

Ragnir  
naar

**Custers, Roger**

RS

**Van:** Moonen, Brigitte namens Raadsgriffie  
**Verzonden:** dinsdag 19 januari 2016 8:05  
**Aan:** Post Gemeente Maastricht  
**Onderwerp:** FW: Belangrijk! Concept woonprogrammering Maastricht  
**Bijlagen:** 2015\_01\_16\_VEBM\_Brief\_woonprogrammaV2 (1).pdf; image001.jpg

2016.02378

Gaarne inboeken op raad en college.

Gr. Brigitte

---

**Van:** wielschreurs@gmail.com [mailto:wielschreurs@gmail.com] **Namens** VEBM  
**Verzonden:** maandag 18 januari 2016 23:52  
**Aan:** VEBM  
**Onderwerp:** Belangrijk! Concept woonprogrammering Maastricht



Geacht college, geachte leden van de raad,

In bijgaande brief spreken wij de VEBM samen met de VVWM onze zorgen uit over de concept-woonprogrammering zoals deze dinsdag 19 januari 2016 in een stadsronde wordt besproken.

Wij rekenen erop, dat u onze standpunten mee zult laten wegen in de definitieve woonprogrammering zoals deze later dit jaar door de raad zal worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

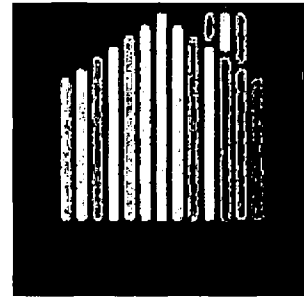
VEBM Maastricht

Wiel Schreurs, secretaris  
M. 06-24511770

Stokstraat 13, NL-6211 GB Maastricht

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."



Aan het college van B & W en de Gemeenteraad  
Maastricht

Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht  
Stokstraat 13  
6211 GB Maastricht

Vereniging Verhuurders Woonruimtes  
Heerderdwarsstraat 43  
6224 LS Maastricht

Maastricht, 16 januari 2016

Verzonden: 18 januari 2016

Kenmerk: WP/MA/VEBM-VVWM/GRbrf

Betref: 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 herbestemming 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 herbestemming- 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 vergunningentraject 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 verloedering 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 bediend. **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. Daarom treft 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