toepassing zijn voor Limmel. Daarbij is ook rekening gehouden met beleid en plannen die in het (recente) verleden zijn vastgesteld en uitgevoerd. Specifiek voor Limmel geldt dat voor de in 2016 herijkte versie van het Wijkontwikkelingsplan (WOP).*

*In het kader van de Omgevingsvisie wordt hierop voortgebouwd. De komende jaren vervolgen wij de uitvoering van het herijkte WOP dat reeds heeft geleid tot de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de spoorlijn, de verkabeling van de hoogspanningskabels, het integraal kindcentrum De Geluksvogel en de sloop van de voormalige school aan de Askalonstraat. Door de sloop is een terrein vrijgekomen dat in samenwerking met bewoners wordt heringericht en conform de afspraken uit de herijking van het WOP geen woningbouw is gerealiseerd om aldus de beoogde verdunning vorm te geven. Bij het bouwplan Hoolhoes worden 42 koopwoningen en 28 sociale appartementen gerealiseerd. Zie ook onze beantwoording van de art. 47 vragen van het CDA over Limmel.*

*Bij de vaststelling in 2010 van de stedelijke programmering 2010-2020 is bepaald: "de ruimtelijke meerwaarde van Limmel aan de Maas is met name dat de wijk Limmel een nieuwe impuls krijgt door haar met de rivier te verbinden." Bij het opstellen van de programmering is in 2010 vastgesteld dat er kwantitatief naast de reeds bestaande plannen tot 2020 geen behoefte zou zijn aan aanvullende woningbouwcapaciteit op deze locatie. Na 2020, bij het vaststellen van de programmering voor de jaren 2020 en verder zou er, op basis van actueel woningbehoefteonderzoek, opnieuw een besluit worden genomen over de wenselijkheid en noodzakelijkheid van woningbouw. Bij het raadsbesluit woonprogrammering 2016-2020, is voor de woonmilieus aan de rand van de stad vastgesteld dat hier geen behoefte is aan extra woningbouw, maar juist behoefte is aan verdunning.*



DATUM  
26 februari 2020

*Voor de invulling van het Trega-Zinkwitterrein bestaan verschillende ideeën en voorstellen. Het college zal deze integraal beoordelen. Daarbij zullen voor de invulling op de lange termijn ook de uitkomsten van het nu lopende woningbehoefteonderzoek worden betrokken. Voor meer informatie verwijs ik naar de raadsinformatiebrief over de ontwikkelingen op het Zinkwitterrein die op 14 februari j.l. naar de raad is verstuurd.*

**Vraag 4:**

De financiële steun die de overheid biedt, een doorslaggevende rol kan spelen, om een aantal problemen aan te pakken?

- a. Krapte op de woningmarkt terugdringen
- b. De sterke behoefte aan levensbestendige woningen, waardoor doorstroming natuurlijker gecreëerd wordt, kunnen gemakkelijke gerealiseerd worden
- c. Limmel krijgt meer het gebiedsprofiel, dat volgens de deel 2 van de omgevingsvisie bij de buurt hoort

**Antwoord 4:**

- a. *Het kabinet heeft eind 2019 2 miljard euro ter beschikking gesteld voor een woningbouwimpuls. Dit budget bestaat ten eerste uit een korting op de verhuurdersheffing voor corporaties van 1 miljard (100 miljoen per jaar) voor versnelling van betaalbare sociale woningbouw. De drie Maastrichtse corporaties hebben hiervoor in overleg met de gemeente inmiddels aanvragen bij het rijk ingediend. Dit zal een bijdrage leveren aan het verminderen van de druk op de sociale huurmarkt. De andere 1 miljard (uit te geven in bedragen van 250 miljoen per jaar voor de jaren 2020-2023) is bedoeld als een algemene investeringsimpuls voor die regio's waar de woningnood het hoogst is.*

*Het rijk heeft in januari 2020 een concept Besluit voor de verdeling van de gelden opengesteld voor de zogenaamde internetconsultatie. In de voorbereiding van het besluit is mede door een actieve lobby vanuit o.a. Limburg door de 2<sup>e</sup> Kamer een motie aangenomen waardoor deze gelden niet alleen beschikbaar zouden komen voor de grote steden met een zeer groot woningtekort waarmee het rijk een woondeal heeft gesloten, maar voor alle gemeenten waar behoefte is aan versnelling van de woningbouw.*

*Uit het concept Besluit blijkt dat er alsnog een forse toegangsdrempel is gelegd. Als ondergrens is namelijk bepaald dat een plan minimaal 500 woningen in een aaneengesloten gebied moet betreffen. In Maastricht is dat alleen bij Belvédère en de Groene Loper het geval. Door de provincie Limburg is een reactie afgegeven tegen deze eenzijdige kwantitatieve benadering die geen recht doet aan de woonproblematiek in Limburg. Wij zullen het verdere proces van uitwerking en besluitvorming actief volgen en waar mogelijk onze invloed doen gelden.*

*Dit gezegd hebbende: het aanjagen van de woningbouw is niet alleen een kwestie van geld. Er zijn tal van andere aspecten die ook een rol spelen zoals:*

- *Het gebrek aan bouwmaterialen en personeel, dat de prijzen van woningen verder opjaagt en de uitvoering vertraagt.*
- *Landelijke wet- en regelgeving die de investeringsmogelijkheden van corporaties ernstig beperkt.*
- *De beperkte bereidheid van investeerders om buiten de Randstad te investeren in middenhuur.*



DATUM  
26 februari 2020

- *Strategisch gedrag van ontwikkelaars die verwachten door de verdergaande prijsstijgingen op termijn meer winst te kunnen maken.*
  - *Marktabsorptie: marktpartijen bouwen wat ze verwachten te kunnen verkopen voor marktconforme prijzen. Op dit moment zijn deze marktprijzen zo hoog dat slechts een beperkt deel van de huishoudens deze prijs kan betalen. Marktpartijen bouwen daarom soms bewust minder woningen dan de programmering toelaat, zodat ze verzekerd zijn van afzet.*
  - *Voor levensloopbestendige woningen gericht op het bevorderen van de doorstroming geldt daarnaast dat er -uitgaande van verhuizen binnen de wijk/stadsdeel i.v.m. behoud van sociale netwerken- weinig locaties beschikbaar zijn.*
- b. De (versnelde) bouw van sociale huurwoningen zal mede een bijdrage leveren aan het vergroten van de voorraad levensloopbestendige woningen en daarmee de doorstroming in de sociale huursector vergroten. Daarbij geldt de genoemde beperking ten aanzien van geschikte locaties.*
- c. Limmel heeft in deel 2 van de Omgevingsvisie geen ander gebiedsprofiel dan in deel 1. In deel 2 wordt echter meer gedetailleerd ingegaan op de buurt Limmel als een van de gemiddeld meer kwetsbare buurten van Maastricht. Er is in deel 1 voor gekozen om met 'meer generieke gebiedsprofielen' te werken en niet voor elke buurt een apart gebiedsprofiel op te stellen. Dat past ook bij het strategische, meer abstracte karakter van een Omgevingsvisie. In de uitvoering van concrete projecten en maatregelen in de buurt is, op basis van de gebiedsprofielen, voldoende ruimte voor maatwerk en dialoog met bewoners en partijen uit de betrokken buurt.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,  
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO