

Woonprogrammering Maastricht



Gemeente Maastricht

Datum: 1 december 2015

SAMENVATTING

Maastricht is een aantrekkelijke stad om te wonen. Niet alleen voor de eigen bewoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenniveau, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 35 00 woningen. De huidige plancapaciteit is nog zo'n 3400 woningen (exclusief studentenhuysvesting). Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1000 woningen; deze moeten gezien de behoefte in hoofdzaak gebouwd worden op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om haar vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden. Om dit te bereiken worden de volgende maatregelen genomen.

- De plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen buiten het bestaande stedelijk gebied wordt geschrapt. Zo nodig zal hiervoor 'voorzienbaarheid' worden gecreëerd, zodat er geen recht op planschade ontstaat. Uitzondering hierop is de reeds in gang gezette realisatie van de locatie Ambyerveld, omdat deze locatie voorziet in de behoefte aan wonen in een luxe woonmilieu gericht op het landschap.
- De plancapaciteit voor woningbouw in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bijvoorbeeld Belfort, Daalhof, Heer, Scharn en De Heeg) wordt geschrapt of de invulling daarvan zal met de initiatiefnemer opnieuw worden bekeken. Dit heeft te maken met het feit dat er geen behoefte is aan het toevoegen van extra woningen omdat er in de stad reeds genoeg woningen in dergelijke woonmilieus zijn. Zo nodig zal hiervoor 'voorzienbaarheid' worden gecreëerd. De opgave in deze gebieden is kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning. Dit treft projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers die ter plekke grondposities hebben. Ook de gemeente Maastricht zal 'eigen' plancapaciteit schrappen; de kosten daarvan zullen worden opgevangen binnen de grondexploitatie en/of via afboeking van de grondwaarde.
- Een deel van het bezit van de woningcorporaties ligt in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bijvoorbeeld Malberg, Caberg, Malpertuis, Pottenberg, Nazareth en Wittevrouwenveld). De herstructurering wordt doorgezet, maar door allerlei omstandigheden minder snel dan eerder werd voorzien. De herstructurering is over het algemeen gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning; per saldo zal het aantal woningen in deze buurten geleidelijk verminderen. Bij vervanging van bestaande woningen zal nadrukkelijk worden gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze een welkome aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Behoud van voldoende sociale woningen stadsbreed en de betaalbaarheid daarvan zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden.

- De toekomstige aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad is met name afhankelijk van de mate waarin de stad er in slaagt om snel te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen in rustige stadsbuurten in of in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en de Groene Loper (als onderdeel van het project A2 Maastricht). Op deze ontwikkelingslocaties kunnen de woonmilieus met bijbehorende woningtypes worden gerealiseerd die er voor zorgen dat mensen in Maastricht willen blijven wonen of zich hier voor kortere of langere tijd willen vestigen. In de periode tot en met 2020 worden op deze locaties zo'n 700 woningen gerealiseerd. De totale plancapaciteit op deze locaties is groter en blijft beschikbaar voor ontwikkeling na 2020.
- Ook een deel van het bezit van de woningcorporaties ligt in rustige stadsbuurten of heeft de potentie om zich als zodanig te ontwikkelen (zoals bijvoorbeeld Mariaberg, Blauw Dorp, Boschpoort, Wyckerpoort). Daarom wordt de herstructurering van deze gebieden doorgezet, maar minder snel dan eerder werd voorzien. Deze herstructurering is gericht op kwaliteitsverbetering en differentiatie. Bij vervanging van bestaande woningen zal nadrukkelijk worden gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze kunnen voorzien in de duidelijke behoefte aan wonen in een rustige stadsbuurt.
- In een situatie met een beperkte nieuwbouwopgave is het wezenlijk dat de 'juiste woningen op de juiste plekken' worden gebouwd. Bestaande grondposities zijn daarin soms een belemmering; de gemeente gaat daarom 'herverdeling' van programma's stimuleren. Hierdoor:
 - * sluit het woningaanbod (veel) beter aan op de vraag,
 - * wordt het profiel van Maastricht als aantrekkelijke woonstad versterkt,
 - * kan de omvang van de sociale woningvoorraad op peil worden gehouden,
 - * krijgt de ontwikkeling van de Groene Loper en het Sphinxkwartier een impuls en
 - * wordt een bijdrage geleverd aan sanering van overvloedige plancapaciteit.

Een dergelijke herverdeling is aan de orde wanneer woningcorporaties of andere partijen met planologisch verankerde woningbouwposities in ruil voor verdunning aan de rand van de stad woningen voor de sociale doelgroep zouden willen bouwen binnen stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals het programma Belvédère en het project A2 Maastricht. De gemeente wil de begrotingspost 'stedelijke vernieuwing' inzetten om herverdeling te stimuleren onder voorwaarde dat dit een verdunning in suburbane woonmilieus met zich meebrengt. Ook van de andere betrokken partijen wordt een bijdrage verwacht.

- Het gevolg van het hiervoor beschreven pakket van maatregelen is dat er van de bestaande plancapaciteit (3400 woningen) naar verwachting tussen 1200 en 1400 woningen **niet** zullen worden gerealiseerd. De resterende plancapaciteit (2000 – 2200 woningen) bevindt zich voor een belangrijk deel binnen het project A2 Maastricht (de Groene Loper) en het programma Belvédère (het Sphinxkwartier) en is gelijkelijk verdeeld over de periode tot en met 2020 en na 2020.
- Het beleid ten aanzien van woningsplitsing wordt aanzienlijk aangescherpt. Dit niet alleen om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en leefbaarheidsproblemen in de omgeving te voorkomen. Maar ook omdat ongebreidelde toevoeging van wooneenheden een directe concurrentie vormt voor de nieuwbouw op de prioritaire ontwikkelingslocaties. Woningsplitsing is alleen nog toegestaan voor specifieke woningtypen die niet concurreren met de bestaande woningvoorraad, namelijk

wonen&zorg-combinaties en 40 studentenwoningen per jaar. Ook kan woningsplitsing onderdeel zijn van een saldo nul benadering. Daarnaast zal getoetst worden aan een aantal kwaliteitscriteria.

- De mogelijkheden om leegstaande gebouwen met een commerciële of maatschappelijke functie om te zetten naar wonen worden sterk ingeperkt. De gemeente wil daarmee voorkomen dat niet-courant vastgoed op een niet-courante locatie wordt verbouwd tot woningen, die weinig of geen toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Een uitzondering wordt gemaakt voor de herbestemming van monumentale gebouwen. Hiervan blijft omzetting naar de woonfunctie mogelijk als daarmee die specifieke woningtypes worden gecreëerd die een duidelijke aanvulling vormen op de bestaande aanbod en die via nieuwbouw nauwelijks kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt gedacht aan combinaties van wonen en zorg, complexen van studentenhuisvesting en zeer luxe vormen van wonen. Leegstaande gebouwen kunnen een rol vervullen bij het huisvesten van (tijdelijk) woningzoekenden met een kleine beurs, zoals asielzoekers en statushouders.
- Particulier opdrachtgeverschap wordt binnen de bestaande projecten gestimuleerd. Binnen Ambyerveld kan 'eigen bouw' plaatsvinden. Andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap kunnen hun plek vinden binnen het reguliere bouwprogramma, bijvoorbeeld dat van de Groene Loper. Daarnaast leent de herbestemming van monumenten tot specifieke woningtypes zich voor particulier initiatief op dit vlak.
- Voor studentenhuisvesting is separaat van de reguliere woningbouw een bouwprogramma opgesteld. Het betreft het realiseren van ruim 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. Daarnaast is er voor het creëren van studentenhuisvesting jaarlijks ruimte voor 40 eenheden via woningsplitsing, 40 eenheden via herbestemming van overige monumentale panden en 40 eenheden via kamerverhuur. Hiermee is in totaliteit ruimte voor het toevoegen van 1450 eenheden in vijf jaar en kan de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren ruimschoots worden bediend. Ook wordt ingespeeld op de verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met andere initiatieven om buiten dit programma studentenhuisvesting in de stad te realiseren.
- Levensloopbestendigheid en zorggeschiktheid van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Er is voldoende zorggeschikt en levensloopbestendig woningaanbod in de stad aanwezig in verhouding tot de verwachte vraag, echter niet altijd bewoond door mensen met een zorgvraag. Deels zijn de woningen ook te duur voor de doelgroep. Dit verdelingsvraagstuk en betaalbaarheidsprobleem wordt samen met corporaties opgepakt.
- Een deel van de zorgvragers (ZZP3-4) heeft behoefte aan geclusterde zorgwoningen. In Maastricht sluit de ligging van deze woningen niet één op één aan bij de demografische ontwikkelingen op buurniveau (verdeling over de stad). Hierdoor is beperkte behoefte aan het toevoegen van (geclusterde) zorgwoningen (ZZP3-4) in specifieke buurten. Op locaties nabij voorzieningen kan deze behoefte worden ingevuld, bij voorkeur in leegstaande monumentale panden. Betaalbaarheid van de woningen is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Er zal terughoudend worden omgegaan met het herbestemmen of opheffen van intramurale zorgcomplexen op korte termijn omdat deze een belangrijke

rol kunnen spelen in het opvangen van de frictie in beschikbaarheid van geschikt en betaalbaar zorgwoningaanbod op korte termijn. Ook op lange termijn moet opheffing zorgvuldig overwogen worden gezien de verwachte toename in behoefte aan intramurale plaatsen vanaf 2020.

De woonprogrammering van Maastricht kan als volgt in tabelvorm worden weergegeven.

Woonprogrammering 2016-2020

	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting	Uitzonderingen
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 ¹⁾	x	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 ²⁾	niches, zorgwoningen en tijdelijk woningzoekenden
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 ³⁾	zorgwoningen
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 ⁴⁾	x
TOTAAL	500 - 1000	1461	PM

1) *via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie plannen die in pijplijn zitten voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)*

2) *waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen*

3) *dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuysvesting van 40 p/jaar*

4) *dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuysvesting van 40 p/jaar*

De gemeente Maastricht is zich er van bewust dat door de hiervoor beschreven woonprogrammering / prioritering en het daarbij geformuleerde flankerend woonbeleid de dynamiek, die er normaal gesproken is in de bestaande woningvoorraad, wordt beperkt. Dit beleid heeft daarom voor velen gevolgen; niet alleen voor projectontwikkelaars, beleggers en particuliere initiatiefnemers, maar in feite ook voor particuliere woningeigenaren, die zich wellicht beperkt voelen in de mogelijkheden hun woning te splitsen. Ook de gemeente zelf wordt hierdoor getroffen, maar kiest hier voor in de overtuiging dat het hiervoor beschreven beleid de beste garanties biedt voor de blijvende aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad. En uiteindelijk is dat gunstig voor iedereen die hier woont, eigenaar is van vastgoed en/of duurzaam wil investeren in de ontwikkeling van de stad. Via de voorgestelde woonprogrammering kan door de snel en flexibel inzetbare reservecapaciteit in de sleutelprojecten goed ingespeeld worden op eventuele veranderingen in de behoefteontwikkeling. Dit maakt de voorgestelde woonprogrammering toekomstbestendig en robuust.

Inhoud

SAMENVATTING	3
INHOUD	7
1. AANLEIDING EN DOEL	8
2. BELEIDSMATIGE CONTEXT	9
2.1 REGIONAAL BELEID	9
2.2 STEDELIJK WOON- EN WONINGBOUWBELEID	11
2.3 EVALUATIE WONINGBOUWPROGRAMMA	12
3. VERWACHTE ONTWIKKELING VRAAG	14
3.1 KWANTITATIEF	14
3.2 DOELGROEPEN	17
3.3 WOONMILIEUS	20
4. AANBOD	22
4.1 . BESTAANDE WONINGVOORRAAD	22
4.2 LEEGSTAND	24
4.3 HERBESTEMMING	24
4.4 PLANCAPACITEIT WONINGBOUW	25
5. AANBEVELINGEN EN OPGAVE PROGRAMMERING	26
5.1 ALGEMEEN	26
5.2 KWALITATIEF	26
5.3 KWANTITATIEF	27
5.4 OPGAVE WOONPROGRAMMERING	28
6. BELEIDSSTRATEGIE	29
6.1 ONTWIKKELINGSVISIE WOONMILIEUS	29
6.2 WOONMILIEUBESCHRIJVING	33
6.3 SANEREN EN OMVORMEN PLANCAPACITEIT	35
6.4 VERDUNNEN SUBURBAAN EN VERDICHTEN IN RUSTIGE STADSWIJKEN	36
7. PROGRAMMERING WONINGBOUW	38
7.1 ALGEMEEN	38
7.2 NIEUWBOUW	38
7.3 STUDENTENHUISVESTING	39
7.4 ZORGWONINGEN	40
7.5 WOONPROGRAMMERING 2016-2020 EN IMPLEMENTATIE	41
BIJLAGE 1: BRANDPUNTEN VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING	44
BIJLAGE 2. VERWACHTE ONTWIKKELING WOONWENSEN DOELGROEPEN	45
BIJLAGE 3: BESLISBOOM NIEUWE INITIATIEVEN	48

1. Aanleiding en doel

In 2010 nam de gemeenteraad van Maastricht een besluit over de woningbouwprogrammering voor de periode 2010-2020. Dit programma was onder andere gebaseerd op de vastgestelde 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling. Het programma voor de periode 2010-2014 was hard; het programma 2015-2019 was indicatief. Het was de bedoeling om in het jaar 2014 via een nieuw raadsbesluit het woningbouwprogramma te actualiseren en te vertalen in een harde programmering voor de jaren 2015-2019.

In 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) door de provincie Limburg vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk en programmatisch beleid op regionaal niveau beschreven. De demografische ontwikkelingen vragen om een nauwere afstemming tussen de lokale en regionale woningbouwprogrammering. Daar waar voorheen werd volstaan met een regionale visie over de woningbouwopgave in de regio, is de afgelopen jaren onder regie van de provincie een proces in gang gezet om als uitwerking van het POL te komen tot een (sub)regionale woningbouwprogrammering.

Dit proces heeft geleid tot de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg die momenteel als ontwerp voorligt. Hierin wordt de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de woningbouw op regionaal en subregionaal niveau aangegeven. De nieuwe woonprogrammering voor Maastricht moet daarbij vanzelfsprekend aansluiten. Maastricht heeft er voor gekozen de discussie over de woonprogrammering, zoals in deze nota beschreven, te laten plaatsvinden parallel aan die van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Dit maakt het mogelijk te discussiëren over het regionale kader, terwijl tegelijkertijd de doorvertaling daarvan op stedelijk niveau voorligt.

Bij het opstellen van deze nieuwe woonprogrammering zijn de meest recente ontwikkelingen meegenomen. Het gaat daarbij onder andere om:

- de gevolgen van de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg voor de woningvraag en de behoefte aan levensloopbestendige woningen,
- de ontwikkeling van de behoefte aan studentenhuisvesting en de gevolgen van het leenstelsel voor het aantal studenten,
- de veranderde rol en mogelijkheden van de woningcorporaties,
- de groeiende problematiek van de leegstand en
- het belang van de ladder voor duurzame verstedelijking in het beleid.

Er zijn heel recent diverse onderzoeken uitgevoerd naar de verwachte ontwikkeling van vraag naar woningen, mede afgezet tegen het aanbod. De belangrijkste zijn:

- 'Woonmilieukaart Zuid-Limburg - Visie op woonmilieus in Zuid-Limburg'
Atrivé, november 2014, in opdracht van de provincie Limburg
- 'Wonen in Maastricht – vraaggericht programmeren'
Stec-groep, maart 2015, in opdracht van de gemeente Maastricht
- 'Leefstijlonderzoek provincie Limburg – Bouwstenen voor gericht woonbeleid'
Fakton, juni 2015, in opdracht van de provincie Limburg

Deze onderzoeken geven een duidelijke trend aan. In deze nota worden de onderzoeksresultaten beschreven en wordt aangegeven via welke woonprogrammering de stad het best kan inspelen op de verwachte vraagontwikkeling, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit om het profiel van Maastricht als woonstad te versterken.

2. Beleidsmatige context

2.1 Regionaal beleid

In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. Onderdeel van dit beleid is de versterking van centrumsteden vanuit het uitgangspunt 'meer stad, meer land', als trekkers van de regionale economie. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is reeds in de huidige situatie sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Er is echter in Zuid-Limburg nog een aanzienlijke planvoorraad aanwezig om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen.

Naast deze kwalitatieve kaders dient het POL ook als basis voor kwantitatieve sturing. Daartoe is in het POL een systematiek beschreven om er voor te zorgen dat er niet meer woningen worden gebouwd dan waaraan behoefte is. Per gemeente wordt een 'transformatieopgave' berekend op basis van de gegevens uit de Limburgse Woonmonitor. In deze berekening worden gesignaleerde trends in de afgelopen periode doorvertaald naar de toekomst. De transformatieopgave wordt bepaald door de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens minus de bestaande woningvoorraad. Daarbij wordt nog een correctie doorgevoerd in verband met eventueel aanwezige leegstand: er wordt van uitgegaan dat eerst de overmaat aan leegstaande woningen (> 2%) moeten worden benut, voordat sprake kan zijn van nieuwbouw. De transformatieopgave wordt regelmatig opnieuw vastgesteld, zodat recente ontwikkelingen kunnen worden meegenomen. In tabel 1 is de transformatieopgave voor de periode 2014-2020 opgenomen. Hieruit blijkt dat deze voor de meeste gemeenten negatief is. Alleen voor Maastricht en Eijsden-Margraten is deze licht positief. Overigens is de verwachte woningbehoefte-ontwikkeling ook voor deze gemeenten na 2020 negatief.

Transformatieopgave 2014 - 2020 naar gemeente

	Transformatie Opgave
Eijsden-Margraten	224
Gulpen-Wittem	10
Maastricht	479
Meerssen	-29
Vaals	-235
Valkenburg	-345
Totaal	104

Tabel 1. Transformatieopgave Maastricht-Heuvelland 2014-2020 uitgesplitst per gemeente

De transformatieopgave is koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit wil niet zeggen dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk zijn; vernieuwing blijft nodig om de concurrentiekracht en leefkwaliteit van Zuid-Limburg op peil te houden. Maar het moet dan wel gaan om ontwikkelingen, die (kwantitatief) aansluiten op de transformatieopgave en (kwalitatief) een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. De provincie Limburg voert een strakke regie op de woningbouwprogrammering c.q. de ontwikkeling van woningbouwlocaties om de gevolgen van een krimpende bevolking op een verantwoorde manier te kunnen opvangen. Maastricht onderkent de noodzaak daarvan en ondersteunt de regierol van de provincie Limburg, hierbij rekening houdend met de regionale verschillen en de specifieke lokale situatie.

Het POL is uitgewerkt in de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hierin wordt een kwalitatief kader neergezet via een aantal beleidsafspraken. Deze hebben enerzijds tot doel om te komen tot een herstel van de kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en anderzijds om beter te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte zonder dat dit ten koste gaat van een toename van leegstand in de regio. Onderstaand zijn de beleidsafspraken weergegeven:

- I. Een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen.
- II. De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plan capaciteit voor woningbouw
- III. De transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als *kwantitatieve koersbepalende opgave* voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.
- IV. De subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen.
- V. De herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstand vastgoed geen nieuwe invulling te geven.
- VI. Op een uniforme wijze de afweging te maken om nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningvoorraad toe te voegen, conform de beoordeling voor nieuwe woningbouwinitiatieven.
- VII. Met name in suburbane woonmilieus te verdunnen. Dit moet tevens zorgen voor een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus.
- VIII. Een aanpak particulier woningbezit te starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad.
- IX. Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie van ZZP 3 en ZZP 4.
- X. Zorg te dragen voor een voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in:
 - A. het *op peil houden c.q. vergroten van de omvang* van de betaalbare huurwoningvoorraad (voor inkomensdoelgroep t/m € 45.000);
 - B. de *betaalbaarheid* van wonen (ook combinatie met woonlasten);
- XI. Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten.
- XII. De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is.
- XIII. De problematiek – beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk.

In de beleidsstrategie op stedelijk niveau is het van belang 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.

2.2 Stedelijk woon- en woningbouwbeleid

Het beleid van Maastricht is gebaseerd op drie samenhangende profielen: kennisstad, cultuurstad en woonstad. Deze profielen versterken elkaar. Het vergroten van het culturele aanbod, zoals bijvoorbeeld in het Sphinxkwartier aan de orde is, maakt de stad aantrekkelijker als woonstad. Het ontwikkelen van de kennisintensieve werkgelegenheid, zoals bijvoorbeeld via de Brightlands Kennis/As ontwikkeling en de ambities van het wetenschappelijk onderwijs (Universiteit Maastricht en Hogeschool Zuyd), trekt mensen van buiten de regio naar de stad. De ontwikkeling van de strategische projecten Belvédère en A2 Maastricht en de transformatie van de bestaande voorraad via de herstructurering vergroten de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad. Via het gericht werken aan de genoemde profielen wil Maastricht haar bovenregionale positie versterken. Deze beleidsmatige inzet is door de gemeenteraad vastgelegd in de Stadsvisie en verder uitgewerkt in de Structuurvisie Maastricht 2030 'Ruimte voor ontmoeting' (2012) en de Economische visie 'Made in Maastricht' (2013).

Niet alleen de stad, maar de gehele regio profiteert van Maastricht als aantrekkelijke centrumstad. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat in 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is gebaseerd op het principe 'Meer stad, meer land', waarin er een duidelijke taakverdeling is en een scherper onderscheid wordt gemaakt tussen stad en ommeland. Op het gebied van wonen zal Maastricht zich daarom voornamelijk richten op het realiseren van stedelijke woonmilieus en daarbij passende woningtypes. Deze woonprogrammering gaat met name in op de vraag hoe via het toevoegen van nieuwe woningen de woonbehoefte van de stad ingevuld kan worden. Waar relaties liggen met het woonbeleid zoals vastgelegd in de lokale woonagenda Maastricht (2013), zoals woningsplitsing, herbestemming en betaalbaarheid wordt daarop ook ingegaan.

In 2010 is besloten het woningbouwprogramma ten opzichte van eerdere plannen (fors) te verlagen naar een (netto) toevoeging van 125 woningen per jaar tot 2014 (exclusief topsegment, zorgwoningen en studentenhuisvesting). Daartoe zijn zogenaamde 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling benoemd. Dit zijn de gebieden die prioriteit hebben gekregen vanuit het belang daarvan voor de stad. In bijlage 1 is een samenvatting opgenomen van het raadsbesluit en wordt uitgelegd welke brandpunten zijn aangewezen en met welk doel. Op basis daarvan is de plancapaciteit binnen de stad teruggebracht van bijna 12.000 naar zo'n 4000 woningen en heeft Maastricht een bedrag van 55 miljoen euro afgeboekt op grondposities. In een later stadium is nog plancapaciteit gesaneerd in het kader van de WOM Malberg (450 woningen) en heeft binnen de WOM Belvédère een afboeking plaatsgevonden. Ook andere partijen in de stad hebben grondposities moeten afboeken.

Specifiek voor woningbouw zijn in 2010 de volgende brandpunten aangewezen:

- de woningbouw binnen het programma Belvédère,
- de vastgoedontwikkeling binnen het project A2 Maastricht,
- de herstructurering met de woningbouwcorporaties en
- een aantal specifieke projecten in de binnenstad (Wonen Boven Winkels, aanloopstraten en Palace).

De grootste netto toevoeging van het aantal nieuwbouwwoningen zou met name geschieden via de ontwikkeling van het Sphinxkwartier (programma Belvédère) en (na het gereed komen van de infrastructuur, dus vanaf 2016) de Groene Loper (project A2 Maastricht). Via de herstructurering was er vooral sprake van een sloop- en nieuwbouwopgave zonder een vergroting van het aantal woningen. Voor de nieuwbouw werd uitgegaan van een 50/50-verhouding tussen de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen. De nieuwbouw van woningen binnen de aangewezen brandpunten zou dus prioriteit krijgen boven nieuwbouw elders. Voor woningen in de hoge prijsklasse (topsegment), zorgwoningen en studentenhuisvesting is in 2010 een uitzondering gemaakt.

2.3 Evaluatie woningbouwprogramma

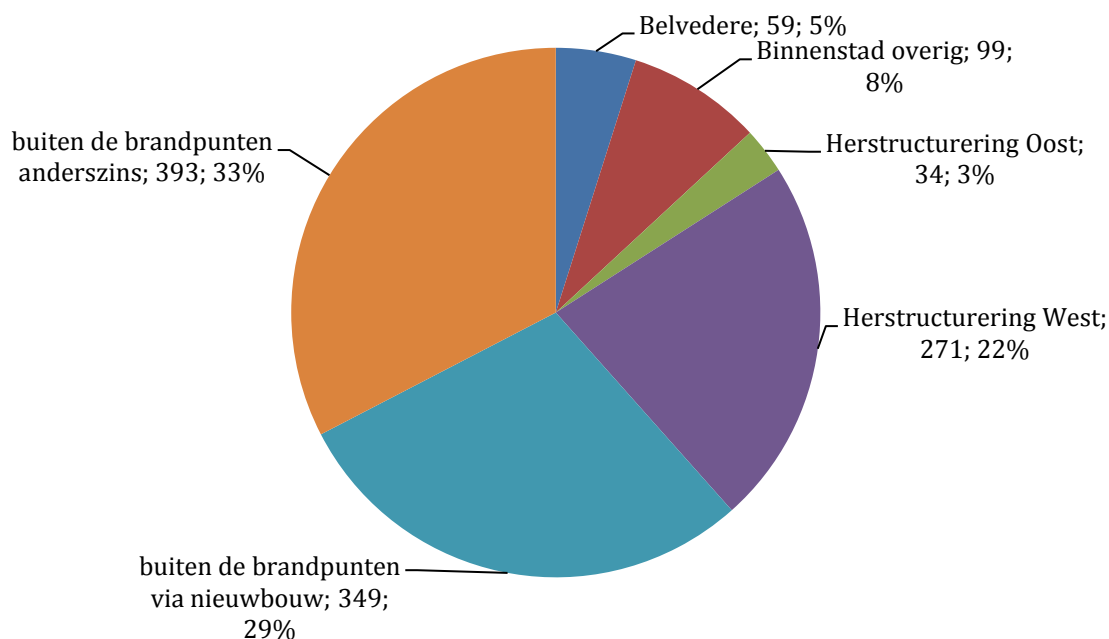
De daadwerkelijke productie van nieuwbouwwoningen in de periode 2010-2014 is opgenomen in onderstaand overzicht.

Tabel 2. Woningproductie 2010-2014

	nieuwbouw	Anderszins*	bruto	onttrekkingen	uitbreiding
2010	138	124	262	87	175
2011	351	92	443	251	192
2012	158	127	285	24	261
2013	29	140	169	285	-116
2014	24	22	46	1	45
Totalen	700	505	1.205	648	557

*Dit betreft met name woningsplitsing en herbestemming

Grafiek 1. Bouwproductie binnen en buiten de brandpunten 2010-2014



Hieruit kan worden afgeleid dat de gewenste toename van de woningvoorraad nagenoeg gelijk is geweest aan het voorgenomen programma (netto 125 woningen per jaar). Daarbij moeten echter de wel de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

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

Dit heeft verschillende oorzaken. Door de marktsituatie (de kredietcrisis met alle gevolgen daarvan voor de bouw, de vastgoedmarkt en veranderde woonvoorkeuren en onzekerheden bij woningzoekenden) konden onder andere complexgewijze, grootschalige projecten maar moeilijk van de grond komen. Dit geldt met name voor het programma binnen Belvédère (woningbouw als

onderdeel van het project A2 Maastricht was voorzien vanaf 2016, dus speelt in deze terugblik geen rol). De ontwikkelingen in de woningmarkt waren voor veel projecten aanleiding voor het inlassen van een heroriëntatiefase, waarin een nieuwe ontwikkelstrategie is geformuleerd. Daardoor is de woningbouw achterop geraakt. Dit geldt ook voor de herstructurering, met als extra complicerende factor de discussie over de rol, taken en financiën van de woningcorporaties. Deze heeft een negatieve weerslag op het tempo van de herstructurering.

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 voorgedaan 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.

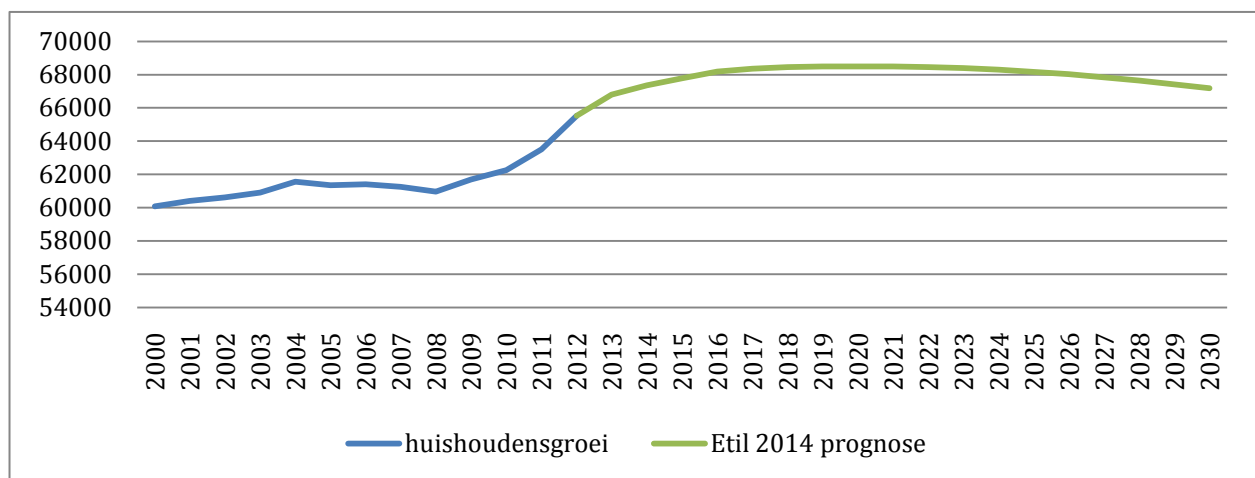
3. Verwachte ontwikkeling vraag

3.1 Kwantitatief

Het perspectief aan de vraagkant van de woningmarkt in Maastricht is gebaseerd op twee ontwikkelingen, namelijk trendmatige demografische ontwikkelingen en migratie als gevolg van economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De eerste wordt bepaald door geboorte- en sterftecijfers en is daarom redelijk goed voorspelbaar. De laatste is minder goed te voorspellen en is met name afhankelijk van economische en maatschappelijke ontwikkelingen en de manier waarop met gericht overheidsbeleid daarop wordt ingespeeld.

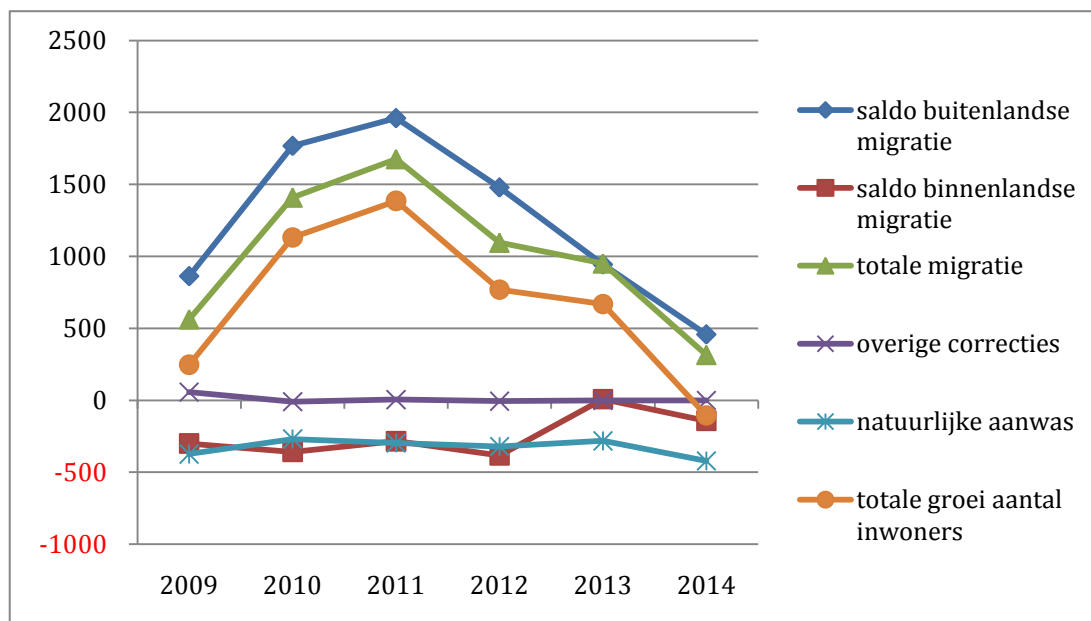
Demografische ontwikkeling

Allereerst de trendmatige demografische ontwikkeling, zoals die optreedt en zich naar verwachting zal voortzetten. In dit opzicht zijn er voor de woningmarkt binnen de regio Zuid-Limburg grote verschillen. In Maastricht groeit het aantal huishoudens tot en met 2020 nog met circa 185 huishoudens per jaar. In de rest van de regio is nu reeds sprake van krimp en problemen rond leegstand in de bestaande voorraad. Vanaf 2020 is er in Maastricht sprake van stabilisatie, waarna daling van het aantal huishoudens wordt verwacht tot een jaarlijkse afname van gemiddeld circa 125 huishoudens per jaar in 2030 (zie grafiek 2). Dit wordt met name veroorzaakt door een daling van de natuurlijke aanwas (minder geboortes en meer sterfte).



Grafiek 2. Verwachte huishoudenontwikkeling Maastricht volgens Etil

De groei tot 2020 wordt volledig verklaard door het positieve saldo van de buitenlandse migratie (+1.238): deze doet de negatieve saldi van de natuurlijke aanwas (-282) en de binnenlandse migratie (-263) meer dan teniet (zie grafiek 3). Deze toename komt deels voor rekening van buitenlandse studenten, deels van arbeidsmigranten. Deze gegevens zijn gebaseerd op de optredende (en gemeten) demografische ontwikkelingen en geven een duidelijke trend aan, die binnen een bepaalde bandbreedte met grote waarschijnlijkheid zal optreden. Gezien de voorspelde stabilisatie en daling van de aantallen huishoudens na 2020 is het zaak zeer zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad.



jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014
saldo buitenlandse migratie	863	1768	1961	1479	944	458
saldo binnenlandse migratie	-300	-358	-284	-383	8	-142
totale migratie	563	1410	1677	1096	952	316
overige correcties	57	-10	5	-6	-1	0
natuurlijke aanwas	-373	-269	-296	-321	-282	-421
totale groei aantal inwoners	247	1131	1386	769	669	-105

Grafiek 3. bevolkingsontwikkeling Maastricht 2009-2013 naar saldo binnenlandse en buitenlandse migratie en natuurlijke aanwas

Migratie als gevolg van ruimtelijke en economische ontwikkelingen

Bij het voorspellen van de toekomstige bevolkingsomvang is de ontwikkeling van de arbeidsmarkt lastig te bepalen. Dit terwijl groei of afname van het aantal beschikbare banen en bedrijven grote gevolgen heeft voor de huishoudenontwikkeling, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Dit blijkt als we terugkijken naar de afgelopen periode vanaf 2007 waarin fors is geïnvesteerd in de Kennisas Limburg. Limburg heeft een half miljard euro in Brainport 2020 gestoken. De middelen zijn geïnvesteerd in faciliteiten ten behoeve van onderzoek, onderwijs en nieuwe bedrijvigheid. Het aantal internationale kenniswerkers in Limburg is sinds 2007 verzevenvoudigd tot meer dan 2.500. De totale populatie economisch actieve internationals is in deze periode gegroeid tot 13.209. Het aandeel kenniswerkers neemt dus toe in de totale groep internationale actieven (bron: onderzoek 2013 Decisio in opdracht van Holland Expat Center South).

Maastricht functioneert als een soort Amsterdam van het zuiden, waarbij relatief veel niet-Nederlandse arbeidsmigranten naar de stad komen. Zo'n 40% van de kenniswerkers woont in Maastricht; de meeste daarvan in (of in de directe nabijheid van) de binnenstad. Anders dan bij de demografische ontwikkelingen is het moeilijk in te schatten wat de precieze kwantitatieve gevolgen van de ruimtelijke en economische ambities zijn voor de vraag naar woningen.

Ook in de toekomst is er op regionale schaal sprake van een aantal ruimtelijke en economische ontwikkelingen, die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de toekomstige vraag naar woningen. Een belangrijk voorbeeld daarvan is de Brightlands Kennis/As ontwikkeling. Dit is het samenwerkingsverband tussen bedrijfsleven, overheid en onderwijs. Uitgegaan wordt van een toevoeging van 8,5 miljard euro aan het bruto regionaal product en een groei van het aantal extra

banen met 17.000. Voor de ambities van de Brightlands Kennis/As ontwikkeling zijn naast de investeringen in de campussen en de innovatie van het MKB extra inspanningen nodig op het vlak van personeelsvoorziening. Bij de huidige participatiegraad van de beroepsbevolking en de voorziene vergrijzing zijn er straks onvoldoende mensen om het werk uit voeren. Uit analyses blijkt dat de inhoudelijke doelstellingen haalbaar zijn als er tussen nu en 2020 24.000 mensen extra op de arbeidsmarkt komen, alleen al in Zuid-Limburg. Afhankelijk van de mate waarin de participatiegraad van de bevolking stijgt, zullen er tussen de 6.000 en 21.000 mensen nodig zijn van buiten de regio. Er wordt ingeschat dat dit grotendeels mensen zijn vanuit het buitenland. Het gaat daarbij voor circa 25% voor werk op WO- en HBO-niveau en voor 75% om werk op VMBO- en MBO-niveau (bron: Public Result 2014). Een belangrijke randvoorwaarde voor deze groei is dat er voldoende aantrekkelijke woningen beschikbaar zijn om deze extra werknemers te huisvesten. Het is daarom belangrijk dat het woningaanbod snel uitgebreid en flexibel ingezet kan worden zodra de vraag zich aandient.

Er wordt daarnaast een vraag naar woningen verwacht van nieuwe en al gevestigde arbeidsmigranten. Een deel van de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa (MOE) is al gevestigd in Maastricht, in de toekomst is daarin nog enige groei te verwachten. In 2014 woonden er in Maastricht 500 tot 600 geregistreerde MOE-landers. Op basis van extrapolatie van landelijke cijfers is berekend dat er circa 1.200 ongeregistreerde MOE-landers in Maastricht wonen. Deze laatste groep heeft doorgaans een onofficiële woon- of verblijfplaats. Gezien de omvang van de groep (ongeregistreerde) MOE-landers en de aanname dat niet elke migrant op dit moment naar volle tevredenheid woont, zijn er kansen voor passende (al dan niet tijdelijke) huisvesting tegen een betaalbare huur voor deze doelgroep.

Naast arbeidsmigranten is er ook een toenemende groep economische en politieke migranten, waaronder vluchtelingen en statushouders, die om huisvesting vragen en beroep doen op met name de sociale woningvoorraad. Dit betekent dat de omvang en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad een essentieel onderdeel blijft van het woonbeleid. Anderzijds is de noodzaak van het opvangen van deze doelgroep een kans voor de al dan niet tijdelijke invulling van leegstaande gebouwen. Er is een task-force ingesteld om opgave en mogelijkheden op dat vlak in beeld te brengen.

Conclusie

De ontwikkeling van de vraag bestaat uit twee onderdelen. Een 'vast' (vrij zeker) deel uit de trendmatige demografische ontwikkeling (geboorte versus sterfte) en een lastiger in te schatten onderdeel, zijnde de (arbeids)migratie. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Maastricht zal groeien met 185 per jaar in de periode tot en met 2020 (circa 1000 huishoudens). Deze groei is deels afhankelijk van economische en maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook van het beschikbare woningaanbod. Men zal zich pas in de stad vestigen of hier blijven wonen als Maastricht als woonstad aantrekkelijk genoeg is en voldoende woningen beschikbaar zijn die aansluiten bij de behoefte.

Vanaf 2020 wordt vanuit de huidige demografische trends een verwachte structurele afname van het aantal huishoudens. Afhankelijk van het succes van het ruimtelijk en economisch beleid moet in die periode rekening worden gehouden met een stagnatie van de bevolkingsgroei of mogelijk zelfs afname. Voor de woningbouwprogrammering betekent dat scherp moet worden bekeken welke woningen de komende jaren nog worden toegevoegd aan de voorraad en dat daarnaast de nodige flexibiliteit gewenst is in de woningbouwprogrammering.

3.2 Doelgroepen

Trends

Er is sprake van een aantal trends dat de ontwikkeling van de vraag naar woningen de komende jaren in kwalitatieve zin beïnvloedt. De belangrijkste is huishoudenverdunding; de verwachting is dat deze zich de komende jaren nog zal voortzetten. Gezien de verwachte stabilisatie van het aantal inwoners tot 2020 is huishoudenverdunding voor een groot deel verantwoordelijk voor de behoefte aan extra woningen. Door huishoudenverdunding neemt de behoefte aan grote woningen af en de vraag naar kleinere woningen toe.

De tweede trend is vergrijzing. Het aantal jonge en oude senioren (boven 55 jaar) stijgt de komende 5 jaar met circa 10% en daarna nog met gemiddeld 6%, terwijl het aandeel jonge alleenstaanden tot 24 jaar sterk afneemt. In Maastricht is de vergrijzing versterkt zichtbaar als gevolg van de afname van andere doelgroepen. Dat het aandeel ouderen de komende jaren nog flink zal toenemen werkt enerzijds door in de huishoudensverdunding, maar heeft ook gevolgen voor de type woningen waaraan behoefte is. Gecombineerd met de trend dat ouderen steeds langer thuis (willen) wonen zorgt dit voor een verschuiving van de vraag richting kleinere woningen nabij voorzieningen, die bovendien levensloopbestendig zijn. Niettemin zal het gros van de ouderen naar verwachting niet verhuizen en ervoor kiezen om de bestaande woning zoveel mogelijk aan te passen. Behoeft aan extra woningen zal zich daarom met name manifesteren bij specifieke zorgwoningen.

Ook de maatschappelijke trend, dat er steeds meer behoefte is aan huurwoningen, doet het type vraag verschuiven. Deze verschuiving is te verklaren door:

- de onzekerheid over de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed
- de ontwikkeling op de arbeidsmarkt (veel flexibele contracten, geringe baan zekerheid),
- de studiefinanciering (afschaffen basisbeurs, hogere studieschulden bij afgestudeerden) en
- een culturele trend: onder een groeiend aantal jongeren is gebruik belangrijker dan bezit

Bovenstaande trends leiden tot meer vraag naar bepaalde typen en plekken, maar dus minder naar andere typen en plekken (substitutie). Gevolg hiervan is dat de bestaande voorraad naar de toekomst toe steeds minder goed aansluit bij de veranderende vraag.

Studenten

Op dit moment zijn er in Maastricht ruim 19.000 studenten in het HBO en WO waarvan er zo'n 11.000 in Maastricht wonen. De huishoudengroei in Maastricht werd de afgelopen jaren sterk bepaald door de aanwas van studenten, met name uit het buitenland (Duitsland is een belangrijk land van herkomst). De Universiteit Maastricht gaat uit van een groei van met name (internationale) masterstudenten. Op dit moment is reeds 47% van de populatie internationaal. Het laatste jaar is de UM gegroeid met 300 studenten. De verwachting is dat de aanwas van buitenlandse studenten de komende jaren zal doorzetten. Tot 2022 wordt een toename van het aantal uitwonende studenten in Maastricht verwacht van 1500, met name buitenlandse (master)studenten. Onzekerheden in deze verwachte ontwikkeling worden gevormd door de volgende factoren:

- Het effect van het invoeren van het leenstelsel voor studenten op de studentenaantallen op de meer perifeer in Nederland gelegen universiteiten en hogescholen.
- Het effect van de trend dat studenten woonachtig buiten de stad alsnog gaan wonen binnen de stad bij een meer ontspannen verhouding tussen vraag en aanbod.
- Het effect van het programma 'veilige kamers' op het aanbod in de particuliere sector.
- Het effect van het beleid op het gebied van woningsplitsing.

Uit recent onderzoek (ABF-research 2015) blijkt dat het aantal Nederlandse studenten enigszins terug zal lopen als gevolg van de invoering van het leenstelsel, maar houdt geen rekening met de groei vanuit het buitenland die dat meer dan compenseert.

De groeiende groep van buitenlandse (master)studenten heeft behoefte aan een andere type huisvesting en niet de traditionele kamermarkt. Er is voor deze doelgroep behoefte aan meer zelfstandige (vaak gemeubileerde) huisvesting al dan niet in een campus-achtige setting in of in de directe nabijheid van de Maastrichtse binnenstad. Ook een deel (3,5%) van de reeds in Maastricht uitwonende studenten, nu 10.530 studenten, geeft aan op zoek te zijn naar kwalitatief hoogwaardigere huisvesting. Daarom zou de programmering met name gericht moeten zijn op de realisatie van complexen met in hoofdzaak zelfstandige (deels gemeubileerde) studenteneenheden op plekken waar een concentratie van studentenhuishoudingen relatief weinig hinder oplevert voor de omgeving. In de huidige programmering woningbouw is studentenhuishouding een uitzonderingscategorie. Vanwege het belang van een goede studentenhuishouding op daarvoor geschikte locaties komt studentenhuishouding als uitzonderingscategorie te vervallen.

Kenniswerkers

Uit onderzoek van onder andere het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat de woonwensen van kenniswerkers in het algemeen erg veel lijken op die van andere woningzoekenden. Dat is niet zo vreemd, omdat de groep kenniswerkers niet homogeen is. "De" kenniswerker bestaat niet. Het gaat zowel om alleenstaanden als meerpersoonshuishoudens, buitenlands en niet-buitenlands, verschillende opleidingstypen (alpha, beta, gamma), enzovoort. Het is dus ook niet zo dat kenniswerkers bij voorkeur in één type wijk zouden willen wonen. Bij hun woonkeuze kijken kenniswerkers net als andere woningzoekenden sterk naar nabijheid en bereikbaarheid van werkgelegenheid. Ook zachtere factoren als tolerantie, stedelijke voorzieningen, groen, historisch karakter, scholen spelen een rol, maar deze zijn minder belangrijk. Op regionale schaal zijn regio's, die economisch aantrekkelijk zijn en/of veel "kwaliteit van leven" bieden, aantrekkelijk voor kenniswerkers.

Inzoomend op verschillende typen kenniswerkers valt er wel onderscheid te maken. Zo is vastgesteld dat kenniswerkers met een technische opleiding minder belang hechten aan een stedelijke woonomgeving met nabijheid van stedelijke voorzieningen dan kenniswerkers met een alpha of gamma-opleiding. De laatste groep is meer dan gemiddeld gericht op stedelijke woonmilieus. De eerste groep veel minder. Hun belangstelling strekt zich uit over verschillende woonmilieus. Niet alleen in de stad, maar ook in landelijke regiogemeenten. Buitenlandse kenniswerkers laten een overduidelijke belangstelling voor stedelijke woonmilieus zien. Wijken met veel inwoners en stedelijke voorzieningen (cultuur, horeca), centraal gelegen zodat veel banen bereikbaar zijn. Ook de nabijheid van een internationale school speelt een rol (bij gezinnen).

Het gaat bij de kenniswerkers uitdrukkelijk om een (boven)regionale vraag, waarvan de omvang op dit moment moeilijk kwantitatief hard te maken is. Maar Maastricht kan in het realiseren van de regionale ruimtelijke en economische ambities een belangrijke rol spelen, ook in het faciliteren daarvan via het aanbieden van de benodigde woningen in de stedelijke woonmilieus.

Wonen en zorg

Door het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW) zijn vijf bestuursopdrachten geformuleerd om te komen tot een actieplan voor de periode 2016-2020. Een van deze opdrachten betreft het thema 'Wonen en zorg'. PC-kwadraat heeft recent (Bouwstenen Bestuursopdrachten Maastricht, november 2015) over dit onderwerp een rapportage opgeleverd op basis waarvan partijen verdere invulling kunnen geven aan de bestuursopdrachten. In deze rapportage wordt de omvang van de doelgroep

geschetst van personen die door de nieuwe wet- en regelgeving niet meer in aanmerkingen komen voor intramurale zorg, maar waarvoor echt zelfstandig wonen niet mogelijk is.

Deze nieuwe groep woningzoekenden dient zich aan als gevolg van de extramuralisatie. Deze groep komt bovenop de al bestaande opgave om de woningvoorraad door woningaanpassing en nieuwbouw van zorgwoningen beter geschikt te maken voor de ouder wordende inwoners van Maastricht. Het gaat om huishoudens die tot voor kort in een zorgcomplex, verpleeg- of verzorgingshuis terecht konden en daardoor niet meer zelfstandig woonden. Het gaat voor een groot deel om ouderen met een lichtere zorgvraag, die niet meer in onzelfstandige woonruimten terecht kunnen. Ook betreft het groepen vanuit de maatschappelijke zorg, gehandicaptenzorg en de jeugdzorg. Deze doelgroepen zullen grotendeels moeten landen in de reguliere woningvoorraad, die zo nodig met inzet vanuit de WMO wordt aangepast. Hierbij is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt. In sommige delen van de stad is een beperkte behoefte aan geclusterde specifieke zorgwoningen voor deze doelgroep.

Uit de analyse van PC-kwadraat blijkt dat er op langere termijn een extra vraag naar woningen voor deze specifieke doelgroep(en) ontstaat van 674 eenheden. Dit dus buiten de mensen die langer thuis blijven wonen. Voorheen werden deze wooneenheden veelal gerealiseerd vanuit de intramurale capaciteit, maar door de extramuralisering is dit nu onderdeel van de reguliere woningmarkt. In Maastricht is voor deze doelgroep dus een groeiende behoefte aan adequate zorggeschikte huisvesting, waarbij de verdeling over de stad en de ligging nabij voorzieningen van groot belang is. Op dit moment daalt de behoefte aan plekken voor intramurale zorg (ZZP 4) als gevolg van wet- en regelgeving. Uit het onderzoek van PC-kwadraat blijkt dat deze behoefte na 2020 weer zal stijgen.

Sociale voorraad

Maastricht heeft, zeker in vergelijking met de regio Zuid-Limburg, een relatief groot aandeel woningen in de sociale prijsklasse. Door enerzijds een groei van de doelgroep (door economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen) en anderzijds een daling van de voorraad zien we dat de druk op de sociale woningvoorraad steeds meer toeneemt. De afname van de betaalbare voorraad wordt veroorzaakt door sloop, verkoop en huurverhogingen. Er worden wel nieuwe betaalbare huurwoningen toegevoegd, maar dat weegt niet op tegen de afname van bestaande woningen. Binnen de totale betaalbare voorraad is met name het aandeel goedkope woningen met een huur tot € 350 de afgelopen jaren snel gedaald. Hierdoor dreigt aan de onderkant van de sociale huur een tekort te ontstaan. Het is de komende jaren dus van belang dat de hoeveelheid goedkope sociale huurwoningen minimaal op peil blijft. Een specifiek aandachtspunt binnen de sociale voorraad is de toewijzing. Woningcorporaties zijn verplicht 'passend toe te wijzen'. Dat wil zeggen dat het huurniveau van de toe te wijzen woning moet passen bij het inkomensniveau van de toekomstige huurder. Daarbij moet worden geconstateerd dat de sociale woningvoorraad van de corporaties afgezet tegen de doelgroep relatief veel grote woningen omvat.

Conclusie

Inspelen op de genoemde trends en het huisvesten van bovengenoemde doelgroepen vormt de komende jaren een belangrijk deel van het woonbeleid. Enerzijds is dit bepalend voor de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en de herbestemming van leegstaande (monumentale) gebouwen. Anderzijds geeft dit richting aan de nieuwbouwprogrammering, die gericht moet worden op het creëren van woningen die aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is vanzelfsprekend sprake van reguliere verhuisbewegingen binnen de bestaande woningvoorraad. Het op niveau blijven van het aantal woningen in de sociale sector en de betaalbaarheid daarvan zijn belangrijke uitgangspunten.

3.3. Woonmilieus

In de Structuurvisie Maastricht 2030 is de woonmilieuontwikkeling vastgelegd. Uitgangspunt was saldo nul voor woningen in (groenstedelijke) woonmilieus aan de rand van de stad en verdichting in stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Recent zijn twee onderzoeken naar woonmilieubehoefte uitgevoerd die deze ontwikkelingsvisie grotendeels bevestigen. Beide onderzoeken leveren daarnaast specifiekere inzichten op die gebruikt kunnen worden om de woonmilieuontwikkeling verder in te vullen. Door Atrivé (Visie op woonmilieus in Zuid-Limburg, november 2014) is recent een analyse gemaakt van de in de toekomst gewenste woonmilieus in de regio (zie tabel 3). Deze analyse is gebaseerd op wat mensen zelf aangeven wat hun wensen zijn op het gebied van het milieu waarin zij willen wonen. Natuurlijk is er een verschil tussen wens en werkelijkheid, maar het geeft wel een goede indicatie van de manier waarop de vraag zich zal ontwikkelen.

Tabel 3. Overzicht overschotten en tekorten naar woonmilieu in Maastricht-Heuvelland

	Woningvoorraad	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040
Landelijk Wonen	13231	2374	2482	2111	1284	18%	19%	16%	10%
Dorps Wonen	4503	1946	1873	1500	1179	43%	42%	33%	26%
Centrum Kern	7970	369	614	1145	872	5%	8%	14%	11%
Substedelijke Kern	16581	1482	1846	1725	964	9%	11%	10%	6%
Buitenwijk	27966	-423	-467	-4769	-6329	-16%	-15%	-17%	-23%
Tuindorp/Mijnkolonie	7861	-2835	-2193	-2987	-3154	-36%	-36%	-38%	-40%
Ruimopgezet Wonen	2964	2493	3021	3447	3453	84%	102%	116%	116%
Stadswijk	8850	4001	3955	2853	1921	45%	45%	32%	22%
Centrum stedelijk	8289	382	374	-259	-519	5%	5%	-3%	-6%
Totaal	98216	5789	7306	4766	-328	6%	7%	5%	0%

Het blijkt dat er in de toekomst een aanzienlijk overschot gaat ontstaan aan woningen in woonmilieus aan de rand van de stad (buitenwijken, tuindorpen). Vanuit deze situatie moet naar de toekomst toe rekening worden gehouden met versterkte problematiek c.q. leegstand in slechtere delen van de woningvoorraad. Het gaat daarbij vooral om woningen in de particuliere voorraad.

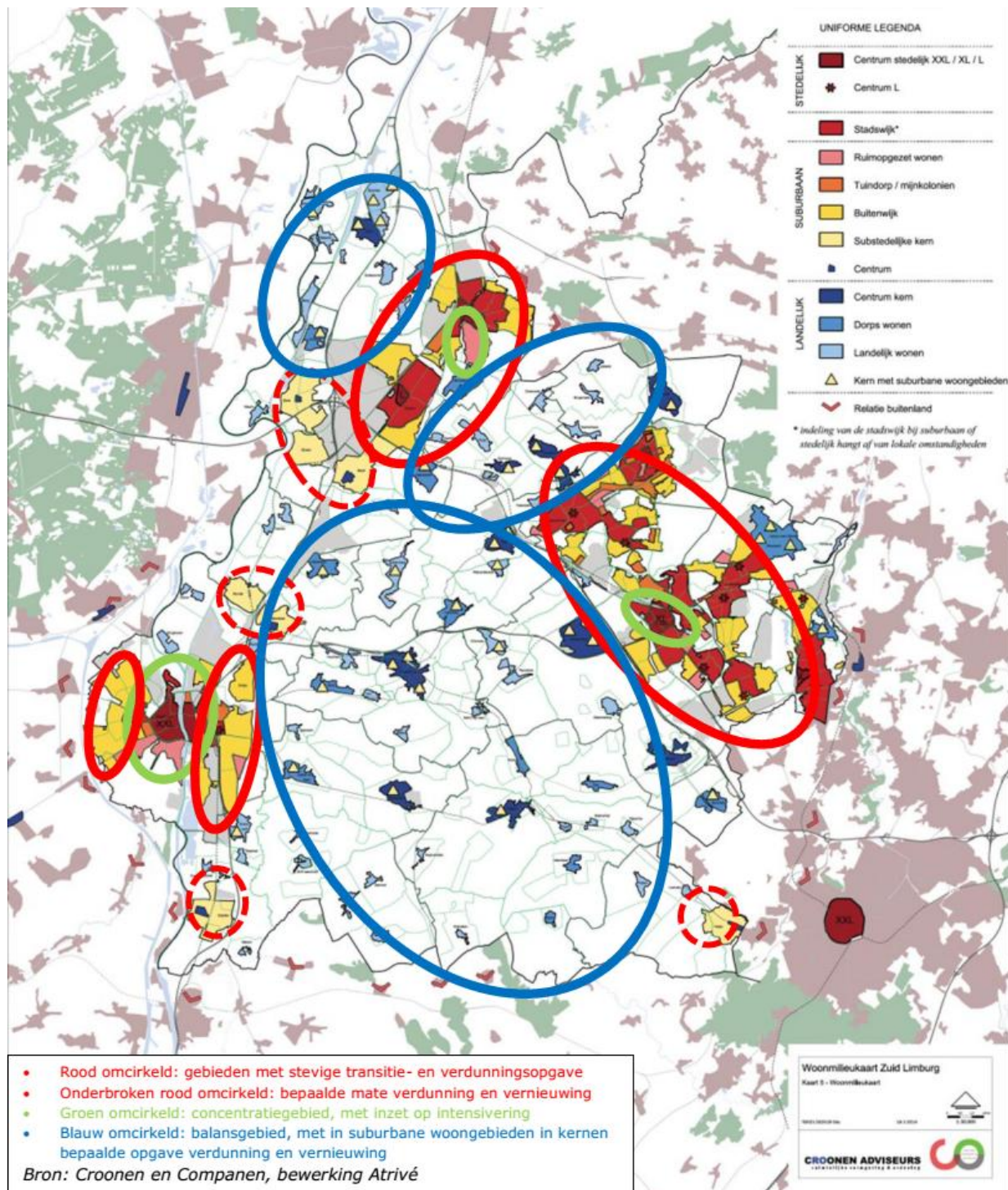
Corporatiewoningen voorzien immers grotendeels in de vraag naar goedkope (sociale) huur en in dit segment is geen sprake van overaanbod, ook niet in de toekomst. Daar tegenover staat dat er een aanzienlijk tekort is aan woningen in en rond de binnenstad in met name stedelijke woonmilieus (stadswijk, ruim opgezet wonen). Deze tekorten zijn niet van tijdelijke aard.

Niet alleen in Maastricht, maar in geheel Zuid-Limburg is er een aanzienlijke opgave om de bestaande woonmilieus beter te laten aansluiten op de (huidige en toekomstige) vraag. Deze opgave is in beeld gebracht op de toekomstige woonmilieukaart Zuid-Limburg door Atrive (zie afbeelding 1). In het landelijk gebied is sprake van een zekere balans tussen verdunning en vernieuwing (blauw omcirkeld). In de kern van de stedelijke gebieden kan een zekere intensivering plaatsvinden vanwege de groei van de vraag naar woningen dat in dat soort woonmilieus (groen omcirkeld). In de woonmilieus aan de rand van steden en grote kernen is sprake van een aanzienlijke verdunningsopgave gericht op kwaliteitsverbetering (rood omcirkeld).

De uitkomsten van het 'Leefstijlonderzoek Provincie Limburg, bouwstenen voor gericht woonbeleid' (Fakton, 5 juni 2015) bevestigen dit beeld. In dit onderzoek wordt een iets andere indeling gevolgd wat betreft de woonmilieus, maar ook hieruit blijkt dat vooral 'rustige stadswijken' (in of in de directe omgeving van de binnenstad) en de 'luke woonwijken' (aan de rand van de stad) meer gewenst zijn dan wordt aangeboden. Het omgekeerde is het geval bij de veelal aan de rand gelegen 'woonwijken met veel laagbouw' en 'woonwijken met veel gestapelde bouw'.

Als effect van de vergrijzing wordt door Fakton een toenemende behoefte geconstateerd aan woningen in een stedelijke omgeving geschikt voor senioren. Er is een afnemende vraag naar rijwoningen en appartementen in vooral de 'woonwijken met veel laagbouw en gestapelde bouw'. Tegelijkertijd is er nog wel vraag naar vrijstaande, hoek- en twee-onder-een-kap woningen.

Afbeelding 1. Woonmilieukaart Zuid-Limburg met bijbehorende transitieopgave



4. Aanbod

4.1. *Bestaande woningvoorraad*

De huidige woningvoorraad in Maastricht heeft een omvang van ruim 61.000 woningen (2014). De afgelopen jaren is de woningvoorraad niet alleen uitgebreid via nieuwbouw, maar er zijn relatief ook veel woningen aan de voorraad toegevoegd via woningsplitsing en de herbestemming van niet-woongebouwen. Als we dit aantal vergelijken met de verwachte huishoudengroei van 185 per jaar tot en met 2020 is het duidelijk dat woningverbetering en transformatie van de bestaande woningvoorraad heel belangrijk zijn om te kunnen voorzien in nieuwe woonwensen. Omdat er nog maar beperkt ruimte is voor het realiseren van nieuwe woningen moet het nieuwbouwprogramma specifiek gericht worden op het verkleinen van de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt, zowel op het gebied van de te creëren woonmilieus als wat betreft de woningtypen die daar gerealiseerd worden.

Verhouding huur/koop

Maastricht heeft, in tegenstelling tot veel gemeenten in de regio Zuid-Limburg, een groot aandeel huurwoningen, namelijk zo'n 58%. Een groot deel daarvan is sociale huurwoningen (36%). Het aantal goedkope huurwoningen is de afgelopen jaren afgenomen door de financiële situatie van corporaties (minder toevoeging) en door huurverhoging en uitponding als gevolg van rijksbeleid en dit zal zich de komende jaren naar verwachting blijven voortzetten, terwijl de vraag naar goedkope huurwoningen op basis van een middenscenario voor economische (inkomens)ontwikkeling niet zal afnemen. Maastricht heeft verder relatief weinig middeldure huurwoningen (€700-900), terwijl uit de analyse blijkt dat de vraag naar huurwoningen in die prijsklasse zal blijven toenemen.

Levensloopbestendigheid

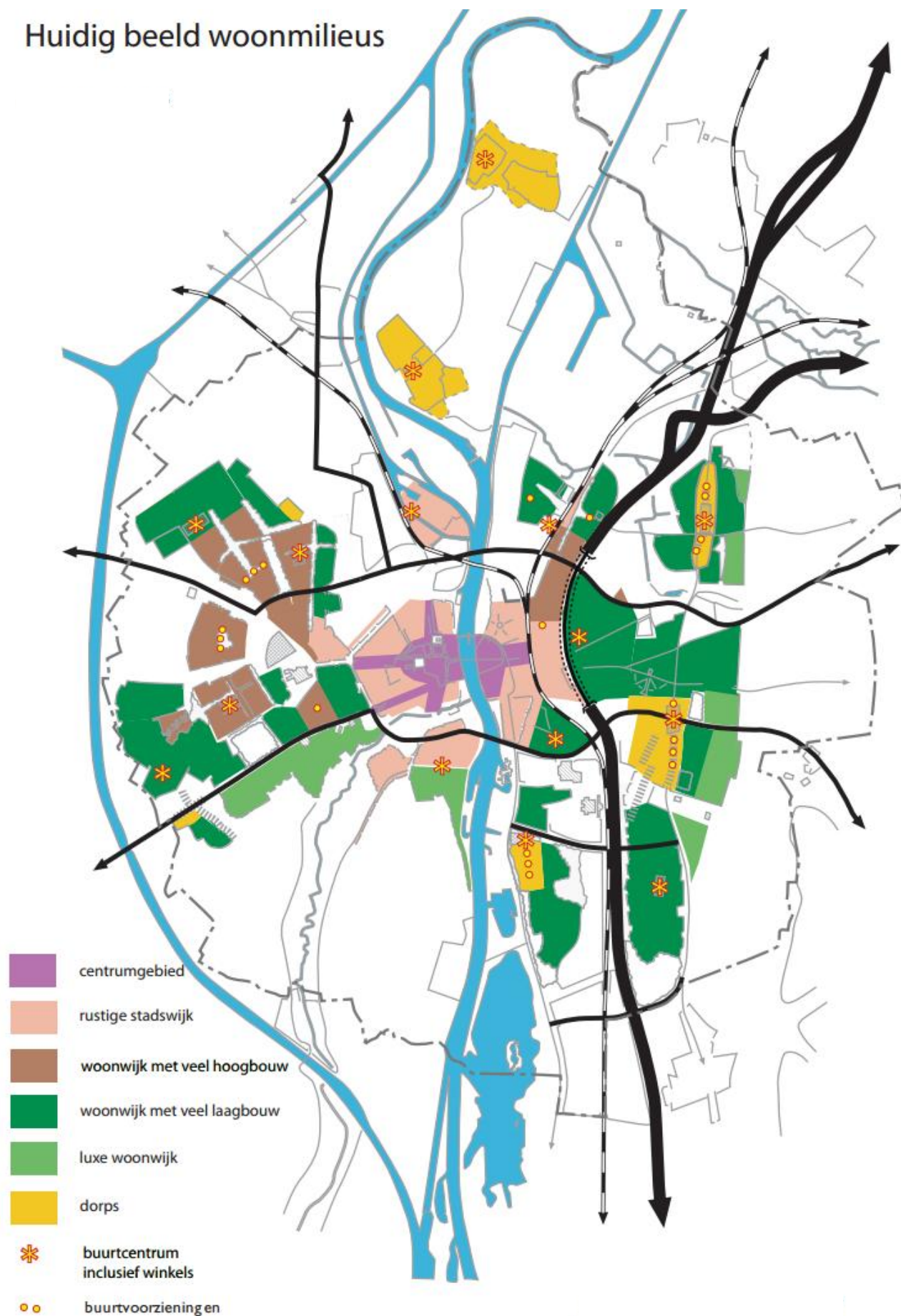
De voorraad van levensloopbestendige woningen in de stad is in principe voldoende in relatie tot de vraag. Maar deze woningen worden veelal bewoond door mensen voor wie dat minder noodzakelijk is. Daarom blijft er een opgave om naar de toekomst toe de bestaande woningvoorraad door aanpassingen meer levensloopbestendig te maken. Bij kwaliteitsverbetering en bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid het uitgangspunt. Dit draagt bij aan de wensen van de woonconsument en aan een duurzaam gebruik van de woningvoorraad. Het huidige beleid is erop gericht dat ouderen kunnen kiezen uit een breed palet aan woonvormen: met of zonder zorg, zelfstandig of gemeenschappelijk, in een appartement of een patiobungalow.

Ouderen zonder ernstige beperkingen moeten, als zij dat wensen, zo lang mogelijk in hun huidige woning zelfstandig kunnen blijven wonen. Om dat mogelijk te maken, is het - naast informatievoorziening over woningaanpassing en inzet vanuit de WMO - ook van belang dat er voldoende ruimte wordt geboden voor bijvoorbeeld kangoeroewoningen en het realiseren van slaapkamers en badkamers op de begane grond van eengezinswoningen. Verder wordt gestuurd op het clusteren van woningen met een hoog niveau van geschiktheid voor ouderen en mensen met geestelijke of lichamelijke beperkingen op centraal gelegen plekken in de buurt nabij clusters van voorzieningen met een evenwichtige verdeling over de stad. Woningen die toe- en doorgankelijk moeten zijn voor bijvoorbeeld een rolstoel zijn immers in de bestaande voorraad niet of slechts tegen zeer hoge kosten te maken

Woonmilieus

Maastricht kent een aantal verschillende woonmilieus (zie afbeelding 2). In de binnenstad en directe omgeving is sprake van overwegend stedelijk woonmilieus (centrumgebied, rustige stadswijk). Uit onderzoek blijkt dat de behoefte aan woningen met name in een rustige stadswijk naar de toekomst toe sterk zal toenemen. Verder weg van de binnenstad bestaat Maastricht vooral uit 20-ste eeuwse

Huidig beeld woonmilieus



Afbeelding 2. Huidige woonmilieukaart Maastricht

woonbuurten met een combinatie van gestapelde en grondgebonden woningen (woonwijken met veel laagbouw en/of gestapelde bouw). Aan woningen in dit woonmilieu zal naar de toekomst toe minder behoefte bestaan. Aan de rand van de stad zijn op een aantal plekken ruim opgezette woonbuurten georiënteerd op het groen (luxé woonwijk). Dit is een gewild woonmilieu waaraan nog een groeiende behoefte is.

4.2 Leegstand

De leegstand in Maastricht bedraagt momenteel volgens de statistieken zo'n 4,5%; dat zijn in Maastricht in totaal zo'n 2700 woningen. Het aantal woningen dat te koop staat is minder dan duizend en in de sociale voorraad is nauwelijks leegstand. Het is daarmee erg lastig om het leegstandscijfer voor Maastricht te verklaren en op een betrouwbare manier vast te stellen. Dit kan te maken hebben met het feit dat Maastricht een studentenstad is en veel studenten er sinds afschaffing van de registratieplicht voor uitwonende studiefinanciering niet meer voor kiezen om zich in te schrijven. Deels is dit ook te wijten aan andere administratieve factoren waar meer steden mee kampen. Om meer inzicht te krijgen in de omvang van de leegstand (en waar die zich bevindt) wordt deze nader onderzocht door middel van enerzijds bureauonderzoek en anderzijds steekproeven van deur tot deur. Hiermee kan vervolgens ook worden vastgesteld in hoeverre de leegstand marktverstoring is of dat deze zich bevindt op locaties die geen onderdeel uitmaken van de woningmarkt, bijvoorbeeld leegstaande ruimten boven winkels.

Een gezonde frictieleegstand in de woningmarkt wordt over het algemeen gesteld op 2%. Om langdurige leegstand, sterke waardedaling en mogelijke onverkoopbaarheid van woningen te voorkomen is het wenselijk om de leegstand niet te hoog te laten oplopen. Het ongebreideld toevoegen van woningen in een periode van beperkte groei van het aantal huishoudens is dan ook niet verstandig. Uitgangspunt is om te voorkomen dat leegstand leidt tot nadelige effecten op de leefbaarheid. Dit is het geval als grootschalige, geconcentreerde leegstand optreedt op cruciale plekken in de buurt. Vooralsnog is dit in Maastricht niet aan de orde. Wel is van belang dat de woningen die de komende jaren nog worden toegevoegd aan de voorraad er niet voor zorgen dat de problematiek in de leegstaande bestaande voorraad wordt versterkt waardoor extra leegstand optreedt, maar dat die woningen worden toegevoegd waar aantoonbaar behoefte aan is en die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad.

4.3 Herbestemming

Maastricht heeft relatief veel religieus en industrieel erfgoed en ook een hoge dichtheid aan maatschappelijke voorzieningen en kantoren. De laatste jaren is duidelijk geworden dat de leegstand in dit soort gebouwen aanzienlijk toeneemt. De komende tien jaar komen naar verwachting zo'n 30 monumentale en beeldbepalende gebouwen leeg te staan. Gezien het monumentale karakter en centrale ligging van veel van deze gebouwen is een gepaste herbestemming vaak van groot belang voor het behoud van de gebouwen en het behoud van de aantrekkelijkheid van de stad. Het herbestemmen van dit soort gebouwen met woningen kan een kans zijn om een uniek woonproduct toe te voegen aan de stad. Daartegenover staat dat gezien de beperkte behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande voorraad er een spanning ontstaat tussen herbestemming en nieuwbouw. Maastricht heeft bovendien in het kader van leegstandsbeleid uitgesproken dat herbestemming niet voor elk gebouw de beste oplossing is, simpelweg vanwege het ontbreken van voldoende programma stadsbreed. Een deel van de leegstaande gebouwen is ook door haar ligging niet geschikt voor omvorming tot woningen en in de praktijk blijkt dat slechts een beperkt deel van (monumentale) gebouwen vanwege bouwtechnische aspecten uiteindelijk geschikt is om te verbouwen tot woning(en). Voor een deel van de gebouwen zal daarom geaccepteerd moeten worden dat deze nog langere tijd leeg staan, of zal de oplossing gevonden moeten worden in ander gebruik dan wonen, tijdelijk gebruik of misschien zelfs sloop.

Het is de opgave van de stad om indachtig de ladder voor duurzame verstedelijking een evenwicht te vinden in ruimte voor herbestemmen van leegstaande (monumentale) gebouwen en voor nieuwbouw op strategisch belangrijke plekken in aantrekkelijke woonmilieus.

4.4 Plancapaciteit woningbouw

De op dit moment aanwezige plancapaciteit bedraagt ongeveer 3400 woningen (exclusief studentenhuisvesting). Dit betreft zowel geplande nieuwbouwwoningen als concrete projecten waarbij bestaande niet-woongebouwen worden herbestemd tot woningen. Een aanzienlijk deel van deze plancapaciteit (circa 1100 woningen) is pas na 2020 aan de orde.

Tabel 4. Plancapaciteit Woningbouw

Woningbouwproject	Aantal woningen
Project A2 Maastricht	919*
Programma Belvédère	1172
Herstructurering (sloop is voor nieuwbouw uitgegaan)	434
Overige plannen	920
Totaal	3445**

* 1043 woningen bruto, maar nog 124 te slopen

** waarvan ca. 1100 woningen na 2020

Gezien de verwachte groei van circa 1000 huishoudens tot en met 2020 en de mogelijke geleidelijke afname van huishoudens na 2020 is dus sprake van een overcapaciteit. Deze zit grotendeels in plannen die publiek- en/of privaatrechtelijk hard zijn vastgelegd. Reeds bij de stedelijke programmering in 2010 was duidelijk dat er nog steeds een overschot was aan woningbouwplannen ten opzichte van de behoefte. De verwachting was echter dat een groot deel van de plannen die toen in de pijplijn zaten in de overgangsjaren 2010-2014 gerealiseerd zouden worden. Vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals beschreven in hoofdstuk 2, is een groot deel van de pijplijnplannen en plannen in de stedelijke brandpunten echter (nog) niet tot ontwikkeling gekomen.

De opgave is om de huidige plancapaciteit terug te dringen en tegelijk te waarborgen dat de woningbouwplannen, die wel gerealiseerd worden, maximaal bijdragen aan de toekomstige behoefte en daarmee aan de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad. Aangezien een groot deel van de plancapaciteit (publiekrechtelijk) is vastgelegd in bestemmingsplannen en/of (privaatrechtelijke) contracten zijn getekend met initiatiefnemers is een zorgvuldige aanpak om te komen tot een vermindering en kwaliteitsverbetering van de plancapaciteit noodzakelijk.

5. Aanbevelingen en opgave programmering

5.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 is de verwachte ontwikkeling van de vraag naar woningen beschreven; in hoofdstuk 4 het aanbod. Een confrontatie tussen vraag en aanbod leidt tot de volgende aanbevelingen voor de woningbouwprogrammering.

- Het toevoegen van woningen moet zijn gericht op het invullen van het tekort aan woningen in specifieke typen stedelijke woonmilieus. Voorkomen moet worden dat er 'meer van hetzelfde' wordt gebouwd waardoor leegstand in de bestaande voorraad ontstaat.
- In woonmilieus aan de rand van de stad dreigen overschotten. Daar moet de inzet gericht zijn op verdunnen en het kwalitatief op orde houden van de bestaande woningvoorraad door woningverbetering, woningaanpassing als ook sloop/nieuwbouw.
- In de woningbouwprogrammering moet speciale aandacht worden gegeven aan de sociale doelgroep, studentenhuisvesting en ouderenhuisvesting in relatie tot de zorgbehoefte.
- Daarnaast zijn er nog andere groepen die aandacht verdienen (kenniswerkers, arbeidsmigranten, statushouders). Door de grillige migratiepatronen laat de omvang van deze groep zich echter moeilijk voorspellen. Dat vraagt om een flexibele planning en om reservecapaciteit, die indien nodig snel kan worden ingezet.
- Er moet rekening worden gehouden met leegstand. Er dient meer inzicht te komen in waar de leegstand zich bevindt en voorkomen moet worden dat deze leidt tot nadelige leefbaarheidseffecten in woonbuurten.

5.2 Kwalitatief

Gezien de woonwensen van de verschillende doelgroepen genoemd in hoofdstuk 3 en de analyse van de bestaande voorraad worden de volgende aanbevelingen voor de woningbouwprogrammering gegeven.

- Sluit aan op de woonwensen van de groeiende groep alleenstaanden van 25 tot 35 jaar met appartementen en grondgebonden woningen. De groep jonge alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar neemt de komende jaren in omvang toe. Niet iedereen zal terecht kunnen in de bestaande (koop)voorraad: voor deze doelgroep is nieuwbouw nodig. Benut hiervoor kwalitatief goede locaties in de binnenstad of in buurten aan de rand van de binnenstad van Maastricht. Het gaat hierbij om koop- maar vooral huurappartementen in de prijsklasse tussen €150.000 en 250.000 (huurprijs €700-900).
- Probeer gezinnen en doorstarters vast te houden met grondgebonden woningen op mooie locaties aan de rand van het centrum. Het is belangrijk gezinnen en doorstarters (leeftijd van 30 tot 50 jaar) vast te houden. Deze doelgroep neemt volgens de recente prognoses licht af. Met een geschikt nieuwbouw programma kunnen huishoudens worden verleid tot vestiging in Maastricht. Een groot deel van deze doelgroep kan terecht in de grondgebonden koopwoningen die vrijkomen vanuit senioren van 55 jaar en ouder. Echter is niet elke woning courant en is het slim om voor de kwaliteit van de woningvoorraad nieuwbouw op goede locaties toe te voegen in de prijsklasse tussen de €200.000 en 300.000. Dit houdt namelijk de doorstroming voor jonge huishoudens op gang.
- Sluit aan op de woonwensen van de sterk stijgende groep senioren van 55 jaar en ouder en bouw huurpatio's. De bestaande woningvoorraad moet waar mogelijk worden aangepast voor senioren van 55 jaar en ouder. De woonsituatie is op dit moment veelal in grondgebonden koopwoningen maar verschuift naar huurappartementen. Dit kunnen overigens ook patio woningen of nultreden woningen zijn. Deze huurwoningen zouden moeten worden gerealiseerd in het goedkope segment en net boven de liberalisatiegrens (€700-900).

- Benut leegstaand vastgoed voor tijdelijke woningzoekenden of huishoudens met een laag budget. Er zijn kansen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor de huisvesting van (arbeids)migranten en (buitenlandse) studenten. Van deze doelgroepen wordt de komende jaren nog extra vraag verwacht.

5.3 Kwantitatief

Tot en met 2020 is er in Maastricht nog een 'min of meer zekere' behoefte aan een toevoeging van 185 woningen per jaar. De behoefte hieraan is met name het gevolg van migratie (vooral uit andere Europese landen), die tot en met 2020 wat groter is dan het sterfte overschot. In tabel 5 is de hieruit voortvloeiende woningbehoefte per jaar tot en met 2020 uitgesplitst naar de verschillende doelgroepen. In bijlage 2 van deze nota wordt specifiek ingegaan op de doelgroepen. Hierbij moet worden aangetekend dat gezien:

- de ontwikkeling op de arbeidsmarkt (veel flexibele contracten, geringe baan zekerheid),
- de studiefinanciering (aanschaffen basisbeurs, hogere studieschulden bij afgestudeerden) en
- de onzekerheid over de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed

het aandeel van de huursector in de middenprijsklasse ten opzichte van de getallen in onderstaande tabel groter zal zijn van dat van koop.

Tabel 5. Verwachte woningbehoefte per jaar tot en met 2020, uitgesplitst per doelgroep.

Doelgroepen	grondgebonden koop	koop- appartement	grondgebonden huur	huurappartement (nultreden patio's)
Alleenstaand_15-24 jaar (excl. studenten)	-35	-55	-90	-135
Alleenstaand_25-34 jaar	80	35	75	40
Stellen 15-34 jaar	75	15	20	5
Gezinnen	-35	-15	-25	-10
Alleenstaand en stellen 35-54 jaar	-65	-25	-45	-15
Alleenstaand en stellen 55-74 jaar	45	50	55	100
Alleenstaand en stellen 75+	0	15	20	105
Totaal	Ca. 65	Ca. 20	Ca. 10	Ca. 90

Bovenstaand overzicht geeft een indicatie voor de gewenste woningbouwprogrammering tot en met 2020, maar is kwantitatief niet één op één te vertalen naar een nieuwbouwprogramma. Enerzijds moet rekening worden gehouden met de huidige leegstand in de woningvoorraad en het gegeven dat het aantal woningen ook groeit door woningsplitsing en herbestemming van leegstaande kantoren en gebouwen met een maatschappelijke functie. Anderzijds is bij deze cijfers geen rekening gehouden met de eventuele extra vraag in relatie tot de ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Daarom is het wenselijk om een bandbreedte aan te houden voor de behoefte van zo'n 500-1000 nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2020.

5.4 Opgave woonprogrammering

Vanuit de confrontatie tussen de verwachte vraagontwikkeling en aanbod is er op beleidsniveau een driedelige opgave te definiëren voor de woonprogrammering.

1. Het terugdringen van de planvoorraad en beperken van nieuwe initiatieven

Er is te veel potentiële plancapaciteit in relatie tot de behoefte aan nieuwbouw. De potentiële plancapaciteit bedraagt ongeveer 3400 woningen; de behoefte tot het jaar 2020 is 500 tot 1000 woningen. De opgave is hierin meer evenwicht te brengen. Enerzijds door de hoeveelheid plannen terug te brengen en te voorkomen dat er nieuwe (bouw)initiatieven worden gerealiseerd die niet aansluiten bij de behoefte. Anderzijds door zorgvuldige afweging van plannen waarbij woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd via woningsplitsing of herbestemming van leegstaande niet-woongebouwen.

2. Het verdunnen van het woningaanbod aan de rand van de stad

Er ontstaat een overschot aan woningen in suburbane woonmilieus met veel gestapelde en/of grondgebonden woningen. De opgave is in deze gebieden te komen tot verdunning in combinatie met kwaliteitsverbetering. Bij deze kwaliteitsverbetering dient ingezet te worden op het beter doen aansluiten van het type woningen op de behoefte, vooral als het gaat om levensloopbestendigheid en aantrekkelijke woningtypes. Voor de buurten met veel woningen in de sociale voorraad wordt dit vormgegeven in samenwerking met de woningcorporaties. Met de provincie en de VNG dient bij het Rijk worden aangedrongen op het ontwikkelen van het benodigde instrumentarium ten aanzien van de particuliere voorraad.

3. Het realiseren van woningen in de stedelijke woonmilieus

Er is een tekort aan woningen in het rustige woonmilieu in de directe nabijheid van de binnenstad. De opgave voor Maastricht is dit woonmilieu, waaraan concrete behoefte bestaat en die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad, daadwerkelijk te realiseren om zich zo te kunnen blijven profileren als aantrekkelijke woonstad. De woningbouwplannen voor de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht en het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère evenals een aantal bestaande buurten dat gelegen is net buiten de binnenstad heeft de potentie zich als zodanig te ontwikkelen. Het is van groot belang dat de woningen die gerealiseerd worden zoveel mogelijk bijdragen aan het verkleinen van de kwalitatieve mismatch en het versterken van Maastricht als woonstad.

Deze opgaven hebben onderling een duidelijke relatie, maar zijn zeer verschillend qua aanpak, proces, partners en planning. Daarom worden de geformuleerde opgaven gezien als separate opgaven. Wel is duidelijk dat enkel door het aanpakken van alle drie de opgaven het behouden en versterken van Maastricht als aantrekkelijke woonstad kan slagen.

6. Beleidsstrategie

Maastricht wil de drie in paragraaf 5.4 beschreven opgaven aanpakken via een sterke(re) sturing op waar welke woonmilieus en daarbij passende woningen worden ontwikkeld. Het beleid wordt gericht op het (kwantitatief) terugdringen en (kwalitatief) aanpassen van de plancapaciteit aan de rand van de stad. Tegelijkertijd wordt, deels ter compensatie van deze verdunning aan de rand, het realiseren van stedelijke woonmilieus met bijbehorende woningen via de ontwikkeling van het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère en de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht zoveel mogelijk gefaciliteerd. Daarnaast wordt een (strikt) toetsingskader gehanteerd voor nieuwe bouwplannen en initiatieven en wordt voor de huisvesting van specifieke doelgroepen prioriteit gegeven aan de herbestemming van leegstaande, monumentale niet-woongebouwen.

6.1 Ontwikkelingsvisie woonmilieus

In Maastricht is sprake van een kwalitatieve mismatch op het gebied van woonmilieus. Er zijn bewoners die graag vanuit het drukke en dichtbebouwde centrumgebied zouden willen verhuizen naar een rustige buurt aan de rand van de binnenstad of naar een luxere woonbuurt dicht bij het groen. En aan de rand van de stad wonen huishoudens die graag dicht bij de binnenstad zouden willen wonen. Dit verklaart de groeiende behoefte aan het woonmilieu van de 'rustige stadswijk' direct grenzend aan de binnenstad. Tegenover deze groeiende behoefte aan rustige stadswijken staat een afnemende behoefte en zelfs overschot van woningen in buurten aan de rand van de stad met veel eenzijdige laagbouw en gestapelde bouw. Dit heeft deels te maken met de ligging van deze buurten, maar ook de opbouw, de leeftijd van woningen en de daar aanwezige woningtypen.

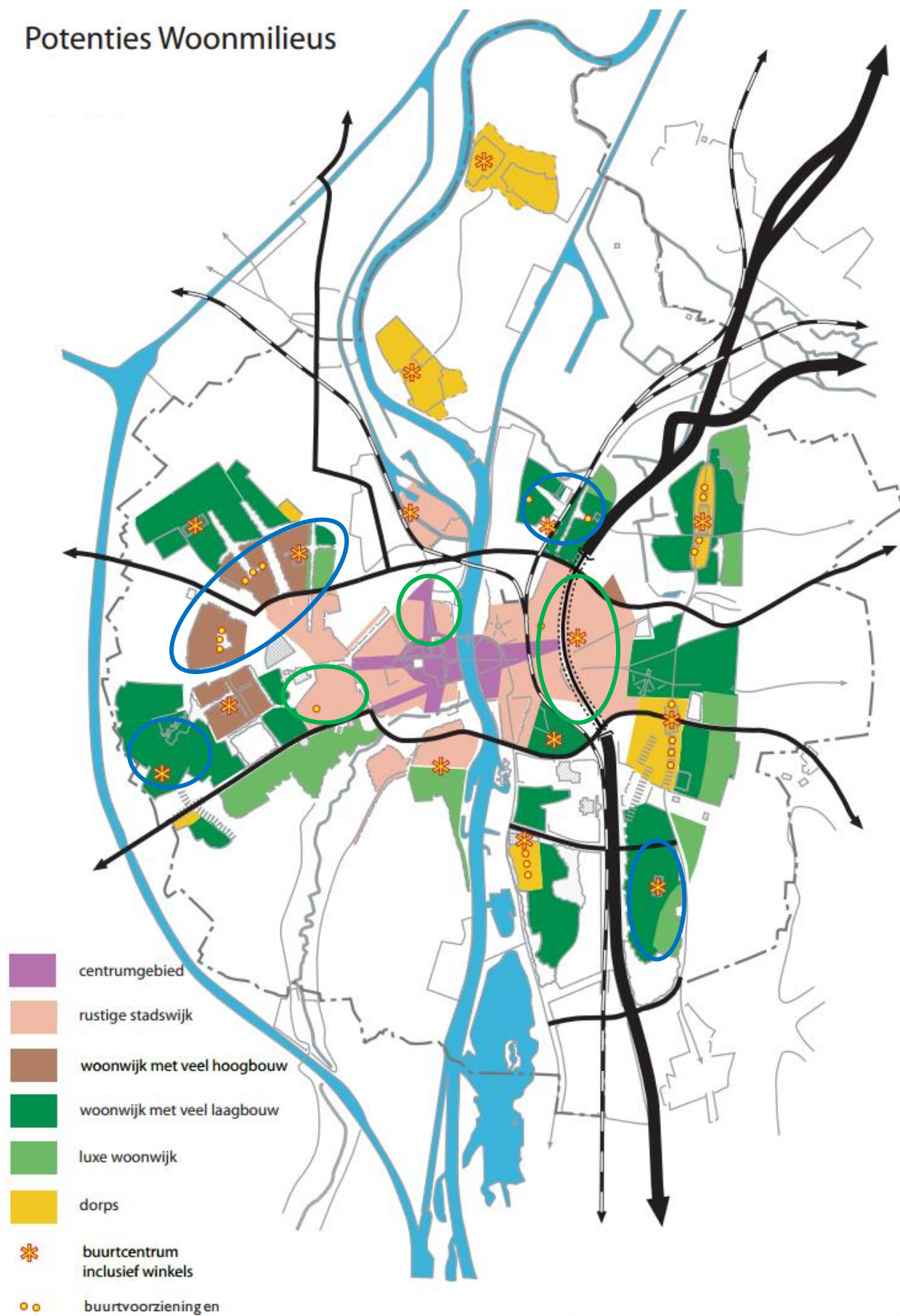
Om te voorkomen dat deze kwalitatieve mismatch de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad gaat bedreigen, wil de stad sterker gaan sturen op waar welke woonmilieus met daarbij passende woningen worden ontwikkeld. Dit voortbouwend op de in de Structuurvisie Maastricht 2030 opgenomen gewenste woonmilieuontwikkeling. Vanuit de resultaten van het leefstijlonderzoek van Fakton is er nu voor Maastricht een preciezer beeld aan welke woonmilieus in de toekomst minder of juist meer behoefte zal zijn. En ook welke woningtypen moeten worden vervangen en/of toegevoegd.

Gebaseerd op dit inzicht is de beleidsstrategie voor de komende jaren daarom als volgt:

- In de woonmilieus aan de rand van de stad met veel gestapelde en grondgebonden woningen is het beleid gericht op vermindering van het aantal woningen in combinatie met kwaliteitsverbetering. Dit kan gebeuren door het samenvoegen van woningen, het slopen en vervangen door groen, of het slopen en vervangen door minder woningen. Hiermee wordt bereikt dat het potentiële overschot aan woningen in die woonmilieus wordt verminderd, terwijl tegelijkertijd de marktpositie van de woningen in dat woonmilieu wordt verbeterd.
- Een aantal buurten nabij de binnenstad, die nu een woonmilieu hebben waarnaar in de toekomst minder vraag zal zijn, heeft de potentie om (geleidelijk) te transformeren in een wat ruimer, groener en daarmee rustiger woonmilieu. Deze transformatie wordt gestimuleerd. Hiermee wordt bereikt dat er meer woningen komen in woonmilieus die erg gewild zijn en tegelijk een afname van het woonmilieu waarnaar in de toekomst minder vraag is.
- Via de grotere herstructurerings- en nieuwbouwprojecten, zoals de ontwikkeling van het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère, de Groene Loper binnen het project A2 Maastricht en de herstructurering van het corporatiebezit, moeten heel specifiek die woonmilieus en daarbij passende woningen worden gerealiseerd, waaraan richting de toekomst nog een groeiende behoefte is. Hiermee wordt bereikt dat via deze projecten de gewenste aanvullingen plaatsvinden op wat de bestaande woningvoorraad reeds biedt.

Op afbeelding 3 is de gewenste ontwikkeling van de woonmilieus in Maastricht weergegeven. De gebieden met de potentie om zich te ontwikkelen tot rustige stadswijk zijn groen omcirkeld en de gebieden waar geleidelijke verdunning en kwaliteitsverbetering aan de orde is zijn blauw omcirkeld.

Potenties Woonmilieus



Afbeelding 3. De potenties van de verschillende woonmilieus in Maastricht

Deze kaart zal als toetsingskader worden gebruikt bij de ontwikkeling van projecten en de beoordeling van bouwplannen en -initiatieven. Uitgangspunt daarbij is dat elke ontwikkeling in een gebied / op een locatie moet bijdragen aan de realisatie van het ter plekke gewenste woonmilieu. In paragraaf 6.2 worden de onderscheiden woonmilieus beschreven, inclusief de beleidsmatige inzet.

De transformatie van het woonmilieu in bestaande buurten zal zich zeer geleidelijk voltrekken. Dit is niet alleen het gevolg van de beperkte nieuwbouwopgave, maar ook van de beperkte bewegingsruimte van de woningcorporaties (zowel juridisch als financieel). Dit leidt er toe dat via meer kleinschalige ingrepen en in nauw overleg met de betrokken partners geleidelijk invulling zal worden gegeven aan de gewenste verdunning in en kwaliteitsverbetering van de woonmilieus aan de rand van de stad. Daarbij zal ook nauwkeurig worden gekeken of de te realiseren woningtypes de gewenste aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad in die buurten. De omvang van de ijzeren voorraad aan sociale huurwoningen vormt daarbij een belangrijk toetsingskader.

Woningsplitsing

Het nieuwe beleid op het gebied van woningsplitsing is op 7 juli 2015 door het college van B&W vastgesteld. Er is een algemeen verbod op woningsplitsing en omzetting naar kamers, met een afwijkingsbevoegdheid voor het college van B&W. Dit in afwijking van het oude “ja, mits” en “nee, tenzij” regime per buurt. Onderdeel van het nieuwe beleid is een generieke toets en een bouw- en woontechnische toets.

Een belangrijk toetscriterium is een minimale gebruikersoppervlakte van 110 m². Deze eis dient een tweeledig doel: enerzijds behoud van de kleinere gezinswoningen als zelfstandige woonruimte voor de groeiende groep één en tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen. Anderzijds stimuleren van de invulling van grotere (monumentale) panden, die in de huidige markt financieel vaak niet aantrekkelijk zijn voor bewoning door één huishouden. Uitzondering hierop is het hospita-principe. Hiervan is sprake als er een woning wordt omgezet, waarbij maximaal twee huurders in het pand woonachtig zijn, naast de pandeigenaar zelf.

De generieke toets bevat daarnaast een kwantitatieve norm: past de toevoeging van woningen als gevolg van de splitsing binnen de kwantitatieve kaders van de woonprogrammering. Om het aantal woningen dat via splitsing gerealiseerd wordt niet te hoog te laten oplopen is beperking gewenst. Dit wordt bereikt door splitsing slechts in specifieke gevallen toe te staan, namelijk ten behoeve van wonen&zorg-combinaties en studentenhuisvesting (dit laatste met een maximum van 40 per jaar). Ook kan woningsplitsing onderdeel zijn van een saldo nul benadering. Dit zorgt ervoor dat de toevoegingen niet concurreren met de bestaande voorraad.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Het nieuwbouwprogramma zal gezien de behoefte grotendeels worden gerealiseerd in de goedkope en middenprijsklasse. Door sloop van met name slechtere goedkope sociale voorraad en beperkte groei van de doelgroep ontstaat extra druk op de goedkope voorraad huurwoningen. Het op peil houden van deze voorraad is dus een belangrijk uitgangspunt. Mogelijk kunnen experimenten met goedkoop bouwen aanknopingspunten bieden voor toekomstige nieuwbouwopgaven.

Een belangrijk ander instrument om de betaalbaarheid op peil te houden is investeren in het verduurzamen van woningen. Daarbij gaat het met name om de energiezuinigheid van de bestaande woningvoorraad, waardoor de woonlasten lager worden. Om die reden is wonen een van de actielijnen van het Maastrichts Energie Akkoord.

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap

Onderdeel van de beleidsstrategie is het stimuleren van vormen van particulier opdrachtgeverschap; dit conform de lokale woonagenda. Dit beleid blijft gehandhaafd, maar gezien de strakke kwantitatieve kaders is er de komende jaren geen ruimte voor om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen via geheel nieuwe (bouw)initiatieven. De primaire opgave is dus om te bekijken hoe deze in bestaande plannen en projecten kunnen worden ingepast. De kansen voor 'eigen bouw' liggen met name binnen het project Ambyerveld. Andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap liggen bijvoorbeeld binnen de ontwikkeling van de Groene Loper. Verder kan de herbestemming van leegstaande monumenten voor specifieke woonvormen een kans bieden voor particulier initiatief.

Particuliere woningvoorraad

Zowel in de huur- als de koopsector zijn er slechtere delen in de voorraad. De verbetering en vervanging van de sociale woningvoorraad geschiedt door de woningcorporaties. De mogelijkheid bestaat dat er in de slechtere delen van het particulier woningbezit naar de toekomst toe leegstand gaat ontstaan. De verwachting is dat dit vooral aan de orde komt in suburbane woonmilieus. Binnen Maastricht is dit probleem nog relatief beperkt; andere delen van Zuid-Limburg (en ook in andere delen van Nederland) hebben daarmee al veel meer te maken. Daarnaast heeft dit thema een relatie met ouderenhuisvesting: woningaanpassing is nodig om als oudere langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen.

De particuliere eigenaar is de primaire risicodragers en de belangrijkste probleemeigenaar van dit probleem. Indien de leegstand echter een zodanige omvang krijgt dat dit een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid van buurten, dan moet de overheid overwegen om samen met de eigenaar en andere belangrijke stakeholders in te grijpen.

De oplossing voor de aanpak van de problematiek in het particulier bezit is niet voorhanden. Het collectieve belang van alle stakeholders is aanleiding om samen nieuwe oplossingsrichtingen te verkennen en te experimenteren in de aanpak van het particulier bezit. Een sloop- en transitiefonds is hiervoor een belangrijk instrument. Zonder voldoende financiering en financiële middelen om onrendabele toppen af te dekken, kunnen er weinig experimenten van de grond komen en zal er weinig gebeuren. Zuid-Limburg wil de rol van koploper en proeftuin voor experimenten voor de aanpak van problemen in de particuliere voorraad ook in de toekomst blijven vervullen.

6.2 Woonmilieubeschrijving

Centrumgebied

Typering : Woonmilieu in het centrum van de stad, te midden van winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat, er zijn veel voorbijgangers en er is minder buurtgevoel. Er zijn voornamelijk appartementen. Het parkeren vindt grotendeels plaats in gebouwde voorzieningen of op afstand. De woningen zitten veelal in de hogere prijsklasse, aangevuld met studentenhuisvesting.

Situatie : In de huidige situatie is dit de kern van de binnenstad en de aanloopstraten.

Beleid : Dit is een woonmilieu waaraan nog maar beperkt extra behoefte is. Het beleid is daarom met name gericht op behoud van de monumentale bebouwing en het bestaande gebied niet verder te verdichten.

Potenties : De omgeving Boschstraat in het Sphinxkwartier (binnen het programma Belvédère) heeft de potentie zich te ontwikkelen als levendig centrumgebied.

Rustige stadswijk

Typering : Een rustige buurt op loop- of fietsafstand van het centrum, maar buiten de drukte. In de straten naar het centrum is sprake van een menging van functies en veel passanten, maar de zijstraten zijn rustig; daar is sprake van een buurtgevoel. Soms zijn er voortuinen, maar vaak ook niet. Het beeldbepalende groen bevindt zich in de openbare ruimtes, in de vorm van parkjes, plantsoenen en straatbomen. Binnen 'rustige stadswijk' zijn veel bebouwingstypes mogelijk. Er is veel laagbouw, eengezinswoningen, maar ook appartementen. De woningen vormen een mix van goedkoop en duur. Het bezoekers parkeren is veelal gereguleerd op straat; daarnaast wordt bij voorkeur geparkeerd op eigen terrein.

Situatie : De rustige delen van de binnenstad en buurten zoals de omgeving Orleansplein, St. Pieter, Boschpoort, St. Maartenspoort en delen van Wyckerpoort vallen in dit woonmilieu.

Beleid : Aan dit milieu is een grote behoefte. Een aantal bestaande buurten rondom de binnenstad kunnen geleidelijk getransformeerd worden tot een rustige stadswijk. Deze buurten hebben nu veelal een eenzijdige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling met een stenig karakter en een toenemende parkeerdruk. Door sloop kan ruimte worden gecreëerd voor openbaar groen in de vorm van parkjes of plantsoenen of voor parkeerkeffers, waardoor in bestaande straten meer ruimte kan komen voor bomen en groenstroken. Ook het samenvoegen en verkopen van woningen kan voor de nodige verruiming zorgen: minder parkeerdruk op straat, daardoor ruimte voor plantsoenen of bomen. Op andere plaatsen kan verdicht worden, bijvoorbeeld met gestapelde bouw.

Potenties : De bestaande woonbuurten Mariaberg/Blauwdorp en delen van Wyckerpoort en Wittevrouwenveld hebben de potentie zich te ontwikkelen tot rustige stadswijk. Het plangebied Belvédère (Nutsbedrijven, Sphinx-Zuid) en het project A2 Maastricht (de Groene Loper) moeten ontwikkeld worden in dit woonmilieu met bijbehorende woningtypes.

Woonwijken met veel gestapelde bouw

Typering : Dit woonmilieu ligt op enige afstand van het stadscentrum en kent veel appartementengebouwen en veel openbaar groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. De binnenstad is per fiets en openbaar vervoer goed te bereiken. De buurt bestaat uit laagbouw met eengezinswoningen, afgewisseld met middelhoogbouw (3 tot 4 lagen). Het parkeren vindt plaats op maaiveld, vaak op aparte parkeerterreinen. De woningen zitten over het algemeen in de goedkopere prijsklassen.

Situatie : In de huidige situatie vallen met name de parochiebuurten in Maastricht-West en delen van Wyckerpoort en Nazareth en de locatie Geusselt in dit woonmilieu.

Beleid : Er gaat een overschot ontstaan in dit woonmilieu. De opgave is hier te komen tot geleidelijke verdunning, waarbij de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de vaak karakteristieke structuur van de buurt niet wordt beschadigd. Bij vervanging woningtypes toevoegen die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Dus minder rijtjeswoningen en appartementen en meer patiowoningen en twee-onder-een-kap woningen. Behoud van voldoende goedkope

huurwoningen is een belangrijk aandachtspunt bij deze transformatie. Ook hier aandacht voor het parkeren: als bij transformatie parkeren op maaiveld onvermijdelijk is, mag dat niet ten koste gaan van de groene vloer die zo kenmerkend is voor deze wijken. Speciale aandacht moet worden gegeven aan het functioneren van de ontmoetingsplekken in deze buurten; hier zijn mogelijkheden voor het realiseren van woningen die geschikt zijn voor senioren.

Woonwijken met veel laagbouw

Typering : Woonbuurten die zijn gelegen nabij de stadsrand. Er is veel laagbouw, veel groen. De woningvoorraad bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en twee-onder-een-kappers met voortuinen. Het parkeren vindt plaats op straat, waar mogelijk op eigen terrein. De rijtjeswoningwoningen zitten vaak in de goedkopere categorieën.

Situatie : In de huidige situatie vallen Malberg, Daalhof, De Heeg, Heer/Scharn, Amby, Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Heugem voor een belangrijk deel in dit woonmilieu.

Beleid : Er gaat een overschot ontstaan in de kwalitatief mindere voorraad in dit woonmilieu. De opgave is hier te komen tot verdunning en kwaliteitsverbetering, waardoor de parkeerdruk vermindert en er meer ruimte komt voor groen in de openbare ruimte. Daarnaast moet de differentie in de woningtypes en prijsklasse worden vergroot: een menging van goedkoop en middelduur. Dit betekent dat per saldo het aantal woningen in deze buurten lager wordt. En dat bij vervanging woningtypes worden toegevoegd die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Dus minder rijtjeswoningen en appartementen, maar meer patiwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Deze buurten bestaan voor een groot deel uit particulier woningbezit, wat deze transformatie extra lastig maakt. Eventuele experimenten met een slooffonds kunnen hier wellicht een rol spelen. Ook in het corporatiebezit kan niet onbeperkt verdund worden vanwege het belang van behoud van voldoende goedkope huurwoningen.

Luxe woonwijk

Typering : Ruim opgezet laagbouwmilieu in een landschappelijke setting of nabijheid van het landschap. Er zijn vrijstaande woningen, 2-kappers en ruime rijwoningen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, er zijn geen dagelijkse voorzieningen. De woningen zitten in de hogere prijsklasse.

Situatie : In de huidige situatie vallen buurten zoals Villapark, Campagne, Biesland, Vroendaal en de randen van Scharn en Amby in dit woonmilieu.

Beleid : Dit zijn geliefde woonmilieus, waaraan nog een groeiende behoefte is.

Potenties : Randen van bestaande buurten met een zeer goede landschappelijke ligging kunnen transformeren naar luxe woonwijk. Via het in uitvoering zijnde project Ambyerveld kunnen luxe grondgebonden woningen in dit woonmilieu worden toegevoegd.

Dorps

Typering : Dit zijn de historische dorpskernen, veelal ingesloten geraakt en onderdeel geworden van de stad. Er is vaak een sterk ontwikkeld buurtgevoel en verenigingsleven. Er is weinig groen in de openbare ruimte, maar veel groen op de eigen kavel. Het landschap is op loopafstand. Er is sprake van een mengeling van vrijstaande en rijtjeswoningen, boerderijen en voormalige bedrijfsbebouwing. De woningen in de kern liggen in een hogere prijsklassen; daarbuiten is het goedkoper.

Situatie : In de huidige situatie vallen de kernen van Heugem, Amby, Heer, Wolder, Oud-Caberg, Borgharen en Itteren in dit woonmilieu.

Beleid : Er wordt geen ingrijpende transformatie van de dorpse milieus voorgestaan. Indien bestaande woningen worden vervangen, dan moet de nieuwe invulling op een kleinschalige manier plaatsvinden passend bij dorpse karakter.

6.3 *Saneren en omvormen plancapaciteit*

Er is sprake van een kwantitatieve mismatch: de beschikbare plancapaciteit gericht op de nieuwbouw van woningen in Maastricht (zo'n 3400 woningen, waarvan circa 1100 woningen in de periode na 2020) is te groot in relatie tot de behoefte (zo'n 500-1000 woningen tot en met 2020; onzeker na 2020). De totale, nog aanwezige plancapaciteit in Maastricht moet zodanig worden omgevormd dat:

- deze kwantitatief meer in verhouding komt te staan met de behoefte en
- kwalitatief de mismatch tussen vraag en aanbod verkleint.

Dit betekent dat ongewenste plancapaciteit wordt gesaneerd en dat heroverweging zal plaatsvinden over de invulling van plannen die woningtypen opleveren, die te weinig onderscheidend zijn. De criteria die daarvoor worden gehanteerd zijn ontleend aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder is zowel op Rijks- als op provinciaal niveau het toetsingskader voor de ruimtelijke ordening. Ook in planologische procedures wordt daaraan getoetst. De ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat er alleen sprake kan zijn van nieuwbouw indien:

- de regionale behoefte aan de te realiseren functie is aangetoond,
- de nieuwbouw als dat mogelijk is moet plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied en
- er geen bestaande leegstaande gebouwen geschikt zijn voor de te realiseren functie.

Vanuit deze principes zijn alle potentiële bouwplannen tegen het licht gehouden en de wenselijkheid en invulling daarvan getoetst. Ook al zijn deze plannen (publiek) juridisch-planologisch vastgelegd en/of is er sprake van harde contractuele afspraken in de private sfeer. Dit houdt in dat:

- Plancapaciteit, die buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, gesaneerd wordt omdat binnen het stedelijk gebied van Maastricht voldoende ruimte is om aan de regionale vraag naar woningen te voldoen.
- Plancapaciteit gelegen in de woonmilieus aan de rand van de stad kritisch wordt bekeken omdat er in de toekomst een overschot ontstaat aan woningen in deze woonmilieus. Luxe woonmilieus vormen hierop een uitzondering. Dit betekent dat:
 - o op locaties waar nu geen bebouwing aanwezig is, de bouwplannen in principe worden gesaneerd, tenzij het plan een toevoeging is in het luxe woonmilieu dat nergens anders gerealiseerd kan worden,
 - o op locaties waar nu wel bebouwing staat, de invulling in het teken moeten staan van verdunning en kwaliteitsverbetering met woningtypes die een aanvulling zijn ten opzichte van wat er is en
 - o op locaties in of nabij 'ontmoetingsplekken' wordt een beperkte, kleinschalige verdichting toegestaan als elders sprake is van de gewenste verdunning / kwaliteitsverbetering.
- Plancapaciteit gelegen in en rond de binnenstad in principe doorgang kan vinden, omdat er in de toekomst een groeiende behoefte bestaat aan woningen in het rustige stedelijke woonmilieu. Aan het centrumstedelijke woonmilieu in de binnenstad is weinig extra behoefte. Daarom zal goed gekeken moeten worden of de concrete invulling gebeurt met woningtypes waaraan behoefte is en die een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad. En er zal kritisch worden gekeken of de hoeveelheid van het aantal te bouwen woningen past in de kwantitatieve opgave. Daarbij zal prioriteit worden gegeven aan die plannen die lokaal en regionaal van grote betekenis zijn.
- Om de mogelijkheid te bieden om monumenten een nieuwe bestemming te geven zal er ruimte worden gegeven om leegstaande of leegkomende monumentale gebouwen op gunstige locaties indien mogelijk te verbouwen tot studentenhuisvesting (op levendige

plekken), zorgwoningen of andere specifieke woonvormen (nabij voorzieningen en/of ontmoetingsplekken). Dit betekent dat in de programmering van andere bouwprojecten weinig ruimte is voor deze specifieke doelgroepen.

Resultaat van het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat een deel van de huidige plancapaciteit gesaneerd wordt of niet tot daadwerkelijke realisatie zal komen; het betreft in totaal een aantal van zo'n 1200 woningen. Dit zal zoveel als mogelijk gebeuren in overleg met de betrokken partij(en). Waar nodig zal 'voorzienbaarheid' worden gecreëerd. Dit betekent dat de (particuliere) initiatiefnemer de mogelijkheid krijgt om binnen een bepaalde periode de nieuwbouw alsnog te realiseren, voordat de bouwpotentie uit het bestemmingsplan wordt geschrapt. In die gevallen heeft de initiatiefnemer geen recht op planschade. Om deze voorzienbaarheid te kunnen creëren en de plancapaciteit daadwerkelijk te kunnen schrappen, is een zorgvuldige procedure noodzakelijk. Deze procedure wordt in paragraaf 7.5 beschreven.

6.4 *Verdunnen suburbaan en verdichten in rustige stadswijken*

Indien het saneringsproces succesvol is, resteert een plancapaciteit van zo'n 2200 woningen. Het betreft een capaciteit gelijkelijk verdeeld over de periode tot en met 2020 en de restcapaciteit na 2020. Hiermee is de plancapaciteit veel beter afgestemd op de vraag, terwijl er sprake blijft van reservecapaciteit die snel en flexibel kan worden ingezet als dat nodig is. De plancapaciteit in de rustige stadwijk blijft hierbij grotendeels gehandhaafd, omdat deze ligt in een woonmilieu waaraan naar de toekomst toe nog een aanzienlijke behoefte bestaat en die onder andere in het Sphinxkwartier en langs de Groene Loper worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in gewilde woningtypen in gewilde woonmilieus, die een gewenste aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad.

Naast het saneren van plancapaciteit is het verdunnen van het woningaanbod in buurten aan de rand van de stad belangrijkste opgave. Dit is op korte termijn eigenlijk alleen te bereiken via het corporatiebezit. De rol van de woningcorporaties is wettelijk beperkt en de financiële positie van woningcorporaties maakt dat het tempo van de herstructurering vertraagt. Er wordt vaker gekozen voor renovatie en doorexplotatie. De komende jaren dient zich echter nog een aantal belangrijke kansen aan om de gewenste verdunning (in combinatie met kwaliteitsverbetering) te bereiken. Op diverse locaties hebben de corporaties de komende jaren nog plannen om te slopen en nieuwbouw te plegen. In de huidige situatie wordt de vervangende nieuwbouw vaak op dezelfde locatie teruggebouwd; meestal in saldo nul, soms iets verdund. Gezien de kwalitatieve mismatch zou het echter beter aansluiten bij de behoefte als de woningen niet of in een ruimere setting terugkomen op de huidige plek. Dit is echter vaak niet mogelijk vanwege de financiële mogelijkheden van de corporaties. Daarnaast zou dat betekenen dat het aantal corporatiewoningen stadsbreed afneemt; dit terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen onverminderd hoog blijft.

Wenselijker en beter aansluitend bij de behoefte zou het daarom zijn als de vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd in de te realiseren rustige stadswijken (zoals langs de Groene Loper en in het Sphinxkwartier) of bij ontmoetingsplekken en daar bijdraagt aan de gewenste verdichting. Een herverdeling van woningprogramma over de stad dus. Dit zou meerdere doelen dienen:

- Er wordt verdund in buurten aan de rand van de stad en verdicht in de rustige woonbuurten, dus de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad wordt versterkt.
- Het aantal corporatiewoningen blijft stadsbreed op peil.
- Een snelle ontwikkeling van de stedelijke woonmilieus waaronder de projecten A2 Maastricht en Belvédère wordt gestimuleerd.
- De (netto) plancapaciteit van de stad wordt in overeenstemming met de behoefte teruggebracht.

Een dergelijke herverdeling wordt belemmerd door bestaande grondposities met bijbehorende boekwaarden: deze maken een sluitende businesscase vaak niet mogelijk. Vanwege het grote belang van een dergelijke herverdeling voor de stad is de gemeente Maastricht bereid om financiële middelen vrij te maken om dit grondwaardeverschil in specifieke gevallen samen met de andere betrokken partijen te overbruggen.

Naast de gewenste verdunning van de corporaties in de buitenwijken hebben de corporaties ook een belangrijke rol in de transformatie van gebieden die de potentie hebben om zich te ontwikkelen tot rustige stadswijk. Ook dit vraagt van de corporaties deels om verdunning en transformatie van hun bezit en ook hier is het de vraag in hoeverre de corporaties in staat zijn dit te realiseren. Ook hiervoor zou ter compensatie van de verdunning van de corporaties herverdeling van posities een mogelijk instrument kunnen zijn om de gewenste transformatie te bereiken.

7. Programmering woningbouw

7.1 Algemeen

Herstructurering van woonmilieus aan de rand van de stad

De herstructurering van bestaande woonmilieus aan de rand van de stad met veel corporatiebezit betreft vervanging van bestaande woningen. In wijken met veel particulier bezit zal het vaker gaan om woningverbetering en woningaanpassing dan sloop. De herstructurering is gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning. Op plekken die van vitaal belang zijn om de toekomstbestendigheid van een wijk te versterken (bijvoorbeeld rond de 'ontmoetingsplekken') kan plaatselijk enige intensivering aan de orde zijn. De herstructurering via bovenstaand principe moet er toe leiden dat wordt gekomen tot een meer duurzame woningvoorraad en stapsgewijs wordt toegewerkt naar de gewenste woonmilieus conform de nieuwe woonmilieukaart.

Realisatie woningen in nieuwe stedelijke woonmilieus

De woningcorporaties krijgen de mogelijkheid om de saldo-nul afspraak stadsbreed te optimaliseren, waardoor zij in de rustige stadswijken (niet alleen binnen het project A2-Maastricht en het programma Belvédère, maar ook binnen hun eigen herstructureringsgebieden) meer woningen voor hun doelgroepen kunnen realiseren als dit gepaard gaat met verdunning in woonbuurten aan de rand van de stad. De financiële draagkracht van de woningcorporaties is mede bepalend voor het tempo waarin de totale herstructurering zich kan voltrekken.

Binnen de woningprogrammering voor de komende 10 tot 15 jaar zal de ontwikkeling van het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère en de Groene Loper als onderdeel van het project A2 Maastricht centraal staan. Het publieke belang van deze projecten is evident. Via deze projecten wordt vormgegeven aan het beleid de stadscentra te versterken en worden de nodige randvoorwaarden gecreëerd voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg als topregio. Hier kunnen de stedelijke woonmilieus en daarbij behorende woningen worden gerealiseerd die voorzien in een duidelijke behoefte en waarin de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien. Zo kan de in gang gezette transformatie van de stad worden afgerond en Maastricht zich blijven profileren als een aantrekkelijke woonstad. De totale plancapaciteit binnen het project A2 Maastricht en het programma Belvédère blijft inzetbaar om deze zo nodig snel te kunnen ontwikkelen als daaraan behoefte bestaat. Zo kan goed worden ingespeeld op eventuele veranderingen in de behoefteontwikkeling. Dit maakt de voorgestelde woonprogrammering toekomstbestendig en robuust.

7.2 Nieuwbouw

Periode tot en met 2020

Het project A2 Maastricht heeft onder andere als doel de fysieke barrière van de N2 weg te nemen. Na ondertunneling worden de buurten Wyckerpoort en Wittevrouwenveld als het ware weer met elkaar verbonden. Speciale aandacht wordt daarbij gegeven aan het realiseren van de oost-west-verbindingen. In de periode tot en met 2020 zal op verschillende plekken in het plangebied langs de Groene Loper nieuwbouw worden gerealiseerd; zo worden de twee buurten al snel op meerdere plekken met elkaar verknoopt. Het programma zal bestaan uit woningen voor verschillende doelgroepen; een diversiteit van woningtypes en prijsklassen. Het is de bedoeling de monumentale Gemeenteflat in deze periode te renoveren. De Makelaars van de Tussentijd gaan de transitie begeleiden van bouwput tot een aantrekkelijk nieuw deel van de stad.

Bij de ontwikkeling van het Sphinxkwartier als onderdeel van het programma Belvédère ligt de prioriteit tot en met 2020 bij het gebied binnen de singels. Het afmaken van de ontwikkeling op het terrein Nutsbedrijven, zoals dat nu reeds in uitvoering is en de planontwikkeling en realisatie van

Sphinx-Zuid (dit is het meest zuidelijk deel van het Sphinx-terrein grenzend aan de Maagdendries). Daarnaast wordt gewerkt aan de herbestemming van de monumentale gebouwen, deels ook met niet-woonfuncties. Voorbeelden daarvan zijn de Timmerfabriek (in uitvoering), het voormalige kantoorgebouw van de Sphinx aan de Boschstraat (gereed), de Eiffel en de Mouleurs. Om de potenties van het Sphinxkwartier bij meer mensen onder de aandacht te brengen worden experimenten uitgevoerd voor tijdelijk gebruik en in het gebied activiteiten geprogrammeerd.

De woningcorporaties pakken de vernieuwing van de sociale voorraad aan via twee sporen. De eerste is renovatie en verduurzaming, waarbij de woningvoorraad qua aantal en typering gelijk blijft. De tweede betreft herstructurering c.q. transformatie voornamelijk via sloop en vervangende nieuwbouw en daarnaast via woningsplitsing en samenvoeging. De doelgroep vraagt met name om kleine(re) woningen, dus daar zal bij nieuwbouw het accent liggen. De herstructurering zal in de periode tot en met 2020 plaatsvinden via:

- Afronding van de plannen voor Malberg en Caberg-Malpertuis.
- Doorgaan met de herstructurering in Maastricht Noordoost.
- Start met plannen op basis van de integrale gebiedsvisie Heer-Scharn.
- De aanpak van Mariaberg inclusief de Blauwe Loper.

Deze herstructurering zal zich geleidelijk over een langere tijd voltrekken; stap voor stap wordt zo gekomen tot de transformatie van de woonmilieus en bijbehorende woningen. De eerder geformuleerde achterliggende doelstellingen van de herstructurering blijven actueel. Maar, zoals gezegd, zal het tempo daarvan door allerlei omstandigheden lager liggen dan aanvankelijk werd verwacht.

Via de ontwikkeling van het Sphinxkwartier en de realisatie van de Groene Loper worden er in de periode 2016 - 2020 in totaal zo'n 700 woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd. Via de herstructurering worden per saldo geen woningen toegevoegd; daarbij gaat het om het vernieuwen en vervangen van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast kan een aantal particuliere woningbouwprojecten worden gerealiseerd die reeds in de pijplijn zitten, waaronder bijvoorbeeld Looiershof, Klevarie en Ridderbrouwerij. De totale capaciteit in de periode tot en met 2020 bedraagt zo'n 1100 woningen. Of dat totale aantal ook daadwerkelijk in zijn geheel voor 2020 tot realisatie komt is natuurlijk afhankelijk van de marktomstandigheden.

Periode na 2020

Na het jaar 2020 is de ontwikkeling van de vraag onzeker. De concrete marktbehoefte is mede afhankelijk van het gevolg van ruimtelijk en economisch ontwikkelingen en beleid. Daarnaast is de bouwopgave afhankelijk van de voortgang van de transformatie, kwaliteitsverbetering en verdunding van de bestaande woningvoorraad en de sanering van de bestaande plancapaciteit in de niet-prioritaire projecten. In ieder geval blijft de plancapaciteit binnen het programma Belvédère en het project A2 Maastricht beschikbaar om deze snel te kunnen realiseren als de markt daartoe aanleiding geeft. De herstructurering van bestaande buurten door de woningcorporaties loopt na 2020 door, waarbij ook Pottenberg wordt opgepakt. Beoogde afrondingsdatum van de herstructurering is 2025.

7.3 Studentenhuisvesting

Voor studentenhuisvesting is een lokale bouwprogrammering (inclusief locaties) opgesteld, waarin ingespeeld wordt op de toekomstige huisvestingsbehoefte. Er wordt gestreefd naar de realisatie van complexen via herbestemming van leegstaande of leegkomende (met name monumentale) gebouwen in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Daar waar zelfstandige eenheden worden gerealiseerd voor studenten, zal via de verhuring worden geborgd dat deze ook daadwerkelijk worden gebruikt voor de doelgroep. Dit om ongewenste concurrentie van zelfstandige studentenhuisvesting ten opzichte van de reguliere woningvoorraad te voorkomen.

tot en met 2020 is het bouwprogramma voor studentenhuisvesting als volgt:

Locatie		Typering	Aantal
Eiffel	Boschstraat	herbestemming monument	350
Carré	Tongerseweg	herbestemming monument	142
Bonnefanten	Tongerseweg	herbestemming monument	257
-	Grote Gracht 85	herbestemming monument	40
Leeuwenborg	A.v.Scharnlaan	herbestemming monument	47
-	Boschstraat	herbestemming monument	25
Totaal			861

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.

Zoals blijkt wordt voor studentenhuisvesting prioriteit gegeven aan het herbestemmen van monumentale gebouwen in en rond de binnenstad. Naast de hierboven genoemde monumentale panden zal er aanvullend ruimte worden geboden om 40 studenteneenheden per jaar via de herbestemming van overige monumentale panden te realiseren. De ontwikkeling van andere locaties die zich mogelijk aandienen, zoals het herbestemmen van leegstaande, niet-monumentale kantoorgebouwen tot studentenhuisvesting, is voorlopig niet aan de orde. Voor de verdere invulling van het programma voor studentenhuisvesting wordt conform de lokale woonagenda in de periode tot en met 2020 ruimte gegeven voor het toevoegen van 200 studenteneenheden via woningsplitsing en 200 eenheden via kamerverhuur (in beide categorieën maximaal 40 per kalenderjaar). Samen met het bouwprogramma zal het aantal studenteneenheden op deze manier toenemen met 1461 eenheden.

7.4 Zorgwoningen

De behoefte aan voor ouderen (en anderen met een lichte zorgvraag) geschikte huisvesting groeit. Deze behoefte zal met name moeten worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad. Er zijn op zich voldoende zorggeschikte en levensloopbestendige woningen in de stad aanwezig (of daarvoor betrekkelijk eenvoudig geschikt te maken). Veel van deze woningen worden echter niet bewoond door mensen met een (verwachte) zorgvraag. En soms zijn de woningen te duur voor de doelgroep. Het huisvesten van mensen met een zorgvraag is dus met name een verdelingsvraagstuk in combinatie met een betaalbaarheidsprobleem.

De beperkte behoefte aan nieuwe geclusterde zorgwoningen kan worden ingevuld door marktpartijen of zorgaanbieders. Dit betreft specifieke zorgwoningen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komen, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid afhankelijk zijn van zorg die ter plekke (of in de directe nabijheid) beschikbaar is. Als uitwerking van de bestuursopdracht wonen en zorg zal samen met de woningbouwcorporaties een woonzorgprogrammering worden opgesteld. Het gebruik van deze zorgwoningen door de specifieke doelgroep zal contractueel worden geborgd. De locatie en invulling hiervan is zeer afhankelijk van de kenmerken en behoeften van de toekomstige bewoner(s).

Bij de locatiekeuze voor zorgwoningen zijn de volgende criteria belangrijk:

- nabijheid van voorzieningen / ontmoetingsplekken,
- evenwichtige verdeling over de stad,
- voorkeur voor herbestemming van (monumentale) panden.

Er zal terughoudend worden omgegaan met het herbestemmen of opheffen van intramurale zorgcomplexen op korte termijn omdat deze een belangrijke rol kunnen spelen in het opvangen van de frictie in beschikbaarheid van geschikt en betaalbaar zorgwoningaanbod op korte termijn. Ook op lange termijn moet opheffing zorgvuldig overwogen worden gezien de verwachte toename in behoefte aan intramurale plaatsen vanaf 2020.

7.5 Woonprogrammering 2016-2020 en implementatie

De woonprogrammering kan hiermee als volgt in een tabel worden weergegeven:

Tabel woonprogrammering 2016-2020

	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting	Uitzonderingen
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)	niches, zorgwoningen en tijdelijk woningzoekenden
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)	zorgwoningen
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)	x
TOTAAL	500 - 1000	1461	PM

1) *via projecten A2 Maastricht en Belvédère*

en door realisatie plannen die in pijplijn zitten

voor transformatie corporatiebezit geldt saldo-nul (stadsbreed)

2) *waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen*

3) *dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuysvesting van 40 eenheden p/jaar*

4) *dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuysvesting van 40 eenheden p/jaar*

Saneren plancapaciteit

De nog aanwezige plancapaciteit buiten het huidige stedelijk gebied wordt in principe geschrapt. Hiervoor zal 'voorzienbaarheid' worden gecreëerd. Dit maakt het mogelijk de plancapaciteit te schrappen uit het bestemmingsplan zonder dat er recht op planschade ontstaat.

In gebieden waaraan naar de toekomst toe een overschot aan woningen ontstaat (met name in de woonmilieus aan de rand van de stad) wordt de aanwezige plancapaciteit gesaneerd of aangepast. De gemeente Maastricht zal haar eigen plannen in deze gebieden schrappen. De kosten hiervan zullen worden opgevangen binnen de projectbudgetten/ grondexploitatie of er zal sprake zijn van afboeking. Het gaat daarbij om plannen met een capaciteit van zo'n 100-150 woningen. Als het gaat om plannen van derden dan wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd. Mogelijk kan in het vervolgproces de concrete invulling opnieuw onderhandeld worden zodat het programma aansluit bij de gewenste verdunning.

Het creëren van voorzienbaarheid bestaat onder andere uit de volgende stappen:

- Raadsbesluit over te saneren plancapaciteit via specifiek beslispunt in kader van de herijking woonprogrammering.
- Schriftelijke informatie aan initiatiefnemer over het voornemen van de gemeente om de plancapaciteit uit het bestemmingsplan te schrappen en de daarbij te volgen procedure.
- De initiatiefnemer de mogelijkheid geven binnen 1 jaar na raadsbesluit te komen tot een omgevingsvergunning voor de concrete bouw.
- De initiatiefnemer de mogelijkheid geven binnen 1 jaar na vergunningverlening concreet te starten met de bouw.
- Via een facet bestemmingsplan de plancapaciteit, die niet daadwerkelijk is gerealiseerd, schrappen.

Herverdeling programma's

Bestaande grondposities en bijbehorende bouwrechten kunnen belemmerend zijn in het streven om de juiste woning op de juiste plek te bouwen. De gemeente wil daarom stimuleren dat er herverdeling van programma's kan plaatsvinden. Zo ontstaat er een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus en tegelijkertijd worden er woningen in rustige stadswijken gebouwd waarnaar nog veel vraag is. Dit draagt bij aan het profiel van Maastricht als aantrekkelijke woonstad. Deze herverdeling is aan de orde wanneer woningcorporaties of andere partijen in de gelegenheid worden gesteld te bouwen binnen stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals de Groene Loper en het Sphinxkwartier. Bijkomend voordeel hiervan is dat de omvang van de sociale woningvoorraad op peil wordt gehouden en dat er een extra impuls wordt gegeven aan het realiseren van de voor de stad en regio zo belangrijke projecten. Daarnaast is dit gunstig voor de netto omvang van het woningbouwprogramma. De gemeente wil hiervoor de reguliere begrotingspost 'stedelijke vernieuwing' inzetten om een dergelijke herverdeling te stimuleren. Ook van andere betrokken partijen wordt een bijdrage verwacht. Het gaat met name om het realiseren van woningen in de goedkope sector. Om een herverdeling van programma's mogelijk te maken zal een subsidieverordening worden opgesteld en aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. In deze verordening worden de voorwaarden voor het verkrijgen van subsidie uitgewerkt en geborgd dat geen misbruik kan worden gemaakt van de gelden. De herverdeling zelf zal per concreet geval worden uitonderhandeld en ter besluitvorming aan het college van B&W worden voorgelegd. De verwachting is dat door deze acties van de totale plancapaciteit in Maastricht (zo'n 3400 woningen) er naar verwachting 1200 tot 1400 woningen **niet** daadwerkelijk zullen worden gebouwd.

Particulier bezit

Leegstand in het particulier bezit is in eerste instantie een probleem van de eigenaar. Vanwege de problematiek die in andere delen van Zuid-Limburg al goed voelbaar is, zal de gemeente Maastricht participeren in een regionaal proces dat moet leiden tot aanpak van de particuliere woningvoorraad in de gevallen wanneer dat noodzakelijk is. Stakeholders zullen bijeen worden gebracht om te komen tot afspraken, de ontwikkeling van instrumentarium en pilots. In financiële zin kan gedacht worden aan het samen met stakeholders en eigenaren oprichten van een 'sloopfonds'.

Nieuwe initiatieven

Het gevolg van de in deze nota aangegeven programmering en het daarbij behorende flankerend beleid is dat er in Maastricht de komende jaren in principe geen ruimte is voor nieuwe bouwinitiatieven van projectontwikkelaars of particuliere initiatiefnemers, waarmee woningen worden toegevoegd. Verder worden de mogelijkheden om bestaande woningen te splitsen en leegkomende gebouwen tot woningen om te bouwen sterk beperkt. Uitzondering hierop is de herbestemming van monumenten; dit blijft mogelijk als op die manier specifieke woningtypes worden gerealiseerd die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad.

Daarnaast kan in specifieke gevallen medewerking worden gegeven aan nieuwe initiatieven indien

- er concreet sloop van bestaande woningen tegenoverstaat (minimaal hetzelfde aantal),
- er een financiële sloopcompensatie wordt geleverd of
- er harde plancapaciteit wordt ingeleverd (in de verhouding 4 op 1 als het gaat om reguliere woningbouwplannen; in de verhouding 1 op 1 bij de herbestemming van monumenten).

Een en ander conform de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

In bijlage 3 is een beslisboom opgenomen, die gebruikt zal worden bij de toetsing van nieuwe initiatieven.

Bijlage 1: Brandpunten voor stedelijke ontwikkeling

STEDELIJKE PROGRAMMERING WONEN 2010-2019 (raadsbesluit 26 januari 2010)

Strekking van het besluit:

- Het vaststellen van de ruimtelijke brandpunten voor de stedelijke ontwikkeling voor de jaren 2010-2019.
- Het vaststellen van het woningbouwprogramma voor de jaren 2010-2019.
- Het kennisnemen van de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren.

Deze prioritering is hard voor de jaren 2010-2014 en zacht voor de jaren 2015-2019. In 2014 zal de prioritering van plannen voor de jaren na 2014 worden bepaald, onder andere op basis van dan bekende inzichten over vraag en aanbod op de woningmarkt.

De brandpunten, zoals in het raadsstuk in 2010 beschreven (verkorte versie):

- Belvédère is programmatisch van groot belang voor woonstad, met name voor centrumstedelijk en stedelijk wonen. In de eerste fase tot 2016 zal de nadruk liggen op de ontwikkeling binnen de singels; daarna buiten de singels.
- Herstructureren van West en Noord-oost zijn belangrijke locaties voor woonstad, met name voor stedelijk en randstedelijk wonen. De eerste fase (Malberg en Caberg-Malpertuis) is nu (2009) in uitvoering. De tweede fase bestaat uit de herstructurering van Noordoost (fase 1) en van Mariaberg en Pottenberg. De derde fase is Noordoost (fase 2), onder andere Limmel aan de Maas.
- Randwyck is het brandpunt voor de kenniseconomie.
- De aanpak van het brandpunt Binnenstad Overig bestaat uit een aantal kleinere interventies, zoals de locatie Palace, Wonen boven Winkel en het beleid ten aanzien van de Aanloopstraten. De programmatische meerwaarde van deze ingrepen zijn verbonden met de ontwikkeling van het centrumstedelijk wonen.
- Het programmatische belang van de A2 Maastricht is tweevoudig: de realisatie van nieuwe hoofdwegeninfrastructuur en gebiedsontwikkeling, mede voor het stedelijk wonen.
- Het plan Maaskruisend Verkeer voorziet in een aantal grote verkeerskundige ingrepen om Maastricht lokaal en regionaal bereikbaar te houden
- De gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg (incl. Geusselt en Landgoederenzone) leidt programmatisch tot een aantal bovenlokale voorzieningen.
- Het brandpunt Beatrixhaven is er op gericht ruimte te maken voor zwaardere bedrijvigheid in de stadsregio.

In het raadsstuk van 2010 geplaatste kanttekeningen:

- Door de forse omvang van enkele prioriteiten (met name Belvédère en A2) is de plancapaciteit te groot wanneer deze wordt afgezet tegen de noodzakelijke plancapaciteit. Verdere fasering kan hier de oplossing bieden. Daarnaast speelt de pijnlijnpromatiek (al in uitvoering zijnde plannen of plannen in een zeer vergevorderd stadium). Dat betekent dat de jaren 2010-2014 een overgangperiode vormen.
- Er wordt maximaal ingezet op de herstructurering bij het voorzien in de vraag naar grondgebonden woningen. De praktijk zal moeten uitwijzen of de hier gerealiseerde woningen en woonmilieus ook voldoende aantrekkelijk zijn voor het vasthouden van gezinnen met een middeninkomen. Daarnaast lijkt er voor de jaren na 2015 een tekort te kunnen komen aan locaties voor grondgebonden woningen in groene stadsrandmilieus.
- Er wordt gekozen voor geen directe concurrentie met de omliggende regio; wel op het vasthouden en huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe inwoners vanuit de bovenregionale woningvraag (dus niet uit Zuid-Limburg).

Bijlage 2. Verwachte ontwikkeling woonwensen doelgroepen

Jonge alleenstaanden < 25 jaar	
omvang: 11.600 huishoudens ontwikkeling tot 2020: -16% verhuisgeneigdheid: 30 tot 35% <u>Kenmerken</u> - Nieuw op de woningmarkt, beperkt budget 50 tot 60% van de nieuwkomers/ verhuisgeneigden wil een appartement 90 tot 100% woont nu in huurwoning, 70 tot 75% van verhuisgeneigden wil huren en 25% tot 30% wil kopen bij eerstvolgende verhuizing - Zo'n 50% wil < 80m² - appartement of grondgebonden met 2 tot 3 kamers, loft of studio ook in trek - circa 65% wil wonen op een locatie in of aan de rand van het centrum - Levendige woonomgeving, dichtbij (uitvalswegen naar) culturele voorzieningen (café, bioscoop, theater, restaurants) op loopafstand van openbaar vervoer	
Strategische actie woningbouwprogramma: - Doelgroep halveert en kan dus terecht in vrijgekomen appartementen in de bestaande voorraad - Geen nieuwbouw voor deze doelgroep; dus geen nieuwe starters koop- en huurappartementen	

Alleenstaand 25 tot 35 jaar	
omvang: 6.400 huishoudens ontwikkeling tot 2020: +21% verhuisgeneigdheid: 15 tot 20% <u>Kenmerken</u> - Deels nieuw op de woningmarkt - Van de doorstarters woont circa 80 tot 90% woont in appartement en zo'n 65% van de verhuisgeneigden wil naar grondgebonden - Zo'n 35% wil een appartement 80 tot 90% woont nu in huurwoning, 50 tot 55% van verhuisgeneigden wil huren en 45% tot 50% wil kopen bij eerstvolgende verhuizing - Zo'n 30% wil < 80m², 45% >120m² - appartement met 2 tot 3 kamers, loft of studio ook in trek 50% wil wonen op een locatie in of aan de rand van het centrum, 50% daarbuiten - Levendige woonomgeving, dichtbij (uitvalswegen naar) culturele voorzieningen (café, bioscoop, theater, restaurants)	
Strategische actie woningbouwprogramma: - Doelgroep neemt toe: deel van doelgroep zoekt bestaande huur/koop appartementen (vrijgekomen door stellen <35 jaar), deel van doelgroep zoekt betaalbare grondgebonden koopwoning in bestaande voorraad en nieuwbouw - Beperkt nieuwbouw voor deze doelgroep; koop grondgebonden en huurappartementen	

Stellen 20 tot 35 jaar
omvang: 3.000 huishoudens ontwikkeling tot 2020: +21% verhuiscapaciteit: 25 tot 30% <u>Kenmerken</u> • Voornamelijk tweeverdieners, oudere stellen denken aan gezinsvorming • 30 tot 40% woont in appartement en zo'n 85% van de verhuiscapaciteit wil naar grondgebonden • 70 tot 75% woont nu in huurwoning, 25 tot 30% van verhuiscapaciteit wil huren en 70% tot 75% wil kopen bij eerstvolgende verhuizing • zo'n 15% wil appartement bij verhuizing • circa 25% wil tussen 80 en 100 m², 70% >120m² • 2 tot 4 kamers en hoogwaardige afwerking • circa 60% wil wonen op een locatie in of aan de rand van het centrum • Levendige woonomgeving nabij restaurants, winkels, terrassen maar ook voldoende groen en ruimte
Strategische actie woningbouwprogramma: • Doelgroep kan terecht in vrijgekomen huur/koop appartementen en grondgebonden woningen in de bestaande voorraad (van doelgroep 35 tot 55 bijvoorbeeld) • Geen nieuwbouw voor deze doelgroep; dus geen (door)starters koop- en huurappartementen



(1-ouder)gezinnen
omvang: 14.525 huishoudens ontwikkeling tot 2020: -3% verhuiscapaciteit: 5 tot 10% <u>Kenmerken</u> • Zowel een- als tweeverdieners, eist veilige en kindvriendelijke woonomgeving • 80 tot 90% woont in grondgebonden en bij verhuizing wil zo'n 80 tot 90% van de verhuiscapaciteit ook naar grondgebonden • 60 tot 70% woont nu in huurwoning, 25 tot 30% van verhuiscapaciteit wil huren en 70% tot 75% wil kopen bij eerstvolgende verhuizing • Circa 25% wil tussen 80 en 100m², 70% >120m² • 3 tot 5 kamers, ruim balkon of tuin, 1 of 2 parkeerplaatsen • Zo'n 60% wil aan de rand van centrum of in de groenstedelijke buurten verder van het centrum wonen • Nabij dagelijkse voorzieningen (scholen, winkels, kinderdagverblijf), dichtbij uitvalswegen A2
Strategische actie woningbouwprogramma: • Doelgroep groot in omvang dus sterke invloed op woningvoorraad. Doelgroep neemt licht af, dus zal grotendeels in bestaande voorraad kunnen (woningen van > 55 jaar doelgroep). • Slim om jaarlijks wel beperkt nieuwbouw grondgebonden koop toe te voegen op courante plekken; bevordert doorstroming vanuit alleenstaanden 25 tot 35



Alleenstaanden en stellen tussen 35 en 54 jaar	
omvang: 8.575 huishoudens ontwikkeling tot 2020: -10% verhuisgeneigdheid: 5 tot 10% <u>Kenmerken</u> • Zowel een- als tweeverdieners, kiest selectiever nieuwe woonlocatie • 50 tot 60% woont in appartement en zo'n 65 tot 70% van de verhuisgeneigden wil naar grondgebonden • Daarnaast wil 25 tot 30% naar een appartement • Circa 55% woont nu in huurwoning, 40 tot 45 % van verhuisgeneigden wil huren bij eerstvolgende verhuizing • Circa 20% wil tot 80m², 60% >120m² • 3 of 4 kamers, ruim balkon of tuin, hoogwaardig afwerkingsniveau en minimaal 1 parkeerplek • Geen specifieke voorkeur voor woonlocatie (worden allen even vaak genoemd) • Nabij dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen, dichtbij uitvalswegen A2 en OV mogelijkheden	
Strategische actie woningbouwprogramma: • Doelgroep neemt licht af, dus zal grotendeels in bestaande voorraad kunnen. Woonwens van verhuisgeneigden is van appartement naar grondgebonden (woningen van > 55 jaar doelgroep). • Slim om jaarlijks wel beperkt nieuwbouw grondgebonden koop toe te voegen op courante plekken; bevordert doorstroming vanuit alleenstaanden 25 tot 35	
Vitale senioren tussen 55 tot 74 jaar	
omvang: 15.690 huishoudens ontwikkeling tot 2020: + 9% verhuisgeneigdheid: 0 tot 5% <u>Kenmerken</u> • Beperkt verhuisgeneigd: circa 3% jaarlijks overweegt een verhuizing • Ruim budget, tijd voor hobby's, nog beperkt behoefte aan zorgdiensten, vaak (flink) eigen vermogen • 60 tot 70% woont in grondgebonden en zo'n 60 tot 70% van de verhuisgeneigden wil naar appartement • 35% wil grondgebonden, 65% wil appartement • Circa 50% woont nu in een huurwoning en 50% in de koop. Ongeveer eenderde van verhuisgeneigden wil kopen bij eerstvolgende verhuizing, de meerderheid wil huren • Circa 30% wil tussen 80 - 100m², 50% >120m² • 3 tot 4 kamers, ruim balkon, afgesloten lobby, domotica • Geen specifieke voorkeur voor woonlocatie (worden allen even vaak genoemd) • Aanwezigheid natuur/strand, gezondheidscentra, bovengemiddeld veiligheidsniveau, dichtbij dagelijkse (zorg)voorzieningen, terrassen en restaurants	
Strategische actie woningbouwprogramma: • Doelgroep neemt licht toe. Klein deel is verhuisgeneigd: jaarlijks blijft groot deel in eigen (koop)woning wonen. Deel dat verhuist gaat naar huur- of koopappartement (patio, nultreden) en laat (koop)woning achter voor doelgroep onder hen. Voor 80 tot 90% is woonwens van verhuisgeneigden van grondgebonden naar appartement (patio, nultreden). • Deel vindt in bestaande voorraad koop-/huurappartement. Nieuwbouw nodig van appartementen huur en koop. Denk aan kleinschalige appartementencomplexen, patio's en nultreden woningen op courante plekken.	

Bijlage 3: Beslisboom nieuwe initiatieven

Om inzicht te krijgen in de wenselijkheid van nieuwe initiatieven is een beslisboom opgesteld. Hierin is een aantal vragen belangrijk om te beantwoorden.

Past het initiatief in de (regionale) behoefte?	De behoefte naar nieuwe woningbouwinitiatieven wordt (kwantitatief) getoetst aan: - de transformatieopgave voor de gemeente Maastricht, - de reeds geplande toevoegingen op de bestaande (subregionale en stedelijke) woningmarktprogrammering, - het uiteindelijke saldo van de toevoeging van het initiatief, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele gekoppelde sloop (of financiële compensatie in een sloopfonds) of het inleveren van harde plancapaciteit.
Draagt het initiatief bij aan de gewenste kwaliteit of transformatie van het woonmilieu op die plek?	Het initiatief wordt getoetst aan de woonmilieubehoefte zoals beschreven in hoofdstuk 6. In principe zijn alleen toevoegingen mogelijk in een woonmilieu waar meer behoefte aan is (met name rustige stadswijk of luxe woonwijk). Het initiatief dient daarnaast stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk te passen in het woonmilieu. - Indien het een initiatief is in een woonmilieu waaraan een overschot is (woonbuurt met veel laagbouw of veel gestapelde bouw in het suburbane gebied) dan dient het bij te dragen aan de gewenste verdunning van dit woonmilieu. - Indien het een initiatief is voor een woonmilieu waar reeds wordt voorzien in de behoefte (centrumgebied, dorps) dan is grootschalige toevoeging ongewenst. - Nieuwe initiatieven buiten het bestaand stedelijk gebied zijn niet meer aan de orde, dit sluit aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking
Is er sprake van een woningtype waarnaar vraag is en dat past bij het woonmilieu?	- Op de korte en middellange termijn betekent dit in ieder geval het op peil houden c.q. versterken van de (betaalbare) huurwoningvoorraad. - Het type woning dient te passen bij de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke kwaliteiten van het woonmilieu. - Uit het rapport van Stec-groep en het leefstijlenonderzoek blijkt dat aan bepaalde woningtypen nog een behoefte bestaat (vrijstaande woningen en tweekappers, levensloopbestendige woningen, stadswoningen) terwijl van andere woningtypen reeds een overschot aanwezig is (portiekflats, rijtjeswoningen).

Initiatieven die voldoen aan de bovengenoemde vragen worden opgenomen in de programmering. Initiatieven die niet aan bovenstaande criteria voldoen kunnen niet gerealiseerd worden, tenzij ze omgevormd worden. In sommige gevallen is een uitzondering aan de orde:

Betreft het een woningtype in een uitzonderingscategorie?	- Onzelfstandige zorgwoningen (bijvoorbeeld intramurale zorg) en zorggeschikte woningen voor ZZP 3 en ZZP 4 inclusief een zorgcontract indien het plan past binnen de kwantitatieve kaders van vastgesteld onderzoek. - Onzelfstandige en zelfstandige studentenwoningen (met kettingbeding dat een campuscontract oplegt) indien het plan past binnen de programmering voor studentenhuisvesting. - Bedrijfswoningen behorende bij een bedrijf (bijvoorbeeld een boerderij en/of restaurant). De gemeente kan per bedrijfslocatie één bedrijfswoning toestaan. - Betreft het een woningtype dat uitzonderlijk is en niet concurreert met de bestaande voorraad (niche). Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hiernaar vraag is, het plan een aanvulling is op het bestaande en niet concurreert met reeds bestaande plannen en bestaande voorraad.
Is het een initiatief voor de herbestemming van bestaand (monumentaal) vastgoed?	- Herbestemming van monumentale panden heeft prioriteit, zeker als deze in het centraal stedelijk gebied of bij een ontmoetingsplek liggen. - Indien het initiatief herbestemming van bestaande woonpanden is, wordt vooral gekeken of het bijdraagt aan de volkshuisvestelijke kwaliteiten van het woonmilieu en of het woningtype past bij de behoefte. - Indien het een herbestemming is van een niet-woongebouw is het van belang om te beoordelen of het gebouw ook met niet-woonfuncties kan worden herbestemd. Dit gezien de beperkte ruimte voor toevoeging van woningen en het grote aantal lege gebouwen. Indien een herbestemming zonder wonen een reëel alternatief is dient dat de voorkeur te hebben. Bij invulling met wonen gaat voorkeur uit naar studentenhuisvesting, zorg en specifieke doelgroepen
Betreft het een uitzonderlijke ruimtelijke of sociaal-maatschappelijke situatie?	Indien het gaat om projecten die sociale problematieken of leefbaarheidsproblemen kunnen oplossen kan (in overleg met omliggende gemeenten) besloten worden om het initiatief toch toe te laten.