

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 04-01-2021
No. 2021-00256 (Wonen en Leefkw.)
No. 2021-00257 (Raad)**

Van:

Verzonden: zondag 3 januari 2021 21:28

Aan:

Onderwerp: stadsronde Woonprogrammering bijdrage St. BuurtBalans

Urgentie: Hoog

Beste heer

Hierbij bieden wij u als Stichting BuurtBalans onze bijdrage aan de stadsronde Woonprogrammering aan voor het Stadsbestuur.

Onzerzijds zijn de deelnemers aan de stadsronde:

Chris Meys

Huub Smeets

Pauline Tomlow

Over hen is een aparte mail gestuurd met de gevraagde gegevens.

Ik ben de opvolger van Chris Leonards als secretaris van de stichting.

Met vriendelijke groeten,

"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."



Maastricht, 3 januari 2021

Betreft: reactie op de woningprogrammering

Geacht Stadsbestuur,

Hierbij sturen wij u de zienswijze van Stichting Buurtbalans toe naar aanleiding van de nieuwe woningprogrammering en de rapportages die daar mee samenhangen.

Wij zijn blij dat, aanvullend op de reguliere inspraak, wij in staat zijn gesteld om op een constructieve wijze ambtelijk met elkaar van gedachten te wisselen.

Wij hebben een aantal algemene opmerkingen, opmerkingen bij de sheets van de presentatie en vervolgens ideeën voor een nadere uitwerking van het Wijkgericht bouwen.

I Algemene opmerkingen

1. We zijn verheugd om te constateren dat Maastricht grondig onderzoek heeft gedaan naar de woningbehoefte, scenario's heeft uitgewerkt en de keuze heeft gemaakt voor een ambitieus werkgelegenheidsscenario.
2. We vinden de inzet op een lager gesteld aantal van 600 direct te realiseren woningen risicovol. Dit gezien het huidige tekort op zowel de koop- als de huurmarkt en het gebrek aan woningen voor starters-, middelhuur- en seniorenwoningen. We adviseren daarom vast te houden aan de 130% van de minister. Het aftrekken van 20% van de capaciteit om deze adaptief achter de hand te houden, doet de Maastrichtse woonmarkt geen goed. Voordat een woning gebouwd is, zijn er gemiddeld 5 jaar verstreken tussen de verleende vergunning en de bouw. Daar komt nog eens bij dat juridische procedures, oplopende bouwkosten, minder durf om te investeren als gevolg van een economische crisis, de verdergaande verdunning van de huishoudens, de stikstofproblematiek en het toenemende gebrek aan vaklui extra vertragend werken. Bovendien kunnen ook uit de Groene Loper en Belvédère projecten rollen, die niet meer doorgaan, wat het tekort nog groter maakt. Daarnaast maakt het zorgbeleid, waardoor senioren zeer lang zelfstandig kunnen wonen, dat de doorstroming in ernstige mate beperkt is.
3. De woningprogrammering gaat niet alleen over een algemene stedelijke benadering, maar strekt verder, over de woonbuurten zelf. We missen de analyse per buurt. Woningen komen zoals ook recent de Rekenkamer aangaf op een bepaalde plek. Het

is dus niet genoeg om alleen kwantitatief te bezien of er voldoende woningen worden gebouwd, maar zeker ook na te gaan wat de beste locaties daarvoor zijn; waar ze een bijdrage aan een buurt of wijk kunnen betekenen. Een en ander in relatie tot de wijkaanpak en de aanpak kwetsbare buurten, eenzijdige woningopbouw en scheefgroei.

4. We signaleren in de stukken het begin van aandacht voor wijkaanpak. Hieraan heeft het de laatste vijf jaar in Maastricht grotendeels ontbroken. Een structurele benadering van dit belangrijke onderwerp juichen wij zeer toe! De aanpak van kwetsbare buurten verdient daarin zeker prioriteit. Hierover later meer bij onze bijgevoegde ideeën over de eerste uitwerking van de wijkaanpak.
5. De structurele gevolgen van corona zijn onvoldoende vertaald in de rapportages. Corona heeft ervoor gezorgd dat naar verwachting steeds meer mensen structureel (een deel van de werkdagen) thuis zullen gaan doorbrengen. Dit heeft gevolgen voor de gewenste grootte en indeling van de woningen. Ook de noodzaak van een adequate buitenruimte dient zich in dat verband aan.
6. Wij hebben grote zorgen over de beperking op het toevoegen van woningen in het stadsrandmilieu zoals die momenteel geldt in de Omgevingsvisie. Het is juist gewenst uit oogpunt van ruimte en afstand houden dat de binnenstad en stedelijke woonmilieus niet nog veel verder verdichten. Benut ook het voordeel van de stadsrandwoonmilieu's, omdat daar vooral grondgebonden koopwoningen en middensegment huur gerealiseerd kunnen worden, die een zeer positief effect hebben op de gewenste doorstroming in de woningmarkt.
7. Ten aanzien van de locaties waar woningbouw van enige omvang goed gerealiseerd zou kunnen worden, denken wij als voorbeeld aan de stadsrandmilieus, enerzijds het Zinkwit-gebied, de aanpalende Maasoever aanvullend op het al genoemde Tregaterrein en het terrein van de Jojo-haven in Boscherveld, anderzijds nabij de binnenstad het voormalige militaire oefenterrein tegenover de voormalige Tapijnkazerne, de directe omgeving rond het vernieuwde winkelcentrum Brusselsepoort, Wyckerpoort en het braakliggende terrein aan de zuidkant van Ceramique achter het aanwezige kantorencomplex. In beperkte mate, zie hierboven onder 6., wordt gedacht aan kleinere binnenstedelijke projecten, zoals bijvoorbeeld de PTT-locatie in het Jekerkwartier en de voormalige V&D (de bovenetages). In de kleine kernen -zoals Borgharen en Itteren- zijn kleinschalige toevoegingen nodig, met name door het ontbreken van voorzieningen voor senioren en starters.
8. Meer aandacht is te geven aan de mogelijkheden van flexibel housing en building. Te beginnen met gemengd gebruik, bijvoorbeeld door starters/studenten. Onze grote voorkeur gaat uit naar woonvormen die qua gebruik meer opties openhouden in een langere cyclus. Weliswaar kan voor de kortere termijn het bouwen van semi-permanente woningen een oplossing bieden voor doelgroepen als studenten, starters, singles en senioren. Maar een levensloopbestendige flexibele bouw biedt op lange termijn meer perspectief, ook qua milieubelasting.
9. Wij hebben zorgen over de mate van de voorziene inkrimping van de sociale woningvoorraad in relatie tot de economische crisis, die te verwachten is als gevolg van de coronacrisis. Ook de betaalbaarheid van koopwoningen en het gebrek aan middenhuur is een grote zorg. Dat geldt zeker ook voor het gebrek aan seniorenwoningen, waarbij alleen in theorie de bestaande voorraad soelaas zou kunnen bieden. De praktijk is anders en de druk op de woningmarkt voor senioren

wordt sprongsgewijs groter door de corona situatie ('blijf zo lang mogelijk uit een bejaarden/ verzorgingstehuis') en de demografische ontwikkeling.

We pleiten daarom voor een diepgaander studie naar sociaal, starters- middelhoer en seniorenwoningen in de post-coronatijd.

10. We pleiten voor het invoeren van een doelgroepenverordening om speculatie door beleggers tegen te gaan.

II Opmerkingen over de voorliggende woonprogrammering 2030 naar aanleiding van de presentatie (marktpartijen op 18 november 2020).

a. Zoals hierboven onder 1 gesteld, liggen er goede bouwstenen voor een Woonprogrammering 2030 op basis van meerdere onderzoeken, waarbij het woningbehoefteonderzoek van Stec uit juli 2020 de basis vormt.

Enkele kanttekeningen daarbij:

-de nadruk ligt op de programmering tot en met 2025. Wij menen in het verlengde van het rijksbeleid m.b.t. het wonen dat de programmering voor de periode 2026/2030 meer aandacht behoeft, met name ook in termen van locatie- en bestemmingsplancapaciteit.

-het Stec-onderzoek heeft wel een coronavariant, maar gaat te weinig in op de fundamentele gevolgen van corona, kwalitatief en kwantitatief. Zie ook hierboven onder 5, 6 en 9.

Wij denken dat, enerzijds door corona op korte termijn vraagtekens gezet kunnen worden bij de omvang van de werkgelegenheid, maar anderzijds dat de keuze voor het werkgelegenheids-scenario richting geeft aan de noodzakelijke werkgelegenheidsaanpak voor de komende 10 jaar en langer (zo goed als zeker niet via business as usual). Dit is daarom ook voor de woningbehoefte het leidende scenario.

-wij constateren dat de wijksgewijze uitwerking niet is onderzocht in de voorliggende Woonprogrammering. Wij stellen voor dat er aan de voorliggende programmering de noodzaak en prioriteit voor een adequate wijkaanpak als beleidsuitgangspunt wordt toegevoegd met de mogelijkheden voor woningbouw in de wijken, met daarbij een signaal over de te volgen uitwerkingsprocedure (zie hierna onder Eerste Uitwerking Wijkaanpak).

b. Bij de belangrijkste uitkomsten Stec-onderzoek denken wij dat de druk op de sociale huursector groter en blijvender is dan de Stec prognose aangeeft. Er is het kwalitatieve probleem in de bestaande voorraad (verouderd, geen lift), de traditioneel langzamere realisatie bij de corporaties en de corona effecten. Daarbij komt de eenzijdige concentratie van deze woningen, vooral in de buurten buiten de binnenstad en de stadsrand. Dat pleit er voor de slechtste woningen te slopen en de sociale sectorwoningen terug te bouwen in de buurten met actueel weinig sociale sector en in de buurten met veel sociale sector meer koop en middenhuur toe te voegen in een transitieperiode van tenminste 10 jaar.

Wij zijn het eens met de noodzakelijke uitbreiding van woningen voor starters en senioren, maar met hogere aantallen. Voor de expats zien wij minder of geen groei, zelfs actueel leegstand in het coronatijdperk.

c. De uitkomsten voor de doelgroep kernvoorraad, geven ons inziens een vertekend beeld: het tekort op korte termijn is niet beperkt maar aanzienlijk door de actuele grote vraag naar betaalbare woningen voor starters, senioren en middensegment koop en huur. Er is de afgelopen jaren vooral veel gebouwd in de duurdere en duurste koop; het middensegment koop en huur is mondjesmaat geproduceerd. De extra vraag naar sociale huur wordt in de aanvullende onderzoeken onderkend. Na 2030 is e.e.a. mede afhankelijk van het vasthouden van de afgestudeerden, de seniorenproblematiek en de ontwikkeling in de particuliere voorraad. Mits kwalitatief gericht in de juiste prijs kwaliteitsverhouding en rekening houdend met een woningmarkt in balans, zie hierboven, is Maastricht ons inziens door zijn ligging en uitstraling in staat om een grote aantrekkingskracht uit te oefenen op woningzoekenden in een straal van 30/40 km.

d. De woningbouwopgave 'permanent' t/m 2030 is ons inziens groter dan geprognosticeerd en de opgave 'tijdelijk' kleiner. Tijdelijke woningen voor starters (300) zien wij niet zitten, wel menging van eenpersoons starters in ruimer opgezette studentenhuisvesting. Er is een grote achterstand in permanente starterswoningen. De omvang van de tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers- 950- is mede gelet op de corona effecten veel te hoog. Voeg voor de laatste groep nog 400 geprognosticeerde permanente woningen toe, samen 1350, dan menen wij dat eerder sprake zal zijn van maximaal 1000 aan extra woningbehoefte voor deze doelgroep, vooral in de categorie permanent met tijdelijke contracten (475) en permanent (400). Daarentegen is bij de prognose voor permanente seniorenwoningen, vooral gedacht in de bestaande voorraad en is de uitbreidingsbehoefte veel te laag ingeschat. In de bestaande voorraad is alleen in theorie capaciteit, terwijl de vraag enorm zal toenemen. De beperkte omvang van de prognose t/m 2030 voor woonzorgwoningen is met name in het middensegment (100) en de koop (300) veel te laag, terwijl ook het getal voor de sociale huur (200) beperkt is. De vraag naar dit type woningen zal een grote vlucht nemen (coronagevaar in tehuizen en forse groei demografisch), wij schatten in het dubbele =1200 woningen tot 2030.

Rekening houdend met het bovenstaande menen wij dat de nieuwbouw uitbreidingsbehoefte t/m 2030 tenminste 3050 woningen bedraagt in plaats van 2450 zoals nu aangegeven.

e. Bij de plancapaciteit hebben wij grote bezwaren tegen de aftrek van 20% niet programmeren + flexibiliteit. Wij zetten grote vraagtekens bij deze aanpak, omdat de doorlooptijd om te komen tot realisatie lang is (5 jaar of langer) en het geen kwestie is van remmen of gas geven. E.e.a. is ook strijdig met het rijksbeleid om 130% plancapaciteit aan te houden.

f. Ten aanzien van de studentenhuisvesting wil Buurtbalans meegeven dat het nu te vroeg is om hier nader op in te gaan gezien de actuele programmering uit 2019 in

combinatie met de coroneffecten. De ingezette koers om 75% van de opgave in grootschalige complexen te realiseren onderschrijven wij nog steeds.

Gelet op het bovenstaande komt de prognoseberekening van het programma versus de plancapaciteit uit op de volgende berekening:

3050 permanent
1075 permanent met tijdelijk huurcontract
4125 totaal
1237 30% opslag
5362 totale omvang programmering t/m 2030
2638 plancapaciteit
=
Aanvullend programma permanent zonder 20% aftrek: 2724.
Aanvullend programma permanent met 20% aftrek: 1653

Wij adviseren om tenminste 1650 woningen als aanvullend programma permanent aan te houden als harde ondergrens en voor tenminste 1000 woningen indicatief locaties aan te wijzen. Ten opzichte van de voorliggende prognose dat er 600 woningen beschikbaar komen voor de buurten, betekent bovenstaande dat tenminste 1253 woningen beschikbaar komen voor aanvulling van woningbouw in de buurten.

Hieronder stellen wij voor een wijkgerichte aanpak te introduceren als prioritaire aanvulling in de voorliggende Woonprogrammering t/m 2030 via het principe van twee in elkaar grijpende sporen te weten:

Een analyse per buurt voor de woningbehoefte voor de komende 10 jaar, extrapolierend vanuit de huidige samenstelling en de mogelijkheid om in de buurt te blijven wonen en koppeling aan het tweede spoor om via nader onderzoek de geconstateerde scheefheid en het gebrek aan woningdifferentie in de buurten aan te pakken via gerichte projectie van potentievolle locaties voor koop en middensegment huur en daarmee de kwetsbaarheid van de buurten en de eenzijdige bevolkingssamenstelling te doorbreken.

III Een Wijkgerichte aanpak en uitwerking volgens twee in elkaar ingrijpende sporen.

Het is belangrijk dat de segregatie van Maastricht wordt aangepakt. Een wijkgerichte aanpak leent zich daar goed voor. Het woonbeleid en de woningprogrammering zijn enkele componenten die op de middellange en lange termijn verschil kunnen maken in een buurt. Enkele denkbeelden onzerzijds.

- A. Belangrijk is om een ideaal plaatje te schetsen waar een gemengde buurt aan zou moeten voldoen. Wellicht beter dan absolute percentages is om te werken met bandbreedtes. Bijvoorbeeld het is niet gewenst dat een buurt qua woningaanbod uit meer dan 60% sociale huur bestaat. In het verlengde daarvan zou geen vergunning

meer verstrekt moeten worden voor projecten van meer dan 5 woningen die tegen het gewenste percentage ingaan.

- B. Wij pleiten voor een wijkgerichte aanpak waarbij de kwetsbare buurten zoals benoemd in de Omgevingsvisie voorrang krijgen bij het toewijzen van nieuwe woningcontingenten.
- C. Het toewijzen van kwetsbare doelgroepen als ex-verslaafden, zwerfjongeren, ex-gedetineerden e.d. zou niet per definitie moeten plaatsvinden in kwetsbare buurten, omdat daar nou eenmaal het corporatiebezit ligt. Buurten die kwetsbaar zijn geacht op basis van de Omgevingsvisie zouden ontzien moeten worden van het verder huisvesten van dergelijke doelgroepen, de draagkracht van de buurt is er immers niet op berekend.
- D. Verder is een degelijke analyse nodig per buurt qua typologie woningen in relatie tot de bevolkingsopbouw. Als voorbeeld Limmel, waar slechts 5 koopappartementen zijn voor 1700 inwoners. Als een senior met een grondgebonden koopwoningen slecht ter been raakt, dan is deze eigenlijk gedwongen om de buurt te verlaten. Er gaat gewerkt worden met een 'dashboard woningmarkt'. Wij gaan er van uit dat dit niet alleen op stadsniveau cijfers genereert, maar ook op buurtniveau.

We zijn gaarne bereid een en ander nader toe te lichten. Onze belangrijkste oproep is om de plancapaciteit te vergroten door in ieder geval niet 20% van de plancapaciteit achter de hand te houden. De woningnood is nu voor nagenoeg alle doelgroepen hoog. Voordat woningen van de grond komen sneuvelen en vertragen veel plannen in de uitvoering. Op het moment dat men een tekort signaleert, duurt het, als men dan plancapaciteit vrijgeeft in Nederland, gemiddeld vijf jaar, voordat er woningen staan! Dat kunnen we ons niet permitteren.

Met vriendelijke groet namens (de werkgroep Wonen van) Buurtbalans.