

Servatius Wonen & Vastgoed

Postbus 1150
6201 BD Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 41
Maastricht

T (043) 328 43 00
F (043) 328 43 01
servatius@servatius.nl
www.servatius.nl

Bankrekening:
NL07INGB0001033623
BTW-nummer:
NL8032.03.020.B01
KvK 14.61.47.33

**servatius.
thuis.**

Het college van burgemeester en
wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

onderwerp Zienswijze Woonprogramming	datum 05-02-2016	telefoonnummer T (043) 32 84 300
kenmerk -	behandeld door W. Frijns	bijlage(n) 1

Geacht college,

Bijgevoegd sturen wij u onze gezamenlijke zienswijze op de Woonprogramming Maastricht opgesteld door de Maastrichtse Corporaties.

Deze brief zal in afschrift aan de fracties van de gemeenteraad worden gestuurd.

Met vriendelijke groet,



Wendy Frijns
Projectontwikkelaar

servatius.
thuis.

maasvallei



WOONPUNT



Aantekenen

Het college van burgemeester en
wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Tevens per e-mail: tima.van.der.Linden@maastricht.nl

Maastricht, 5 februari 2016

Betreft: Zienswijze Woonprogrammering Maastricht

Zeer geacht college,

De Maastrichtse corporaties, Stichting Servatius, Woningstichting Maasvallei Maastricht en Stichting Woonpunt (hierna tezamen: de Corporaties) brengen graag een reactie naar voren naar aanleiding van het concept van de Woonprogrammering Maastricht (versie 15 december 2015) zoals dat door uw college ter inzage is gelegd.

Voorzover de reactie van de Corporaties ziet op onderdelen die hun herkomst vinden in de eveneens door uw college ter inzage gelegde ontwerp-Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, moet deze reactie tevens geacht worden te zijn gericht tegen deze ontwerp-Structuurvisie.

1. Inleiding

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van de Woonprogrammering van uw college. De realiteit is dat demografische ontwikkelingen de woningmarkt dwingen om hierop te anticiperen. De sturende rol van uw gemeente (en op de achtergrond de provincie Limburg) als beleidsmaker en planwetgever mag hierbij niet ontbreken.

Onze opmerkingen, zoals onderstaand vermeld, gelden voor de Corporaties gezamenlijk, behoudens waar vermeld staat dat een opmerking specifiek betrekking heeft op één van de Corporaties.

2. Reactie Corporaties

Op de navolgende onderdelen vragen de Corporaties uw aandacht.

a. Woningsplitsing (p. 31)

Verwezen wordt naar het nieuwe beleid van uw college terzake woningsplitsing: splitsing is niet mogelijk, tenzij voor specifieke doelgroepen en tenzij uw college bereid is om af te wijken. Meer in het bijzonder wordt een gebruikersoppervlakte van 110 m² aangehouden als toetsingscriterium.

Het verbod in combinatie met aangegeven toetsingscriterium (naar wij aannemen ten behoeve van de afwijkingsbevoegdheid) is voor de Corporatie te rigide. Feit is namelijk dat de Corporaties beschikken over een bestaande woningvoorraad die veelal te ruim bemeten is, afgezet tegen de steeds kleiner wordende gezinssamenstellingen. Daar tegenover staat een grotere behoefte aan studio's en appartementen ten behoeve van één/tweepersoons huishoudens.

Voorts wijzen de Corporaties op het recente fenomeen 'passend toewijzen' op grond waarvan extra behoefte aan kleinere betaalbare woningen ontstaat. Het beleid van de Corporaties is er daarom ook op gericht om een gedeelte van de bestaande woningvoorraad te transformeren naar kleinere wooneenheden. Deze woningen bevinden zich zowel in het stadscentrum, de rustige stadswijken als de woonwijken met laagbouw.

De Corporaties stellen voor om de Woonprogrammering aan te passen door het beleid ten aanzien van (het verbod op) woningsplitsing niet van toepassing te laten zijn op Corporaties of om separate afspraken te maken voor sociale huurwoningen.

b. Verdunnen suburbaan (p. 4 en 36)

Gestreefd wordt naar verdunning van de woningvoorraad aan de randen van de stad ten faveure van stedelijke ontwikkelingsprojecten als Belvédère en Groene Loper. Stimulering van deze beweging zal plaatsvinden met onder meer financiële middelen waarbij 'ook van de andere betrokken partijen een bijdrage wordt verwacht'.

Op welke partijen doelt uw college in het bijzonder? Corporaties nemen op zich al hun verantwoordelijkheid door hun woningvoorraad in de buitenwijken geleidelijk aan te verdunnen door sloop en/of aanpassing van hun bouwprogramma's.

Daarnaast vernemen de Corporaties hoe groot de verdunningsopgave daadwerkelijk is en hoe uw college de verdunningsopgave ziet in relatie tot het behoud van cultureel erfgoed in bepaalde wijken, zoals bijvoorbeeld het Poortgebouw in Pottenberg.

Ook niet geheel helder voor de Corporaties is de relatie tussen verdunning enerzijds en het behoud van het aantal sociale huurwoningen voor Corporaties anderzijds. Hier lijkt een tegenstrijdigheid in te zitten.

c. Sociale voorraad (p. 19)

De Corporaties onderschrijven de groeiende behoefte aan de onderkant van de sociale huur alsmede dat de huidige sociale woningvoorraad relatief veel grote woningen bevat.

Graag zien de Corporaties nog toegevoegd dat juist aan deze grote woningen steeds minder behoefte bestaat in tegenstelling tot de kleinere wooneenheden. Wij verwijzen ter onderbouwing naar onderdeel a.

d. Leegstand (p. 24)

Onderdeel 4.2 van de Woonprogrammering begint met de vermelding dat de totale (woning) leegstand volgens de 'statistieken' op dit moment circa 4,5% bedraagt, zijnde ongeveer 2700 woningen.

De Corporaties willen graag vernemen op welke statistieken uw college zich beroept. Tevens zien wij deze onderbouwing graag opgenomen in de Woonprogrammering. Voorts wijzen wij u op het feit dat de leegstand in onze bestanden veel lager is en dus meer als frictieleegstand is te betitelen vanwege het opknappen van te verhuren woningen, naast het gegeven dat er nog steeds sprake is van wachtlijsten.

e. Plan capaciteit (p. 36)

Hetzelfde geldt voor de veronderstelde plan capaciteit van circa 2200 woningen, na een succesvol saneringsproces. Graag zien de Corporaties onderbouwd hoe dit aantal tot stand is gekomen. Ook het opnemen van een tabel met concrete plannen welke –in de ogen van uw college- wel, niet of mogelijk doorgaan zou welkom zijn. Het draagt bij aan de transparantie en inzichtelijkheid van de Woonprogrammering.

f. Ontwikkelvisie woonmilieus (p. 29)

Onder het eerste aandachtspunt van de beleidsstrategie is aangegeven dat het verdunningsbeleid aan de rand van de stad wordt vormgegeven door het samenvoegen van woningen, het slopen en het vervangen door groen of minder woningen.

Het aanleggen en onderhouden van 'groen' betreft een vraagstuk van openbare ruimte. De Corporaties nemen aan dat de bekostiging (aankoop grond, aanleg en onderhoud) daarvan voor rekening van uw gemeente komt en zien dit ook graag als zodanig opgenomen in de Woonprogrammering. Dit klemmt temeer nu het Corporaties door de recente herziening van de Woningwet niet meer is toegestaan bij te dragen aan bekostiging van openbare voorzieningen zoals groen en infra.

Voorts is het terrein van het voormalige KPN-terrein toegevoegd aan de beleidsstrategie (p. 29, 3^e gedachtestreepje). Wat betekent toevoeging van dit terrein voor het aantal te realiseren woningen binnen het project de Groene Loper althans voor de afspraken tussen de gemeente en Avenue2?

g. Transformatie (p. 29)

Onder het tweede aandachtspunt van de beleidsstrategie staat vermeld dat een aantal buurten 'nabij de binnenstad' (zijn dit de rustige stadswijken als bedoeld op p. 30?) de potentie heeft om geleidelijk te transformeren in een ruimer, groener woonmilieu. Deze transformatie 'wordt gestimuleerd'.

Uit de Woonprogrammering volgt niet hoe deze stimulatie van de bedoelde transformatie gaat plaatsvinden. Bedoelt uw college hiermee dat uw gemeente deze transformatie financieel gaat stimuleren? Het zou goed zijn hierover geen onduidelijkheid te laten in de Woonprogrammering. Het betreft tenslotte de realisatie van het beleid.

h. Saneren plancapaciteit (p. 35)

In de 3^e alinea op p. 35 staat vermeld dat alle potentiële bouwlocaties tegen het licht zijn gehouden en getoetst op wenselijkheid en invulling. Los van uw beoordeling wensen de Corporaties te vernemen om welke potentiële bouwplannen het precies gaat.

Voorts is aangegeven dat plancapaciteit 'buiten het bestaand stedelijk gebied' moet worden gesaneerd. Van belang is om te weten wat uw college verstaat onder 'bestaand stedelijk gebied'. Een kaartje zou hierover duidelijkheid kunnen bieden.

i. Voorzienbaarheid (p. 42)

Een van de stappen bij het creëren van voorzienbaarheid is het bieden van een periode van 1 jaar aan een initiatiefnemer om te komen tot een aanvraag voor een bouwplan.

De ervaring leert dat een periode van 1 jaar te kort is voor initiatiefnemers om te komen tot een weloverwogen beslissing en bouwplan. Met name de (voor)overlegtrajecten met uw gemeente hebben (helaas) doorgaans de neiging om vertraging op te lopen. Wij stellen voor deze periode te verhogen tot tenminste 3 jaar.

j. Nieuwe initiatieven (p. 42)

Ten aanzien van nieuwe initiatieven merkt uw college op dat hiervoor de komende jaren in principe geen ruimte is en worden de mogelijkheden om woningen te splitsen sterk beperkt.

Over splitsing hebben wij in onderdeel a. al onze kanttekening geplaatst. Voorts verzoeken wij uw college om het rigide standpunt ten aanzien van nieuwe initiatieven te nuanceren. Iedere vorm van kwalitatieve innovatie wordt bij voorbaat niet gestimuleerd waarmee de broodnodige vernieuwing in een toch al conservatieve branche de kop in wordt gedrukt. De Corporaties vragen uw college om juist ruimte te laten voor kwalitatief hoogwaardige en innovatieve projecten/concepten.

k. Herstructurering

Voorts verzoeken de Corporaties uw college de Woonprogrammering nog aan te vullen met de reeds gedane toezegging dat de woonbestemming van reeds gesloopte locaties in de herstructureringswijken gehandhaafd blijft en dat de saldo 0 benadering stadsbreed gehandhaafd blijft. De corporaties vragen uw college om duidelijkheid omtrent de startdatum van de saldo 0-benadering. Zo is in 2000 het startconvenant van de herstructurering door corporaties ondertekend.

l. Bevoordeling Belvédère en Groene Loper

De Corporaties wensen voor de goede orde in de Woonprogrammering opgenomen te zien dat verdunning van de woningvoorraad in de rand van de stad niet enkel mag worden toegevoegd aan de projecten Belvédère en Groene Loper doch ook aan andere (corporatie)projecten binnen het stadscentrum of rustige stadswijken.

Meer in het bijzonder vinden de Corporaties het storend dat de Woonprogrammering het zwaartepunt van nieuwe ontwikkelingen uitsluitend legt bij Belvédère en de Groene Loper. Andere projecten worden door deze 'sturing' gegijzeld.

Het belang van de Corporaties is gelegen bij diversiteit in de wijken. Niet alleen de sociale sector doch ook reguliere koop en huur. Differentiatie zorgt voor vitale leefomgevingen. Monocultuur werkt averechts en heeft een negatief waarde-effect. Als bekend dient de corporatiesector zich te beperken tot de sociale sector. Derhalve dient de Woonprogrammering differentiatie van woningen in de buitenwijken te stimuleren. De Corporaties moeten daarbij de mogelijkheid hebben gronden over te dragen aan derden om differentiatie in de wijken te realiseren, passend binnen de saldo 0-benadering.

Verwijzend naar de wijkdocumenten moet nog aangegeven worden dat de differentiatie nog niet zo lang geleden het speerpunt van gezamenlijk beleid was. Het businessmodel is hierop gebaseerd, de voorinvesteringen zijn reeds gedaan en de revenuen zouden nog moeten komen, mits de Woonprogrammering dit nog toe laat. De bijzondere projectsteun van het Ministerie in noord-oost is ook al vervallen

m. Studentenhuisvesting (p. 39)

Er wordt gestreefd naar herbestemming van grotere (monumentale) complexen nabij het centrum om te kunnen voorzien in het groeiende aantal master-studenten dat behoefte heeft aan zelfstandige, al dan niet gemeubileerde, wooneenheden.

De Corporaties zijn van oordeel dat hiermee een te eenzijdig beeld van de studentenmarkt en -behoefte wordt weergegeven terwijl de behoefte een gedifferentieerder beeld laat zien. Ten onrechte worden met dit beleid andersoortige initiatieven ten behoeve van studentenhuisvesting buiten beeld gelaten.

De Corporaties ondervinden in de randen van de stad last in het kader van vraag en aanbod door het eenzijdig toevoegen van studentenhuisvesting. Dit staat haaks op de ladder voor duurzame verstedelijking, het instrument dat hier bij uitstek gehanteerd zou moeten worden.

n. Kwantiteit boven kwaliteit

Ook zijn de Corporaties van oordeel dat de nadruk van de Woonprogrammering nagenoeg geheel op kwantitatieve onderdelen van de Maastrichtse

huisvestingsopgave ligt en niet of nauwelijks op de –minstens zo belangrijke- kwalitatieve onderdelen.

Een woonprogrammering moet getuigen van een juiste balans tussen kwalitatieve en kwantitatieve onderdelen. Voorkomen moet immers worden dat, als reeds aangehaald, verschraving van de buitenwijken leidt tot een afnemende vitaliteit van deze buurten. De kwalitatieve invalshoek is de grote ontbrekende factor in de Woonprogrammering.

o. Saldo 0-benadering

Corporaties wensen voor de goede orde in de Woonprogrammering opgenomen te zien dat verdunning van de woningvoorraad in/aan de rand van de stad niet enkel ten goede mag komen aan de projecten Belvédère en Groene Loper doch ook aan andere (corporatie)projecten binnen het stadscentrum of rustige stadswijken.

3. Reactie Servatius

Caberg Zuid-Oost (p. 30)

Servatius beschikt over een groot aantal woningen in de wijk Caberg Zuid-Oost. Uw college heeft hieraan als 'potentie' het karakter van een luxe woonwijk toegekend.

Felt is dat deze wijk geenszins het karakter van een luxe woonwijk heeft en het eenvoudigweg ook niet (meer) mogelijk is voor Servatius, gelet op haar kerntaak, om plannen in die richting te ontwikkelen.

Op dit moment bestaat het woningbezit in die wijk uit circa 120 noodwoningen. Servatius is voornemens om deze woningen op termijn te slopen en te vervangen door woningen in de sector sociale huur/koop.

Het verzoek is om de Woonprogrammering op dit punt aldus aan te passen.

Mosa-terrein Wyckerpoort

Het voormalige braakliggende bedrijfsterrein van Mosa, gelegen aan de Meerssenerweg/Professor Moserstraat is een schoolvoorbeeld van een herontwikkelingslocatie binnen het Maastrichtse stedelijk gebied.

De Woonprogrammering biedt geen flexibiliteit om locaties als deze om te zetten tot een hoogwaardig binnenstedelijk woongebied. Servatius verzoekt om een zodanige aanpassing van de Woonprogrammering dat er ruimte komt voor dit type initiatieven.

4. Conclusie

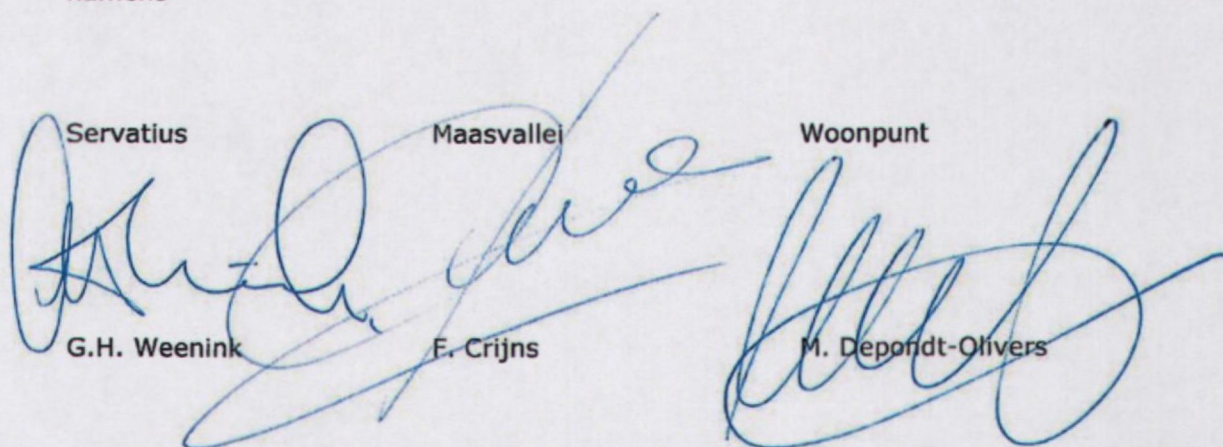
Wij verzoeken uw college de Woonprogrammering op de aangegeven onderdelen aan te passen en in aangepaste vorm aan de gemeenteraad voor te leggen.

Voorts zijn wij uw uitnodiging voor het overleg over de realisatie van de voorgestelde programmering graag tegemoet.

Wij danken uw college voor de aandacht die u aan onze reactie wil besteden.

Met vriendelijke groet,
namens

Servatius
Maasvallei
Woonpunt



G.H. Weenink
F. Crijns
M. Depondt-Olivers

J. H. P. *B*