

BINNENGEKOMEN REACTIES CONCEPTNOTA WOONPROGRAMMERING

- A.- Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht d.d. 18 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-)
- B.- Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht d.d. 18 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-02378)
- C.- Spreekuur op 26 januari 2016
- D.- Buurtplatform Brusselsepoort d.d. 26 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-)
- E.- Lybrae Consultants d.d. 28 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-.....)
- F.- Dhr. ████████ - mantelzorger Malpertuis d.d. 28 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-04075)
- G.- Bewonersvereniging Jekerkwartier d.d. 29 januari 2016 (Reg. Nr. 2016-04244)
- H.- Dhr. ██████ - bewoner Malberg d.d. 1 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-)
- I.- Maastrichtse corporaties: Stichting Servatius, Woningstichting Maasvallei Maastricht en Stichting Woonpunt d.d. 11 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-05727)
- J.- Swentibold Projectontwikkeling d.d. 14 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-05842)
- K.- Boels Zanders Advocaten namens Bouwbedrijven Jongen te Landgraaf d.d. 16 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-06261)
- L.- Dhr. ██████ - particuliere verhuurder uit Sittard d.d. 12 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-06130)
- M.- Buurtraad Limmel d.d. 22 februari 2016 (Reg. Nr. 2016-

Aan het college van B&W en de Gemeenteraad

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht
Heerderdwarstraat 43
6224 LS Maastricht

Datum: Maastricht, 18 januari 2016

Betreft: Concept Woonprogrammering

Geachte College en leden van de Raad,

Onlangs heeft de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht kennisgenomen van het feit dat door burgemeester en wethouders van Maastricht in haar vergadering van 8 december 2015 de concept Woonprogrammering Maastricht heeft vastgesteld. Daarbij is tevens besloten op 19 januari 2016 daarover de discussie aan te gaan met de raad, stakeholders en inwoners van de stad. Deze discussie zal plaatsvinden in de vorm van een stadsronde. Aangezien naar onze mening dit onvoldoende mogelijkheid biedt om een serieuze discussie te kunnen voeren en voorts onvoldoende recht doet aan het belang van het onderwerp en de betrokkenheid van voornoemde partijen, wensen wij via deze weg ook schriftelijk onze bezorgdheid te uiten.

Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

De Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) is relatief recent opgericht op 6 mei 2015, maar vertegenwoordigt enkele maanden later al circa 365 verhuurders van woonruimtes in Maastricht met +- 9500 huurders. De doelstelling van deze relatief recent opgerichte vereniging is het bevorderen, afstemmen en uitdragen van gemeenschappelijke zaken op het gebied van de ruimtelijke ordening en wonen in de gemeente Maastricht namens de aangesloten particuliere verhuurders. Bij het nastreven van voornoemde doelstelling treedt de VVWM ook op als vertegenwoordiger van de leden om hun gemeenschappelijke belangen te kunnen uitdragen en afstemmen. Daarnaast is de vereniging bezig om een keurmerk voor panden in het leven te roepen om de kwaliteit van de verhuurpanden en daarmee de leefbaarheid in de buurten te verhogen. Gezien het voorgaande is de VVWM dan ook zeker aan te merken als een belangrijke stakeholder die graag betrokken wenst te worden bij de totstandkoming van gemeentelijk beleid dat de belangen van haar leden raakt, waaronder de in voorbereiding zijnde Woonprogrammering die naar verwachting in maart dan wel april ter vaststelling zal worden aangeboden aan de gemeenteraad. Graag verwijzen wij ook (nogmaals) naar onze eerder geformuleerde *'Toekomstvisie / Evaluatie Particuliere Verhuurmarkt Maastricht'* van 8 mei 2015.

Vooraf

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de concept Woonprogrammering Maastricht (verder: concept-programmering) wensen wij vooraf op te merken dat wij het nut en de noodzaak van een goed regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid onderkennen. Om het karakter van Maastricht als aantrekkelijke woongemeente te behouden is het zaak het aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen op de huidige en toekomstige demografische ontwikkelingen. Dat houdt onder meer in dat woningen dienen te worden gerealiseerd op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Wij kunnen ons echter niet vinden in een aantal keuzes die in de concept-programmering worden gemaakt om het voorgaande te bereiken. Op die punten geven wij u hierna graag onze zienswijze.

Onvoldoende informatie over vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting

In de afgelopen paar maanden hebben wij meermaals onze bezorgdheid geuit over het gebrek aan informatie bij de gemeente Maastricht als het gaat over het bestaande aanbod aan studentenonderkomens en de vraag naar dergelijke woonruimten. Het feit dat vanwege het wegvallen dan wel wijzigen van studiefinancieringsmogelijkheden voor studenten geen noodzaak meer bestaat om zich op hun woonadres in Maastricht in te schrijven gedurende hun studie speelt daarbij een belangrijke rol. Er is niet bekend hoeveel studenten er in Maastricht wonen, waar ze wonen en hoe de studentenwoonruimten zijn verspreid over de stad. Begin 2015 is gestart met een inventarisatie- en handhavingstraject op 500 verhuurpanden ten aanzien van brandveiligheid, minimale omvang en eventuele strijdigheden met het geldende bestemmingsplan. Dit project en het daaraan gekoppelde legalisatietraject levert veel informatie op over de bestaande studentenhuisvesting, maar het geeft nog lang geen volledig beeld. Er melden zich nog wekelijks leden en niet-leden bij onze vereniging die pas onlangs hebben vernomen dat een dergelijk legalisatie traject loopt en niet weten dat er een deadline aan is verbonden.

Ons voornaamste punt van kritiek op de concept-programmering is dan ook dat – in elk geval ten aanzien van studentenkamers, studio's en appartementen voor studenten en jong werkenden in de particuliere sector – onvoldoende informatie beschikbaar is om daar nieuwe beleidsuitgangspunten op te baseren. Dat geldt zowel voor de vraagzijde (hoeveel studenten wonen er nu daadwerkelijk in Maastricht?) als voor de aanbodzijde (hoeveel kamers, studio's, een appartementen zijn feitelijk bewoond en wat betekent dit voor de beschikbare leegstandscijfers?). Naar onze mening dienen in elk geval de uitkomsten van het handavings- en legalisatietraject te worden afgewacht alvorens er kwantitatieve keuzes kunnen worden gemaakt voor de looptijd van de programmering en de jaren daarna. Waar mogelijk dragen wij graag bij aan het volledig in kaart brengen van vraag en aanbod. Bij een planologische toets via de vereniging (toets of het huidige gebruik strijdig is), wordt dan ook naast de rapportage een tekening per verdiepingvloer met brandveiligheidsvoorzieningen opgestuurd naar de gemeente en brandweer. Er is nu dan ook een uniek 'momentum' om de ontbrekende informatie te vergaren wat bijdraagt aan betere en concretere informatie hetgeen vervolgens ook een meer gedegen basis en noodzakelijke basis biedt om beleid te kunnen formuleren. Volledigheidshalve merken wij voorts nog op dat in de beknopte evaluatie van het vooralsnog geldende beleid uit 2010 in de concept-programmering in het geheel geen (concrete) aandacht is besteed aan de hiervoor genoemde doelgroepen en de geschetste problematiek.

Kwantitatieve beperkingen studentenhuisvesting

Ondanks voornoemde informatielacune zijn in de concept-programmering maximumaantallen opgenomen voor nieuwe studentenhuisvesting. Kort samengevat ziet de programmering voor de periode 2016-2020 er als volgt uit:

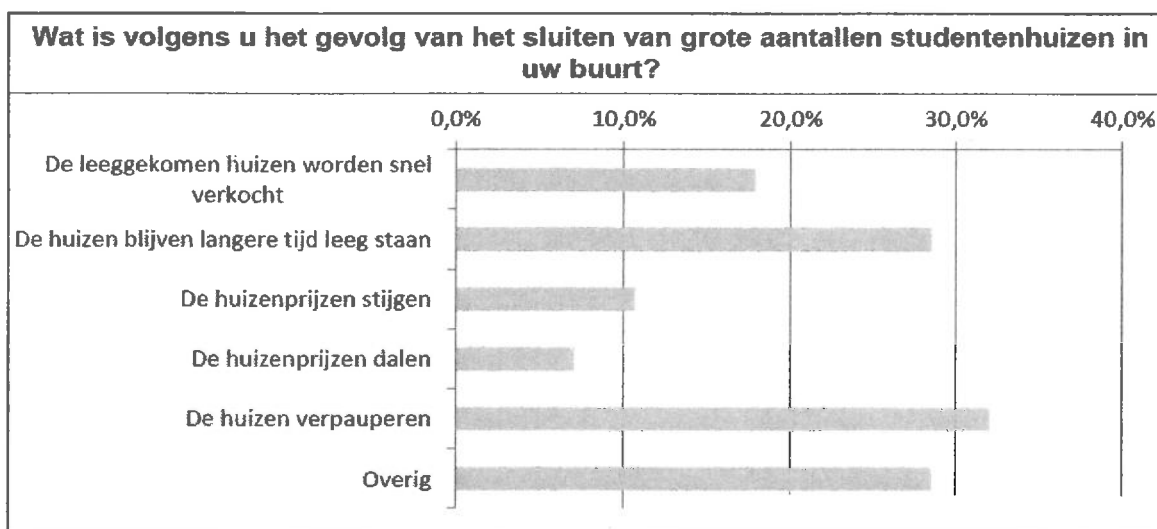
- 850 studenteneenheden in monumentale gebouwen, waaronder de Eiffel aan de Boschstraat, het Carré-gebouw en het voormalige Bonnefantencollege aan de Tongerseweg. Het betreft hoofdzakelijk zelfstandige eenheden met een voorgenomen huurprijs van minimaal € 595,00 per maand;
- 40 eenheden per jaar via woningsplitsing;
- 40 eenheden per jaar via herbestemming van overige monumentale panden;
- 40 eenheden via kamerverhuur;
- Er wordt ingespeeld op een verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden;
- Er wordt zeer terughoudend omgaan met andere initiatieven om buiten dit programma studenten huisvesting in de stad te realiseren.

Allereerst herhalen we nog eens ons standpunt dat eerst het gebrek aan informatie moet worden weggewerkt alvorens keuzes kunnen worden gemaakt, zeker ten aanzien van aantallen. Wanneer de deadline voor legalisatie van het bestaand aanbod in het kader van het inventarisatie-, handavings- en legalisatietraject is verstreken en handhavend zal worden opgetreden valt enerzijds een deel van het bestaand 'verborgen' aanbod weg. Anderzijds neemt de vraag ook toe, aangezien de bewoners van de betreffende panden (Maastrichtse burgers) op straat komen te staan. Het gevolg is extra vraag waar de concept-programmering geen rekening mee houdt. Voorgaande maximumaantallen samen leiden tot een totale ruimte voor studenteneenheden van 1.450. Gezien het voorgaande, het feit dat los van de Hogeschool Zuyd en Jan van Eyck Academie alleen al de Universiteit

Maastricht in het laatste jaar met 300 studenten weer verder is gegroeid¹ en ook richting toekomst een verdere groei is te verwachten met 1.300 – 1.500 studenten² of zelfs 1.600 studenten³ tot 2022, zijn naar onze mening de opgenomen maximumaantallen veel te beperkt en zullen die snel zijn opgesoupeerd. Zeker wanneer wordt bedacht dat in een woning al snel 4 eenheden of meer worden gerealiseerd. Dat houdt in dat het aantal van 40 per jaar in 10 panden of zelfs minder zal worden opgevangen en de mogelijkheden al snel zijn uitgeput. Een en ander zet dan een rem op de uitbreidingsruimte voor de UM en het HBO en negatieve huisvestingservaringen leiden tot een lagere internationale 'ranking' van de UM, waardoor de aantrekkingskracht op buitenlandse (master)studenten afneemt.

Kwalitatieve invulling vs leegstaand

Meer dan de helft van voornoemde aantallen is reeds gereserveerd door herinvulling van de genoemde grote monumentale gebouwen met een minimale huurprijs van € 595,00 welke enkel het topsegment bedienen. Vanuit het oogpunt van behoud van cultureel erfgoed is dat een positieve ontwikkeling, maar de keerzijde is dat daarnaast de markt minder divers wordt en de mogelijkheden voor 'kleine' particuliere verhuurders en pandeigenaren aanzienlijk worden beperkt, hetgeen weer zal leiden tot leegstand, met alle negatieve gevolgen op het woon-, leef- én ondernemersklimaat in de omgeving. Een vrees die ook leeft onder de overige inwoners van Maastricht, zo blijkt uit de enquête die wij hebben gehouden onder buurtplatforms in het kader van de eerder genoemde 'Toekomstvisie / Evaluatie Particuliere Verhuurmarkt Maastricht'.



In veel gevallen betreft dit ook cultuurhistorisch waardevolle en/of monumentale panden die gezien de omvang dan wel om financiële redenen niet (meer) geschikt zijn voor de huisvesting van slechts één huishouden. Het argument om op de beleidsmatig voorgestane grootschalige wijze te voorzien in de uitbreiding van het aanbod aan studentenhuisvesting is volgens de gemeente Maastricht dat de toename van studenten met name wordt veroorzaakt door de aanwas van buitenlandse masterstudenten die andere, hogere eisen stellen aan huisvesting dan hetgeen wordt aangeboden aan 'traditionele kamers'. Er is volgens de concept-programmering behoefte aan (gemeubileerde) huisvesting in of in de nabijheid van de binnenstad. Naar onze mening kan daar ook prima in worden voorzien door particuliere aanbieders, waarmee een positieve bijdrage kan worden geleverd aan de huidige en toekomstige leegstandsproblematiek in het particuliere segment. Het aanbod aan reguliere eengezinswoningen waaraan de behoefte afneemt kan dan worden omgezet in aanbod van kleinere zelfstandige eenheden waaraan wél behoefte bestaat. Transformatie voor nieuwbouw, niet alleen voor een selectief en beperkt aantal grotere monumentale panden.

¹ Concept Woonprogrammering Maastricht, p. 17

² Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid Limburg, p. 49

³ Kences, Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, 2014 (prognoses 2013-2021)

Niet alleen studenten, maar ook (tijdelijke) buitenlandse promovendi en staffleden kunnen daar gebruik van maken. Bovendien kan op die manier invulling worden gegeven aan de behoefte afgestudeerden 'vast te houden' en aan de stad te binden. Beleidsmatig is gewenst dat studenten maximaal nog een jaar in een studentkamer blijft wonen, maar na het afstuderen is de overstap naar een reguliere eengezins(huur)woning groot en kunnen ze over het algemeen niet (snel) terecht bij corporaties.

In dit verband is ook van belang dat het nieuwe beleid een rem zet op een zeker nu belangrijke ontwikkeling: wonen boven winkels. De retailsector zit in zeer zwaar weer en zal alles in het werk moeten stellen om te kunnen overleven. De leegstand van winkelpanden heeft zeker ook effect op het woon-, leef en – ondernemersklimaat (leefbaarheid) in winkelstraten. Wonen boven winkels is een kans om de economische weerbaarheid te verhogen en levert ook een bijdrage aan de leefbaarheid in winkelgebieden, aangezien er dan ook buiten de winkeltijden weer 'leven' is, hetgeen de binnenstad haar aantrekkelijkheid geeft en laat behouden.

Conclusie

Om het karakter van Maastricht als aantrekkelijke woongemeente te behouden is het zaak het aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen op de huidige en toekomstige demografische ontwikkelingen. Dat houdt onder meer in dat woningen dienen te worden gerealiseerd op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Alvorens op dat punt die keuzes te maken is goede en complete informatie nodig op het gebied van vraag en aanbod, welke informatie ontbreekt ten aanzien van studentenkamers, studio's en appartementen voor studenten en jong werkenden in de particuliere sector. Ondanks dit gebrek aan informatie worden wel keuzes gemaakt die van grote invloed zijn op de bewoners van Maastricht en mogelijkheden voor particuliere verhuurders c.q. woningbezitters. Wij doen daarom een dringende oproep op dit punt verdere informatie te vergaren alvorens concrete keuzes te maken voor de planhorizon van de Woonprogrammering Maastricht en de jaren daarna. Graag worden wij daar als Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht bij betrokken, want uiteraard zijn ook onze leden gebaat bij een gezonde woningmarkt, waarbij de vraag zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit bij de behoefte.

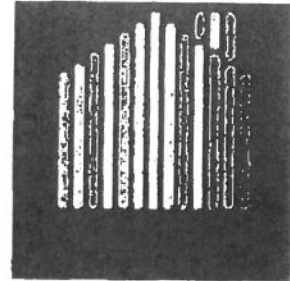
Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben of overleg wensen, dan staan wij u graag te woord. U kunt daarvoor contact opnemen met het bestuur via info@vwm.nl.

Hoogachtend,
Namens Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht,

H.W.A. van Gastel
Voorzitter

T.H.M. Kissels
Secretaris

W.D.A. Vandenberg
Penningmeester



Aan het college van B & W en de Gemeenteraad
Maastricht

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht
Stokstraat 13
6211 GB Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes
Heerderdwardsstraat 43
6224 LS Maastricht

Maastricht, 16 januari 2016

Verzonden: 18 januari 2016

Kenmerk: WP/MA/VEBM-VVWM/GRbrf

Betreft: Concept Woonprogrammering Maastricht van 1 december 2015

Geacht College en leden van de Raad,

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Wij, de VEBM in deze gezamenlijk optredend met de VVWM, hebben kennis genomen van de raadsavond op dinsdag 19 januari a.s. waarin ter bespreking in een Stadsronde onder meer de "Woonprogrammering" op de agenda staat. Doel van deze bijeenkomst is het bespreken van de concept Woonprogrammering Maastricht met de gemeenteraad en aanwezige partners en burgers om eventuele aanbevelingen voor de programmering op te halen.

Zoals vermeld in het Rondebriefje is in het voorgaande proces om te komen tot een actuele woonprogrammering vooral de gemeenteraad op de hoogte gehouden van het proces (van ondermeer de totstandkoming van de provinciale 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg'). Helaas moeten wij constateren dat gedurende dit proces geen raadpleging van externe stakeholders, waaronder de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht en de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht, heeft plaatsgevonden.

Wij beseffen ons dat het College voor een grote uitdaging wordt gesteld om vorm te geven aan stadsbreed gedragen beleid voor de toekomst van Maastricht als aantrekkelijke woonstad. Het voorliggende dossier betreft een concept rapportage; gezien de wederzijdse belangen, ligt een gezamenlijke opbouw en motivatie van de uitdaging die binnen de woonprogrammering tot 2020 binnen Maastricht aan de orde is, voor de hand liggen. Middels deze brief brengen wij u graag op de hoogte van onze standpunten, in de verwachting dat deze leiden tot nader overleg omtrent het voorliggende concept.

Onderstaand wordt vanuit vier hoofdpunten onze visie op het concept rapportage nader onderbouwd. Deze hoofdpunten betreffen:

1. **Uitgangspunten.**
2. **Aantrekkelijkheid Maastricht als woonstad.**
3. **Studentenhuisvesting**
4. **Inzet systematiek herverdeling / transformatie.**

1. Uitgangspunten

Provinciaal

In de concept rapportage wordt middels een beschrijving van de beleidsmatige context ondermeer het Regionaal beleid zoals verwoord in het POL2014 beschreven; in een nadere uitwerking, beschreven in de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SWZL), die sinds 6 januari 2016 als ontwerp ter inzage ligt, beschrijft de provincie Limburg de transformatieopgave zoals die voor de 18 Zuid Limburgse gemeenten tot 2020 aan de orde is. Door het College van B&W "wordt de noodzaak onderkend, dat de provincie Limburg een strakke regie voert op de woningbouwprogrammering, om de gevolgen van een krimpende bevolking op een verantwoorde manier te kunnen opvangen".

Aangezien de provinciale Structuurvisie nog vastgesteld dient te worden door de 18 samenwerkende Zuid Limburgse gemeenten, verbaast het ons dat de gemeente Maastricht vooruitlopend daarop, reeds een woonprogrammering in maart 2016 wenst vast te stellen. De provinciale structuurvisie wordt immers pas in juni 2016 vastgesteld en vormt nog aanleiding tot nadere discussie (middels zienswijzen en eventueel beroep conform de Algemene wet Bestuursrecht). Het College hecht echter veel waarde aan deze ontwerp structuurvisie van de provincie; zo valt te lezen op pagina 10 van de concept woonprogrammering dat "in de beleidsstrategie op stedelijk niveau het van belang is om aan te sluiten bij deze beleidsafspraken en aan te geven hoe Maastricht haar rol oppakt om aan deze beleidsafspraken invulling te geven, bekeken vanuit de specifieke lokale context". Het blijft echter ongewis waarom het College al vooruitlopend op de vaststelling van de provinciale structuurvisie (juni) al een concept woonprogrammering wenst vast te stellen (maart).

Gemeente

Specifiek voor woningbouw zijn in 2010 acht brandpunten aangegeven. In de feitelijke evaluatie van het concept woningbouwprogramma (paragraaf 2.3) worden een aantal kanttekeningen gemaakt bij de gerealiseerde woningen (125 per jaar):

- slechts 30% van de nieuwbouw is gerealiseerd binnen de geformuleerde brandpunten (Belvedere, Herstructurering Oost en West).
- Slechts 14% van de nieuwbouw betrof grondgebonden woningen (160).
- Er is minder gesloopt dan voorgenomen (programmering 1.000, feitelijk 648).
- Er zijn relatief veel toevoegingen tot stand gekomen door herbesteding van niet woongebouwen en woningsplitsing, met name in en rond de binnenstad.

Door de marktsituatie (kredietcrisis e.d.) konden onder andere de complexgewijze, grootschalige projecten maar moeilijk van de grond komen.

Met name door externe omstandigheden heeft de nieuwbouw dus niet geheel plaatsgevonden op de manier waarop dat was geprogrammeerd. Het in 2010 geformuleerde beleid is niet mislukt, maar er hebben zich nog veel ontwikkelingen voor gedaan buiten de geformuleerde brandpunten. Daarom is in het kader van de nieuwe woonprogrammering de vraag aan de orde of er in het beleid scherpere keuzes zouden moeten worden gemaakt: de focus nog nadrukkelijker dan in het verleden te richten op juist die ontwikkelingen, die van cruciaal belang zijn voor de vitaliteit van de stad. In het besef dat marktontwikkelingen maar in beperkte mate stuurbaar zijn.

Resumerend

Naar ons inzicht gaat de gemeente in haar evaluatie van het woningbouwprogramma te snel voorbij aan de situatie in de markt; het ingezette beleid middels aandacht voor de acht brandpunten is ingehaald door de tijd. De vragende partij (huurder, koper) dient naar ons inzicht meer aandacht te krijgen in de nieuwe programmering: zoals bovenstaand gemeld zijn marktontwikkelingen maar beperkt stuurbaar. Moet het College van B&W dan inzetten op een nadere invulling van de brandpunten of juist veel meer flexibiliteit inbouwen om zo snel in spelen op marktontwikkelingen? Voor de leefbaarheid in de (binnen)stad en het voorkomen van leegstand en verloedering (van winkels & verdiepingen) heeft het laatste onze voorkeur.

2. Aantrekkelijkheid Maastricht als woonstad

Het College motiveert dat "de voorliggende woonprogrammering en het daarbij flankerend woonbeleid de dynamiek, die er normaal gesproken is in de bestaande woningvoorraad, wordt beperkt". Het College is er echter van overtuigd dat het beschreven beleid de beste garanties biedt voor de blijvende aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad; wij betwijfelen dit.

In de evaluatie van de woningproductie wordt vermeld dat van 2010 tot 2014 ruim 505 woningen zijn gerealiseerd middels herbesteding- en/of woningsplitsing; let wel, juist als gevolg van deze woningsplitsingen heeft het College van B&W het voornemen een netto aantal woningen van 125 per jaar te realiseren gehaald!

Indien gesproken wordt over aantrekkelijkheid, dient voor bovengenoemde ontwikkeling een goede afweging te bestaan. Het aspect woningsplitsing is door het College voorzien van een nieuwe beleidslijn, die op 7 juli 2015 van kracht is geworden. In samenwerking met onder meer de gemeente, Maastricht University, de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht, brandweer & politie wordt gewerkt aan het vergunningen- en

legalisatietraject. De aanloopfase daarvan is reeds voorbij en inmiddels is er voldoende ervaring opgedaan binnen zowel de gemeente als de andere belanghebbenden om een succesvol vergunningetraject in te richten. Als gevolg van deze aanloopfase verwachten wij dat het College van B&W deze reeds belangwekkende samenwerking voldoende tijd gunt om e.e.a. voortvarend af te ronden.

Het voornemen van het College om juist de woningsplitsingen verder aan banden te leggen, middels een maximum van slechts 40 per jaar toe te staan (of zelfs een saldo nul benadering), volgen wij dan ook niet. Woningplitsingen spelen immers in op een vraag uit de markt, voorkomen leegstand en verloederen en zorgen voor een levendige binnenstad (zoals ook Wonen boven Winkels inmiddels heeft bewezen). Ook de kwaliteit en belevingswaarde van de diverse (vaak monumentale en beeldbepalende panden) wordt verhoogd. Verder wijzen wij op de verhouding tussen het steeds moeilijker verkrijgen van financiering enerzijds en onder druk staande huurinkomsten anderzijds van diverse panden, die als gevolg van de crisis steeds vaker zal leiden tot leegstand. Winkelpanden (bijvoorbeeld in aanloopstraten) zijn vaak nog enkel aantrekkelijk, indien de bovenverdiepingen ook (liefst als woning) verhuurd kunnen worden. Het succes en het vaak genoemde 'goudklompje' zoals de binnenstad liefkozend in de "Economische Visie" wordt beschreven, wordt door de beperking van een jaarlijkse quotering van 40 wooneenheden steeds minder aantrekkelijk!

Resumerend

De aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad is in schuilt in vele facetten. Ondanks het succes in aantallen, zoals de evaluatie van de woningproductie van 2010 tot 2014 weergeeft, beperkt het College van B&W de mogelijkheid om woningsplitsingen verder vorm te geven; kwantitatief wordt dit beperkt tot 40 per jaar (of een saldo nul benadering). Zoals ook wordt geconcludeerd door het College van B&W wordt de dynamiek die normaal gesproken aanwezig is in de bestaande woningvoorraad, beperkt. Juist deze voorstelling van zaken, in een tijd waarin invulling van leegstaand vastgoed flexibiliteit nodig heeft, gaat voorbij aan situatie in de markt. Heeft het College van B&W harde toezeggingen over Belvedere, de A2 traverse en andere 'pijplijnplannen'. Wat gebeurt met de contingenten van de benodigde nieuwe woningen indien één van deze projecten niet doorgaat? Maastricht staat (wederom) stil en verliest haar aantrekkelijkheid als woonstad! Het College van B&W stelt dat het in 2010 geformuleerde beleid niet is mislukt: hoe denkt de gemeenteraad daarover?

3. Studentenhuisvesting

De huisvesting van studenten in Maastricht wordt grotendeels opgevangen door woonruimte die wordt aangeboden door particuliere eigenaren. Het College van B&W heeft middels een bouwprogramma tot 2020 de aantallen woningen weergegeven die middels herbestemming van monumenten leiden tot 861 nieuwe wooneenheden. Op pagina 40 wordt daaromtrent het volgende vermeld:

*"Het programma is doelbewust robuust gekozen; met dit programma kan de vraag tot en met 2020 ruimschoots worden bedient. **Enerzijds vanwege de onzekerheid van de prognose**; anderzijds omdat er ook vanuit de markt door particulieren nog nieuwe kamers, studio's en andere zelfstandige studenteneenheden op de markt zullen worden gebracht. De realisatie van deze complexen dient drie doelen. Ten eerste wordt hiermee ingespeeld op de woningbehoefte van buitenlandse studenten. Ten tweede wordt hiermee het aanbod van studentenhuisvesting in Maastricht meer divers van karakter. En ten derde kan hiermee de druk op woonbuurten als gevolg van de groeiende studentenbevolking worden verminderd. Dit programma past met andere woorden uitstekend in de verdere volwassenwording van Maastricht als studentenstad".*

Uit bovenstaande begrijpen wij de ambitie van het College van B&W; Maastricht wordt volwassen als studentenstad en men wenst (vooral) de buitenlandse student te faciliteren, meer variatie in studentenhuisvesting te creëren en de woonbuurten te ontzien. De volgende kantekeningen kunnen daarbij gemaakt worden:

1. De woningbehoefte van de buitenlandse student

Maastricht heeft circa 7.700 (41%) buitenlandse studenten op een totaal van 20.300 (Keuzegids Universiteiten 2015). Deze studenten zijn al aanwezig in onze stad: een verdere toename van het totaal aantal studenten is beperkt (totaal tot 3%). Wij vinden het dan ook zeer vooruitstrevend om een programma voor studentenhuisvesting op vooral de buitenlandse studenten te baseren. Bestaat er wel verhuisbereidheid binnen Maastricht bij deze 7.700 buitenlandse studenten? Zonder deze informatie is een programma van 861 nieuwe eenheden slechts speculatief. Voordat een gemeenteraad instemt met dergelijke initiatieven mag enige vorm van haalbaarheid inzichtelijk gemaakt worden. Vooral de (door het College van B&W zelf vermelde) **onzekerheid van de prognose** creëert bij ons de nodige onduidelijkheid.

Daarnaast blijkt (uit Kences, Studentenwoonwensen Maastricht, 2014) dat vooral een groot deel van de buitenlandse studenten binnen een jaar wil verhuizen (andere plek, studie in andere stad, groter en goedkoper wonen, met bekenden). Is de invloed van dergelijke woonwensen meegenomen in de woonprogrammering?

Vanwege de prognose hebben wij de meest actuele data uit 'Kences, Landelijke monitor Studentenhuisvesting 2015' geraadpleegd. Hieruit blijkt dat volgens de trend berekening een totale behoefte voor woonvoorzieningen in Maastricht ten behoeve van 8.010 buitenlandse studenten bestaat tot 2022-2023. Uitgaande van het reeds

genoemde bestaande aantal buitenlandse studenten van 7.700 blijkt dit een toename van (slechts) 310 buitenlandse studenten. Voorgaande bevestigt dan ook de stelling van het College dat "de prognose onzeker is", zeker met een beoogde uitbreiding van 861 wooneenheden.

Aanbod studentenhuysvesting meer divers

Wij steunen het initiatief om meer diversificatie in de studentenhuysvesting te laten plaatsvinden, mits dit gefundeerd plaatsvindt. Vooralsnog ontbreekt bij ons de overtuiging dat het voorgestelde programma zorgt voor de verdere volwassenwording van Maastricht als onderwijs- en universiteitsstad; immers, de bestaande voorraad wooneenheden voor studenten zal ook nader voorzien dienen te worden van de mogelijkheid tot verbetering en verduurzaming van de kwaliteit. Daarentoe doet het College geen nadere aanbevelingen.

2. Druk op woonbuurten

De gemeente poogt al sinds 2008 nader te sturen op verdeling van de wooneenheden voor studenten over de stad. Vooralsnog heeft dit niet geleid tot succesvol beleid, mede ook omdat een student ook een bewoner en burger is van Maastricht. Sinds het aan banden leggen van woningsplitsingen is hier juist enkel discussie over ontstaan. De belanghebbenden denken inmiddels graag mee over de nadere inrichting (verduurzaming en verhogen kwaliteit) en legalisatie van deze bestaande situaties.

Resumerend

Gezien de beperkte toename van het aantal studenten in Maastricht, zien wij een grote uitdaging voor het College van B&W. De in de rapportage genoemde onzekerheid in de prognose hebben wij reeds toegelicht zien wij graag nader toegelicht.

4. Inzet systematiek herverdeling / transformatie

Een van de resultaten uit het POL2014 en het Woonmilieuonderzoek is een systematiek om te voorzien in 'Dynamisch voorraadbeheer'. Middels de provinciale Structuurvisie Wonen Zuid Limburg wordt hierin voorzien. De woonprogrammering van de gemeente Maastricht is gestoeld op het provinciaal beleid en het onderzoek 'Vraaggericht Woningmarktonderzoek Maastricht'. In dit onderzoek wordt duidelijk dat de gemeente (bij alle ruimtelijke ontwikkelingen) sterk rekening dient te houden met de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling. In de Doelgroepenanalyse in paragraaf 3.1 van het woningmarktonderzoek wordt beschreven dat tot 2021 een toestroom van 1.800 buitenlandse studenten is te verwachten; daarnaast wordt een afname van 500 Nederlandse studenten verwacht.

De Ladder voor Duurzame Ontwikkeling gaat daarbij altijd uit van de bestaande marktsituatie; via bovenstaande onderbouwd het College dat er voldoende behoefte bestaat voor de genoemde plannen in de woonprogrammering. Daarbij dient echter wel aandacht te blijven bestaan voor de bestaande huysvesting voor studenten. Immers, genoemde plannen gaan uit van gelijkblijvende vraag, condities en randvoorwaarden. Als gevolg van voorgaande pleitten wij er ook voor dat de reeds bestaande studentenhuysvesting te voorzien van de benodigde vergunningen en zekerheden. Deze (bestaande) aantallen vormen immers het uitgangspunt; het gaat daarbij over de huysvesting van 9.000 uitwonende studenten in Maastricht (15% van alle huishoudens in Maastricht). De genoemde nieuwe plannen in de woonprogrammering vormen slechts een klein gedeelte op de totale huysvestingsbehoefte (ongeveer 11%) van de uitwonende binnen- en buitenlandse student.

Aangezien vanuit het Rijk als de provincie Limburg gestuurd wordt op het uitgangspunt dat de bestaande marktsituaties beschreven dienen te zijn, verwachten wij dit ook voor de huysvesting van studenten. De uitdaging die de gemeente tot 2021 aanvaard met de huysvesting van studenten is zeer passend, maar dan mag ook verwacht worden dat de huidige woonsituatie van studenten inzichtelijk is.

Resumerend

Als gevolg van de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling en het daarop gebaseerde provinciale beleid, waarbij het uitgangspunt de bestaande huysvesting vormt, verwachten wij een verdere voortzetting (in de vorm van samenwerking) van het legalisatieproces van bestaande studentenhuysvesting.

Tot slot

Daar wij als marktpartijen dagelijks geconfronteerd worden met de gevolgen van een afnemend investeringsniveau, kunnen wij vooralsnog niet instemmen met de concept woonprogrammering. Om Maastricht aantrekkelijk te houden als woonstad, zal ook het investeringsniveau op peil dienen te blijven. De woonprogrammering gaat daarbij uit van plannen die (soms) al meer dan 10 jaren in de planvorming zitten. Het is dan ook maar de vraag of nieuwe initiatiefnemers Maastricht nog wel willen voorzien van de genoemde 'aantrekkelijkheid'. Indien het College vooraf al afziet van het daarvoor benodigde (ruimere) beleidsinstrumentarium en de daarbij behorende flexibiliteit.

In aanvulling op voorgaande dienen wij namens de VEBM en VWM een WOB-verzoek bij u in. Ik mag u verzoeken ons alle documenten toe te zenden binnen de wettelijke termijn, zoals bepaald in de WOB, met betrekking tot overleggen, besprekingen, correspondentie tussen de gemeente Maastricht en in de beleidsnotitie

Woonprogrammering genoemde betrokken partijen in de meest ruime zin des woords met betrekking tot de totstandkoming van deze programmering, meer concreet de uitgangspunten, etcetera.

Gaarne zien wij deze stukken tegemoet.

Planning

Gezien de planning (vaststelling van de woonprogrammering in maart 2016) stellen wij het zeer op prijs indien de argumenten verwoord in deze brief dienen als aanbeveling op de concept woonprogrammering en deel gaan uitmaken van de afwegingscriteria die door uw College aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

In afwachting van een spoedige reactie, verblijven wij,

Hoogachtend,

W.M.V. Schreurs

Secretaris
Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht

H.W.A. van Gastel

Voorzitter
Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht

Jong, Onno de

Van: Jong, Onno de
Verzonden: donderdag 28 januari 2016 10:03
Aan: Linden, Tima van der
Onderwerp: aantekeningen spreekuur woonprogrammering 26-01

Proces

De discussie in de stadsronde (op 19-01) is onvoldoende gecommuniceerd; die kwam als een verrassing. Tijdens de stadsronde was er bovendien weinig ruimte om aan de raad het signaal van ontwikkelende partijen mee te geven. De vraag wordt gesteld waarom er zo'n haast wordt gemaakt met het proces. Waarom wordt de besluitvorming van de Nota Woonprogrammering niet geheel parallel geschakeld met die van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

Inhoud

Er blijkt geen ambitie uit het stuk. De woningmarkt wordt op slot gegooid en de marktwerking verdwijnt. Zoals het nu is geformuleerd zal het beleggers afschrikken. Dat zal leiden tot leegstand. Waarom wil Maastricht het braafste jongetje uit de klas zijn? Geadviseerd wordt om (veel) meer flexibiliteit in de woonprogrammering te houden. Het is zeer de vraag of via dit beleid de doelstelling om genoeg goedkope woningen (zoals wel in Poelveld gebeurt) te bouwen wordt gehaald. Juist in de aangewezen prioritaire projecten heeft men te maken met hogere grondkosten. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor de huisvesting van gehandicapten.

Case

Een investeerder heeft recent een oud kantoorpand (monument) aangekocht met de bedoeling deze deels te verbouwen tot kleinere studio's / zelfstandige studenteneenheden. Volgens het vigerende beleid zou dat geen probleem moeten opleveren. In het nieuw voorgestelde beleid zou dat misschien niet eens meer kunnen. Naast de nadelen van het nieuwe beleid zoals hierboven is beschreven, is de vraag waarom er voor dit soort gevallen geen overgangsregeling komt.

Onno Jong, de | Planoloog

Team Ontwerp | Gemeente Maastricht

T (043) 350 4546 | E Onno.de.Jong@maastricht.nl

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.gemeentemaastricht.nl

Buurtplatform Brusselsepoort

(D.)



Aan:
College van Burgemeester en Wethouders Maastricht,
t.a.v. wethouder van Grootheest
Gemeenteraad Maastricht,
t.a.v. Raadsgriffie

Van: Buurtplatform Brusselsepoort

Betreft: Inbreng Concept Woonprogrammering Maastricht

Maastricht, 26 januari 2016

Geachte wethouder, raadsleden,

Afgelopen dinsdag hebben we deelgenomen aan de Stadsronde Woonprogrammering, om na afloop van die ronde hetzelfde thema aan een tweede bespreking te onderwerpen in onze buurtplatform vergadering. Onze inbreng, tevens belangrijkste conclusie van onze buurtvergadering, verwoorden we graag kort in dit schrijven.

Na deze zomer geschrokken (overvallen) te zijn door het besluit het 'leefbaarheids criterium' te verlaten in het gemeentelijke beleid over woonsplitsing, waren we nu aangenamer verrast door twee elementen in het nieuwe programmeringsvoorstel:

1. De keuze voor sturing, en in het bijzonder die voor gebied specifieke / geografische sturing, en
2. De beperking in omvang van de via woningsplitsing te realiseren studenten eenheden tot 40 per kalenderjaar.

Wat nog slechts gemist wordt, is een koppeling van die twee keuzes. Zoals de notitie nu is geschreven, lijkt de gebied specifieke sturing zich te beperken tot de thema's 1 en 2, en niet betrekking te hebben op thema 3, de 'nieuwe initiatieven'. Terwijl dat nu juist het thema is waar een gebied specifieke sturing zo zeer nodig is. Na de beleidswijziging van afgelopen zomer heeft zich een omvangrijk 'legaliseringsproces' in onze buurt voorgedaan, die ongetwijfeld nog tot 1 juli zal doorlopen. Het is cruciaal dat dit proces daarna stop wordt gezet. Op grond van precies dezelfde argumenten als die nu ook gebruikt worden voor besluiten binnen de thema's 1 en 2: Maastricht is gebaat bij buurten die een gezonde mêlee voorstellen van jong en oud, gezinnen en studenten, zorgwoningen en zelfstandige bewoning. We vertrouwen er dan ook op dat in de definitieve woonprogrammering, de optie van geografische sturing van de toewijzing van het jaarlijkse quotum van woningsplitsingen als beleidsmaatregel zal zijn opgenomen.

Met vriendelijke groet,

Dirk Tempelaar, voorzitter Buurtplatform Brusselsepoort

Jong, Onno de

Van: Marc Essers [m.essers@lybrae.nl]
Verzonden: donderdag 28 januari 2016 14:44
Aan: Linden, Tima van der; Jong, Onno de
CC: Huntjens, Roger; Jans, Koos
Onderwerp: Zienswijzen en aanbevelingen inzake woonprogrammering Maastricht



Geachte mevrouw Van der Linden en geachte heer De Jong,

In vervolg ons persoonlijk onderhoud tijdens bijeenkomst die dinsdagmiddag 26 januari jl. over de woonprogrammering door u werd gehouden, wil ik ook - mede op uw verzoek - schriftelijk mijn zienswijzen en aanbevelingen kenbaar maken.

1) Invoeren van een overgangsregeling / overgangperiode bij de invoering van de woonprogrammering Maastricht

Ik wil bepleiten dat de gemeente Maastricht een overgangsregeling / overgangperiode instelt inzake de invoering woonprogrammering, voor specifiek panden die in het bezit zijn van pandeigenaren, vastgoedbeleggers of (her)ontwikkelaars van panden in Maastricht en die nu bezig zijn met herontwikkeling en renovatie van deze panden of die binnen afzienbare tijd deze panden gaan herontwikkelen en renoveren. Deze periode zou minimaal 1 jaar moeten bedragen, omdat planvorming, ontwerp, principeverzoek- en vergunningverleningstrajecten meestal meer dan 1 jaar in beslag nemen bij (her)ontwikkeling van vastgoed.

Concreet voorbeeld is het pand Parallelweg 53 t/m 56 te Maastricht, het voormalige politiebureau voor het centraal station van Maastricht. Zie foto.



Dit pand is een gemeentelijk monument, is door ons aangekocht begin december 2015, staat meerdere jaren leeg, is toe aan algehele renovatie van binnen en buiten en heeft nu primair kantoorfunctie (geen woonfunctie), conform vigerend bestemmingsplan Sint Maartenspoort/Wyck d.d. 21-05-2013. Het monument heeft circa 1300 m² VVO vloeroppervlak en circa 20 parkeerplaatsen.

We zijn nu hard bezig met de voorbereidingen voor een vergunningaanvraag voor het vestigen van minimaal 17 studio's (oppervlakten variërend van circa 25 - 40 m²) voor buitenlandse (master)studenten en jong werkenden, uiteraard inclusief algehele renovatie en upgrading van het gehele pand. Op basis van de huidige regelgeving is de kans van slagen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning inclusief bestemmingsplanwijziging zeer aannemelijk, aangezien het huidige beleid van de gemeente Maastricht voorziet in herbestemming van leegstaand (monumentaal) kantoorvastgoed.

Er zijn naast dit voorbeeld meerdere voorbeelden te noemen van (grote) (monumentale) panden die geschikt zijn voor herontwikkeling naar kleine wooneenheden voor buitenlandse (master) studenten en jong werkenden en die nu in de verkoop staan of komen.

De regels omtrent kamerverhuur en woningsplitsing zijn medio 2015 veranderd. We hebben op basis van deze nieuwe regels een groot pand aangekocht met de bedoeling het te herontwikkelen. Het is niet te verkopen aan initiatiefnemers zoals wij, dat zo'n ingrijpende nieuwe regels nu zonder (duidelijke) externe communicatie op een zo'n korte termijn worden ingevoerd.

De communicatie van gemeente Maastricht over het in te voeren beleid inzake woonprogrammering naar burgers en professionele partijen ontbreekt nagenoeg.

2) Invoering woonprogrammering zorgt voor een nagenoeg algehele stop van particulier en professioneel initiatief om incurante en/of slecht onderhouden panden te herontwikkelen en te renoveren.

Wij pleiten er daarom voor om in de woonprogrammering altijd mogelijkheden te scheppen voor herontwikkeling van bestaand (monumentaal) vastgoed, bijvoorbeeld voor onder andere (incurante)

woon-winkelpanden, winkelpanden, kantoorpanden, e.d. of grote woonhuizen of monumenten, die aan renovatie en/of herontwikkeling toe zijn.

Daarmee wordt gestimuleerd dat ook in de komende jaren in de (binnen)stad wordt geïnvesteerd in het aantrekkelijk maken van (incourant) vastgoed door particulier en professioneel initiatief.

3) Stellen van kwaliteitseisen bij het legaliseren van illegale kamerbewoning en woningsplitsing.

Op dit moment is gemeente druk bezig om illegale kamerbewoning en illegale woningsplitsing aan te pakken. Veel van deze panden zullen gelegaliseerd worden is de verwachting.

Wij pleiten ervoor dat de gemeente Maastricht kwaliteitseisen stelt bij legalisering en dus niet enkel kijkt naar brandveiligheid en bouwbesluit om "huisjes melken" tegen te gaan.

Dat draagt bij aan de positieve ontwikkeling en uitstraling van de stad Maastricht. Niet iedere eigenaar zal daar voor kiezen en daardoor is er meer ontwikkeling mogelijk voor de herontwikkeling van panden die gemeente Maastricht graag herontwikkeld ziet, door partijen die wel een bijdrage willen leveren aan een betere uitstraling van Maastrichts vastgoed.

Ik zou graag uw reactie ontvangen op deze mail.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Marc Essers
Directeur



Lybrae Nederland BV T 043-6049000 F 043-6049001 I www.lybrae.nl KvK 14072662

Bezoekadres:
Meerssenerweg 291
6224 AJ Maastricht

E-mail Disclaimer Lybrae Nederland BV copyright © 2015

De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde natuurlijke persoon of rechtspersoon en kan informatie bevatten die persoonlijk en/of vertrouwelijk is. Het is de geadresseerde (rechtspersoon) niet toegestaan de(ze) informatie openbaar te maken, te kopiëren, te verspreiden of anderszins actie te ondernemen op basis van de informatie zonder toestemming van Lybrae Nederland BV. Mocht u dit e-mailbericht per vergissing hebben ontvangen, neem dan contact op met de afzender en verwijder het bericht uit uw computer(systemen). Lybrae Nederland BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste en incomplete verzending van dit e-mailbericht of aansprakelijkheid voor vertraagde verwerking hiervan. Dit e-mailbericht en de eventuele bijlagen zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van virussen. Desondanks aanvaardt Lybrae Nederland BV geen aansprakelijkheid, indien dit bericht en/of eventuele bijlagen schade veroorzaken aan uw computer(systemen).

Op onze dienstverlening zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Deze zijn te vinden op www.lybrae.nl/algemene-voorwaarden.php.



Please consider the environment before printing this e-mail

Woon programmering Maastricht

Ingek. 29 JAN 2016

28 jan 2016

Aan alle raadsfracties Maastricht,

Reg. nr. 2016.04076

Waarde raadsleden, hierbij enige aanvullingen op uw programmering :

- a) Samenvatting pag. 5 derde- het woord studenten huisvesting vervangen door (JONGERENHUISVESTING) ook pag.41-7.5. Woonprogramering. Ook werkende en niet (betaald)werkende jongeren tellen mee !(Stop die TWEEDELING)
- b) pag. 5 toevoegen Molenhof terug naar zorgappartementen.

Hoofdstuk 3 pag.15 Aangezien de CBS cijfers hieromtrent bekend zijn a.u.b. in de grafiek ook de cijfers van 2015 toevoegen. Evenals de verwachting van 2016- (graag voor de raadsvergadering publiceren .)

Pag. 18 Wonen en zorg .De wachtlijsten –aangepaste woningen- voor gehandicapten dient teruggebracht te worden naar hoogstens 3 maanden.
(Hoeveel wachtenden langer dan 3 maanden zijn er nu ? En wat is heden de Maastrichtse RECORD wachttijd ?

Pag. 19 Stop afbraak beschikbare huursubsidie woningen.

Ten slot : Verkoop sociale woningen en opnieuw bouwen van sociale woningen is GELDVERKWISTING. Gebruik dat geld voor renovatie sociale woningen- in slechte staat.

Ten slot constateer ik dat vele lichamelijk en geestelijk gehandicapten in erbarmelijke omstandigheden verkeren.

Wens u veel wijsheid en sociaal gevoel.

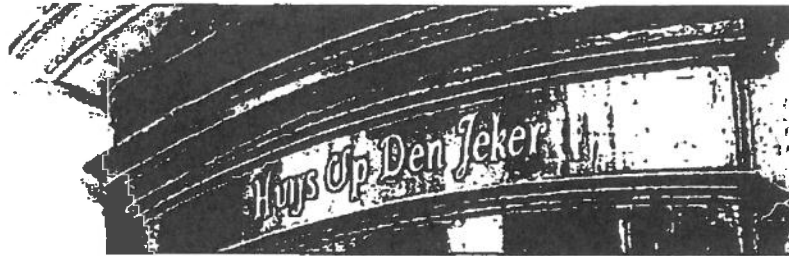
Tekent met vriendelijke mantelzorgers groet,

██████████
██████████
██████████ Maastricht



G.

Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)
www.bewonersjekerkwartier.nl



p/a Sint Hubertuslaan 19 6211 KC Maastricht

Maastricht, 29 januari 2016.

Aan: Het gemeentebestuur van Maastricht
Van: Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)

Betreft: Stadsronde - nota Woonprogrammering Maastricht

Geachte bestuur,

1

Zoals wij al aangaven bij de stadsronde op 19 december jl. alsook in onze brief d.d. 06-01-2015, maken wij ons zorgen over de ontwikkeling van het wonen in de Binnenstad en het Jekerkwartier. Daarbij gaat het ons vooral om de effecten van woningsplitsingen en (te) hoge concentratie studentenbewoning.

Wij onderschrijven uw nieuwe woningbouw aanpak die zich nu primair richt op opschorting van de woningbouw aan de "**Buitenranden**" van de stad, concentratie op de "**Binnenranden**": A2 groene loper, Belvédère en verbetering rustige stadsbuurten.

Extra aandacht dient ook gegeven te worden aan de sociale effecten. Gemist wordt een overzicht van de huidige bevolkingssamenstellingen in de deelgebieden en een evaluatie daaromtrent. Wij verzoeken u ook die gegevens in de nota op te nemen.

Onze overige opmerkingen en voorstellen betreffen het volgende.

1. Woning splitsing en studenten.

De door u voorgestelde quota voor woningsplitsing met jaarlijks ca 80 eenheden voor studenten en kamerbewoning geven een begrenzing aan. Echter deze aantallen leggen toch nog een behoorlijk beslag op het bestaande woningbestand.

Voor de nieuwe 5 jaar periode zal het gaan om ca 100 grotere woningen die daar aan zullen worden opgeofferd (5x80/ca 4=100): een niet onaanzienlijk aantal.

Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)

www.bewonersjekerkwartier.nl

Daarbij dient ook nog het aantal kamerbewoners in gezinswoningen (meer kamerbewoners in gezamenlijk gehuurde gezinswoning) meegerekend te worden.

Uw aanpak zal toch leiden tot een verder doorzettend verlies aan gezinswoningen en een veel te eenzijdige bewoning van de binnenstad. Gezinnen met een veelal vaste sociale binding vertrekken en een groter aantal (tijdelijke) kamerbewoners komt er voor in de plaats. Overigens een proces dat nog bovenop andere verdringingsproblemen (hotels/B&B en vakantieverblijven) komt.

Deze ontwikkeling zal zich vooral voltrekken in de bij de kamerbewoners gewilde binnenstadbuurten en **met name het Jekerkwartier**. Dit vanwege de concentratie van de universiteit, de belangstelling van studenten voor de kwaliteit van het gebied en het daar aanwezige bestand aan grotere woonpanden.

Onze dagelijks waarneming in het Jekerkwartier is dat het toelaatbare aantal woningsplitsingen de laatste jaren al ruimschoots is bereikt. Wij achten het aantal van 80 per jaar nog steeds te hoog.

Voor die gebieden waar dit proces al langer aan de gang is –zoals het **Jekerkwartier**– is daarom een “stop” in te stellen. Daarnaast is het essentieel ook voor overige gebieden het quotum te verminderen en extra criteria toe te voegen om een adequate spreiding over de stad te kunnen garanderen en concentratie in bepaalde buurten zoals het Jekerkwartier te verhinderen.

2

Wij bepleiten het studenten wonen goed gespreid voornamelijk projectmatig in te vullen en de voortdurende woningsplitsingen hier te stoppen

2. Wonen Centrum gebied

In de nota worden het centrum gebied en de aanloopstraten aangegeven als een woonmilieu waaraan nog slechts in beperkte mate behoefte bestaat.

Wij plaatsen een kanttekening daarbij.

Wij betwijfelen bijvoorbeeld of het wonen boven winkels en in diverse aanloopstraten lijdt onder een gebrek aan belangstelling. Daarbij wijzen wij er op dat ook in het centrum de aanwezige bewoning een belangrijke karakteristiek is. Een bijzondere kwaliteit die te behouden en waar mogelijk te versterken is.

Wellicht lenen de centrumgebieden zich minder voor gezinswoningen; voor andere categorieën bewoners kunnen zij zeker van betekenis zijn. Eens te meer geldt dit verder voor de aanloopstraten die eerder als onderdeel van de belendende stadsbuurt zijn te beschouwen en van daaruit zijn te beoordelen.

3. Jekerkwartier “rustige stadswijk”.

In de nota wordt het Jekerkwartier gekenmerkt als “rustige stadswijk”: een woonmilieu waaraan grote behoefte is. Tevens geeft u voor het oostelijk deel en aan de westrand aan dat hier u nog aan kwaliteitsverbetering wilt werken (groene cirkels afbeelding 3).

Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)
www.bewonersjekerkwartier.nl

Wij onderschrijven dat.

Wel wijzen er op dat het beheer van die gebieden en de stedelijke overlast voldoende aandacht moeten krijgen. Juist dat zijn randvoorwaarden voor de kwaliteit en rust van de “rustige stadswijken “. In het spanningsveld met de stedelijke druk van het aanliggend centrum gebied is een actief beleid gewenst om die rust te behouden.

4. “Zorgwonen” Binnenstad.

Extra aandacht verdient ons inziens het “zorgwonen” voor huidige (met name ook oudere) bewoners van de binnenstad. Door de druk vanuit de andere groeperingen op dit deel van de stad zijn de mogelijkheden voor aangepaste voorzieningen voor deze groep beperkt. Verhuizing naar andere delen van de stad zou niet de uiteindelijke oplossing moeten zijn.

Verzocht wordt extra aandacht te besteden aan aanvullende mogelijkheden ter plaatse te realiseren: zoals door inzet in optie herbestemming niet-woongebouwen en monumentale gebouwen). Mogelijk zou ook de Molenhof hierbij een rol kunnen spelen.

3

5. Wonen boven winkels/ woonomvorming.

Bij heel wat winkels in de binnenstad (veelal het centrum en de aanloopstraten) is sprake van leegstand boven en soms ook van de winkels zelf. Dit verdient extra aandacht.

In het programma 2010-2015 werd daarvoor een “wonen boven winkels” beleid aangegeven. Voor zover wij uit de huidige nota opmaken krijgt dat beleidsonderdeel nu minder prioriteit.

Wij vinden dat een gemis en zijn dan ook van mening die projectaanpak door te zetten (waaronder ook de eventuele woonomzetting van leegstaande winkelpanden). Tegen de achtergrond van de economische ontwikkeling op daarvoor geschikte locaties is ombouw van leegstaande winkels naar woningen in plaats van woningsplitsing een betere oplossing.

6. Zorg om monumenten

Een niet onbelangrijk onderdeel van uw beleid is de herbestemming van niet-woon- en grotere monumentale gebouwen. Wellicht ten overvloede wijzen wij op het behoud van aanwezige (historische) waarden bij dergelijke gebouwen.

Risico's voor het verlies van karakteristieke waardes zijn daarbij niet uit sluiten zoals bijvoorbeeld ingeval van te rigoureuze aanpassing aan minder geschikte (kleinere) units. Gewenst is die risico's in voldoende mate te borgen door aanvullende criteria.

Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK)
www.bewonersjekerkwartier.nl

Voor het overige complimenteren wij u met deze nota.

Wij onderschrijven de verdere evaluatie conclusies en nieuwe beleidslijnen. Met de nieuwe nota wordt een duidelijke sturing voor de komende ontwikkelingsperiode ingezet.

Wij verzoeken u bij de verdere afronding met onze opmerkingen rekening te houden.

Met een vriendelijke groet,

De Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK) - www.bewonersjekerkwartier.nl

Het bestuur,

Marijke van Lierop, voorzitter
Henk van de Voort, secretaris
Luc Slijpen, penningmeester
Wouter Mulder, lid

Zienswijze Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders Maastricht.

1 Februari 2016

Geacht College,

Bij deze wenst ondergetekende navolgende zienswijze kenbaar te maken.

Allereerst wil ik mijn verbijstering uitspreken over het feit dat Buurtkaders, laat staan Burgers, nauwelijks of helemaal niet betrokken zijn bij deze structuurvisie wonen. E.e.a. wordt bevestigd doordat deze structuurvisie voor inwoners niet direct bindend zal zijn en er volgt dan ook geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid na de Raadsvaststelling. Via informatiesessies wel een onderonsje tussen raadsleden, het 'maatschappelijk middenveld' en andere stakeholders. Hoe is dit mogelijk anno 2016. Burgers mogen wel de gevolgen dragen, maar worden als onmondige, voor voldongen feiten geplaatst. Nog in de kerstperiode heeft de Gemeente op Tv. Maastricht de nieuwe werkwijze van de Gemeenteraad, met meer burgerparticipatie aanbevolen. Wie kan dan nog verbaast zijn dat burgers volledig afhaken, soms onacceptabel agressief reageren.

Inhoudelijk is op deze Structuurvisie niets af te dingen, daarentegen is dat wel, op de wijze van totstandkoming. De parallel daaraan vastgestelde concept nota Woonprogrammering Maastricht d.d.15 December 2015, is een heel ander (gedetailleerd) verhaal, zo ook de rol van Wethouder van Grootheest namens het College, die al vanaf eind 2013 bij de eerste Provinciale gesprekken over Wonen betrokken is geweest en met name de handelwijze t.a.v. Maastricht West/Albertknoop lees Malberg, is op zijn zachts gezegd erg dubbelzinnig, ja riekt naar onbehoorlijk bestuur, daarom deze zienswijze. De feiten:

In 2001 heeft o.a. ondergetekende bij de Provincie (toen kon dat nog) bezwaren aangetekend, o.a. tegen de bestemming bedrijfsdoeleinden (van 2 naar 51ha.) in het B.plan Lanakerveld.

De onderbouwing rammelde aan alle kanten, vooral de noodzaak voor deze omvang kon niet worden aangetoond.

Idem t.a.v. de geplande ca. 400 woningen. (veelal in het hogere segment) Zowel behoefte, als de 'plek' konden o.i.z. (samen met buurtraad Oud Caberg) niet worden aangetoond of onderbouwd. Toch moest perse, voor beide bestemmingen, het voorkeursrecht worden gevestigd. Inmiddels (vanaf 2009/2010) zijn zowel de bedrijfsdoeleinden, als de woningbouw noodgedwongen afgevoerd, met miljoenen Euro's afschrijvingen tot gevolg.

Conclusie: Een volledig falend Gemeentebeleid, door niet te luisteren naar de inbreng van burgers.

In 2002/2003 heb ik een alternatief voor het BOP Manjefiek Malberg (plan Pepels 1) samen met bewoners van Malberg aangedragen. Met als hoofddoel veel minder slopen, maar meer echt duurzaam te renoveren, zo wie zo meer echte duurzame ontwikkeling te betrachten en gewezen op de 'gevaaren' van uitbreiding van de Belgische industrie m.n.v. voor Malberg, idem tegen de door Maastricht zo gewilde westelijke randweg. (ondanks Zouwdalrapport toch definitief afgevoerd in Grensoverschrijdend Strategisch plan Albertknoop 2007)

Conclusie: Door onvoldoende onze inbreng/argumenten te omarmen, zien we thans de ontluisterende werkelijkheid van een stokkende en veelal niet realistische wijkontwikkeling, met name t.a.v. de woningbouw In Malberg.

In 2009 heb ik o.a. alternatieven voor woningbouw in Malberg, Recessenpark(plein) en omgeving gemaakt (plan Pepels 2) Dit is uiteindelijk uitgemond in een burgerinitiatief. Hoofddoel van dit plan en burgerinitiatief was het Recessenplein (als cultuurhistorische kwadrant) onbebouwd te laten. Echte duurzame (levensloop bestendige en energie neutrale) grondgebonden woningbouw, waar echt behoefte aan is, te realiseren. Eerst de lege plekken, als gevolg van de sloop bebouwen zeker niet op de kop van het Zouwdal beginnen, (vlakbij de steenfabriek) definitief af te zien van de randbebouwing in het Zouwdal (volkstuinten, paardenwei, voetbalclub SCM en achter Oud Caberg) daar TOEN al duidelijk was (moest zijn!) dat om demografische redenen daar geen behoefte toe bestond, terwijl het Zouwdalrapport (2004) op dit cruciaal onderdeel al volledig achterhaald was. Conclusie: Waarom had ik dit inzicht wel en de Gemeente wederom niet, daar zij persisteerde dat

hun plannen (en de aantallen woningen) toch zouden worden gerealiseerd. Is het nu zo moeilijk tot op de dag van vandaag, omdat toe te geven, door het Burgerinitiatief af te wijzen en maar blijven doorgaan met feitelijk 'achterhaalde' ontwikkeling van woningbouw op de verkeerde plek. Met uiteindelijk ernstige gevolgen indien t.z.t Belgische watergebonden industrie gaat plaatsvinden

Gezien voornoemde keiharde vaststelling is het beleid van het College, lees Wethouder van Groothoest, die vanaf eind 2013 direct betrokken is bij de totstandkoming van deze Structuurvisie wonen en ook verantwoordelijk is voor de concept nota Woonprogrammering Maastricht, desastreus, daar deze volledig haaks staan tot het tot op heden gevoerde beleid (vanaf 2010) in Maastricht West met name voor Malberg/Oud Caberg/Albertknoop.

Alle feiten op een rij:

Te beginnen bij het niet volledig uitvoeren van het Raadsbesluit Evaluatie BOP Manjefiek Malberg 2007-2010. Gevolg: de presentatie Uitvoeringsprogramma West, 2011-2012, (voorjaar 2011, dus ook t.b.v. Malberg) na uitvoering zou de Evaluatie 2011-2012 volgen, vervolgens gevolgd door het uitvoeringsprogramma 2013-2014, na uitvoering volgt de Evaluatie 2013-2014, enzovoorts, Deze Evaluaties zijn NOOIT uitgevoerd, met alle gevolgen van dien, ook zonder enige burgerparticipatie. Als gevolg van deze werkwijze voor heel West, is de klankbordgroep Manjefiek Malberg beëindigd en zijn daardoor burgers niet meer bij de overleggen betrokken of is hun inbreng vrijwel onmogelijk

Dus een heleboel geweldige voornemens die niet meer dan heel veel bla bla, blijken te zijn.

In het Voortgangsbericht wijkaanpak Maastricht 2013-2014 (21 jan. 2014) pag. 3

Ruimte voor innovatie en vernieuwing waarbij de burger aan het roer staat:

Enkele citaten:

"Rode draad in de wijkaanpak is dat de gemeente Maastricht en andere organisaties meer afstemmen op burgers, minder op bureaucratische systemen. Dit kan als gemeentelijke organisatie, zaken los te laten en burgers meer te stimuleren en te faciliteren. Interactiever aan de slag te gaan en meer in buurten en wijken aanwezig te zijn".

Basis voor hernieuwde samenwerking:

" Alle betrokken 'organisaties' zijn bezig met herijkingen en reorganisaties, terwijl de middelen steeds schaarser worden. Burgers worden uitgenodigd om mee te doen, dat gebeurt in dialoog en door open gesprekken te organiseren, zoals straat-en tafelgesprekken en wijk-overleggen"

Helaas hebben juist in deze periode (vanaf 2010/1011) feiten/gebeurtenissen plaatsgevonden die een heel andere, onthutsende tegengestelde werkelijkheid op bovenaangehaalde prachtige 'papieren' voornemens. Zoals:

- 19 dec. 2014 email van gemeente + verslag bijeenkomst 17 dec. 2014, waarbij beelden werden getoond over grondwal en inrichting afscherming Belgisch bedrijventerrein. Citaat: "Er waren ca. 40 geïnteresseerde aanwezig en 'velen' konden zich in de getoonde beelden vinden en de reactie op de geplande inrichting van de groenwal waren overwegend positief, ook het plan voor een grondwal (steenfabriek) kon in het algemeen op instemming rekenen"
- In het persbericht van 25 februari 2015 wordt bekend gemaakt dat de Gemeente, de Corporaties en AM, GEM (grondexploitatie Malberg) opheffen, maar wel nog even 'regelen' dat de Zouwdalrand door AM word afgebouwd (na fase 1 ca. 100 verkoopwoningen richting steenfabriek) Bovendien mogen zij dus de locaties Volkstuinen en Markusschool bebouwen.

In diverse brieven (m.n. 02-01-2015, 03-04 2015) en overleggen is er duidelijk stelling genomen tegen deze handelwijze van de Gemeente (College) en gang van zaken rond de kop van het Zouwdal/Albertknoop (afbouwen won. Malberg en breedte Zouwdal tot Belgische fabrieken)

Conclusie: Dat het onbestaanbaar is om op basis van ca. 40 aanwezige met een zogenaamde 'positieve' reactie, dergelijke ingrijpende maatregelen te legitimeren, ook nog eens zonder de Raad Bovendien heeft Wethouder Van Groothoest in de brief van 10-11-2015 als antwoord op mijn brief van 23-08-2015, mij in het gelijk gesteld, dat de uitvoering van de afschermende grondwal Belgische bedrijven, op het Nederlands grondgebied, o.a vernietiging van de holle Reepweg tot gevolg heeft, zullen worden hersteld. (is overigens tot op heden nog niet gebeurd)

Mede door deze reactie van de Wethouder is overduidelijk komen vast te staan, dat de Gemeente zelf niet eens in staat is om hun eigen plannen (zie die presentatie) op de daadwerkelijke inhoud te kunnen beoordelen, laat staan dat ca. 40 burgers in dat kort tijdsbestek, dat wel zouden kunnen.

Bij diverse brieven en gelegenheden heeft de Gemeente aangegeven dat voor einde 2015 de verplichte wettelijke herzieningen (01-07-2013) van betreffende bestemmingsplannen aan de orde zouden zijn, later is dit bijgesteld tot begin 2016. O.a. in de brief van 12 mei 2015 van de Wethouder aan mij persoonlijk word ik uitgenodigd om mee te denken en te richten op invulling van het Recessenpark en dat ik later tijdens de juridische procedure net zoals andere burgers, een zienswijze kan indienen. Veel te laat, het was toch de bedoeling om burgers VOORAF te betrekken. Helaas door de planning van deze Structuurvisie wordt dat wellicht pas 2e helft 2016 en duurt de rechtsongelijkheid gewoon voort, door uitblijven herziening bestemmingsplannen Lanakerveld en Malberg-Oud Caberg, met o.a. met toepassing van de verplichte MPE regeling. (01-07-2013)

Bovendien is het ook verontrustend en onaanvaardbaar, dat eerder genomen beslissingen en voornemens, strijdig zijn met deze Ontwerpstructuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de parallel daaraan opgestelde Conceptnota woonprogrammering Maastricht.

Enkele citaten:

Structuurvisie WZI:

Pag. 27. 3.3.6 Plancapaciteiten en onder pag. 36/37 4.2.2 o.a. stap 2.

Drie stappen naar een goede woningmarkt programmering:

"De programmering vanuit deze ruimtelijke bril bekeken en afgewogen. Consequenties: 1. Bestaande planvoorraad 'in de wei' concurreert met centra, daarom zullen in de subregionale woningmarkt programmeringen, deze nieuwbouwplannen GEEN plaats meer krijgen. Uitgangspunt is zoveel mogelijk afvoeren. Dit geldt ook als er sprake is van planologisch juridisch harde plannen. Daarvoor wordt in deze Structuurvisie een stap gezet naar weg bestemmen, door de Gemeenteraad, conform wettelijke procedures" (Zouwdalveste fase 2 is feitelijk 'in de wei' gelegen) De in deze en andere artikelen aangehaalde tekst is dan ook strijdig met het boven beschreven tot op heden gevoerd bestaand beleid en en het besluit zoals verwoord in het persbericht van 25 febr. 2015 (t.a.v. Woningbouw Malberg)

De 1e fase Zouwdalveste staan de nieuwe koopwoningen al onverantwoord dicht bij de toekomstige watergebonden Belgische bedrijven (ca. 250m.) bovendien met een zeer 'bedenklijke' z.g.n. afschermende 'groene' grondwal. (kijk ter plaatse om uzelf te overtuigen) De interpretatie van deze Structuurvisie Wonen laat dan ook geen verdere ontwikkelingen in de randen van Malberg/Oud Caberg incl. de 2e fase Zouwdalveste toe, maar eerst de open plekken van het Recessenpark, m.u.v. het Recessenplein als cultuurhistorisch kwadrant, te bebouwen.

Pag 39. 4.3 en 4.3.1. en 4.3.2 Over de verhouding en ontwikkeling koop/huurwoningen:

"Met een stijgende vraag naar (betaalbare) huurwoningen, maar het aanbod van deze huurwoningen neemt af".

Ik verwijs bovendien naar de ernstige zorgen die ook bij de Provincie hierover bestaan en kenbaar gemaakt zijn. Dus nog meer argumenten/redenen om in Malberg eerst de lege plekken na sloop. (Recessenpark) te bebouwen, alvorens men in fase 2 Zouwdalveste (dichter bij de steenfabriek) verder gaat met (verkoop)woningen. Van de randbebouwing in het Zouwdal (o.a.volkstuinen en Paardenwei) kan al helemaal geen sprake zijn.

Concept Woonprogrammering Maastricht:

Enkele citaten:

Pag. 3. "de herstructurering van o.a. Malberg/Caberg etc. wordt doorgezet, maar door allerlei omstandigheden minder snel, behoud van voldoende betaalbare sociale woningen staat voorop" Het is uitermate funest, om desondanks te blijven persisteren bij verouderde/achterhaalde plannen

Pag. 5. Diverse voorwaarden aan nieuwbouw projecten:

"Levensloop bestendig en zorg geschiktheid bestaande woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt samen met de Corporaties, stads-breed voor de juiste personen."

Bij deze verwijs ik naar de aanpak appartementen Busselruwe Servatius, die zijn verre van levensloop bestendig en energie neutraal, lijkt op halfslachtige aanpak? Zou in breder verband bezien en ondersteunt moeten worden. (zie contact met Servatius als bijlage bij deze zienswijze) Als gevolg van het tijdstip is in deze Structuurvisie en Woonprogrammering er onvoldoende rekening gehouden met de klimaat doelstellingen/eisen zoals in Parijs is besloten.

Het is noodzakelijk nog tijdens deze 'inspraakronde' dat deze 'bijgesteld' worden, met mogelijk ondersteuning/maatregelen vanuit de Regering, wellicht aangevuld door Europese fondsen.

Pag. 8. Aanleiding en doel:

"Maastricht heeft gekozen om de discussie woningprogrammering Maastricht parallel aan de SVWZI te laten plaatsvinden, mede gebaseerd op 3 recente onderzoeken. Woonmilieukaart Z. Limburg (Provincie) - Wonen in Maastricht, Stecgroep (Gem. Maastricht) en Leefstijl onderzoek Provincie Limburg (Provincie)"

Pag. 13 "Dat door externe omstandigheden nieuwbouw niet geheel zou hebben plaatsgevonden zoals geprogrammeerd en dat het beleid in 2010 niet is mislukt"

Dit is maar zeer ten delen juist, daar reeds eind 90-er jaren het ETIL heeft gewaarschuwd voor dalende demografische ontwikkelingen. (geen 150.000 maar zelfs beneden de 100.000 inw.) Tot 2010 heeft de gemeente Maastricht dit stellig blijven ontkennen en is daarbij, bijna zelfs tot op heden, blijven vasthouden aan deze op verouderde verwachtingen, gebaseerde plannen.

Pag. 35. 6.3 Saneren en omvormen plancapaciteit:

"Plan capaciteit in woonmilieus aan de rand van de stad kritisch bekeken, op locaties waar nu geen bebouwing aanwezig is, deze bouwplannen in principe worden gesaneerd"

Pag. 36. 6.4 "toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking met afnemende aantallen woningen voor en maar ook na 2020, het Sphinxkwartier en de Groene loper prioriteit krijgen en verdunnen van woningaanbod in buurten rand van de stad"

Pag. 38. 7.2 Nieuwbouw:

"Woningcorporaties sociale voorraad via twee sporen. 1: renovatie en verduurzaming voorraad en 2: herstructurering tot en met 2020, afronden van de plannen voor o.a. Malberg-Caberg/Malpertuis. Maar uiteindelijk voor langere tijd, (na 2020?) door allerlei omstandigheden tempo lager dan aanvankelijk werd verwacht"

Het moge duidelijk zijn dat deze zienswijze officieel gericht is aan de Structuurvisie wonen Zuid Limburg, maar vooral ook t.b.v. de daaraan parallel opgestelde Woonprogrammering Maastricht. Daarom ben ik zeer verbaasd dat 19 januari j.l. de Woonprogrammering Maastricht in de Stadsronde is besproken, terwijl de inspraakprocedure van de Structuurvisie wonen Zuid Limburg nog tot en met 16 februari open staat en dat de Raadsronde al in februari/maart a.s. is ingepland. Ik heb deze Stadsronde gemist, omdat nergens in de officiële publicaties (1 Maastricht) noch op de nieuwsbrief van de Gemeente deze Stadsronde was aangegeven. (tenzij men had doorgeklikt op 'meer weten') helaas was ik toen te laat.

Met deze mededeling ben ik op 26 januari j.l. bij het spreekuur geweest en meerdere aanwezige constateerde ook onvoldoende op de hoogte te zijn van de geplande bijeenkomsten bij de Gemeente(raad) en dat e.e.a. toch wel heel erg gehaast word afgehandeld.

Blijft voor mij het onbegrijpelijk dat deze Stadsronde nog voor afloop inzage termijn plaatsvindt en verzoek u nadrukkelijk, nadat deze inspraak 'verwerkt' is er opnieuw een Stadsronde wordt gehouden en er voorlopig geen Raadsronde woonprogrammering plaatsvindt.

Ook zou e.e.a. in het licht van de evaluatie/functioneren van de nieuwe werkwijze van de Raad die thans plaatsvindt, moeten worden gezien. (o.a. invullen vragenlijst en bijeenkomst in maart)

In dat verband verwijs ik naar de presentatie Albertknoop 2001-2014, (11-11-2014) welke ik namens het Bpf. Malberg, voor de laatste SO Commissievergadering heb gegeven, moeizaam tot stand gekomen, maar toch als een voorbeeld van participerende Buurtraden/Burgers, zoals in de nieuwe werkwijze Raad juist was bedoeld. Zelfs de in deze Structuurvisie/Woonprogrammering, diverse aangehaalde feiten/voorstellen, zijn dan ook daar al uitgebreid aan de orde gesteld.

Nog enkele relevante opmerkingen bij deze zienswijze:

Het opsplitsen van woningen in deze omvang vooral t.b.v. Studenten in de diverse wijken (aan de rand van de binnenstad) zullen uiteindelijk desastreus zijn voor de leefbaarheid van deze wijken. Ook de verkoop van sociale huurwoningen door Corporaties (al dan niet gedwongen) zijn ook met grote gevolgen, die in deze omvang nooit had mogen plaatsvinden en heel snel dient te stoppen.

Tot zover,

Getekend, [REDACTED] Maastricht.

servatius. maasvallei
thuis.



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 klemt 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, verschraling 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

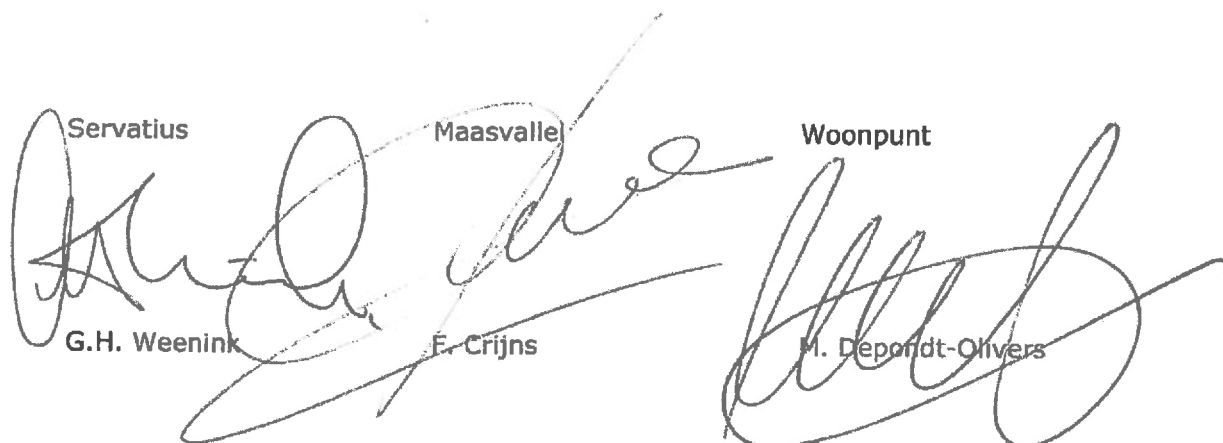
Wij verzoeken uw college de Woonprogramming op de aangegeven onderdelen aan te passen en in aangepaste vorm aan de gemeenteraad voor te leggen.

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

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

Met vriendelijke groet,
namens

Servatius
Maasvalle
Woonpunt
G.H. Weenink
F. Crijns
M. Depondt-Olivers



Handwritten initials

Handwritten mark

Rijksweg Zuid 12, 6131 AN Sittard
Postbus 5046, 6130 PA Sittard
Tel. 046-4584545
Fax 046-4580110
info@swentiboldprojectontwikkeling.nl
www.swentiboldprojectontwikkeling.nl
Rabobank Sittard-Geleen 1305.29.125
Kvk 17170402

Raad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek.: 16 FEB 2016

Reg. nr.: 2016-05842

Datum : 14 februari 2016
Kenmerk : 4100.184
Betreft : Zienswijze Woonprogrammering Maastricht

Geachte leden van de raad,

De voorzijde van de nota Woonprogrammering Maastricht d.d. 01-12-2015 lijkt op een handleiding van een gezelschapsspel. Voor Swentibold is de nota Woonprogrammering Maastricht allermindst een spelletje. De nota Woonprogrammering Maastricht bepaald in grote mate de aantrekkelijkheid van het investeringsklimaat en de dynamiek van de stad.

Gedeeltelijk verwijs ik naar onze zienswijzen ten aanzien van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kenmerk 4100.183 d.d. 14-02-2016, zie bijlage 1, waarin o.a. is gewezen op de onzekerheid van prognoses voor een periode van 25 jaar en een kaart waaruit blijkt dat het aantal inwoners in 2015 in Maastricht significant hoger is dan in 2013 geprognosticeerd. In aansluiting daarop wil ik de volgende kanttekeningen plaatsen bij de nota Woonprogrammering Maastricht.

Dat de projecten A2 Maastricht en Belvédère van groot belang zijn voor Maastricht en de regio, zal door eenieder worden onderkend. Echter, de realiteit leert ook dat deze plannen zich kenmerken met onzekerheid over o.a. doorgang, invulling, aantallen en tijd. Om de oorzaak van vertragingen te schuiven op externe omstandigheden is te kort door de bocht. Daarnaast is het de vraag of de producten die in deze plannen gerealiseerd kunnen worden, aansluiten bij de vraag van de consument, zeker omdat deze grondexploitaties onder druk staan. Door een pure focus op deze 'onzekere' projecten kunnen de benodigde investeringen en vernieuwingen in andere delen van de stad niet plaats vinden. Marktontwikkelingen zijn maar in beperkte mate stuurbaar, zoals u zelf eveneens terecht concludeert.

Uit gerenommeerde onderzoeken (o.a. Elsevier, Rigo) blijkt dat er een duidelijke trend naar de stad te constateren is, vooral naar historische steden en universiteitssteden. Buiten de Randstad betreft dit Groningen, Breda en Maastricht. De vraagkant is in de nota Woonprogrammering Maastricht redelijk traditioneel, hoofdzakelijk op basis van demografische ontwikkelingen, in kaart gebracht en houdt geen rekening met deze trend.

Een ander fenomeen wat volledig buiten beschouwing is gelaten, is dat Maastricht erg populair is voor het hebben van een pied-à-terre. Wij hebben er afgelopen jaren diverse mogen verkopen. Dit betreft vooral appartementen in en rond de binnenstad in de prijs categorie van ca. € 250.000,-. Waarschijnlijk is dit een groot deel van de 1700 'leegstaande' woningen waarvoor in de nota geen verklaring gegeven kan worden. Deze doelgroep kan een bijdrage leveren aan de instandhouding van leegkomende karakteristieke en beeldbepalende panden in de binnenstad.

Het aantal te koop staande woningen is afgelopen jaar met ca. 10% gedaald. Op dit moment heeft Maastricht (peildatum 10-02-2015) 854 woningen te koop staan. Dit is minder dan 1,5%, van het totaal. Prijzen op topplekken in de binnenstad lopen op naar Amsterdamse niveaus van wel € 5.000,-./m². Deze feiten uit de praktijk staan volledig haaks op het beeld dat in het rapport wordt geschetst van een steeds meer ontspannende markt. Makelaars en de interesse van (lange termijn) beleggers bevestigen een veel positiever beeld van de woningmarkt in Maastricht.

Het is mij niet duidelijk hoe de gemeente beleid kan voeren op het aantal eenheden voor studenten (zowel zelfstandig en onzelfstandig) zonder dat zij inzicht heeft in het aantal en soort eenheden dat in de gemeente aanwezig is. In 2015 is een groot inventarisatie- en legalisatietraject opgestart dat nog in volle gang is. Dit in combinatie met de gevolgen van het leenstelsel (waar Maastricht met haar internationale studentenpopulatie gelukkig minder last van heeft), zijn aanleidingen voor een gedegen onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan studentenhuisvesting, alvorens definitieve keuzes te maken op dit vlak.

De nota houdt onvoldoende rekening met de wijzigende samenstelling van de bevolking en daarmee wijzigende woningbehoefte. Tot 2030 neemt het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland toe met ca. 900.000 (CBS). Hiermee verandert ook de woningbehoefte. Er dienen veel meer (huur)woningen te komen voor eenpersoonshuishoudens.

Voor regulier wonen is enkel topsegment als uitzonderingscategorie benoemd, terwijl net bij jongere (hoogopgeleide) eenpersoonshuishoudens er behoefte is aan een meer luxe woning of appartement, dat niet zo groot en duur hoeft te zijn, maar wel gelegen is nabij de voorzieningen en ontmoetingsplekken. Zeker met de steeds strenger wordende hypotheekvoorsums dient Maastricht voldoende aanbod in dit segment te hebben om aantrekkelijk te zijn/blijven voor (hoogopgeleide) jongeren. Deze doelgroep kan gehuisvest worden door middel van herontwikkeling of herbestemming van bestaand vastgoed, echter met de huidige nota is dat vrijwel onmogelijk.

De mogelijkheden om niet courante panden te herbestemmen is met de beperking tot enkel monumentale panden te krap gedefinieerd. Soms kunnen niet monumentale panden op essentiële plekken ook van belang zijn. Wij hebben recent het oude kantoor van Rijkswaterstaat aan de Wilhelminasingel 106 gedeeltelijk gesloopt en herbestemd en daarmee een rotte plek op een prominente straat ingevuld. Dit soort ontwikkelingen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de stad en dienen binnen het nieuwe beleid mogelijk te blijven.

Ik deel het standpunt over de herstructurering van de woonmilieus aan de rand van de stad vanwege een potentieel overschot, vooral bij de incurante gestapelde woningen.

Resumerend. Ik herken het geschetste toekomstbeeld niet en ben van mening dat het perspectief van de woningmarkt in Maastricht er, in tegenstelling tot andere delen van Limburg, veel beter uitziet dan de nota aangeeft, en dat Maastricht moet voorkomen dat zij van de 'krimp' in de 'kramp' schiet met een rigide woonprogrammering die behoudens de 2 majeure projecten geen mogelijkheden biedt voor investeringen in haar mooie stad.

Het is evident dat Maastricht een opgave heeft bij het herontwikkelen en herbestemmen van leegkomende kantoren, winkels, religieuze en industriële gebouwen. Voor transformatie is wonen een belangrijke functie. Deze opgave is eerder een kans om verrassende en vernieuwde woonmilieus te creëren, dan een aanleiding om stilstand te creëren.

Ik hoop dan ook dat u tot nadere inzichten komt.

Met vriendelijke groet,
Swentibold Projectontwikkeling



ing. R.M.A. van Eijs MBA, Mio
directeur

Boels Zanders Advocaten

Aantekenen

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

J.L. Stoop

Advocaat

Postbus 2342, NL-5600 CH Eindhoven

stoop@boelszanders.nl

T +31 (0)88 304 01 82

F +31 (0)40 236 77 44

Plaats/Datum Eindhoven, 16 februari 2016
Betreft Inspraakreactie Woonprogrammering
Onze referentie JS/JS/7009178/32218699/V1

Zeer geacht college,

Namens cliënte, Bouwbedrijven Jongen te Landgraaf, breng ik hierdoor een inspraakreactie naar voren naar aanleiding van het door uw college ter inzage gelegde ontwerp van de Woonprogrammering Maastricht.

De reactie bestaat uit de navolgende punten.

1.

Het ontwerp gaat uit van de veronderstelling dat binnen de gemeentegrenzen van Maastricht sprake is van een te grote plancapaciteit voor nieuwe woningen. De remedie is het verdunnen van de planvoorraad aan de randen en in de suburbane omgevingen van de gemeente.

Het is voor niet helder waarop uw college genoemd standpunt baseert. Welke gegevens vormen de grondslag voor dit standpunt? Cliënte verzoekt uw college hierover inzage te verstrekken.

2.

Cliënte heeft recentelijk, in november 2015, onderzoek laten uitvoeren door Ecorys. Het betreffende rapport is reeds in uw bezit doch wordt volledigheidshalve als **bijlage 1** bijgevoegd.

Dit rapport, opgesteld ten behoeve van het overleg dat cliënte met uw gemeente voert over de herontwikkeling van het voormalige Mosa-terrein aan de Meerssenerweg/Professor Moserstraat, maakt kort gezegd duidelijk dat Maastricht niet of nauwelijks voorziet in de categorie grondgebonden koopwoningen binnen de prijsklasse van EUR 180.000,- en EUR 230.000,- en dat hierdoor geïnteresseerden 'gedwongen' worden om buiten de gemeente Maastricht te kopen.

Dit rapport laat zien dat er wel degelijk behoefte is in Maastricht aan dit segment

woningen. Het ontwerp rept hier niet over.

3.

Voorts valt op dat het ontwerp in het bijzonder een sfeer uitstraalt van bevoordeling van projecten waarbij uw gemeente zelf direct dan wel indirect belang heeft: Belvédère en Groene Loper. Hier worden twee petten gedragen door uw gemeente.

Gevolg is dat projecten van derden, marktpartijen en corporaties, qua prioritering terug worden geworpen en achteraan in de rij mogen sluiten.

Cliënte verzoekt uw gemeente het ontwerp aan te passen in de zin dat de 'gedwongen winkelnering' genoemde projecten niet wordt benoemd in de vast te stellen Woonprogrammering.

4.

Ook verwijst cliënte naar de inspraakreactie die mede namens haar bij de 18 Zuid-Limburgse gemeenten is ingediend naar aanleiding van het ontwerp van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (**bijlage 2**).

5.

Tenslotte betreurt cliënte het dat marktpartijen, althans zij zelf, niet zijn betrokken bij het opstellen van de Woonprogrammering. Het is evident dat marktpartijen hier belang bij hebben.

Cliënte verzoekt uw college rekening te houden met deze inspraakreactie bij het vaststellen van de Woonprogrammering en dankt uw college bij voorbaat voor de hieraan te besteden aandacht.

Met de meeste hoogachting,
Boels Zanders NV



J.L. Stoop

(L.)

Gemeente Maastricht
T.a.v. de leden van de raad
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek.: 16 FEB 2016

Reg. nr.: 2016.06130

Sittard, 12 februari 2016

Geachte leden van de raad,

Met dit schrijven wil ik mijn zienswijze kenbaar maken over het beleidsdocument Woonprogrammering Maastricht d.d. 01-12-2015 t.a.v. het aspect studentenhuisvesting.

Het beleid op het vlak van studentenhuisvesting lijkt te zijn gestoeld op een opeenstapeling van aannames. Recent is een legalisatietraject opgestart van studentenkamers die bij de gemeente veelal in zijn geheel niet bekend waren. Dit zijn duizenden kamers en het traject is nog niet afgerond. Hoe wilt u beleid over aantallen maken als u niet weet wat de huidige omvang van het aantal studentenkamers is?

Maastricht heeft veel internationale studenten, echter de Nederlandse student blijft een grote groep vertegenwoordigen. De gevolgen van het leenstelsel op de behoefte aan studentenhuisvesting zal zich pas over enkele jaren manifesteren in de volle breedte. Aan deze gevolgen wordt niet voldoende aandacht geschonken.

Hoewel de voorgestane grootschalige studentenhuisvesting in het Bonnefantencollege en het Eiffelgebouw zorgen voor de invulling van voor de stad belangrijke grootschalige complexen, geven verhuurders andere signalen af over de voorkeur van internationale studenten. Ik vraag mij af waarop de aanname is gebaseerd dat internationale studenten in Maastricht graag op campussen verblijven.

Ik adviseer de gemeente eerst een goede inventarisatie op te stellen van vraag en aanbod in samenwerking met de marktpartijen en belanghebbenden alvorens besluiten te nemen over toevoegingen en het vastleggen van de productvorm.

Hoogachtend,



Sittard

Aan het College van B&W Maastricht

Betreft: reactie Buurtraad Limmel op de Herijking Woningprogrammering

Maastricht, 22 februari 2016

Geacht college,

Bij de Herijking Woningprogrammering Maastricht is van belang dat de gemeente Maastricht naast de brandpunt locaties A2- Groene Loper en Belvédère ook de afspraken uit het Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth (hierna WOP) meeneemt. Concreet gaat het om het centrumplan waarbij een deel van de bestaande huurwoningen wordt gesloopt en er nieuwbouw in zowel de koop- als de huursector wordt gepleegd in combinatie met detailhandel en medische voorzieningen. Voor Limmel en Nazareth is het van essentieel belang dat het hart van de wijk vorm gaat krijgen. Wethouder van Grootheest heeft in een overleg van 8 december 2015 met de Buurtraad Limmel en de Buurtraad Nazareth aangegeven dat hij dit belang ook ziet. De nieuwbouw is van belang om jonge gezinnen aan te trekken en de verhouding koop versus huur te verbeteren teneinde een heterogene samenstelling van de buurt te bevorderen.

Probleemstelling

De samenstelling van Limmel baart ons als (Buurt)raad zorgen. Limmel is als gevolg van de groei van het aantal studentenpanden, de komst van het AZC en de vergrijzing steeds minder in balans. De wijk telt inclusief het AZC zo'n 3.000 inwoners waarvan ongeveer een kwart AZC-bewoner en een kwart student. Limmel heeft een beperkt aantal grondgebonden koopwoningen. Van deze koopwoningen is reeds een zeer groot aandeel, ongeveer een op de drie in gebruik als studentenpand. Het meerekenen van het grote aantal sociale huurwoning in Limmel in de berekening van de het aandeel studentenpanden in de wijk (zoals de Gemeente doet in de raadsinformatiebrief van 11 december 2015) vertekent ten onrechte de situatie in Limmel. Limmel heeft voor de stad zowel een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen in haar wijk, alsook een bovengemiddeld aandeel van haar grondgebonden koopwoningen dat als studentenpand wordt gebruikt. Dit is dubbelzijdige sociale problematiek, die ten onrechte gemaskeerd wordt als sociale huurwoningen en grondgebonden koopwoningen bij elkaar opgeteld worden en vervolgens op basis daarvan een percentage studentpanden berekend wordt zoals in de brief van 11 december is gebeurd.

De cijfermatige onderbouwing

Dezelfde maskering vindt plaats in de berekening van de Gemeente van het aandeel woningen in de wijk dat gelijk of groter is dan 110 m² aangezien (bijna) alle sociale huurwoningen in de wijk kleiner zijn dan 110m² en het aandeel sociale huurwoningen in de wijk ongeveer 75% bedraagt. Zoals de Gemeente zelf in het WOP Limmel- Nazareth schrijft heeft Limmel dus een eenzijdige samenstelling van de buurt (relatief veel mensen met een lage opleiding en laag inkomen), en wordt de sociale samenhang onder druk gezet door het relatieve hoge aandeel studenten en studentenpanden in de oude kern van de wijk. Volgens de cijfers van de Gemeente is reeds in 15 panden kleiner dan 110m² in Limmel een studentenpand gevestigd. Volgens de overgangsregeling worden deze panden vergund ondanks dat zij kleiner zijn dan

110m². Daarnaast zijn van de 215 grondgebonden koopwoningen in Limmel er 99 groter dan 110m², en daarvan zijn er dus reeds ongeveer 55 studentenpand. Bij een aanwas van 'slechts' enkele nieuwe studentenpanden per jaar (zoals bij het huidige 'geringe' aantal nieuwe aanvragen) is over ongeveer 7 tot 15 jaar 1 op de 2 grondgebonden koopwoningen in Limmel studentenpand. Dan heeft Limmel volgens de cijfers van de Gemeente ongeveer 575 sociale huurwoningen, 114 (15+99) studentenpanden en nog slecht 101 grondgebonden koopwoningen die geen studentenpand zijn. Dit betekent dat in principe elk 'gewoon' koophuis voor een gezin aan twee kanten omgeven wordt door een studentenpand, aangezien de grondgebonden koopwoningen in Limmel zich concentreren in de oude dorpskern, en de studentenpanden zich daarmee ook concentreren in de oude dorpskern. In de praktijk betekent dit dat hele delen van straten tot studentenpanden vervallen (zoals reeds al gedeeltelijk gebeurd is in de oude dorpskern).

Aantrekkingskracht van Limmel op studenten(panden)

De situatie is in Limmel m.b.t. studentenhuysvesting is op een aantal punten significant anders dan in veruit de meeste andere wijken van de stad: De hotelschool is in Limmel gevestigd, Limmel is dichtbij het centrum en de huizenprijzen zijn ruim beneden het gemiddelde van Maastricht. Limmel is hiermee bovengemiddeld aantrekkelijk voor de vestiging van studentenpanden, wat bewezen is door het feit dat in Limmel reeds een derde van de koopwoningen uit studentenpanden bestaat (wat vele malen hoger is dan de het overgrote deel van de overige wijken in Maastricht). Het aandeel grondgebonden koopwoningen groter dan 110m² mag in Limmel dan niet hoger zijn dan het stadsgemiddelde, de kans dat het aandeel grondgebonden koopwoningen dat groter is dan 110m² ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden voor woningsplitsing- en omzetting is in Limmel dus wel vele malen groter dan in andere wijken.

In te stellen contingent, quotum

Ook de contingent afspraken in het stedelijke Woningbouwprogramma zullen Limmel niet beschermen tegen de verhoogde aantrekkelijkheid van de wijk voor de vestiging van nieuwe studentenpanden. Zoals eerder gezegd, de aanwas van slechts enkele studentenpanden per jaar is genoeg om de situatie in Limmel binnen enkele jaren sterk te verslechteren.

Recente eerdere besluitvorming

In 2014 heeft de raad een amendement aangenomen dat van Limmel een 'nee tenzij wijk' maakte. De motivatie van dit amendement was om de beperkte voorraad grondgebonden koopwoningen in Limmel te beschermen tegen verdere woningsplitsing- en omzetting naar kamers (zie het amendement). Aan deze noodzaak om de beperkte voorraad grondgebonden koopwoningen te beschermen is niets veranderd. De Gemeente trekt in de evaluatie van het beleid, de conclusie dat er geen verschil zou zijn tussen 'ja mits' en 'nee tenzij' in verleende vergunningen. Deze conclusie gaat voor Limmel niet op. In Limmel heeft het amendement wel degelijk geleid tot afkeuring van alle vergunningsaanvragen (zie rapport Compansen inzake de woningsplitsing- en omzetting). Overigens is alleen het bekijken van het aantal goedgekeurde aanvragen sowieso geen goede maat voor evaluatie van het beleid. Veel studentenpanden zijn clandestien gevestigd en hier is door de Gemeente nooit op gehandhaafd. Aan het aantal aangevraagde vergunningsaanvragen is dus niet af te lezen hoeveel nieuwe studentenpanden er in een wijk gevestigd zijn. Alleen bij handhaving van clandestiene studentenpanden zou daadwerkelijk te bepalen zijn geweest wat het effect van het 'ja mits' ten

opzicht van het ‘nee tenzij’ beleid is. Pas in 2014 is begonnen met handhaving van clandestiene studentenpanden en dit is vrijwel onmiddellijk daarna weer gestaakt. Deze clandestiene panden worden nu onder het nieuwe beleid bijna zonder uitzondering allemaal gelegaliseerd. Dat de overgrote meerderheid van studentenpanden in de ‘nee tenzij’ wijken dus clandestien was gevestigd wordt nu dus bewezen door de grote aantallen aanvragen tot legalisatie van woningsplitsing- en omzetting naar kamers in deze buurten (dit geldt dus ook voor Limmel).

Conclusie

Zoals door de Gemeente onderkend speelt in Limmel enerzijds het probleem van eenzijdige bevolkingsopbouw met relatief veel mensen met een lage opleiding en laag inkomen, wat gerelateerd is aan het grote aandeel sociale huurwoningen in de wijk. En anderzijds speelt het door de gemeente onderkende probleem van een hoge concentratie studenten en studentenpanden in het relatief kleine aandeel grondgebonden koopwoningen in de wijk waardoor de sociale samenhang van de wijk onder druk komt te staan (zie WOP paragrafen 2.2., 4.4. en 5.1.). Deze problemen spelen nog steeds in Limmel. Het amendement uit 2014 was een stap in de goede richting voor Limmel. Het nieuwe beleid op woningsplitsing- en omzetting zal het probleem van de bevolkingsopbouw en sociale samenhang in de wijk echter opnieuw alleen maar verergeren doordat het toelaat het toch al magere aandeel van 18,1% van de woningen in de wijk dat nog beschikbaar is als koopwoning voor gezinnen uit de midden- en hogere klassen verder te reduceren naar 12,6% (wat ver beneden het gemiddelde van de stad ligt). Een reductie die gezien de bovengemiddelde populariteit van de wijk als vestigingsplaats voor studentpanden zeer reëel is. En die de waarschijnlijkheid dat gezinnen die de bevolkingsopbouw en sociale samenhang in Limmel, en daarmee de sociale problemen, zouden kunnen verbeteren zich ook daadwerkelijk in Limmel gaan vestigen exponentieel verkleint.

Wanneer je ook nog naar andere bedreigingen voor Limmel kijkt, mogelijk afstel van de Hoolhoeslocatie, sociale problematiek, vertrek van de voetbalclub, mogelijke uitbreiding Hotelschool en Mosa, de verkeersproblematiek m.b.t. sluisverkeer uit de Beatrixhaven, geluidsbelasting en fijnstofbelasting als gevolg van de opschaling van de Noorderbrug van 50.000 naar 80.000 voertuigen per etmaal dan mag de conclusie zijn dat de gemeente zaken die ze wel in de hand had uit handen heeft gegeven en niet bereid lijkt te zijn Limmel te beschermen tegen ongewenste invloeden. Wij hopen dat de coalitie bereid is om de Woningbouwprogrammering en het Woningplitsing- en omzettingsbeleid eens kritisch te beschouwen aan de hand van de door de gemeente zelf aangeleverde cijfers en bovenstaande argumentatie. Voor Limmel zou het veel schelen als de norm van 110 m² omhoog gaat naar 130 m².

Samengevat hopen wij dat er aandacht is voor de scheve bevolkingsopbouw van Limmel als gevolg van de vestiging van vele studentenpanden en het AZC en dat de gemeente maatregelen neemt die gunstig uitpakken voor Limmel. Het verhogen van de oppervlakenorm van 110 m² en het vlottrekken van het centrumplan zijn daarbij essentiële te nemen stappen.

Namens de Buurtraad Limmel,

Chris Meys