



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM
t.a.v. de mevrouw Kitty Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake herontwikkeling
centrum Malpertuis

DATUM
2 december 2019
Verzonden: 04-12-2019

BIJLAGEN
Antwoordbrief CDA
18-11-2019
(verzonden) 20-11-2019

BEHANDELD DOOR
PCM (Peter) Rongen

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4663

ONZE REFERENTIE
2019-32591

E-MAILADRES
Peter.Rongen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie heeft gesteld in het kader van artikel 47 van het Reglement van orde. Een aantal van uw vragen zijn inhoudelijk vergelijkbaar met de artikel 47 vragen onlangs van het CDA met betrekking tot de herontwikkeling centrum Malpertuis, met beantwoording per brief van 18 november jl.

Zoals met u afgesproken, wordt naar deze brief verwezen waar dat aan de orde is. De antwoordbrief aan het CDA d.d. 18-11-2019 (verzonden 20-11-2019), is derhalve als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Vraag 1:

Hoe luiden de afspraken met de bewoners en de huurders met de bouwvereniging en de gemeente?

Antwoord 1:

Zowel de bewoners als de ondernemers zijn de laatste jaren regelmatig door Woonpunt geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Zoals gebruikelijk bij herontwikkelingsplannen krijgen de bewoners van de huurwoningen herhuisvestingsvoorstellen. Ook de ondernemers met een huurovereenkomst krijgen een voorstel via Woonpunt, zie hiervoor tevens de antwoorden 1 t/m 3 antwoordbrief CDA 18-11-2019.

Vraag 2:

Hoe luiden de verplichtingen van de gemeente en de bouwvereniging? En wat is daarvan tot u toe uitgevoerd?

Antwoord 2:

In deze (herhuisvesting)fase is het gebruikelijk dat een woningcorporatie (Woonpunt) overleg voert met de bewoners en ondernemers die een huurovereenkomst hebben en uiteindelijk met passende voorstellen komt. Woonpunt heeft afgelopen voorjaar gesprekken gevoerd en daarmee een eerste inventarisatie. Deze gesprekken krijgen op korte termijn een vervolg met aansluitend voorstellen op maat. Zie tevens de antwoorden 1 t/m 3 antwoordbrief CDA 18-11-2019.

Vraag 3:

Wat is het bedrag voor de verplaatsingskosten voor de winkels op Malpertuis die door de bouwvereniging worden vergoed? Welke kosten dekt dit bedrag?



DATUM
2 december 2019

Antwoord 3:

De ondernemers ontvangen binnenkort een voorstel op maat. Het voorstel verschilt per ondernemer, dit in verband met verschil in: huurafspraken, behoeften/wensen en mogelijkheden. Zie tevens de antwoorden 1 t/m 3 antwoordbrief CDA 18-11-2019.

Vraag 4:

Wat is het bedrag aan verhuiskosten voor de bewoners?

Antwoord 4:

Voor de bewoners met een huurovereenkomst geldt in principe een 'vast' vergoedingsbedrag in verband met verhuiskosten. Er kunnen echter (kleine) verschillen zijn, dit heeft onder andere te maken met voorzieningen die door bewoners zijn gerealiseerd en waarvoor Woonpunt iets aan extra vergoeding geeft. Het vergoedingsbedrag voor de bewoners ligt tussen de € 6.000,- en € 7.000,-.

Vraag 5:

Wanneer gaat de nieuwbouw van start.

Antwoord 5:

De sloop is gepland in de loop van 2021. Aansluitend wordt gestart met de nieuwbouw, oplevering is voorzien in 2022/2023.

Vraag 6:

Vindt u het in deze tijd van krapte op de huizenmarkt verantwoord om mensen te laten verhuizen als de nieuwbouw nog jaren op zich laat wachten?

Antwoord 6:

Alle bewoners met een huurovereenkomst wordt de mogelijkheid geboden voor een andere passende huurwoning van Woonpunt, dit zo goed als mogelijk afgestemd op de wensen van de bewoners. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de huidige bouwnormen, nieuwbouw is derhalve aan de orde.

Vraag 7:

Gaat de gemeente de ondernemers helpen door ze aan andere betaalbare locaties te helpen en door te zorgen dat de woningbouwvereniging een passende vergoeding aan verplaatsingskosten uitbetaalt in plaats van een schamel bedrag van € 3.000,-?

Antwoord 7:

Woonpunt is aan zet om met voorstellen richting de ondernemers te komen. Om tot maatvoorstellen te komen, heeft Woonpunt ook contact gehad met het Bedrijfscontactpunt van de gemeente. Voor wat betreft de ondernemers is er in de vergoedingssfeer verschil tussen de ondernemers die een bewuste keuze hebben gemaakt voor een tijdelijke gebruiksovereenkomst en de ondernemers met een formele huurovereenkomst. Zie tevens antwoord 2 antwoordbrief CDA 18-11-2019.

Vraag 8:

Hoe ziet u uw verantwoordelijkheid in dit gedwongen vertrek naar de ondernemers? Wat gaat u concreet voor ze doen?

Antwoord 8:

In principe is Woonpunt aan zet om met passende voorstellen richting de ondernemers te komen. Op ambtelijk niveau is er voor wat betreft dit item regelmatig contact tussen gemeente en Woonpunt. Na



DATUM
2 december 2019

het aanbieden van de maatwerkvoorstellen door Woonpunt wordt de stand van zaken opgenomen. Zodra daar meer concrete informatie over is, wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

Vraag 9:

Hoe kijkt u tegen uw eigen beleid aan in die zin dat u mensen zo lang mogelijk zelfstandig wilt laten wonen, maar ondertussen de voorzieningen/winkels uit hun buurt haalt waardoor ze van anderen en een auto afhankelijk worden?

Antwoord 9:

De gemeenteraad heeft de Detailhandelsvisie 2016 vastgesteld waarbij voormalige buurtsteunpunten, waaronder Malpertuis, niet zijn aangewezen als onderdeel van de detailhandelsstructuur. Het is ook niet de verwachting dat een onderneming voor de kleine/dagelijkse boodschappen tegen een marktconforme huur haalbaar is in Malpertuis, met meerdere winkelcentra op relatief korte afstand. Dat neemt niet weg dat we achter het streven staan om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het al dan niet zelfstandig kunnen wonen is mede afhankelijk van de zorg die iemand nodig heeft en de hulp die daarbij vanuit zorgorganisaties en/of bekenden/familie geboden kan worden. Ook dit verschilt per persoon en is dus maatwerk.

Hoogachtend,

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

Vivianne Heijnen.



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
t.a.v. de heer Niels Peeters

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake herontwikkeling
centrum Malpertuis

DATUM
18 november 2019
Verzonden: 20-11-2019

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
PCM (Peter) Rongen

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4663

ONZE REFERENTIE
2019-30746

E-MAILADRES
Peter.Rongen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte meneer Peeters,

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

Vraag 1:

In hoeverre wordt invulling gegeven aan het aangenomen amendement van 20 december 2005 inzake Buurtaanpak Caberg-Malpertuis?

Antwoord 1:

Bij de vaststelling van de buurtaanpak Caberg-Malpertuis in 2005 is voor het deelproject herontwikkeling centrum Malpertuis woningbouw voorzien, met het streven naar ruimte voor 'kleine' boodschappen, naar de behoefte en haalbaarheid van dat moment. Het aangenomen amendement van 20 december 2005 waar u naar verwijst, stelt onder andere 'de nu zittende ondernemers te betrekken bij het ontwikkelproces tot een nieuw koopcentrum Malpertuis'.

Ondertussen heeft de gemeenteraad de Detailhandelsvisie 2016 vastgesteld waarbij voormalige buurtsteunpunten, waaronder Malpertuis, niet zijn aangewezen als onderdeel van de detailhandelsstructuur. Bovendien zegt de Woningwet 2015 dat het realiseren van commerciële (woon)ruimten geen taak is van woningcorporaties. Deze wijzigingen in beleid betekenen dus dat er sprake is van een andere situatie ten opzichte van 2005. Dat neemt niet weg dat met de ondernemers op passende wijze moet worden omgegaan. Zie antwoorden 2 en 3.

Tenslotte en los van de nieuwe kaders is het de vraag of een onderneming voor de kleine/dagelijkse boodschappen tegen een marktconforme huur haalbaar is in Malpertuis, met meerdere winkelcentra op relatief korte afstand.

Wel heeft Woonpunt het signaal afgegeven dat het realiseren van een maatschappelijke voorziening als onderdeel van het nieuwe centrumplan een mogelijkheid is. Zoals onlangs toegezegd, gaat het college in overleg met de woningcorporaties om de financiële condities voor het invullen van deze maatschappelijke ruimten te bespreken. Het is de insteek om samen met de corporaties tot een passend voorstel te komen, waardoor een functie als bijvoorbeeld de Buurtbrök terug kan komen in het nieuwe centrumplan Malpertuis. De raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het overleg met de corporaties. Zie tevens de antwoorden 4 t/m 9.



DATUM

18 november 2019

Vraag 2:

Graag vernemen wij hoe het proces (driehoeksverhouding) tussen Woonpunt, ondernemers en het Bedrijfscontactpunt van de gemeente tot nu toe verloopt?

Antwoord 2:

Het merendeel van de ondernemers en/of organisaties in de huidige plint hebben een tijdelijke gebruiksovereenkomst (korte termijn opzegbaar). Deze ondernemers zijn op de hoogte van de sloop/herbouwopgave en hebben de bewuste keuze gemaakt voor een tijdelijk gebruik van een ruimte en de daaraan gekoppelde voorwaarden en gereduceerde vergoeding. Enkele ondernemers/organisaties met een gebruiksovereenkomst zijn ondertussen verhuisd, in de vrijgekomen ruimten is leegstandsbeheer van toepassing. Naast de gebruiksovereenkomsten zijn er zeven ondernemers met een formele huurovereenkomst en dus een andere situatie. Betreffende huurders zijn in het verleden regelmatig geïnformeerd en dus al enige tijd op de hoogte van de toekomstplannen. In april/mei hebben de ondernemers met een huurovereenkomst een individueel gesprek gehad met eigenaar Woonpunt. Die gesprekken krijgen binnenkort een vervolg. De inventarisatie van de eerste gesprekken door Woonpunt is besproken met het Bedrijfscontactpunt van de gemeente. Via het Bedrijfscontactpunt is een overzicht met beschikbare commerciële ruimten met Woonpunt kortgesloten. Woonpunt werkt nu aan voorstellen op maat. Los van deze voorstellen, is het natuurlijk ook aan de ondernemers zelf om actief op zoek te gaan naar een andere locatie.

Vraag 3:

Hoeveel ondernemers zijn op dit moment succesvol begeleid naar een andere bedrijfslocatie?

Antwoord 3:

Van de ondernemers met een formele huurovereenkomst is nog niemand verhuisd naar een andere locatie. Na het aanbieden van de hiervoor genoemde maatwerkvoorstellen door Woonpunt wordt de stand van zaken opgenomen. Op voorhand lijkt het vinden van een alternatieve locatie voor een onderhuurder (café exploitant) lastig. Zodra er meer concrete informatie is, wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

Vraag 4:

Welke partijen zijn betrokken bij de planvorming? (in relatie tot het realiseren van een kleinschalige buurtvoorziening voor Malpertuis)

Antwoord 4:

Bij de zoektocht naar een geschikte ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Malpertuis hebben vanaf april jl. meerdere sessies plaatsgevonden met daarbij aanwezig bewoners uit de buurten Malpertuis en Caberg (werkgroep sociaal groen), afgevaardigden Buurtnetwerk Malpertuis, beheerder Wiemerink (buurtvoorziening Caberg) en een afgevaardigde van Buurtservice Maastricht, (nu tijdelijk gevestigd in één van de nog te slopen woningen aan de Widelanken/Malpertuis). Het is een overleggroep, die een voorstel voorbereid dat in breder (buurt)verband en ook nog met het college en raad wordt besproken. Het voornemen is om in het eerste kwartaal 2020 tot een eerste afronding van dit proces in/met de buurt te komen. Zie tevens de antwoorden 6 en 7.

Vraag 5:

Welke partij neemt in deze het voortouw?

Antwoord 5:

De gemeente, met daarbij 'korte' lijnen met de hiervoor genoemde partijen en Woonpunt.



DATUM
18 november 2019

Vraag 6:

In welke fase bevindt zich de planvorming? En zijn mogelijke locaties aangewezen?

Antwoord 6:

Gelet op het eerdere standpunt van Woonpunt: 'geen commerciële en ook geen maatschappelijke functies in het nieuwbouwplan centrum Malpertuis', is in eerste instantie gekeken naar bestaande (gemeentelijke) panden in Malpertuis. Denk onder andere aan de bibliotheek en de voormalige kerk (Opera Zuid). Betreffende panden zijn echter volledig gevuld met verschillende functies. Met die wetenschap was de focus de afgelopen maanden gericht op nieuwbouw, met een eerste globale en verkennende schets voor een buurtpaviljoen in het wijkpark.

Nu Woonpunt alsnog de ruimte biedt voor het realiseren van een maatschappelijke ruimte in het nieuwe centrumplan Malpertuis, biedt dit de kans om de Buurtbrök (eventueel in combinatie met andere maatschappelijke functies) terug te laten komen in het centrum van Malpertuis. Ondertussen is met de werkgroep afgesproken om deze mogelijkheid nader in beeld te brengen (invulling, oppervlak, inrichting, investering, exploitatie etc). Hierbij wordt tevens de mogelijkheid voor een vernieuwend ontmoetingsthema in het park meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan een natuurspelplek, tiny forest, iets met stadslandbouw of een combinatie van voornoemde functies. Samen met de werkgroep wordt gewerkt aan een passend (qua functies) en haalbaar voorstel. Er wordt gekoerst op een voorstel/advies in het eerste kwartaal 2020.

Vraag 7:

Wanneer verwacht u de realisatie van de buurtvoorziening?

Antwoord 7:

Nu de koers (alsnog) is gericht op een buurtvoorziening in het nieuwe centrumplan Malpertuis, is realisatie voorzien in 2022/2023. Ervan uitgaande dat de maatschappelijke ruimte terugkomt in het centrumplan Malpertuis zal er een tijdelijke voorziening moeten worden getroffen tussen sloop en nieuwbouw. Ook dit is onderdeel van het nadere onderzoek en het voorstel dat volgt.

Vraag 8:

Wordt bovenstaande meegenomen als overweging voor de planning/herziening van de planning?

Antwoord 8:

Zie antwoord 7.

Vraag 9:

Klopt de redenering dat de gemeente Maastricht bij de begroting 2020 geen financiële middelen heeft gereserveerd voor de realisatie van deze buurtvoorziening? En hoe denkt de gemeente zonder 'harde' reservering van gelden de middelen hiervoor vrij te spelen?

Antwoord 9:

Dit klopt. Echter binnen het budget WOP Caberg-Malpertuis zijn middelen gereserveerd ten behoeve van en/of als bijdrage aan een buurtvoorziening

Vraag 10:

Gaat de gemeente gelijktijdig deze openbare ruimte opknappen? En welke ruimte is bij deze herinrichting gereserveerd voor de doelstellingen Ontmoeten, Vergroenen en Inspraak van de buurt?

Antwoord 10:

Het herinrichten van de openbare ruimte is onderdeel van het herontwikkelplan centrum Malpertuis. Vanaf april/mei 2020 wordt middels een projectteam gestart aan een ontwerp voor zowel de nieuwe



DATUM

18 november 2019

woningen (in combinatie met een maatschappelijke ruimte) als ook de inrichting van de openbare ruimte. Het thema vergroenen komt zeker aan de orde. Zodra de eerste ontwerpschetsen gereed zijn, wordt de buurt hierbij betrokken. Ook de gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

Vraag 11:

Tevens valt op dat de bushaltes in Malpertuis, te weten Cantecleerstraat en Gentelaan, geen verhoogde trottoirs kennen. Met het oog op sociale inclusie graag een reactie of de gemeente voornemens is dit alsnog te realiseren.

Antwoord 11:

Er zijn op dit moment geen plannen om de trottoirs bij de bushaltes Cantecleerstraat en Gentelaan te verhogen. Bij een toekomstige aanpassing van de weginfrastructuur (bijvoorbeeld onderhoud aan de weg) wordt de verhoging van de trottoirs bij de bushaltes meegenomen.

De dichtstbijzijnde haltes met verhoogde trottoirs zijn:

- Malpertuisplein (buslijnen 1 en 2);
- Malbergsingel (buslijnen 1, 2, 4 en 7);
- Clavecymbelstraat/Prestantstraat (buslijnen 4 en 7).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Zorg, Welzijn, Gezondheid en Diversiteit,

Mara de Graaf.