



stichting.buurtbalans@gmail.com

Bijdrage woonpijler Stadsvisie

Maastricht 12 januari 2022

Geacht stadsbestuur,

Wij prijzen de raad dat ze het college opdracht heeft gegeven om een van de belangrijkste thema's voor Maastricht, namelijk 'aantrekkelijke woonstad' op te nemen als extra thema in de stadsvisie 20240. Stichting Buurtbalans pleit al een aantal jaren voor meer aandacht en discussie rondom dit thema. We hebben het ambtelijk aangeleverde tekstvoorstel als uitgangspunt gehanteerd en dit omgeschreven en aangevuld en geprobeerd tastbaarder te maken, te beginnen met de titel die we de sprekende ondertitel hebben meegegeven 'waar gewoond wordt begint de stad'. Wij verwijzen naar onze eerdere bijdrage voor de stadsvisie voor verdere inhoud en verdieping.

Van belang is voor ons in ieder geval dat er komende jaren handen en voeten worden gegeven aan een aantal hoofdonderwerpen/ vragen die in de buurten spelen. Deze hebben we verwerkt in de aangereikte ambtelijke tekst.

1. Aandacht voor goed wonen voor alle doelgroepen en het inhalen van de achterstanden.
2. Studentenhuisvesting, streven naar aantallen die de stad aankan.
3. De aanpak van de (kwetsbare) buurten en spreiding van kwetsbare doelgroepen.
4. Een binnenstad om 'in te leven' in plaats van 'van te leven'.
5. Corona gaat nooit meer weg dat betekent primair drukte voorkomen in de binnenstad en groenblauwe buitenruimtes door de hele stad toevoegen en bereikbaar maken op fietsafstand.
6. De rol van corporaties wordt dominanter en de ambitie mag omhoog.
7. De herijking van de Omgevingsvisie en de betekenis van uitnodigingsplanologie.

3.2 De aantrekkelijke woonstad Maastricht: 'Waar gewoon wordt begint de stad'

De woonstad Maastricht in 2040 is een stad waar iedereen zich thuis voelt. Inwoners van Maastricht hebben verschillende woonwensen en woonbehoeftes gerealiseerd. Maastricht wil in 2040 een stad zijn met een variatie aan passende woon- en leefomgevingen voor alle woonbehoeftes, variërend van wonen te midden van stedelijke hectiek tot wonen in het groen. Maastricht is een stad die zich kenmerkt door een mix van woonsferen en van levendigheid. Er is in 2040 een betere **balans** tot stand gebracht tussen de woningvraag en het woningaanbod. Er zijn **betaalbare woningen** voor iedereen. **Leefbaarheid en veiligheid staan hoog in ons vaandel**. Maastricht is een stad geworden met **vitale en gemengde wijken** en voldoende diverse en hoogwaardige voorzieningen, die aansluiten op de behoeftes van onze inwoners, gebruikers van deze voorzieningen.

Passend wonen in een toekomstbestendige woningvoorraad

Met de mogelijkheden die de gemeente heeft, willen we in Maastricht **alle bewoners (doelgroepen) een passend thuis** bieden. Er is in 2021 becijferd door makelaars dat 6.200 inwoners van onze stad niet aan een woning komen/ verhuiscwensen hebben. Het is zaak dat prioriteit gegeven wordt aan het inhalen van de achterstand in de reguliere voorraad, primair via nieuwbouw. Tot dusver is er eigenlijk vooral nader onderzoek en actie op studentenhuisvesting. We streven naar kansgelijkheid. Passende huisvesting en een **toekomstbestendige woningvoorraad** zijn voorwaarden voor het welzijn van de inwoners van Maastricht. Zowel voor de huidige als de nieuwe inwoners, jong en oud, kansrijk en kwetsbaar, tijdelijk en vast, huurders en kopers, starters en doorstromers.

Actie → Hoe Maastricht deze ambitie handen en voeten geeft wordt in 2022 verder uitgewerkt als eerste actie na vaststelling van deze stadsvisie.

Doorstroming en duurzaam ruimtegebruik

Er is in 2040 sprake van een **dynamische woningmarkt** met voldoende mogelijkheden voor **doorstroming**. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Maastricht en het vestigingsklimaat voor bedrijvigheid in onze stad. Bouwen voor doorstroming is belangrijk, omdat dat ervoor zorgt dat woningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen. En door meer betaalbare starterswoningen zorgen we voor meer doorstroming vanuit de kamerverhuurvoorraad en worden afgestudeerden behouden voor de stad, hetgeen bijdraagt aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven.

Duurzaam ruimtegebruik staat bij het invullen van de woonopgave voorop. In 2040 is het gebruik van de bestaande woningen en het herbestemmen van gebouwen geoptimaliseerd. Langer thuis zelfstandig wonen is de wens van veel oudere inwoners en daarom onderdeel van ons beleid. Bij de verduurzaming en coronabestendig maken van de bestaande woningvoorraad zijn sociaaleconomische vraagstukken, waaronder betaalbaarheid en spreiding van kwetsbare groepen, ook in buurten zonder corporatiebezit leidende uitgangspunten. Gemengde woonbuurten bieden ruimte aan een veelvoud aan doelgroepen, demografische ontwikkelingen en sociale verbanden. Ingrepen worden op elkaar afgestemd, zodat er vitale wijken ontstaan.

Nieuwbouw is noodzaak

Uitgangspunt blijft Maastricht stad als compacte stad in een weids landschap. Nieuwbouw vindt vooral plaats binnen de bestaande buurten en op voormalige industrieterreinen zoals eerder met Ceramique, Sphinx en kleinschalige projecten als Looiershof is gebeurd. **Nieuwbouw** is essentieel om

het huidige woontekort vooral voor starters, senioren, studenten en zorgbehoevenden weg te nemen, zodat dit een bijdrage levert aan de gewenste doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Energieneutraal bouwen en woningen die energie produceren zijn de norm. Nieuwbouw is gericht op wensen en behoeften van zowel doorstromers als starters, complementaire woonproducten en **vernieuwende woonvormen** zoals bijvoorbeeld groepswonen voor ouderen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Gemeentelijke regelgeving, bijvoorbeeld via een lokale verordening betaalbare woningbouw is een nuttig hulpmiddel gebleken om betaalbaarheid te bevorderen.

De variatie in huishoudensgrootte, verdergaande vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen, mensen die zorg en/of ondersteuning nodig hebben, specifieke groepen zorgvragers, de komst van nieuwe doelgroepen, meer inkomensonzekerheid en een grotere druk op de betaalbaarheid leiden **niet alleen tot een behoefte aan meer woningen, maar vooral aan een grote variatie aan woontypen** zoals bijvoorbeeld levensloopbestendige en woonzorgwoningen. Primair gaat het om de **betaalbaarheid, toegankelijkheid en arrangementen met zorg- en dienstverlening**. Daarnaast, of om dit te bereiken, zijn ook maatregelen buiten de woonsfeer noodzakelijk: meer inkomenszekerheid en passende werkgelegenheid.

Samengevat, een gezonde stad bestaat uit **vitale en sterke wijken en buurten** waar de veiligheid en leefbaarheid op peil is. In 2040 willen we een **sociaal en ruimtelijk ongedeelde stad** met veerkrachtige wijken en buurten zijn. Kwetsbare inwoners komen namelijk nu enkel in buurten met corporatiebezit terecht. We stellen voor om vooral in te zetten op spreiding van kwetsbare doelgroepen zoals o.a. ex-verslaafden, ex-gedetineerden, daklozen, en psychisch verwarde mensen en mensen die zich asociaal gedragen en waar weinig vat op te krijgen is. Daartoe dient strategisch bezit aangekocht te worden door corporaties (met steun van de gemeente) in buurten zonder corporatiebezit om juist deze doelgroepen te accommoderen in sterke buurten die dit kunnen dragen. **Het beter spreiden van nieuwbouw van sociale huurwoningen is daarvoor een andere voorwaarde**. Bereikbaarheid en mobiliteit spelen daarin ook een belangrijke rol. Voetgangers, het openbaar vervoer en de fiets krijgen prioriteit boven de auto bij de inrichting van het wegennet.

Acties →

1. Strategisch aankopen door corporaties van bezit en primair bouwen door corporaties in buurten met geen of nauwelijks corporatiebezit.
2. Bouwen van nieuwbouw in bestaande buurten of op voormalige industriegronden die in of tegen woonbuurten zijn gelegen.

Een binnenstad langdurig in balans

Ten aanzien van de binnenstad waken wij voor een verdere scheefgroei van de binnenstad zowel naar een te grote dominantie van de economische factor t.o.v. de woonfactor en het voorkomen van de binnenstad als enclave van rijke stadsbewoners, toerisme en studentenhuysvesting. In combinatie met studentenhuysvesting dient het laadvermogen van de binnenstad berekend te worden. Het is zaak om het laadvermogen van de stad te berekenen met betrekking tot de groei van de studentenaantallen. Bij te veel groei kan de meerwaarde van de aanwezigheid van de studenten verloren gaan. In zijn algemeenheid schatten wij de maximum verhouding 1 op 4. Dat is reeds bereikt met de huidige studentenaantallen (20.000-25.000+ HBO en MBO studenten). Maastricht heeft weinig bouwgrond en ruimte om in te breiden. Het verruimen van de 40-40-40 regeling kan nooit de

oplossing zijn, dan worden namelijk woningen uit de reguliere voorraad onttrokken t.b.v. studentenhuisvesting.

Acties →

1. De **woonfunctie van de binnenstad** hebben we in 2040 verder versterkt door o.a. herbestemming van niet woongebouwen, het tegengaan van speculatie door regulering van opkoop door beleggers van woningen en het inzetten op een gemengde bevolking door te bouwen voor verschillende doelgroepen waaronder sociale huur.
2. Het systeem van maximumpercentage en afstandscriterium dient ook ingevoerd te worden voor de binnenstad.

Corona, hittestress en klimaatadaptatie

Voor het bereiken van een gezonde stad is ook de **balans houden tussen verdichten en vergroenen cruciaal** dat betekent substantiële vierkante meters groen toevoegen ook in centrumstedelijk gebied. Daar waar Maastricht groeit door te verdichten – we zijn en blijven een compacte stad – blijft onze stad leefbaar door voldoende groen. Niet alleen voor beleving en recreatie, maar ook om mogelijkheden te bieden die helpen de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan (klimaatadaptatie).

Acties →

1. Elke buurt kan rekenen op eigen blauwgroene buitenruimte op tenminste 5 fietsminuten van de individuele voordeur.
2. Ook vergroening van de binnenstad is belangrijk en een nader uit te werken vierkante m2 eis per woning wordt opgenomen in nieuwbouwplannen.

Samenwerking met verschillende partijen

In Maastricht werken (huurders)belangengroepen, bewonersorganisaties, particuliere verhuurders (VVWM), corporaties, ontwikkelende partijen, maatschappelijke instellingen en kennisinstellingen samen aan een betere woonstad. Het realiseren van voldoende en passende woningen is waar het om draait. Met woningcorporaties worden bijvoorbeeld meerjarige prestatieafspraken gemaakt en met andere marktpartijen wordt de samenwerking per project ingevuld. Met bewonersorganisaties brengen we de behoeften per buurt op vlak van woningen en basisvoorzieningen in beeld en op gewenst niveau. Samen met de onderwijs- en kennisinstellingen realiseren we voldoende grootschalige woongelegenheden voor studenten. Uitgangspunt daarbij is dat dit in hoofdzaak geschiedt in grootschalige complexen en campussen zodat er woningen worden toegevoegd in plaats van onttrokken aan de reguliere voorraad.

Actie → De samenwerking op buurtniveau krijgt zijn beslag in overeenkomsten (prestatieafspraken en convenanten) met corporaties en particuliere ontwikkelaars.

Gereedschappen:

A. Financiën; B. Flexibele woonprogrammering; C. Analyse per buurt; D. Woonruimteverdeling; E. Regionale samenwerking en F. Omgevingswet

A. Ruimte in regelgeving en passende financiële ondersteuning door het rijk, provincie, Europa en ook door de gemeente verdergaand dan de grote projecten A2 en Belvedere zijn essentieel voor het realiseren van onze doelen. Voor zover de beperkingen of mogelijkheden buiten de directe invloedssfeer van het gemeentelijk (woon)beleid liggen, blijven we als gemeente - in goede samenwerking met woningcorporaties, kennisinstellingen en de regio – dan ook maximaal inzetten op medewerking, regelgeving en financiering vanuit het rijk, provincie, Europa en gemeente om deze opgave waar te maken.

Actie → Als gevolg van de afbouw van de verhuurdersheffing en de toenemende stimulerende regelingen vanuit de Rijksoverheid om te bouwen kunnen en dienen corporaties en gemeente hun ambitieniveau te verhogen. Samen met bewonersorganisaties dienen zij meer ambitie aan de dag te leggen als het eind 2021 opgeleverde rapport Veerkracht laat blijken.

B. Flexibele woonprogrammering is flexibel opgesteld zodat zij ruimte biedt aan de behoefte van zowel huidige als nieuwe inwoners. Dit instrument draagt bij aan behoud en biedt versterking van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad door vitale en leefbare wijken. Zo blijft Maastricht flexibel om in te spelen op nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen. De woningprogrammering wordt als instrument elke 4 jaar herijkt en biedt zicht op tenminste de komende 10 jaar vanwege de lange doorlooptijd van idee via plan naar vergunning en bouw (in Nederland gemiddeld 8 jaar).

C. Analyse per buurt

Om verdere tweedeling en segregatie te voorkomen is het broodnodig om per buurt op basis van empirische gegevens, aangevuld met kwalitatieve analyses, te bekijken wat er nodig is op het vlak van wonen en voorzieningen. Veel mensen moeten nu noodgedwongen hun buurt verlaten, omdat het geschikte woningtype passend bij hun woonwensen daar niet is. Dat komt de sociale cohesie en gemengde opzet van buurten niet ten goede. Ook zal er geprioriteerd moeten worden wat eerst aan te pakken in elke buurt. Weet dat veel buurten achterstanden hebben opgelopen op het vlak van wonen. Zie allecijfers.nl (CBS) en het wordt zichtbaar dat er voor veel buurten nauwelijks wijzigingen hebben plaatsgevonden de afgelopen 30 jaar.

Actie → gemeente en corporatie maken samen met bewonersorganisaties een buurtaanpak. Te beginnen in 2022 met de meest kwetsbare buurten.

D. Voor sterke en vitale wijken is balans in **woonruimteverdeling** van belang. Het slim combineren van woningonderhoud, woningverbetering en verduurzaming biedt kansen, zowel op het vlak van het proces als de techniek en de financiering. De variatie aan woonwensen binnen wijken en de spreiding van doelgroepen door gerichte nieuwbouw, woningaanpassing en/of woonruimteverdeling draagt bij aan de vitaliteit van buurten en wijken en versterkt de sociale cohesie in Maastricht. Deze **gebiedsgerichte benadering** draagt bij aan een meer evenwichtige samenstelling van woningen en inwoners in 2040.

Actie → Corporaties en gemeente gaan in gesprek met bewonersorganisaties en nemen hun argumenten voor woonruimteverdeling mee in de wijkaanpak.

E. Regionale samenwerking

Alleen door goede **regionale samenwerking** kunnen we in 2040 een compleet palet aan woonmilieus bieden binnen een aantrekkelijke leefomgeving. Dat is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad. Samenwerking en goede verbindingen via openbaar vervoer met de gemeenten in de regio zijn dus essentieel om ons doel van een goede woonstad te verwezenlijken. Als provinciehoofdstad vervullen we als Maastricht ook in 2040 onze rol als dé kern voor (centrum-) stedelijk wonen in Zuid Limburg. Dat betekent dat Maastricht zich heeft ontwikkeld tot stedelijke woonstad en goed verbonden is met de omliggende steden en dorpen in de regio en nadrukkelijk ook over de grens.

Actie → Het is zaak dat, zoals we onlangs in de krant lazen, omliggende steden in Limburg een deel van het huisvestingsvraagstuk op zich nemen als de groei doorzet zoals bekendgemaakt is eind 2021. Sittard, Heerlen, Venlo en Roermond zouden daarvoor goede kandidaten zijn. In Sittard, Heerlen en Venlo zitten immers al dependances of campus voor het hoger onderwijs. Roermond wil er een oprichten en heeft een voor studenten zeer aantrekkelijke binnenstad met veel voorzieningen. Het gegeven dat er in veel gemeentelijke en provinciale beleidsvisies gesproken wordt over steden, die elkaar versterken en door goede (OV)-verbindingen met elkaar in verbinding staan, en zo als het ware het één grote stad vormen, wordt hier mee dan goed in de praktijk gebracht. Het motto zou kunnen luiden: van Maastricht University terug naar Rijksuniversiteit Limburg!

F. Proces/ uitwerking via de Omgevingswet en aan te passen Omgevingsvisie

Het instrumentarium van de Omgevingswet geeft bewoners meer directe zeggenschap over hun eigen omgeving en geeft ruimte voor initiatieven van onderop via **uitnodigingsplanologie**.

Actie → In de voor 2024 op te stellen herijkte Omgevingsvisie voor Maastricht wordt de gebiedsgerichte aanpak per buurt voorgeschreven werkwijze om de visie te vullen toegepast. In de hoofdvisie dienen de resultaten verwerkt om zo de afgewogen ruimteclaims zichtbaar te maken en niet als bijlage in een tweede deel.