

EVALUATIE HERIJKING HERSTRUCTURERING

3 december 2021

SAMENVATTING

Op basis van de evaluatie blijkt dat er nu een aantal herstructureringsgebieden (nagenoeg) zijn afgerond (Heugemerveld, Heer, Wittenvrouwenveld-Wyckerpoort, Limmel en Malberg) of op het punt staan om in de afrondende fase te komen (Mariaberg en Caberg-Malpertuis). Tot slot zijn er gebieden waar binnenkort, na jaren van voorbereiding, een start wordt gemaakt met vernieuwing en verbetering van de buurt (Pottenberg en Nazareth). Sommige projecten zijn vertraagd. De reden van de vertragingen verschilt per project. In algemene zin geldt dat de vertraging veelal een gevolg is van een tekort aan middelen. Daarnaast zien we dat samen werken aan plannen met woningcorporaties, ontwikkelaars en inwoners leidt tot nieuwe en voortschrijdende inzichten. Zowel de woningcorporaties als de gemeente passen continue de bouwkundige en stedenbouwkundige plannen aan voor verbeteringen van de kwaliteit en oplossing van problemen.

Uit de gesprekken met de woningcorporaties kwam verder naar voren dat er een sterke behoefte is aan een overkoepelende projectleider voor de vastgoed- en herstructureringsprojecten, die tevens kan sturen op meer afstemming in de werkwijze tussen de verschillende gemeentelijke projectleiders en andere betrokken disciplines. Verder kwam uit de evaluatie naar voren dat er behoefte is aan een meer integrale wijze van advisering. Er wordt concreet gewerkt aan het verbeteren van de integrale advisering, waarbij de Omgevingswet als vliegwiel wordt gebruikt. Tot slot blijkt uit de evaluatie dat er een knelpunt ontstaat doordat corporaties geen geld hebben voor de ontwikkeling van openbare ruimte bij sociale huurwoningen. De gemeente heeft echter ook weinig middelen voor het realiseren van deze openbare ruimte. Ook het combineren met regulier onderhoud is niet altijd een optie vanwege financiële druk. Het borgen van meer gemeentelijk budget en het verkrijgen van Provinciale en nationale subsidies voor herstructurering kan bijdragen aan het oplossen van dit knelpunt en het behoud van de sociale woningvoorraad.

INLEIDING

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van vooral naoorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen, sociale aanpak). Dit gebeurde aan de hand van buurtontwikkelingsplannen. Verschillende ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om in 2016 deze buurtontwikkelingsplannen in te trekken. Zo waren de woningcorporaties genoodzaakt om - door nieuwe wetgeving, veranderende marktomstandigheden en financiële mogelijkheden - een deel van de voorgenomen plannen te herzien of uit te stellen. De gemeente kon niet alle investeringen in de openbare ruimte overnemen van de woningcorporaties, waardoor de plannen moesten worden herijkt. De woningcorporaties en gemeente werken nu vijf jaar met de herijkte herstructurering en hebben deze gezamenlijk geëvalueerd.

LEESWIJZER

De wijken waar in 2016 afspraken met de corporaties over zijn gemaakt, zijn hieronder benoemd. De adviezen zijn mede opgesteld in samenspraak met de woningcorporaties. Na de bevindingen op projectniveau wordt ingegaan op de bevindingen op procesniveau.

HEUGEMERVELD

Afspraak 2016: Omdat in het verleden reeds flink is gesloopt zou tot 2021 terugbouw van de in het verleden gesloopte aantallen mogelijk moeten blijven in het kader van de saldo nul voor de herstructurering stadsbreed. Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkeling is daarom dat 48 woningen het maximale aantal is dat kan worden teruggebouwd in de periode tot 2021. De gemeente toetst mogelijke initiatieven aan ruimtelijk beleid en woonbeleid en zorgt bij passende initiatieven voor begeleiding en aanpassing van het bestemmingsplan.

Stand van zaken 2021: De gemeente en de bewoners hebben een gebiedsvisie Heugemerveld opgesteld. De 48 woningen zijn nog niet gerealiseerd door Servatius – marktverkenning heeft in samenwerking met gemeente plaatsgevonden.

Advies: Project voortzetten, geen hoge prioriteit vanwege reeds vergevorderde herstructurering van de wijk.

MALBERG

Afspraak 2016: Voor de Reinaartsingel geldt dat Woonpunt dit gebouw na de tijdelijke inzet als huisvesting voor vergunninghouders zal slopen en op deze locatie grondgebonden woningen gebouwd worden, waarschijnlijk in de middeldure huursector.

Stand van zaken 2021: Project is nog niet gestart. Als Woonpunt hier met initiatief (nieuwe wensportefeuille is verwacht in 2022) komt moet de gemeente een projectleider aanwijzen die gaat kijken naar opgave en mogelijkheden.

Advies: Project voortzetten, geen hoge prioriteit vanwege reeds vergevorderde herstructurering van de wijk.

CABERG-MALPERTUIS

Afspraak 2016: In het gebied ten zuiden van de Peter Huysenslaan, oftewel Caberg Zuid-Oost is sloop gepland van 110 kleine grondgebonden woningen met vervangende nieuwbouw door (85) ruimere woningen. In deze herontwikkeling wordt ook het Cartigny terrein (van Woonpunt) meegenomen waar ook woningen zijn voorzien. Aan de Tamboerijnstraat zijn reeds 119 woningen gerealiseerd. Servatius zal de bouwkevel voor de laatste 15 grondgebonden koopwoningen die op deze plek waren gedacht proberen te verkopen aan een marktpartij. De 183 woningen, afwisselend portieketageflats en grondgebonden woningen, aan de Widelanken worden gefaseerd gesloopt. Het aantal woningen dat terug zal worden gebouwd zal fors lager liggen dan in de huidige situatie (ca. 140 woningen, mix huur en koop). De huidige weg Widelanken blijft liggen en er zullen beperkte maatregelen getroffen worden voor de aansluiting van de infrastructuur op de woningen en voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Sloop van de eerste fase (Criekenput) is voorzien in november 2016. Herontwikkeling van sociale woningbouw op deze locatie is voorzien in 2017. Dan zal ook gestart worden met de sloop van de aangrenzende complexen in het zuidelijk deel de Widelanken. Het zuidelijke deel van het nieuwe Wijkpark is reeds gereed. De herontwikkeling van het centrum van Malpertuis (sloop 51 woningen en enkele winkels) door vervangende nieuwbouw is door Woonpunt nog steeds gewenst, maar heeft Woonpunt vanwege de beperkte investeringsruimte voorlopig uitgesteld.

Stand van zaken 2021: De sloop van fase 1 en 2 van Caberg Zuid-Oost is afgerond door Servatius. Er komen 50 nieuwe sociale huurappartementen, de bouw start in 2022. Daarnaast gaat een ontwikkelaar vanaf 2022 er 35 koopwoningen realiseren. Gemeente legt de openbare ruimte aan en een ontmoetingsplek in het groen. Er ligt een gezamenlijk stedenbouwkundig ontwerp voor de Cartigny locatie. Meer duidelijkheid volgt op basis van nieuwe wensportefeuille Woonpunt (begin 2022). Nieuwbouw aan fase 1 Widelanken

Criekenput is met 80 appartementen gestart in april 2021. Servatius verwacht de oplevering in 2022.

Advies: Vanwege de benodigde herontwikkeling van het centrum van Malpertuis en de afronding van Caberg deze buurten op te pakken met prioriteit

LIMMEL-NAZARETH

Afspraak 2016: In Nazareth midden en noord wordt de renovatie van de sociale huurwoningen en de herinrichting van de straten in (Kasteel Petersheimstraat, Kasteel Wolfraathstraten Kasteel Cartielsstraat) afgerond. In deze straten zullen enkele sociale huurwoningen verkocht worden. De planning voor deze werkzaamheden is nog niet bekend. De nieuwbouw aan de Kasteel Cartielsstraat zal binnenkort worden afgerond. In Nazareth Noord wordt de beoogde sloop en nieuwbouw van de woningen aan Kasteel Oostlaan en Kasteel Rivierenstraat (koop/ middeldure huur) gerealiseerd. De planning voor deze werkzaamheden is nog niet bekend. De locatie aan de Kasteel Verduijnenstraat waar Woonpunt in 2014 reeds haar woningen heeft gesloopt en waartussen nog een bedrijfsgebouw ligt dat in eigendom is van de gemeente, zal als geheel worden aangeboden als woningbouwlocatie aan ontwikkelende marktpartijen. Dit zullen geen sociale woningen worden maar middeldure huur of koopwoningen. Voor de Hoolhoes locatie is de gemeente in september een selectieprocedure gestart voor een marktpartij die zal zorgen voor de realisatie van winkels op de begane grond, 24 sociale woningen boven de winkels en circa 40 grondgebonden particuliere woningen (koop of middeldure huur) die ten noorden van de winkels komen te liggen. In 2016 start Servatius met de renovatie van de 19 woningen aan de Askalonstraat/ Sionsweg. In 2017 zal Servatius starten met de voorbereidingen voor de herontwikkeling (sloop/ nieuwbouw) van de tegenoverliggende 30 woningen aan de Askalonstraat.

Stand van zaken 2021: Woonpunt en de gemeente gaan de aanpak in de wijk Nazareth gezamenlijk een nieuwe impuls geven. Vraagstukken op het gebied van wonen, leefbaarheid en duurzaamheid worden samen met bewoners aangepakt. Onderdeel van dit integrale plan is de nadere uitwerking van de plannen voor aanvullende nieuwbouw in Nazareth Noord. Op het gebied van duurzaamheid onderzoeken we de mogelijkheden voor de aanleg van een warmtenet. De aanvraag van de subsidie aardgasvrije wijken speelt hierbij een rol. Gemeente en Woonpunt stemmen af over concrete herontwikkeling van de locatie aan de Kasteel Verduijnenstraat. Bij Hoolhoes heeft Servatius 28 appartementen gekocht voor verhuur. Tevens worden er 42 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Oplevering wordt verwacht in 2022. Servatius en gemeente zijn in gesprek over de samenhang tussen de projecten Hoolhoes, Askalonstraat en kopblok Balijeweg. De verwachte realisatie is beoogd in 2022/2023.

Advies: Vanwege de nieuwe impuls ten aanzien van de herontwikkeling van Nazareth deze buurten oppakken met prioriteit

WYCKERPOORT - WITTEVROUWEVELD

Afspraak 2016: Op het terrein van Mosa Porselein waren ooit 110 woningen beoogd. Hier is voorlopig geen woningbouw meer voorzien vanwege de kaders uit de woonprogrammering. Servatius kijkt samen met eigenaar Bouwbedrijf Jongen wat er nu wel met het terrein gaat gebeuren. Servatius zal de Zuidwand Old Hickoryplein niet slopen en nieuwbouwen, maar in 2017 renoveren met als inzet het omvormen van de winkels in de plint naar extra sociale levensloopbestendige huurwoningen. Op het Essentterrein heeft het de voorkeur van de gemeente als Avenue2 de bouwplicht overneemt van Servatius en voor deze locatie een belegger zoekt die woningen bouwt met contingenten van Avenue2, zijnde harde plancapaciteit. Mogelijk wordt het programma nog aangevuld met gestapelde sociale woningen. Aan de Bauduinstraat is de insteek dat Avenue2 de sloopwoningen van

Woonpunt en Servatius koopt en op deze grond koopwoningen ontwikkeld aan de Groene Loper. Op de locatie van de garage en het elektriciteitshuisje aan de Bauduinstraat 112, langs de Groene Loper, worden 35 sociale huurwoningen gerealiseerd op grond deels in eigendom van Avenue2 en deels van Servatius, door Servatius af te nemen van Avenue2, die ook de contingenten beschikbaar stelt. Servatius start in 2017 met de herontwikkeling van de Tillystraat en omgeving. Hier worden 75 woningen gesloopt en komen 69 sociale huurwoningen en 18 koopwoningen voor in de plaats. Daarnaast worden ook 17 sociale woningen omgezet in kluskoopwoningen.

Stand van zaken 2021: De herontwikkeling van het Mosa Porselein terrein wordt momenteel opgepakt samen met het buurtnetwerk. De renovatie van de zuidwand van het Old Hickoryplein is afgerond. Voor het Essentterrein loopt momenteel een onderzoek naar de mogelijke invulling van deze locatie in samenwerking met Servatius. Het plan aan de Bauduinstraat betreft nu een mix van 80 sociale huurappartementen, 8 nieuwbouw eengezinswoningen en 6 te renoveren woningen. Maasvallei realiseert dit plan. De bestaande woningen aan de Bauduinstraat zijn deels gesloopt en de eengezinswoningen (8+6) zijn verkocht in Q3 2020. Van de 80 nieuwe appartementen worden er 20 gerealiseerd voor Servatius. Start bouw na zomer 2021, september 2021, oplevering wordt verwacht eind 2022. De nieuwbouw aan de Tillystraat is gereed. De kluswoningen zijn nog niet in de verkoop gegaan. Het project Bauduinstraat fase 2 is in voorbereiding.

Advies: Projecten voortzetten conform vastgelegde afspraken.

HEER - SCHARN

Afspraak 2016: Er worden geen woningen gebouwd op de voormalige voetbalvelden aan de Akersteenweg (70 beoogd). Maasvallei onderzoekt in plaats daarvan of zij de beoogde 70 woningen langs de Groene Loper kan realiseren. De aanleg van de waterbuffer op het Petrus Bandenplein begint in 2016, gevolgd door de sloop van de 20 woningen van Maasvallei en de volledige herinrichting van het plein. Gerard Walravenstraat (Sloop 32 wooneenheden en nieuwbouw van 15 patiowoningen en 15 appartementen in sociale huursector in 2024). St. Josephstraat/7 Januaristraat (sloop van 24 woningen en terugbouw van 20-30 sociale huurwoningen in 2019). 7 januaristraat/onder de kerkstraat (in 2025 sloop van 12 woningen en terugbouw van 18 semi-bungalows sociale huur).

Stand van zaken 2021: De woningen aan het Petrus Bandenplein zijn gesloopt en het park is aangelegd door de gemeente. De ontwikkelingen aan de Gerard Walravenstraat en St Josephstraat/onder de kerk worden verwacht in 2025. Maasvallei is medio 2020 gestart met ateliersessies om de eerste plannen voor de 7 januaristraat/ St Josephstraat vorm te geven. Verwacht is dat er uiterlijk eind 2022 gesloopt kan worden.

Advies: Projecten voortzetten, geen prioriteit op korte termijn.

MARIABERG

Afspraak 2016: De langjarige geleidelijke vernieuwing van Trichterveld wordt door Maasvallei gecontinueerd met de bedoeling dit af te ronden. Servatius wil investeren in renovatie, verdunning en verduurzaming van ruim 200 woningen in Blauwdorp en wil daarbij graag aansluiten op de verdere ontwikkeling en realisatie van de Blauwe Loper (een nieuwe langzaam verkeersverbinding die loopt door heel Mariaberg en aantakt op de binnenstad). Servatius zal begin 2017 beginnen met de verdere planuitwerking en de betreffende bewoners informeren wat dit voor hun woning betekent. In de herontwikkeling van Bloemenbuurt/Biedermeier heeft Woonpunt de sloop van fase 1 (24 woningen) afgerond in 2014. Woonpunt wil de verdere herontwikkelingsplannen (sloop van resterende 22 woningen

en realisatie ca. 40 nieuwe woningen) nog steeds graag doorzetten maar kan niet aangeven wanneer dit zal zijn.

Stand van zaken 2021: In Trichterveld is de laatste fase, tranche 13, in 2021 opgeleverd. Iedereen is geherhuisvest. Servatius heeft de eerste renovatie (102 woningen) uitgevoerd en start met de tweede renovatie (115 woningen) in 2021. In 2024 volgt nog een derde renovatieproject met ca. 45 woningen. Ook de eerste fase van sloop (100 woningen) is gerealiseerd. In 2021 start de nieuwbouw aan de Blauwe Loper. Dit betreft 4 bouwblokken van in totaal 138 woningen. Uitvoering is voorzien 2021-2024. In het plan is verdunning losgelaten. Ter behoud van de kwaliteit van het plan realiseert Servatius in het plan ook een huiskamer voor de bewoners/ buurt, 2 woonwerkwoningen en deelauto's ten behoeve van de verbetering van de mobiliteit. De gemeente start in 2022 volgend aan de uitvoeringsplannen van Servatius met de aanleg openbare ruimte in het plan Blauwe Loper inclusief langzaam verkeersverbinding Blauwe Loper en vervolgens een nieuw buurtpark. Dit loopt naar verwachting ook door in 2023 en 2024 om aan te sluiten op de nieuwbouw van de woningen. Daarnaast wordt door Woonpunt gestart in 2022 met de nieuwbouw van circa 20 woningen in fase 1 van Biedermeier met een mix van levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen. Duidelijkheid over Fase 2 aan de Seringenstraat volgt in 2022. Over de uitvoering en planning van fase 3 en 4 wordt nader afgestemd.

Advies: Vanwege de benodigde afronding van de herontwikkeling van Mariaberg deze buurt op te pakken met prioriteit

POTTENBERG

Afspraak 2016: Start van de herontwikkeling van het Poortgebouw en de Mammoetflat zijn pas voorzien na 2020.

Stand van zaken 2021: In 2022 uitvoering sloop en vervolgens start nieuwbouw van het Poortgebouw door Woonpunt. In de plint worden diverse niet-wonen functies ondergebracht ter behoud van ontmoeting en leefbaarheid in het hart van de wijk. Hierboven worden c.a. 50 nieuwe rollatorgeschikte woningen gerealiseerd waarvan 20% in de middenhuur. In 2022 start de voorbereiding sloop en nieuwbouw van de Mammoetflat door Woonpunt. Hier worden 44 appartementen gesloopt en c.a. 50 nieuwe rollatorgeschikte woningen gerealiseerd waarvan 20% in de middenhuur. In de nadere uitwerking wordt bekeken of het deel middenhuur wordt verspreid dan wel wordt geconcentreerd in het Poortgebouw of de Mammoetflat.

Advies: Vanwege de benodigde, en in het verleden uitgestelde, herontwikkeling van Pottenberg deze buurt op te pakken met prioriteit

EVALUATIE PROCES

Sommige projecten zijn vertraagd. De reden van de vertragingen verschilt per project. In algemene zin geldt dat de vertraging veelal een gevolg is van een tekort aan middelen. Daarnaast zien we dat samen werken aan plannen met woningcorporaties, ontwikkelaars en inwoners leidt tot nieuwe en voortschrijdende inzichten. Pilots gaan niet door, sloop wordt uitgesteld of verminderd en de werkelijke bouwvolumes die gerealiseerd worden wisselen zodra er meer bekend is over kosten en technische mogelijkheden. Zowel de woningcorporaties als de gemeente passen continue de bouwkundige en stedenbouwkundige plannen aan voor verbeteringen van de kwaliteit en oplossing van problemen.

Uit de gesprekken met de woningcorporaties kwam verder naar voren dat er een sterke behoefte is aan een overkoepelende projectleider voor de vastgoed- en

herstructureringsprojecten, die tevens kan sturen op meer afstemming in de werkwijze tussen de verschillende gemeentelijke projectleiders en andere betrokken disciplines. Herstructurering is daarbij breed gedefinieerd en omvat sloop/nieuwbouw, renovatie en herbestemming. Deze nieuwe functie, de projectmanager herstructurering, is per september 2021 ingevuld.

Verder kwam uit de evaluatie naar voren dat er behoefte is aan een meer integrale wijze van advisering. Er wordt concreet gewerkt aan het verbeteren van de integrale advisering, waarbij de Omgevingswet als vliegwiel wordt gebruikt. Via omgevingstafels, strategische tafels en een duidelijke intake wordt gestuurd op sneller duidelijkheid aan de voorkant en kortere doorlooptijd aan de achterkant. De woningcorporaties kunnen als initiatiefnemer ook aansluiten bij de omgevingstafel om direct input te leveren en te reageren. Daarnaast wordt er ingezet op meer afstemming per projectgebied of buurt als het gaat om fysieke ingrepen (ontwikkeling), sociale aanpak (sociaal/zelfsturing) en veiligheid, zodat een bredere samenwerking de basis geeft voor een integrale aanpak in de buurt waar we samen aan de slag gaan.

Tot slot blijkt uit de evaluatie dat er een knelpunt ontstaat doordat corporaties geen geld hebben voor de ontwikkeling van openbare ruimte bij sociale huurwoningen (ook voor parkeerplaatsen). De gemeente heeft echter ook weinig middelen voor het realiseren van deze openbare ruimte. Ook het combineren met regulier onderhoud is niet altijd een optie vanwege financiële druk. Hierdoor ontstaat de discussie of er, om de openbare ruimte te bekostigen, meer 'niet-sociale huurwoningen' (koop en middenhuur) moeten worden gerealiseerd. Want dan ontstaat er een positieve grondexploitatie met dekking voor de extra kosten openbare ruimte. Dit is echter niet altijd wenselijk, omdat zowel de woningcorporaties als de gemeente willen dat er voldoende sociale huurwoningen in Maastricht beschikbaar blijven. Het borgen van meer gemeentelijk budget en het verkrijgen van Provinciale en nationale subsidies voor herstructurering kan bijdragen aan het oplossen van dit knelpunt en het behoud van de sociale woningvoorraad. Eveneens wordt er bij de kadernota Grond-en vastgoedbeleid (Q2 2022) een voorstel opgenomen om meer maatwerk te kunnen leveren waar dat nodig blijkt in geval van grondruil om zo de noodzakelijke opgaves te kunnen realiseren in de buurten die we samen prioriteit geven in de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026.