

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland

2010-2020

***In een krimpende regio
naar meer kwaliteit***

Vastgesteld door de gemeenteraden van:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Eijsden-Margraten | , d.d. 11 september 2012 |
| Gulpen-Wittem | , d.d. 25 oktober 2012 |
| Maastricht | , d.d. 20 november 2012 |
| Meerssen | , d.d. 4 oktober 2012 |
| Vaals | , d.d. 29 oktober 2012 |
| Valkenburg a/d Geul | , d.d. 5 november 2012 |





Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

Uitgevoerd in opdracht van
regio Maastricht en Mergelland

Wim Faessen

Februari 2011 | r2010-0056WF | 10193-WON

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 27 99 300





Inhoudsopgave



| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | 7 |
| 1 Inleiding | 11 |
| 1.1 Opdracht | 11 |
| 1.2 Maasdal en Heuvelland | 12 |
| 1.3 Regionale samenwerking: meer noodzaak dan ooit | 12 |
| 1.4 Relatie met rijks- en provinciaal beleid | 13 |
| 1.5 Financiële ondersteuning | 16 |
| 1.6 Aandachtspunten bestaande lokale woonvisies | 18 |
| 1.7 Opzet van de woonvisie | 21 |
| 2 Knelpunten en beleidslijnen | 23 |
| 2.1 Knelpunten op de woningmarkt | 23 |
| 2.2 Doelen en ambities | 25 |
| 2.3 Strategische beleidslijnen | 26 |
| 2.4 Afspraken | 27 |
| 3 Herstructurering | 29 |
| 3.1 Herstructurering | 29 |
| 3.2 Uitgangspunten | 29 |
| 3.3 Programma 2010-2015-2020 | 33 |
| 3.4 Afspraken | 38 |
| 4 Nieuwbouw | 39 |
| 4.1 Uitgangspunt | 39 |
| 4.2 Kwalitatief programma 2010-2015-2020 | 39 |
| 4.3 Kwantitatief programma gemeenten 2010-2015 | 41 |
| 4.4 Doorkijk naar 2015-2019 | 42 |
| 4.5 Afspraken | 43 |
| 5 Overige thema's | 45 |
| 5.1 Grensoverschrijdende samenwerking | 45 |
| 5.2 Ouderenhuisvesting | 46 |
| 5.3 Studenten | 48 |
| 5.4 Overige doelgroepen | 48 |
| 5.5 Duurzaam bouwen | 49 |
| 5.6 Afspraken | 51 |
| 6 Uitvoering | 52 |
| 6.1 Afspraken | 53 |

| | |
|---|-----------|
| <i>Bijlage 1 De regionale woningmarkt op hoofdlijnen</i> | 55 |
| <i>Bijlage 2 Verschil in data tussen woonverkenning en woonvisie</i> | 63 |
| <i>Bijlage 3 Monitoring van leegstand</i> | 69 |
| <i>Bijlage 4 Reacties op concept regionale woonvisie</i> | 73 |
| <i>Literatuurlijst</i> | 79 |



Samenvatting



De nieuwe woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een gids zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. Het motto van deze woonvisie : **“In een krimpende regio naar meer kwaliteit”**, geeft al aan dat er sprake is van een bijzondere situatie, die om bestuurlijke afstemming en actieve besluitvorming en daadkracht vergt.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn ook een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatste krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bij voorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt. Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een grotere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. De overgang van een groei-/aanbodmarkt naar een krimp-/vraagmarkt vraagt des te meer om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen als Rijk, Provincie Limburg, woningcorporaties en andere marktpartijen en zelfs het nabije buitenland. Een compleet, vraaggericht aanbod kan alleen ontstaan op het schaalniveau van de regio.

Een afvlakkende of zelfs teruglopende vraag naar woningen betekent wijzigingen in de financiële huishouding op de woningmarkt. Dit bemoeilijkt de opgave in ernstige mate. Inmiddels is echter ook op nationaal niveau erkend dat krimpgebieden de noodzakelijke inspanningen niet alleen kunnen dragen, in het minst financieel. Gebruik van alle mogelijke middelen en veel creativiteit zullen echter onontkoombaar zijn om de transformatie op de noodzakelijke woningmarkt te financieren.

Tot de knelpunten op de woningmarkt in de regio Maastricht en Mergelland kunnen worden gerekend de scheve verdeling van de regionale woningvoorraad, het ontoereikende aanbod voor het toenemend aantal oudere huishoudens, de leefbaarheid in dorpen en buurten, de omgang met krimp van bevolking en huishoudens en een dreigend overaanbod van -kwalitatief mindere- particuliere woningen. Voeg daarbij onzekerheden over toekomstige ontwikkelingen en de moeilijkheid van de opgave is duidelijk.

In een regio waarin het accent steeds minder op nieuwbouw voor de uitbreidingsbehoefte komt te liggen, wordt functieverandering van gebouwen en woonomgeving belangrijker, vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik en behoud of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De aantoonbare behoefte aan kwaliteitsverbetering van woningvoorraad en woonomgeving mag niet worden

geblokkeerd door de beperkingen in nieuwbouw en financiële mogelijkheden. Via een duidelijk en uniform plan moet deze kwaliteitsverbetering gestalte krijgen.

Hoewel het regionale overleg in de regio Maastricht en Mergelland goed tot stand is gekomen en ook de te verwachten toekomst al veelvuldig onderwerp van gesprek is geweest, laten de bestaande woningbouwplannen van de gemeenten nog vooral een intentie van groei zien: het totale aantal woningen dat tot 2020 bij het huidige aantal in de plannen wordt gebouwd komt boven de 4.400 uit. Alleen al de harde plannen, de plannen waarvan de plancapaciteit minimaal is vastgesteld, leiden tot een uitbreiding van 3.600. In schril contrast hiermee staat de uitbreidingsbehoefte, de verwachte extra vraag tot 2020, die met bijna 1.300 woningen afneemt. Een samenvattend overzicht van de huidige plannen van de gemeenten en van de aantallen uit het consumentgerichte programma (dat groter is dan de vraag omdat hierin ook met een bepaald nieuwbouwprogramma wordt gerekend) is opgenomen in de volgende tabel.

| | Planning gemeenten februari 2011 waarvan harde planning | | | | | | Consumentgerichte programma | | |
|--------------------------|---|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| | 2010-2015 | | | | | | | | |
| | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding |
| Maastricht | 2.125 | -1.250 | 875 | 1.700 | -1.000 | 700 | 1.948 | 979 | 969 |
| Eijsden | 862 | -123 | 739 | 642 | -5 | 637 | 66 | 15 | 51 |
| Meerssen | 291 | -42 | 249 | 219 | -25 | 194 | 82 | 35 | 47 |
| Totaal Maasdal | 3.278 | -1.415 | 1.863 | 2.561 | -1.030 | 1.531 | 2.096 | 1.029 | 1.067 |
| Gulpen-Wittem | 348 | -21 | 327 | 308 | -21 | 287 | 82 | 27 | 55 |
| Margraten | 155 | -23 | 132 | 85 | -23 | 62 | 122 | 8 | 114 |
| Vaals | 346 | -71 | 275 | 334 | -70 | 264 | 51 | 22 | 29 |
| Valkenburg aan de Geul | 314 | -68 | 246 | 314 | -68 | 246 | 128 | 53 | 75 |
| Totaal Heuvelland | 1.163 | -183 | 980 | 1.041 | -182 | 859 | 383 | 110 | 273 |
| Totaal regio | 4.441 | -1.598 | 2.843 | 3.602 | -1.212 | 2.390 | 2.479 | 1.139 | 1.340 |
| 2015-2020 | | | | | | | | | |
| | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding |
| Maastricht | 2.125 | -1.250 | 875 | 1.700 | -1.000 | 700 | 605 | 1.079 | -474 |
| Eijsden | 21 | 0 | 21 | 241 | 0 | 241 | 22 | 18 | 4 |
| Meerssen | 180 | -139 | 41 | 58 | -68 | -10 | 25 | 35 | -10 |
| Totaal Maasdal | 2.326 | -1.389 | 937 | 1.999 | -1.068 | 931 | 652 | 1.132 | -480 |
| Gulpen-Wittem | 85 | -2 | 83 | 0 | 0 | 0 | 25 | 25 | 0 |
| Margraten | 150 | 0 | 150 | 75 | 0 | 75 | 44 | 15 | 29 |
| Vaals | 104 | -51 | 53 | 0 | 0 | 0 | 16 | 23 | -7 |
| Valkenburg aan de Geul | 39 | 0 | 39 | 39 | 0 | 39 | 40 | 57 | -17 |
| Totaal Heuvelland | 378 | -53 | 325 | 114 | 0 | 114 | 125 | 120 | 5 |
| Totaal regio | 2.704 | -1.442 | 1.262 | 2.113 | -1.068 | 1.045 | 777 | 1.252 | -475 |

* Harde plannen zijn alle nieuwbouw én sloop waarvan de plancapaciteit minimaal is vastgesteld (status 0-3).

** Voor Maastricht is het aantal harde plannen indicatief bepaald op 80% van alle plannen.

De regio en daarbinnen de gemeenten zullen derhalve hun complete woningbouwprogramma opnieuw en kritisch tegen het licht moeten houden en moeten bekijken welke plannen er kunnen worden geschrapt, willen ze enigszins tegemoetkomen aan de verwachte kwantitatieve woningvraag. Daarbij moeten ze ook nog erop letten dat de programma's zoveel mogelijk passen binnen de kwalitatieve eisen die de woonconsument nu en in de toekomst stelt. Deze consumentenwensen en de daaruit resulterende gewenste kwaliteiten van de woningen in termen van eigendom, woningtype, prijsklasse

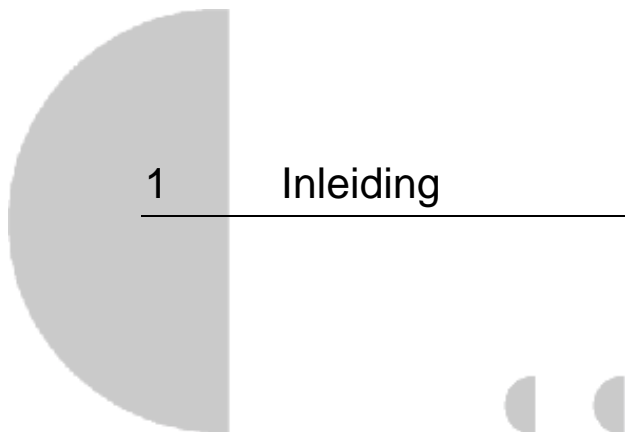
en woonmilieu, zijn samen met de verwachte demografische ontwikkelingen opgenomen in het woningmarktmodel *Socrates* van ABF Research.

In de rapportage wordt uitgebreid aandacht besteed aan de in deze samenvatting genoemde aspecten en wordt aangegeven hoe een dergelijk consumentgericht bouwprogramma eruit zou moeten zien. De grote opgave voor de regio bestaat daarin de eigen woningbouwplannen zodanig aan te passen dat de gewenste transformatie van de woningvoorraad in de regio zoveel mogelijk tot stand wordt gebracht, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, die vooralsnog en ondanks een opleving van de bevolkingsgroei in Maastricht tot een krimp van bevolking en huishoudens in het komende decennium wijzen. Om aan deze nieuwe eisen tegemoet te komen en ook aan geschikte woningen voor specifieke doelgroepen in de samenleving te voldoen, bevat deze woonvisie ook tal van afspraken waaraan de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland zich committeren.

De in deze rapportage opgenomen afspraken worden als mogelijkheid meegegeven om tot een concretisering van de noodzakelijke inspanningen te komen. Welke afspraken de regiogemeenten daadwerkelijk onderling maken valt buiten de reikwijdte van dit project.

De belangrijkste afspraak met het oog op de geschetste ontwikkelingen is dat de gemeenten ervoor gaan zorgen dat hun bouwprogramma (harde en zachte plannen) wordt teruggebracht en dat toekomstige plannen worden getoetst.

Het is verstandig hiervoor een procesafspraken te maken: dat alle partijen niet alleen de voorliggende visie inclusief de conclusies die daarin worden getrokken ondersteunen maar ook toezeggen binnen een gekwantificeerde termijn hun plancapaciteit terug te dringen tot het gewenste, “consumentgerichte” niveau. Als de gemeenten deze opgave niet zelf en in onderling overleg kunnen regelen, zal de provincie –die het adagium “één woning erbij, één eraf” ook voor de regio Maastricht en Mergelland in de provinciale woonvisie heeft opgenomen– deze rol van de gemeenten overnemen. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeenten afspreken vóór welke datum zij dit aangepaste programma opleveren en met elkaar bespreken. Zo dient te worden voorkomen dat afspraken worden geschonden en dat op eigen houtje woningbouwplannen worden doorgevoerd die niet passen binnen de gezamenlijke opgave, waardoor ingrijpen door de provincie noodzakelijk wordt en gemeenten de regio over de eigen woningbouw dreigen kwijt te raken.



1 Inleiding

1.1 Opdracht

In opdracht van de regio Maastricht en Mergelland heeft ABF Research in de eerste helft van 2010 twee rapportages gemaakt, te weten:

- a) een woonbeeld: een overzicht van de huidige regionale en lokale volkshuisvestingssituatie in de regio (*Regionaal woonbeeld Maastricht en Mergelland*, rapportnummer r2010-0009WF);
- b) een woningmarktverkenning tot 2020, met als doel het aandragen van bouwstenen voor de nieuwe woonvisie op basis waarvan keuzes voor beleid gemaakt kunnen worden (*Woningmarktverkenning regio Maastricht en Mergelland 2010-2020*, rapportnummer r2010-0018WF).

In vervolg op deze rapportages heeft de regio aan ABF ook opdracht gegeven de nieuwe woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma voor de regio Maastricht en Mergelland samen te stellen.

Als uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie heeft de regio meegegeven dat

- de rapportage voortborduurde op de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009;
 - er ook heldere en afdwingbare afspraken worden opgenomen;
 - zoveel als mogelijk is rekening wordt gehouden met bestaande lokale woonvisies of woonplannen.
- Gedurende het proces is gebleken dat het eerste punt moest worden losgelaten omdat de huidige woonvisie geen algemeenheden meer kan toestaan maar concreet en specifiek moet zijn.

Tevens zal de nieuwe visie zoveel mogelijk draagvlak moeten hebben onder betrokken gemeenten en marktpartijen.

Om aan bovenstaande uitgangspunten tegemoet te komen

- heeft deze rapportage zoveel mogelijk dezelfde inhoudsopgave als in de vorige woonvisie is gehanteerd,
- wordt er in de paragrafen met afspraken speciale aandacht besteed aan de helderheid van afspraken, en
- worden in een aparte paragraaf in dit inleidende hoofdstuk de belangrijkste aandachtspunten van bestaande lokale woonvisies opgesomd terwijl waar van toepassing in de tekst tegenstrijdigheden met lokale visies worden aangegeven.

Het hoofddoel van de woonvisie is gericht op het toewerken naar een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en die goed is toegerust voor het opvangen van

toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij primair op kwaliteit. Expliciete aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen maakt hier deel van uit. Gelet op de verwachte ontwikkelingen in de komende 10 jaar, waarin krimp van het aantal huishoudens zich niet alleen in de regio maar in heel Zuid-Limburg zal gaan voordoen, is het van groot belang dat gemeenten in de regio afspraken maken over woningmarktplannen en zich ook aan die afspraken houden. Deze woonvisie moet verder gaan dan een vrijblijvende intentie maar moet gericht zijn op een gezamenlijke koers.

Belangrijk: de gegevens in deze woonvisie verschillen van vergelijkbare gegevens in de in juni 2010 vastgestelde woningmarktverkenning (die overigens zijn gebruikt in de provinciale woonvisie)! De verschillen en de redenen daarvan zijn vastgelegd in een aparte notitie¹ (zie bijlage 2).

1.2 Maasdal en Heuvelland

In de woonvisie 2005-2009 zijn de cijfers voor de afzonderlijke gemeenten getotaliseerd voor enerzijds het Maasdal (Eijsden, Maastricht, Meerssen) en anderzijds het Heuvelland (Gulpen-Wittem, Margraten, Vaals, Valkenburg a/d Geul). Dat wordt in deze woonvisie ook gedaan. Er is geen rekening gehouden met het samengaan per 1 januari 2011 van de gemeenten Eijsden en Margraten in de nieuwe gemeente Eijsden-Margraten.

1.3 Regionale samenwerking: meer noodzaak dan ooit

Maastricht met zijn stedelijke woonmilieus en zijn arbeids-, onderwijs-, culturele en recreatieve voorzieningen en het Mergelland met zijn groene en landelijke uitstraling en de bijbehorende woon- en recreatiemogelijkheden bieden samen als regio een complete leefomgeving met een grote diversiteit aan allerlei voorzieningen en mogelijkheden.

Gemeenten dragen zorg voor een adequate sturing van de woningvoorraad, passend bij de woon- en leefbehoeften van de huidige en toekomstige bevolking. Daarbij hebben gemeenten baat bij een zo evenwichtig mogelijke opbouw van bevolking en huishoudens omdat een dergelijke opbouw de grootste continuïteit voor leefbaarheid, economisch draagvlak, en allerlei voorzieningen betekent. Dat er daarbij stevige accenten zijn (zoals de studentenpopulatie in Maastricht en de opvangfunctie voor starters die Maastricht met zijn goedkopere voorraad uitoefent, en de aanwezigheid van grotere en duurdere woningen in het Mergelland) doet aan dit streven niets af. Behoud van deze accenten en complementariteit enerzijds en het streven naar evenwicht anderzijds worden bemoeilijkt door een recente nieuwe speler op de woningmarkt: krimp. Tegen de achtergrond van bevolkingskrimp en op afzienbare termijn ook afname van het aantal huishoudens is de uitdaging om in een adequate volkshuisvesting te blijven voorzien voor gemeenten en regio's alleen nog maar groter. Daarbij blijft de kwaliteit van wonen hoog in het vaandel staan.

Het **motto** voor deze woonvisie is dan ook: ***“In een krimpende regio naar meer kwaliteit”***
Aanpassing van het woningaanbod op de veranderende vraag zal vooral betrekking hebben op de samenstelling van de woningvoorraad in al haar facetten en minder op de uitbreiding daarvan.

¹ Verschil in data tussen woonverkenning en woonvisie, Wim Faessen, 7 oktober 2010, ABF Research (n2010-0128WF)

Regionale samenwerking noodzaak

Visie en beleid vragen om een vroegtijdige betrokkenheid en afstemming met de betrokken actoren in het veld. Dit houdt in dat gemeenten hun lokale belangen, plannen en projecten met elkaar afstemmen, gericht op het adequaat functioneren van de woningmarkt, en woningmarktontwikkelingen binnen de regio faciliteren en ondersteunen. Dit alles op basis van een gezamenlijke en gedeelde agenda en strategie. Regionale woningmarktontwikkelingen fungeren als communicerende vaten tussen gemeenten binnen de regio. Als een gemeente zijn eigenbelang voorop blijft stellen heeft dit voor de andere gemeenten in de regio verstrekkende gevolgen. Dit kan echter ook binnen gemeenten het geval zijn. Nieuwbouw in de ene wijk kan bestaande bouw in de andere wijk kannibaliseren. Regionale afstemming is dus meer dan vereist!

De woningmarkt is in veel gebieden groter dan de gebieden waarbinnen afspraken worden gemaakt en dat geldt zeker voor de regio Maastricht en Mergelland. De functionele woningmarkt, het gebied waarbinnen een groot deel van de verhuisbewegingen tussen gemeenten over en weer zich afspeelt, strekt zich voor deze regio uit tot geheel Zuid-Limburg en tot over de landsgrenzen in België (Lanaken-Riemst) en Duitsland (regio Aken).

De regionale samenwerking stijgt dan ook boven de samenwerking tussen alleen de gemeenten van de regio Maastricht en Mergelland uit. "De regio Zuid-Limburg gaat innig samenwerken op bestuurlijk en economisch gebied. Ook in de zorg, het onderwijs en op de woningmarkt worden de handen in elkaar geslagen. Binnen vijf maanden moet er een concreet plan van aanpak liggen om een einde te maken aan de versnippering, de verdeeldheid, de concurrentie en de 'kerktorenpolitiek', die Zuid-Limburg op steeds grotere achterstand dreigt te zetten.

Op 25 november 2010 hebben ongeveer 150 Zuid-Limburgse gemeentebestuurders, ondernemers, directeuren van corporaties en bestuurders uit de zorg en het onderwijs dit besluit unaniem genomen tijdens een conferentie over de huidige positie van de regio Zuid-Limburg in Valkenburg aan de Geul. Vijf stuurgroepen en een Taskforce gaan op korte termijn aan de slag om in april (2011) met concrete en heldere voorstellen te komen. Ofschoon er geen blauwdrukken klaarliggen werd tijdens de conferentie duidelijk dat er binnen een jaar één Zuid-Limburgse strategie en aanpak op het gebied van wonen, onderwijs, zorg en economie moet komen.

De positie van Zuid-Limburg staat onder druk omdat de afzonderlijke gemeenten geen oplossingen kunnen aandragen voor regionale problemen als vergrijzing en bevolkingskrimp en nog steeds met elkaar wedijveren om bijvoorbeeld nieuwe bedrijven binnen te halen. Die concurrentie is er eveneens in de zorg en het onderwijs." Zo luidt de berichtgeving in o.a. Gemeente.nu van 26-11-2010.

1.4 Relatie met rijks- en provinciaal beleid

Rijk

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is de Nota Ruimte uit 2006 nog steeds van toepassing. De nota schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt ook gebiedsgerichte ontwikkeling en is uitgangspunt voor het verstedelijkingsbeleid. Daarbij wordt ook de (mogelijke) financiële bijdrage of de ondersteuning met regelgeving en kennis van het Rijk aan die plannen vastgelegd. Rijk, provincies en gemeenten maken samen afspraken over hoe ze een stedelijke regio willen ontwikkelen.

Het Rijk zet het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) in om een belangrijke bijdrage te leveren aan de vitaliteit en (fysieke) leefbaarheid van steden en wijken (buurten/kernen). Met het ISV

streeft het Rijk naar duurzame, vitale en leefbare steden en wijken en naar ruimte voor verschillende wensen van bewoners. Het ISV moet eraan bijdragen dat het aantal aandachtswijken afneemt.

Zuid-Limburg is een van de nationaal stedelijk netwerken en deels economisch kerngebied. Binnen deze stedelijke netwerken heeft het Rijk zogenaamde bundelingsgebieden aangewezen, waarbinnen verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden. Vooral in de bundelingsgebieden moeten 'stad' en 'land' in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Het zwaartepunt van de verstedelijking in de regio Maastricht en Mergelland, bestaande uit kwantitatieve concentratie en kwalitatieve versterking van de woningbouw, bevindt zich in het Maasdal.

In het regeerakkoord van 30 september 2010 tussen VVD en CDA opent de paragraaf over wonen met een algemeen geformuleerd overzicht van voorgestane veranderingen: meer ruimte voor het bedrijfsleven, meer aandacht voor regionale verschillen, meer ruimte voor specifieke woonvoorzieningen, meer ruimte voor specifiek beleid, meer ruimte voor maatwerk, meer ruimte voor kleinschaligheid en particulier opdrachtgeverschap, meer aandacht voor krimpregio's. In samenwerking met krimpregio's wordt gezocht naar maatregelen om deze regio's nieuwe impulsen en ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

Daarnaast wordt een aantal meer specifieke voornemens benoemd. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat de corporaties een belangrijke rol vervullen in de sector en tegelijk klinkt door dat deze rol scherper gedefinieerd wordt qua doelgroep. Ook het toezicht op de corporaties wordt versterkt.

Welke effecten de specifieke maatregelen gaan hebben op de woningmarkt is nog onduidelijk. Een van de maatregelen is dat de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen boven € 43.000 een maximale huurstijging van inflatie +5% toe te staan. Als deze maatregel wordt uitgevoerd zouden dergelijke huurders inderdaad kunnen gaan uitwijken naar de dure huursector of de koopsector.

Een andere maatregel betreft het kooprecht van huurders van een corporatiewoning. In welke mate hiervan gebruik gemaakt gaat worden en wat dat voor het corporatiebezit betekent is niet duidelijk. Het effect op de leefbaarheid in verband met het onderhoud van woning en woonomgeving is ook lastig aan te geven.

Eind 2009 is door de Europese Commissie beschikt dat corporaties gemiddeld 90% van het bezit onder de huurtoeslaggrens (van € 648 in 2010, van € 653 in 2011) dienen toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 33.000. Deze maatregel is sinds 1 januari 2011 van kracht. Corporaties verwachten dat de groep huishoudens die beperkt meer dan € 33.000 verdient het kind van de rekening wordt. Deze groep kan met de huidige maatregel minder snel bij een corporatie terecht. Huren van meer dan € 653 euro kan deze groep veelal niet opbrengen en de koopsector is vaak te duur of niet haalbaar voor deze groep. Daarmee wordt er volgens verschillende corporaties voor deze middengroep aanzienlijk slechter gezorgd dan voor de lage inkomensgroepen. Welke effecten deze maatregel op de regionale woningmarkt gaan hebben is nog onduidelijk. De omvang en vraag naar corporatiewoningen van deze middengroep in de regio en de omvang van het corporatiebezit zijn daarbij onder andere van belang. In de regio Maastricht en Mergelland wordt de omvang van de groep huishoudens met een belastbaar inkomen tussen EC-grens en € 38.000 door ABF voor 2010 ingeschat op ongeveer 12.300, waarvan circa 3.200 momenteel gebruikmaken van een woning van een corporatie (zie ook bijlage 1, tabel 2).

Provincie

De hoofdlijnen van het provinciaal beleid zijn opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van 2006 en alle aanvullingen daarop. In de POL-aanvulling over verstedelijking van 18 december 2009² wordt ingezoomd op beleidsaanpassingen op het terrein van de woningbouw in verband met een afnemende kwantitatieve vraag naar woonruimte. Sloop, herstructureren, verdunnen en/of vergroenen zijn volgens de Provincie dan beleidsopties. In stedelijke gebieden met krimp zal een deel van het woningaanbod aan de voorraad onttrokken moeten worden. Dit voorkomt leegstand en biedt mogelijkheden tot een kwalitatieve verbetering van de bebouwde omgeving. De woningvoorraad in bezit van de woningcorporaties speelt een sleutelrol voor het slagen van de transformatie van de woningvoorraad. Daarnaast kan ook worden ingezet op het naar beneden bijstellen van nieuwbouwplannen (harde of zachte plancapaciteit) en functieverandering van bebouwing (bijvoorbeeld naar recreatiewoningen). De herstructureringsopgave zal primair door de direct betrokken verhuurders, eigenaren, gemeenten en lokale organisaties moeten worden uitgevoerd. Een van de doelen van de Provincie is regie en sturing op de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Als richtinggevende maat gaat de Provincie ervan uit dat “van de verwachte afname (met per saldo ca. 16.000 woningen) van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030, vijf procent in het landelijk gebied wordt geëffectueerd. Hiermee wijken we, strikt rekenkundig beschouwd, af van het bundelingsbeleid en het principe ‘migratie-saldo nul’ die door het Rijk worden gehanteerd. .. De herstructureringsopgave concentreert zich in de steden, waar belangrijke delen van de bestaande woningvoorraad moeten worden gerenoveerd, geherstructureerd of getransformeerd, omdat zij niet meer voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige bewoners. De herstructurering, sloop en transformatie vindt voor een belangrijk deel plaats via de woningvoorraad die in bezit is van woningcorporaties. Ook die is in de steden geconcentreerd.

Een aandeel van het landelijk gebied van Zuid-Limburg van 23% (het huidige bundelingspercentage), in de reductie van de Zuid-Limburgse woningvoorraad achten we niet realistisch, 5% achten we haalbaar. Zo'n opgave is gezien de krimp waar ook de plattelandskernen mee te maken krijgen ook logisch. Een consequentie hiervan is dat elke nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. We beseffen dat dit een forse opgave is, zeker in het licht van zich voordoende kansen voor hergebruik van agrarische gebouwen of cultuurhistorisch erfgoed en gezien het belang van de sociale woningbouw. We zien het reductiepercentage van 5% als richtinggevende opgave.”

Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave. De opgave voor de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. De Provincie merkt op dat er reeds sprake is van een toenemend besef van een dergelijke handelwijze.

De nieuwe provinciale woonvisie voor de periode 2010-2015 is op 1 februari 2011 vastgesteld³. Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling zeer kort worden samengevat als:
“Het streven naar de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar.”

De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan ‘goed leven in Limburg’. Het gaat om duurzame ontwikkeling met evenwicht tussen *people, planet en profit*.

² Provincie Limburg, POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, PS, 18 december 2009

³ Provinciale Woonvisie 2011-2015, vastgesteld d.d. 1 februari 2011 (Provincie Limburg)

Ingezet wordt op het programmatisch transformeren van de bestaande voorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De Provincie wil de Limburgse Wijkenaanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave. Dit dient tevens verankerd te worden in de regionale woonvisies.

De Provincie wenst primair in te zetten op het maken en uitvoeren van bindende afspraken over woningbouwplannen met de woonregio's. In de woningbouwafspraken met de Provincie, die op basis van de regionale en provinciale woonvisie, draagvlak en commitment met elkaar worden gemaakt, worden per regio ook de herstructurerings- en sloopopgave meegenomen. Deze afspraken zullen na vaststelling van de provinciale en regionale woonvisie in de vorm van een convenant (met daarin een antwoord op onder andere de vragen wie, wat, geldigheid, voorwaarden, spelregels qua rol van de partners etc.) worden opgesteld.

Nieuwe organisatie- en financieringsstructuren toegesneden op een situatie met een krimpende bevolking zijn noodzakelijk. De komende jaren zal in samenwerking met regionale overheden, corporaties, bedrijfsleven en rijksoverheid een pakket aan maatregelen ontwikkeld en uitgevoerd moeten worden, zodat de regionaal (in tijd en karakter) verschillende krimpproblematiek in Limburg op een adequate wijze tegemoet getreden wordt. Voor de provinciale overheid is er een belangrijke coördinerende en zo nodig sturende rol weggelegd tussen gemeenten en regio's onderling, en daarnaast in het samen met het Rijk werken aan goede en (inter-)nationale randvoorwaarden. De provincie zal hierbij gebruik maken van diverse instrumenten en een inpassingsplan vaststellen, indien de gemeenten niet bereid zijn of niet in staat zijn om de opgave zelf planologisch te verankeren.

Volgens de op 1 februari 2011 vastgestelde Provinciale woonvisie van de Provincie Limburg heeft de regio Maastricht en Mergelland "de doelstelling van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in de periode van de regionale woonvisie 2005-2009 niet bereikt. De problemen/ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van deze hoofddoelstelling ook voor de toekomst, welke alleen verwezenlijkt kan worden met bindende regionale afspraken. De Provincie zal haar taak pakken om erop toe te zien dat deze afspraken ook worden nagekomen en hiervoor het haar ter beschikking staande instrumentarium inzetten."

1.5 Financiële ondersteuning

Een afvlakkende of zelfs teruglopende vraag naar woningen betekent wijzigingen in de financiële huishouding op de woningmarkt. Woningcorporaties krijgen te maken met minder inkomsten en/of terugverdiencapaciteit. Ook de gemeenten merken dit via minder inkomsten uit belastingen (OZB) en bij ongewijzigde verdeelsleutels óók in de hoogte van de bijdragen uit het gemeentefonds. Dit leidt tot financieringsproblemen voor bijvoorbeeld de aanpak van oude wijken of herstructurering van bedrijfslocaties in de woonomgeving.

Er is echter een mentaliteitswijziging op gang gekomen en inmiddels is ook op nationaal niveau erkend dat krimpgebieden de noodzakelijke inspanningen niet alleen kunnen dragen, in het minst financieel. Het Rijk stelt aan 20 Limburgse krimp gemeenten, waarvan 18 in Zuid-Limburg, vanaf 2011 extra middelen uit het gemeentefonds beschikbaar. Dit betreft alle Limburgse gemeenten die de laatste 7 jaar hun inwonersaantal met meer dan 1% zagen dalen. Met dit extra geld kunnen ze een deel van de maatregelen betalen die nodig zijn om in te spelen op krimp. Het College van Gedeputeerde Staten van Limburg steunt dit besluit en spoort de Limburgse gemeenten per brief aan de kansen van krimp optimaal te benutten.

De krimpmaatstaf is zo opgebouwd dat de gemeenten een bedrag per ‘verloren’ inwoner krijgen dat ze zonder krimp voor die inwoner uit het gemeentefonds zouden hebben ontvangen. In 2011 komt dat neer op ruim € 600 per ‘verloren’ inwoner boven de 1%-drempel. De krimpmaatstaf wordt voorlopig voor 5 jaar ingevoerd. Aan het eind van die periode zal het Rijk evalueren of er reden is om de krimpmaatstaf te handhaven. Daarbij zal bekeken worden wat de gemeenten met de middelen die zij via de krimpmaatstaf hebben ontvangen, hebben gedaan.

Het Rijk vraagt gemeenten die geld via de krimpmaatstaf ontvangen in hun begroting en jaarrekening een krimp- of demografieparagraaf op te nemen. Hierin kan een gemeente de bevolkingsdaling, het beleid, de maatregelen en de kosten daarvoor in een duidelijke samenhang presenteren. De hoofdthema’s herstructurering van de woningvoorraad, herinrichting van de openbare ruimte en concentratie van voorzieningen komen daarin terug.

ISV-3 (ISV 3^e tijdvak: 2010-2014) is een instrument om in te zetten ten behoeve van de herstructurering. De sleutelbegrippen daarbij zijn ‘gebiedsgericht’ en ‘integraal’. Het primaire doel van ISV wordt geconcretiseerd via de Limburgse Wijkenaanpak van het programma Investeren in Steden en Dorpen en met name in de Beeld Bepalende Ontwikkelingen Herstructurering Woonwijken. Voor de gemeenten in het Mergelland is via de Provincie in ISV-3 gemiddeld € 52,50 per huishouden beschikbaar⁴. Maastricht ontvangt het ISV-3-budget als G31-gemeente rechtstreeks van het Rijk.

Naast de gerichte inzet van huidig instrumentarium als ISV past ook de ontwikkeling van (mogelijk) nieuwe instrumenten zoals bij voorbeeld het revolverend Wooninvesteringsfonds (WIF) en transformatiefondsen.

Verder ondersteunt de Provincie de positie van starters op de woningmarkt via een starterslening, die het verschil overbruggt tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag dat een starter op basis van zijn inkomen maximaal kan lenen als hypotheek. De regeling wordt aangevuld met andere instrumenten, bij voorbeeld een kortingsregeling van een woningcorporatie bij aankoop van een huurwoning. Deze maatregelen moeten koopwoningen tot een prijsgrens van € 170.000 voor starters meer bereikbaar maken.

Ook de Limburgse Energie Subsidie op basis waarvan woningbezitters subsidie kunnen krijgen op energiebesparende maatregelen wordt hier genoemd omdat dergelijke maatregelen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en tot vergroting van duurzaam wonen.

Daarnaast kan de Provincie pleiten voor (eventueel tot krimpgebieden beperkte) flankerende wet- en regelgeving bij het Rijk.

⁴ Provincie Limburg, Beleidskader ISV3 (2010-2014), vastgesteld 1 oktober 2010

1.6 Aandachtspunten bestaande lokale woonvisies

Voor de volgende gemeenten ligt er een recente woonvisie of woonbehoefteanalyse:

- Gulpen-Wittern: Woonplan 2010-2020 (2009)
- Maastricht: Stadsvisie 2030 actualisatie 2008 (2008)
- Margraten: Woonbehoefteanalyse 2010-2040 (2010)
- Meerssen: Toekomstvisie gemeente Meerssen 2020 (2009)
- Vaals: Strategische visie 2020 gemeente Vaals

De meest kenmerkende elementen op het vlak van de verdere ontwikkeling van de woningvoorraad worden hieronder per gemeente genoemd. De begrippen die in de woonvisies van alle gemeenten naar voren komen zijn kwaliteit en een evenwichtige voorraad. Deze sluiten prima aan op deze regionale woonvisie. Of de beperkte groei van bevolking en huishoudens, die hier en daar wordt vermeld, daadwerkelijk kan worden gerealiseerd is een andere vraag. Behalve kwaliteit is duurzaamheid een element dat veelvuldig naar voren komt en dat ook geheel past in het beleid van het Ministerie van BZK/WWI en de Provincie Limburg om duurzame en energiezuinige woningen tot stand te brengen.

Maastricht

Het maatschappelijke uitgangspunt van de Stadsvisie van Maastricht is het realiseren van een vitale en complete stad.

Voor de woningbouwprogrammering zet het college in op optimale beïnvloeding van de migratie in het licht van Maastricht als woonstad. Vanuit consensus met de partners zal “gedoseerd” moeten worden gebouwd, gericht op het vasthouden van de eigen bewoners en het bedienen van de vraag van zich aandienende nichemarkten met hun bijbehorende specifieke woon- en leefstijlen.

Op de lange termijn is stabilisatie van de huidige omvang van de woningvoorraad daarmee het richtpunt geworden. Het inwonertal kan stabiel blijven, uitgaande van een positief migratiesaldo. Bij een blijvend negatief migratiesaldo ligt krimp van de stedelijke woningvoorraad in het verschiep. Dat betekent niet dat er niet meer wordt gebouwd. Maar tegenover de nieuwbouw staat een ongeveer even groot aantal woningen dat gesloopt wordt, hetzij op de plek van de nieuwbouw dan wel elders in de stad. Met name in de stadsranden komt meer ruimte voor verdunning. In binnenstedelijke ontwikkelingslocaties is ruimte voor verdichting. Voor de middellange termijn (tot 2015) is - uitgaande van een positief migratiesaldo - een aantal van 200 tot 300 woningen per jaar erbij voldoende om te voorzien in de woningbehoefte.

De woningbouwprogrammering wordt primair stadsregionaal bepaald. Immers op dat niveau is sprake van een complete woningmarkt met een breed palet aan woonmilieus. Maastricht heeft enerzijds een opvangfunctie voor starters uit de regio; anderzijds vervullen de kleinere regiogemeenten een belangrijke rol bij het voorzien in de vraag naar ruim grondgebonden wonen in een dorpse of landelijke omgeving. Nationale grenzen gelden daarbij niet als een belemmering.

Voor de ontwikkeling van de kenniseconomie zijn de Universiteit Maastricht en de andere instellingen voor hoger onderwijs belangrijk. De campus in Randwyck levert een wezenlijke bijdrage aan de diversificatie van het aanbod van studentenhuisvesting. Voor buitenlandse studenten heeft de campushuisvesting een aantrekkende werking. Deze werking wordt versterkt als Maastricht voor het aantrekken van buitenlandse studenten uitgaat van een totaalconcept: opleiding, huisvesting, sport en cultuur.

Voor Maastricht Woonstad geldt evenals voor het totale stedelijke gebied: hoge ruimtelijke kwaliteit. Ook in de toekomst vormt het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het landschap de basis voor het handelen. Ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Maastricht blijft zich ontwikkelen en vernieuwen vanuit de concentrische opbouw. Perifere

ontwikkelingen die leiden tot een meerkernige opbouw van de stad sluiten hier niet bij aan. Maastricht heeft haar fysieke grenzen vrijwel bereikt. In het buitengebied ligt de nadruk op versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten.

Maastricht kiest voor versterking van de compacte stad.

Gulpen-Wittem

De gemeente voert een proactief spreidingsbeleid en hanteert daarbij een 'bottom up'-benadering. Dit betekent dat alleen voor beleidsonderdelen waarvoor geldt dat spreiding over de tien kernen organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) niet verantwoord is, wordt gekozen voor een spreiding over een beperkt aantal kernen. En alleen voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor de hoofdkern Gulpen. Hierbij wordt uitgegaan van het algemene belang van de gemeente Gulpen-Wittem, wat wil zeggen dat in het beleid de tien kernen gezamenlijk centraal staan en niet de afzonderlijk kernen.

Basiskeuzes:

- De toename van het aantal huishoudens wordt opgevangen op kernniveau.
- Ingezet wordt op starterswoningen, levensloopbestendige woningen en zorgwoningen.
- Ingezet wordt op een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.

De gemeente Gulpen-Wittem vindt het belangrijk dat mensen zelf keuzes maken, de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levenswijze kunnen voortzetten. Dit betekent onder andere dat mensen zolang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. De beperkte groei van het aantal huishoudens zal dan ook zoveel mogelijk in de kernen zelf opgevangen moeten worden. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak. Daarbij wordt, allereerst, ook met het oog op de daling van het aantal huishoudens na 2025, uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. De gemeente zet hoofdzakelijk in op nieuwbouw voor ouderen. Hierdoor zal doorstroming op gang kunnen komen waardoor o.a. woningen vrijkomen voor starters. Desondanks zal ook nog subsidiair (mondjesmaat) nieuwbouw voor starters moeten plaatsvinden.

Margraten

De uiteindelijke doelstelling van de gemeente Margraten is een leefbare gemeente *blijven*, ook in tijden van bevolkingsdaling. Eenduidig gemeentelijk beleid kan alleen maar bijdragen in een goede afstemming in de bouwprogrammering met regiogemeenten en duurzame afspraken met lokaal actieve partners.

Het kwalitatieve vraagstuk ligt naar verwachting bij het enerzijds beschikbaar krijgen van voldoende passende huisvesting voor senioren en anderzijds in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad waardoor senioren zo lang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving kunnen blijven wonen. Het aanbod aan woningen met een zorginfrastructuur is beperkt. De gemeente is van mening dat de huidige woonzorgcapaciteit te beperkt is voor de eigen opvang.

Hoewel het voor starters niet makkelijk is in Margraten een betaalbare woning te bemachtigen, wordt voor starters geen aanvullend beleid ontwikkeld. De mogelijkheden binnen de voorgenomen nieuwbouplannen worden als voldoende beschouwd.

Doorstroommogelijkheden in het segment eengezinswoningen daarentegen zijn ruim.

De plancapaciteit van de gemeente Margraten telt 675 woningen, bestaande uit 615 reguliere woningen en 60 zelfstandige zorgwoningen. Naast deze plancapaciteit bestaan nog plannen voor circa 85 intramurale zorgplaatsen. Ruim een derde deel van de plancapaciteit is hard: 245 woningen. Van de plancapaciteit is bijna een kwart gepland als huurwoning, wat beduidend meer is dan het huidige aandeel van 10%. De plancapaciteit kenmerkt zich door een sterk uitbreidingskarakter. Een op de drie woningen is gepland in het bebouwd gebied. Indien het bestaande bouwprogramma wordt gerealiseerd, zullen rond 2020 circa 340 woningen beschikbaar zijn door nieuwbouw bovenop de

lokale woningbehoefte. De afzet van nieuwbouw wordt daardoor sterk afhankelijk van instroom van elders, direct (instromers in de nieuwbouw) of indirect (instromers die zich vestigen in vrijgekomen woningen door doorstroming).

De gemeenteraad van Margraten heeft op 13 juli 2010 besloten de bandbreedte voor de woningbouwprogrammering vast te stellen op een maximum van 282 woningen, iets boven de harde plancapaciteit.

Meerssen

Meerssen wil met nadruk een woon- en leefgemeente (en geen werkgemeente) zijn en zet in op het behoud van haar vitale leefkernen en een landelijke en rustige woonomgeving. Om Meerssen als woongemeente te blijven profileren is een integrale aanpak nodig. Nadrukkelijker wordt gezocht naar integratie van de fysieke, de sociale en de economische ruimte in het publieke domein.

De woonomgeving bevindt zich in het spanningsveld tussen vitaliteit van de kernen, het behoud van het groene karakter van de gemeente, de regionale druk op de woningmarkt en diverse regionale ontwikkelingen.

Gegeven de bevolkingsprognoses zal de behoefte aan woningen tot 2015 stijgen om vervolgens fors te dalen. Vanwege de gezinsverdunding en vergrijzing zal de behoefte aan een kwalitatieve aanpassing van de woningvoorraad (duurzaam voorraadbeleid) de komende jaren noodzakelijk zijn. Dit houdt ook het slopen van een deel van de bestaande woningvoorraad in.

Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe ten opzichte van het aantal gezinnen en dat leidt, ten opzichte van het huidige woningaanbod, tot een toenemende vraag naar woningen. Senioren blijven langer zelfstandig wonen dan vroeger: er is een duidelijk groeiende behoefte aan kwalitatief hoogwaardige en daardoor vaak wat duurdere appartementen. Er lijkt een groeiende behoefte aan goedkope woningen te zijn onder de groep jonge starters, maar ook nadrukkelijk een behoefte aan percelen voor eigenbouwers.

Vanaf 2015 neemt naar verwachting de woonbehoefte sterk af. Er zal daar nu al rekening mee moeten worden gehouden in bouw- en herstructureringsprogramma's. De vergrijzing en ontgroening van de bevolking heeft grote impact op de leefomgeving in Meerssen.

Gegeven de verwachte migratie en de concurrentie om inwoners in Zuid-Limburg moet een aantrekkelijk woningaanbod voor een breed publiek worden gecreëerd. Binnen de provinciale en landelijke kaders heeft Meerssen daarom de ambitie een stevige rol te spelen in de totstandkoming van de woonomgeving. Nadrukkelijker dient in de toekomst aandacht te worden gegeven aan de eigen projecten. Meerssen zal zich blijvend inspannen voor een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in diverse prijscategorieën.

Vaals

In de visie van Vaals gaat er gewerkt worden aan een aantrekkelijke woon- en leefgemeente anno 2020, met een internationaal karakter, waarbij een duidelijke oriëntatie ligt op de grote broer Aken. De opbouw van de bevolking moet evenwichtiger worden maar wel pluriform blijven. Vaals is een grensstad waar het aantrekkelijk moet zijn om te wonen, zeker ook voor jonge gezinnen. Dat betekent de noodzaak tot goede voorzieningen en goed en meertalig onderwijs op vele niveaus. Het behouden en aantrekken van jongeren is een belangrijk thema in de Strategische Visie. Vooral de uitbreidingsplannen van RTWH (universiteit) in Aken en bedrijventerrein Avantis in Heerlen bieden daartoe mogelijkheden.

Een belangrijk onderdeel van de Strategische Visie is het wonen in Vaals. Het gaat in feite om een woongemeente met fantastische mogelijkheden gezien de ligging. Een schitterende natuur, dicht bij een grote stad, een internationale sfeer en ook nog een druk winkelgebied met veel voorzieningen.

Een goede woonomgeving wil zeggen: voldoende woningen voor de diverse doelgroepen, groene wijken met speelvoorzieningen, veilige verkeerssituaties, goede toegankelijke onderwijs- en zorgvoorzieningen en een aantrekkelijk winkelaanbod van goede kwaliteit. Maar de gemeenteraad

constateert dat er veel te weinig kwalitatief goede woningen worden aangeboden, met als gevolg dat de groep mensen die dergelijke woningen zoekt, zich ook niet in Vaals vestigt. De gemiddelde huizenprijs in Vaals ligt met ruim € 150.000 lager dan het Zuid-Limburgs gemiddelde van € 200.000. Niet dat de gemeenteraad de huizenprijzen wil opdrijven, maar het gaat er wel om dat de variëteit en mogelijkheden groter worden. Dat trekt nieuwe bewoners, ook mensen met meer koopkracht, en dat is weer interessant voor investeerders en winkeliers, terwijl het voorzieningenniveau daardoor ook kan worden uitgebreid. Iedereen kan daar dus van profiteren. Daarom worden nu plannen ontwikkeld voor hoogwaardige woningbouw en ook het algemene woonklimaat wordt verbeterd. Denk daarbij aan gespecialiseerde winkels (eerder kleine dan grote warenhuizen, vooral gericht op 'fun-shopping'), een goed onderhouden openbare ruimte plus voldoende parkeergelegenheid. Met andere woorden, het moet prettig wonen worden in Vaals. Ook voor bijvoorbeeld personeel en studenten van de RWTH, die op een steenworp afstand van de grens dagelijks actief zijn en die behoefte hebben aan goede woongelegenheid.

1.7 Opzet van de woonvisie

In deze woonvisie worden de belangrijkste uitdagingen op het vlak van wonen voor de regio Maastricht en Mergelland in hoofdlijnen geschetst. Zoals boven reeds is aangegeven wil de Provincie op basis van de regionale woonvisies concrete afspraken maken over het regionale woningbouwprogramma. Dat betekent dat deze woonvisie, anders dan de vorige woonvisie, zich niet kan beperken tot meer algemene inspanningen maar de kwantitatieve opgave zo specifiek mogelijk moet weergeven.

Doordat de grenzen van de groei zijn bereikt en regionale samenwerking een grotere noodzaak dan ooit is, is deze regionale woonvisie ook minder vrijblijvend dan ooit. Gemeenten verplichten zichzelf de uitgangspunten in deze woonvisie te gebruiken en uit te dragen bij de vaststelling van lokale plannen voor nieuwbouw, sloop en herstructurering.

Deze woonvisie heeft betrekking op de periode 2010-2020, waarbij de eerste en laatste 5 jaar worden onderscheiden. De nadruk zal liggen op de periode 2010-2015.

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste problemen op de woningmarkt in de regio opgesomd waaruit centrale beleidslijnen voor het regionale woonbeleid worden afgeleid. Hoofdstuk 3 gaat in op de woonruimteverdeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op herstructurering en hoofdstuk 5 behandelt de nieuwbouw. In hoofdstuk 6 komen nog enkele andere thema's aan bod. Een beschrijving van de actuele regionale woningmarkt is opgenomen in bijlage 1.

2 Knelpunten en beleidslijnen

2.1 Knelpunten op de woningmarkt

Tegen de achtergrond van een moeizame economie en ingrijpende bezuinigingen, en ook op individueel niveau toegenomen onzekerheid over de (toekomstige) financiële mogelijkheden, heeft de woningmarkt in de regio Maastricht en Mergelland anno 2010 te maken met de volgende knelpunten:

Scheve verdeling regionale woningvoorraad

De huidige woningvoorraad is nog onvoldoende evenwichtig. Maastricht heeft een grote goedkope sociale huurvoorraad, terwijl het Mergelland, met uitzondering van Vaals, naar verhouding met een grote en duurdere koopvoorraad te maken heeft. Daardoor worden de mogelijkheden voor diverse typen huishoudens om in de eigen gemeente een adequate woning te vinden beperkt.

Vergrijzing en ontoereikend aanbod voor oudere huishoudens

De regio heeft te maken met een relatief sterke vergrijzing. De voorraad voor ouderen geschikte woningen en de begeleidende zorg en diensten zijn nog onvoldoende ingesteld op de groei van het aantal oudere huishoudens. Ouderen willen voor het merendeel liefst in de eigen woonplaats blijven wonen. Onvoldoende geschikte ouderenhuisvesting in de eigen kern zorgt ervoor dat ouderen niet kunnen verhuizen en daartoe ook niet genegen zijn. Dankzij flankerend beleid worden ze ook in staat gesteld zolang mogelijk in hun huidige woning te blijven. Ze blijven hierdoor echter vaak in een te grote woning zitten, die toch ook niet helemaal geschikt is, waardoor de noodzakelijke doorstroming wordt belemmerd. Het gebrek aan doorstroming belemmert bovendien de opwaardering van de woningvoorraad die optreedt als nieuwe bewoners de woning aan hun wensen aanpassen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is gebaat bij diversiteit van huishoudens en woningen en is daarmee een afgeleid probleem van de verdeling van de woningvoorraad.

Een te eenzijdig woningaanbod bewoond door sociaal zwakkere huishoudens kan makkelijk tot problemen leiden. Hoge werkloosheid, sociale problemen en verpaupering van woningen en woonomgeving gaan vaak samen. In Maastricht speelt deze problematiek van de zogenoemde aandachtswijken.

In het Mergelland zijn zorgen rond leefbaarheid van een andere orde. Daar staat het voorzieningenniveau onder druk door veranderingen in de samenstelling van bevolking en huishoudens (meer ouderen, minder kinderen). Het is vaak moeilijk voor jongeren, starters en ouderen om een (andere) geschikte en/of betaalbare woning te vinden in de dorpen en kleinere kernen van het

Mergelland, zodat de wens om te blijven wonen in de eigen omgeving wordt gedwarsboomd. De sociale binding met als uiting een bloeiend verenigingsleven is hiermee in het geding.

Krimp

De regio Maastricht en Mergelland heeft te maken met een proces van krimp: een bevolkingsdaling is in enkele gemeenten reeds ingezet en op niet al te lange termijn zal er ook sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens. Het bestrijden van krimp door woningbouw is geen succesvolle koers, begeleiding van krimp werkt beter. Voor de woningmarkt betekent dit een aanpassing van beleid, minder gericht op nieuwbouw: herstructurering voorop en nieuwbouw in dienst van de noodzakelijke transformatie van de woningvoorraad. Gelet op concurrentie tussen gemeenten en de effecten daarvan zoals oplopende leegstand is in krimpregio's een regionale regie noodzakelijk.

De tussentijdse bevindingen van de Commissie Deetman⁵, die op verzoek van de Provincie Limburg een advies uitbrengt over de bevolkingskrimp, heeft het volgende opgeleverd:

- De bevolkingskrimp en met name de afname van het aantal huishoudens, heeft gevolgen voor de woningmarkt. De zichtbare urgentie heeft in de regio's Parkstad, Sittard-Geleen en Maastricht Heuvelland geleid tot het opstellen van beleid voor herstructurering en transformatie.
- De commissie constateert dat de urgentie nog niet is vertaald in sterk organiserend vermogen met daadkrachtige sturing. Afspraken op de schaalniveaus van Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, onder regie van de provincie, zijn noodzakelijk.
- De commissie is van mening dat de regio's Parkstad, Maastricht Heuvelland en Sittard-Geleen de afspraken over de sloop- en transformatieopgave op het schaalniveau van Zuid-Limburg in beeld moeten brengen. Door de sanering van het woningbestand planologisch groter aan te pakken, vanuit een langetermijnperspectief, verwacht de commissie dat keuzes sneller worden gemaakt en ambities beter worden waargemaakt.
- Naast sturing op kwantiteit dient nadrukkelijker aandacht te zijn voor sturing op kwaliteit van wonen en leefomgeving en dienen de financiële consequenties van de herstructurering in beeld te worden gebracht. Een samenhangende aanpak in relatie tot het langetermijnperspectief ontbreekt.

Daarnaast heeft de Commissie vermeld dat de corporaties aangeven dat zij de herstructureringsopgave adequaat kunnen oppakken, indien de gemeenten de met hen gemaakte afspraken respecteren en duidelijke keuzes maken. Ook geven corporaties aan het overleg tussen gemeenten, ontwikkelaars en corporaties op het gebied van krimp te vrijblijvend te vinden. Zij twijfelen over de hardheid van de afspraken.

Dreiging overtollige particuliere voorraad

In de regio dreigt een overaanbod van eengezinskoopwoningen. Woningen blijven na verhuizing of overlijden van de laatste bewoner langer leeg staan en permanente leegstand dreigt. Bij particuliere woningen is er in eerste instantie geen maatschappelijke verantwoordelijkheid en is het aan de eigenaar of de erfgenamen daarvan om de leegstand en het in verval raken van de woning aan te pakken. Particuliere eigenaren richten zich minder snel op investeringen in een woning die ze zelf niet bewonen en/of verkopen niet snel onder de gewenste prijs. Daarmee dreigen verloedering en kapitaalvernietiging bij een groeiend overaanbod.

Onzekerheden toekomstige ontwikkeling

Een bouwprogramma wil graag zijn gebaseerd op zekerheden. Maar de toekomst wordt steeds moeilijker te voorspellen. Internationalisering, ontwikkelingen in de grensgebieden, economische

⁵ Verslag van werkzaamheden tot en met juli 2010, Adviescommissie Deetman Bevolkingskrimp Limburg, september 2010.

schommelingen en andere ontwikkelingen alsmede nieuw onderzoek en nieuwe en actueler vooruitberekeningen leiden voortdurend tot nieuwe feiten en verwachtingen die conclusies kunnen veranderen. Een bouwprogramma is concreet en eenmaal ingezet is het moeilijk terug te draaien. Bouwen met beleid is noodzakelijker dan ooit!

2.2 Doelen en ambities

Het hoofddoel van deze woonvisie is de totstandkoming van een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en in staat is toekomstige ontwikkelingen op te vangen. Voor de regio Maastricht en Mergelland betekent dit het transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De expliciete aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen is onderdeel hiervan.

Een meer evenwichtige opbouw van de regionale woningvoorraad blijft prioriteit, gelet ook op de conclusie van de provincie dat deze in de periode 2005-2009 nog niet is bereikt. Tegen de achtergrond van een naderende krimp zullen de gemeenten in de regio zich moeten inspannen om op creatieve wijze deze gewenste diversiteit in het woningaanbod te bereiken, waar nodig door nieuwbouw maar vooral ook door herstructurering van de bestaande voorraad.

Voor de uitwerking van dit hoofddoel zijn twee thema's in het bijzonder van belang:

- Meer evenwicht in de regionale woningvoorraad door het verminderen van het aandeel goedkope huurwoningen in Maastricht en het vergroten van het woningaanbod voor jongeren en starters (lees: het aandeel goedkope woningen) in de gemeenten van het Mergelland. Voor de goede orde: starters zijn de (nieuwe) huishoudens die voor het eerst zelfstandig een woning huren of kopen, of dit nu direct vanuit het ouderlijk huis is of vanuit een andere woonruimte –niet zijnde een woning- of vanuit het buitenland. Het gaat dus om hen die voor het eerst een woning in de regio zoeken. Meer evenwicht in de regionale voorraad draagt bij aan verbetering van de leefbaarheid in zowel de stad als op het platteland.
- Adequate huisvesting van de groeiende groep van oudere huishoudens, door het creëren van een woningaanbod voor deze groep dat in omvang en variatie aan de vraag voldoet, in combinatie met zorg en welzijn.

Gelet op het adagium in de woonvisie van de provincie –één woning erbij, één eraf- en gelet op de verwachte ontwikkelingen is de ambitie gericht op oplossingen zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad en de bestaande contouren van stedelijk gebied en platteland. Dit is ook een duurzame benadering met meer kansen dan beperkte nieuwbouw kan bieden. In volgorde betekent dit:

- Effectief gebruik maken van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus.
- Vervanging of sloop van bestaande woningen en woonmilieus in bestaand stedelijk gebied (actief voorraadbeheer).
- Bouw- en woontechnische aanpassingen van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus.
- De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan de transformatieopgave.

Een afname van bevolking en huishoudens kan ook tot kansen leiden. Met een kwaliteitsgerichte en creatieve aanpak kunnen er kansrijke gebieden worden geschapen of ontwikkeld. Door te kiezen en te investeren in gebieden die een economische en/of ruimtelijke meerwaarde hebben kunnen deze kansen worden benut. Het nadenken over een meer strategische aanpak voor de krimp vereist een meer visionaire insteek. Er zou een “masterplan” of “kansenkaart” kunnen worden ontwikkeld waarin

de meer kansrijke gebieden en/of werkterreinen worden benoemd en er een afweging wordt gegeven over de inzet op deze én de minder kansrijke gebieden.

2.3 Strategische beleidslijnen

Vanuit de in paragraaf 2.1 genoemde knelpunten worden de volgende beleidslijnen als oplossingsrichtingen aangegeven.

Evenwichtige opbouw regionale woningvoorraad

- Streven naar een meer evenwichtige regionale woningvoorraad. Voor Maastricht betekent dit naar verhouding meer duurdere koopwoningen, voor de gemeenten in het Mergelland (relatief) meer goedkope woningen.
- De nadruk ligt op transformatie van de bestaande voorraad, door sloop en vervangende nieuwbouw van woningen met de gewenste kwaliteiten en door opwaardering van woningen.
- De Limburgse Wijkenaanpak vormt onderdeel van deze transformatie.

Adequaat aanbod voor oudere huishoudens

- Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande woningvoorraad om voor ouderen geschikte woningen te creëren.
- Nieuwbouw voor ouderen primair inzetten bij realisatie van ouderen- en woonzorgwoningen die voldoen aan hoge standaarden voor geschiktheid voor ouderen; daarbij oog houden voor het voorzieningenniveau en de nabijheid daarvan.
- Bij het doelgroepenbeleid voor ouderen de belangen van leefbaarheid van de kleine kernen mee in de overweging betrekken.

Leefbaarheid

- Beschikbaarheid van voldoende goedkope woningen in het Mergelland, zowel huur als koop, om jongeren en starters de mogelijkheid te bieden een woning in de eigen woonplaats te vinden.
- Bij vervangende nieuwbouw inzetten op flexibel en levensloopbestendig bouwen.
- Bij het doelgroepenbeleid voor jongeren de belangen van leefbaarheid van de kleine kernen mee in de overweging betrekken.

Omgaan met krimp

- Begeleiding van krimp is beter dan bestrijding. Regionale samenwerking en afstemming is belangrijk in dit bewustwordingsproces.
- Uitbreiding blijft beperkt tot waar het nodig is en is gericht op de transformatieopgave.
- Krimp vereist duidelijke keuzes en afspraken met woningcorporaties over de opgave.
- Creatieve oplossingen en maatwerk worden ondersteund.

Monitoring leegstaande particuliere voorraad

- Monitoring van de leegstaande particuliere voorraad is noodzakelijk om waar gewenst en vanuit een maatschappelijk belang voorstellen voor verbetering of voor ingrepen te doen.
- Uit deze monitoring volgt contact met particuliere eigenaren en eventueel advies voor verbetering en onderhoud van de woning of advies voor verkoopmogelijkheden of (tijdelijke) verhuur.

Onzekerheden toekomstige ontwikkeling

- Monitoring van de ontwikkeling van bevolking en huishoudens, van de woningvoorraad en van de voortgang van het bouw- en transformatieprogramma en actualisering van prognoses is essentieel voor bijsturing van dit bouw- en transformatieprogramma.

2.4 Afspraken

- In een tekst bij de woningbouwprogramma's van alle gemeenten wordt aangegeven op welke wijze het programma na uitvoering heeft bijgedragen aan de doelstelling van een meer evenwichtige woningvoorraad in de regio, door aan te geven wat het effect van de veranderingen zal zijn op de huur-koopverhouding en de prijsverhoudingen in de gemeente.
- In een tekst bij het woningbouwprogramma van de betrokken gemeenten wordt aangegeven in hoeverre de transformatie (sloop en (vervangende) nieuwbouw) is opgenomen in de Limburgse Wijkenaanpak.
- In een tekst bij het bouwprogramma wordt aangegeven of en zo ja, op welke wijze het aanbod voor ouderen wordt aangepast door aanpassingen en nieuwbouw.
- In een tekst bij het bouwprogramma wordt aangegeven of en zo ja, op welke wijze de mogelijkheden voor jongeren en starters om een zelfstandige woning of zelfstandige woonruimte te betrekken worden vergroot.
- In een tekst bij het bouwprogramma wordt aangegeven op welke wijze sloop en nieuwbouw bijdragen aan de noodzakelijke en gewenste transformatie van de woningmarkt.
- Woningcorporaties worden bij de transformatie betrokken via duidelijke afspraken en keuzes. Uiteindelijk maken de gemeenten deze afspraken met de betrokken corporaties, maar wordt de inzet van tevoren in het regionaal overleg besproken (en zijn dus alle andere gemeenten in de regio ook op de hoogte).
- Binnen de regio wordt een plan opgesteld om particuliere eigenaren van woningen die al langer dan twee jaar leeg staan te benaderen. Dit plan bevat een benaderingsstrategie en informatie over de reden van het contact en over mogelijk advies en/of hulp bij verkoop, woningverbetering of ander gebruik (als verhuur).
- Bij woningen die al langer dan twee jaar leeg staan wordt contact (een brief met vragen of informatie kan al in eerste instantie volstaan) opgenomen met de eigenaar om te controleren of er sprake is van een probleem waarbij de gemeente advies of hulp kan bieden. Dit vereist wel dat de gegevens verzameld voor de monitor, zoals de Woonmonitor Limburg, op individueel niveau gekoppeld kunnen worden aan een adres en eigenaar.
- De regiogemeenten zetten de ontwikkeling van een "kansenkaart" op de agenda en bepalen of deze moet worden ontwikkeld.

Experiment: van koop naar goedkopere huur?

In het kader van de leegstaande koopvoorraad in het Mergelland zou in de vorm van een experiment gekeken kunnen worden in hoeverre deze, naar verwachting veelal oudere woningen, ingezet zouden kunnen worden voor de groep van starters en jongeren, die daarmee een goedkopere huurwoning zouden kunnen betrekken. Daarmee zou de beschikbaarheid van goedkopere woningen in het Mergelland kunnen worden vergroot. Een dergelijk experiment heeft enkel zin als er daadwerkelijk sprake is van een tekort. Het is niet de bedoeling extra concurrentie te creëren voor bij voorbeeld de woningcorporaties.

Of een dergelijk experiment kan worden gerealiseerd binnen Artikel 15 van de Leegstandwet, die voorziet in de mogelijkheid voor de eigenaar om bepaalde leegstaande woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren, moet dan worden nagegaan.



3 Herstructurering

3.1 Herstructurering

Herstructurering staat volledig in het teken van transformatie van de woningmarkt naar de gewenste kwaliteiten en - met het oog op de huishoudenskrimp - kwantiteiten. Ingrepen in de bestaande woningvoorraad zijn noodzakelijk om de kwaliteit van de voorraad op peil te houden. Door herstructurering wordt tevens invulling gegeven aan een duurzaam ruimtegebruik. De leefbaarheid en de vitaliteit van de woonomgeving, stedelijk of landelijk, worden met een op de toekomst toegerust aanbod meer gestimuleerd. Daarbij kan niet voorbij worden gegaan aan een dalende woningbehoefte als gevolg van krimp van het aantal huishoudens.

Het effect van nieuwbouw op de totale woningvoorraad is in aantallen marginaal, maar kan wel strategisch zijn. Nieuwbouw kan gericht zijn op specifieke groepen en kan de doorstroming op de woningmarkt op gang brengen/houden, waardoor meer huishoudens dan alleen die in de nieuwe woningen een huis op maat kunnen krijgen.

Door herstructurering en vergroting van de kwaliteit moet een woningvoorraad ontstaan die geschikt is voor vele typen huishoudens, zowel op regionaal, stads- of dorps-, als buurtniveau. Het streven is gericht op gedifferentieerde woonmilieus met een hoge kwaliteit. De woonmilieus van de stad hebben daarbij uiteraard andere kwaliteiten dan de woonmilieus van het dorp. Het contrast tussen stad en landelijk gebied moet blijven bestaan. Daarbij is duurzaam ruimtegebruik een voorwaarde.

3.2 Uitgangspunten

Herstructurering voor alle gemeenten in de regio

De fricties tussen vraag en aanbod zijn het sterkst in Maastricht maar herstructurering is niet exclusief voorbehouden aan de grote stad. Ook in de gemeenten in het Mergelland moet de woningvoorraad worden aangepast, al dan niet in combinatie met andere fysieke maatregelen in de woonomgeving en met sociale maatregelen. Waar in Maastricht herstructurering gericht is op het behoud van jonge gezinnen op zoek naar een koopwoning en meer ruimte, heeft het Mergelland de opgave specifieke doelgroepen als ouderen en starters meer aan zich te binden en moet het ook beter plaats kunnen bieden aan huishoudens die op de goedkopere huursector zijn aangewezen.

Integrale aanpak

Herstructurering is meer dan een ingreep in de fysieke ruimte. Problemen in de woningvoorraad gaan op buurtniveau vaak samen met problemen op sociaal-economisch vlak (lage opleiding, laag inkomen, hoge werkloosheid) en met problemen op sociaal vlak (onveiligheid, vandalisme, gezondheidsproblemen, gebrekkige voorzieningen). De verschillen in gewicht van deze elementen die er tussen de verschillende buurten bestaan vragen niet alleen om een integrale aanpak maar ook om maatwerk. De regiogemeenten maken zich sterk om voor elke buurt dit maatwerk te leveren. Voor projecten die een duidelijke koppeling hebben met herstructurering en leefbaarheid en die passen binnen de regiovisie kan binnen de Limburgse Wijkanaanpak budget uit de ISV-3 worden aangevraagd. In Maastricht zijn de wijken Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort onder de noemer "Maastricht Noordoost" in de nationaal ingestoken wijkaanpak opgenomen, waarvoor het stedelijk ISV-3-budget ondersteuning biedt.

Rol corporaties

Corporaties hebben steeds een belangrijke rol gespeeld in het herstructureringsproces. Sloop van verouderde flats en woningen heeft voor een belangrijk deel betrekking gehad op corporatiebezit. Indien corporaties door de krimp minder mogelijkheden gaan krijgen om via nieuwbouw van koopwoningen terug te verdienen op de sloopkosten mag een verslechtering van de financiële mogelijkheden van corporaties worden verwacht en wordt het moeilijker nieuwe investeringsgeld vrij te spelen.

Verkoop van huurwoningen zou een oplossing kunnen bieden. Het kooprecht dat bewoners van sociale huurwoningen in het nieuwe regeringsbeleid hebben gekregen kan leiden tot extra middelen. Voor de corporaties genereert verkoop van woningen een cash flow, waarmee ze verdere investeringen kunnen doen. In het algemeen daalt deze verkoop echter de laatste jaren. Ook worden woningen met fikse korting verkocht, zodat corporaties meer woningen moeten verkopen om hetzelfde bedrag op te halen. De maatregel dat corporaties mee gaan betalen aan de huurtoeslag zal een verdere aanslag betekenen op de financiële mogelijkheden.

Een andere vraag is het of het kooprecht past in het beleid van de corporatie. Versnippering van het bezit dwingt corporaties opnieuw na te denken over het beheer van de voorraad. En indien huishoudens massaal gebruik zouden gaan maken van dat kooprecht, kan de ijzeren voorraad in gevaar komen.

Kortom, enerzijds vormen corporaties een belangrijke speler in het proces van herstructurering, anderzijds staan ze ook zelf voor een flinke opgave. In samenwerking en overleg, met begrip voor ieders positie, moeten gemeenten en corporaties samen de herstructureringsopgave vervullen.

Verkoop van bestaand bezit is zoals gezegd voor een actieve corporatie een noodzakelijke inkomstenbron. Daarnaast kan het bewust inzetten van verkoopbeleid starters op de koopmarkt helpen met de aankoop van een woning. De mogelijkheden tot verkoop van sociale huurwoningen zijn het grootst in Maastricht. In de overige regiogemeenten is een actief verkoopbeleid ook minder nodig omdat in deze landelijke gemeenten, met uitzondering van Vaals, geen overschot aan goedkopere huurwoningen is. Toch is er ook in deze gemeenten volgens enkele jaarverslagen van corporaties sprake van een beperkt verkoopprogramma van enkele tientallen woningen. Woningstichting Servatius in Maastricht zet in op een verkoop van 100 sociale huurwoningen per jaar bij een totaal aantal te verkopen woningen van zo'n 1.100. De mate waarin huurwoningen kunnen worden verkocht is van invloed op de aard van de nieuwbouw.

Aanpak particuliere voorraad

Herstructurering is niet alleen noodzakelijk bij de sociale voorraad. De gewenste kwaliteit moet worden gerealiseerd in de totale woningvoorraad, huur én koop. Een overschot aan koopwoningen drukt de waarde en de prijs voor deze woningen. In een ontspannen woningmarkt kan een afname van de

vraag leiden tot een overschot aan woningen, verminderd onderhoud en leegstand, met name in de minder aantrekkelijke delen van de voorraad waardoor verpaupering op de loer ligt. Waar krimp tot woningleegstand leidt staan gemeenten voor een dilemma. De huizen slopen en/of de buurt herstructureren of de huizen laten staan. Bij de particuliere voorraad is dit dilemma nog lastiger, omdat de eigenaar verantwoordelijk is. Het aanspreken en in beweging zetten van de particuliere eigenaars waarvan de woningen te lang leeg staan is een nieuw proces dat met vallen en opstaan zal moeten worden aangegaan. De Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft al enkele ervaringen hiermee. Ook heeft de SEV een instrument ontwikkeld om de relatie tussen maatschappelijke investeringen, maatregelen en effecten in beeld te brengen. De Effectenarena geeft inzicht in het maatschappelijk rendement en geeft antwoord op vragen als 'Weegt de investering op tegen de incassering?' en 'Welke maatschappelijke effecten zijn het belangrijkste?' Een dergelijke effectarena is bij voorbeeld op 15 december 2009 gehouden in Hoensbroek. De discussie daar heeft ook geleid tot het anders kijken naar vastgoedontwikkeling binnen de (krimpende) gebiedsontwikkeling. Ook in de krimpregio rond Hoensbroek zijn veel eigenaren op leeftijd, met een zorgbehoefte, wonend in een goedkope koopwoning. Die is door de krimpperikelen en de kredietcrisis soms onverkoopbaar geworden. Wie is verantwoordelijk voor dit particuliere bezit? Uit de discussie blijkt dat corporaties als vastgoedbezitter heel verschillend kunnen rekenen met woningwaarde: gaat het om een elk jaar dalende boekwaarde, de exploitatiewaarde op basis van verwachte huren of om de marktwaarde bij verkoop? Bewoners zullen de marktwaarde of een groot percentage daarvan willen ontvangen bij sloop van hun woning. Maar misschien is een woning ook te zien als een economisch goed waarop afgeschreven moet worden, net als bijvoorbeeld een auto. Hoe corporaties en woningbezitters kijken naar de waarde van hun woningbezit is van grote invloed op het rond krijgen van een business case.

Ook bij het Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing KEI staat het onderwerp op de agenda⁶. Volgens KEI bepaalt de schaal waarop krimp plaatsvindt (aangeduid met de stadia 'groen, oranje en rood') of er sprake is van een maatschappelijk probleem:

● Groen geldt wanneer over de gehele linie nog geen sprake is van bevolkingsdaling. Hier kan met een op het vastgoed (en de eigenaren daarvan) gerichte aanpak van 'rotte kiezen' (verwaarloosde individuele panden waarin eigenaren niet meer willen of, door de waardevermindering, kunnen investeren) veel worden bereikt. Vaak volstaat hier een actieve inzet van bestaande instrumenten (zoals aanschrijven), met de gemeente als natuurlijke initiatiefnemer, om de leefbaarheid van bedreigde kernen op peil te houden. Zo'n aanpak valt nog in de groene categorie: het verlies van particulieren is hier in essentie een individueel risico. Waar dit tot onaantoonbare sociale problemen leidt (bijvoorbeeld ouderen die door een restschuld niet kunnen verhuizen naar een zorgwoning), zijn aanvullend interventies nodig.

Volgens Strikwerda, projectleider van het project 'Aanpak Rotte Kiezen' in Noord-West Friesland (zie www.aanpakrottekiesen.nl), speelt de gemeente de doorslaggevende rol in de aanpak. De gemeente moet er dus beleid voor maken. In Friesland heeft één gemeente een lijst gemaakt met rotte kiezen, er geldt voor opzij gezet en twintig eigenaren aangeschreven. Tegen eigenaren die niet willen meewerken, wordt hard opgetreden. Het resultaat is verbluffend: tachtig procent van de gevallen wordt spontaan opgelost, bij de resterende twintig procent probleemgevallen is maatwerk nodig. Strikwerda concludeerde dat het probleem van de rotte kiezen dus goed is op te lossen. Volgens hem is er niet één manier. Het beste is een combinatie toe te passen van bestaande financiële en juridische instrumenten. Hoe meer partijen aan de aanpak meedoen, hoe beter er financiële middelen kunnen worden georganiseerd, hoe meer maatwerk kan worden geleverd. Een onafhankelijke partij zou daarbij als aanjager moeten fungeren. Strikwerda stelde ook dat de mens bij de aanpak niet mag worden vergeten. Rotte kiezen staan er soms al twintig jaar. Er spelen soms erfkwesties of echtscheidingen; eigenaren kunnen manisch depressief zijn, etc. Er kunnen heel plausibele redenen zijn waarom

⁶ KEI-atelier Particuliere woningvoorraad in krimpregio's, 17 september 2009

mensen hun pand niet opknappen. Soms is het beschikbaar stellen van geld ook helemaal niet nodig en volstaat een beetje aandacht om mensen zo ver te krijgen dat ze hun pand opknappen.

• Aan de andere kant van het spectrum staan ‘rode’ krimpgebieden waar sprake is van een **collectieve waardedaling**. Hier heeft een aanpak gericht op het oplossen van de problemen van individuele vastgoedeigenaren geen zin en zijn harde keuzes nodig over waar nog moet worden geïnvesteerd. In de ‘rode’ krimpgebieden zou een ‘bad bank’ kunnen worden opgericht. Deze koopt in de betrokken regio slechte panden op, om daarmee de ergste sociale problemen en verloedering van buurten te voorkomen. Investeerders doen aan de bank mee vanuit een perspectief op de zeer lange termijn. De bank functioneert vooral als een groundbank, die woningen sloop vanuit de verwachting dat de grond door een functieverandering in de toekomst rendement gaat opleveren. Op welk schaalniveau de bank zou moeten opereren en voor welke partijen investeren in de bank interessant kan zijn, is een kwestie van nader onderzoek.

• Tussen ‘groen’ en ‘rood’ zit dan de ‘oranje’ aanpak, die zich niet richt op individueel vastgoed, maar op **complexen**. Hier zijn financiële instrumenten nodig vergelijkbaar met de subsidieregelingen voor particuliere woningverbetering.

Geconstateerd werd ook dat veel partijen weliswaar niet verantwoordelijk zijn voor waardeverlies door krimp, maar er wel belangen bij hebben. Een voorbeeld vormen Duitse banken, die woningen opkopen en slopen om de waarde van resterende woningen op peil te houden, en daarmee het risico op (de overige) hypotheekverstrekkingen te verminderen. Zo zijn er wellicht meer partijen die bij de aanpak van krimp een rol kunnen spelen. De gevolgen van krimp mogen voor een deel onvermijdelijk zijn; het is dus de crux om te zoeken naar de kansen die er liggen, bijvoorbeeld op rendement op de zeer lange termijn. Dat vraagt om een goede analyse van het gebied, om op basis daarvan de juiste mix te bepalen van sociale projecten en (bestaande en nieuwe) strategieën gericht op het vastgoed. Het Rijk zal hierin haar verantwoordelijkheid moeten nemen, door mee te investeren in de aanpak van de gebieden waar krimp een onomkeerbaar en collectief probleem is geworden, dat niet meer op lokaal niveau kan worden opgelost.

Per stadia moet gezocht worden naar de juiste combinatie van sociale interventies en ruimtelijke strategieën. Het zoeken naar nieuwe instrumenten en het uitvoeren van experimenten moet duidelijk maken welke aanpak per plek of stadia geschikt is.

Om verpaupering te voorkomen, is het belangrijk dat de afname van het aantal huishoudens zoveel mogelijk gelijk opgaat met de afname van het aantal woningen. Daar hoort ook sloop bij. Ervaring in Delfzijl, waar tot nu toe 800 woningen werden gesloopt, leerde dat sloop zoveel mogelijk in de pas moet lopen met de andere stappen uit het herstructureringsplan, in dit geval nieuwbouw van enkele honderden woningen. Dit voorkomt dat gebieden er lange tijd kaal bij liggen. Verloedering is ook te vermijden door herinrichting van de openbare ruimte en bundeling van voorzieningen in wijkcentra. Deze kwaliteitsslag maakt sloop bovendien beter acceptabel.

Gebruik als tweede woning

Gebruik van tweede woningen kan nut hebben als er vraag is vanuit de markt naar vakantiewoningen. In de regio Maastricht en Mergelland is het aanbod aan vakantiewoningen veelal al groter dan de vraag. Het voorbeeld van Noordwest Friesland laat zien dat het geen optie is om leeggekomen particuliere woningen in krimpgebieden als recreatiewoning te laten gebruiken. Veel rotte kiezen zijn namelijk tweede woningen waar niks mee gebeurt; kinderen hebben ze ooit geërfd van hun ouders, maar komen er vervolgens nooit, waarna het pand verloedert. Het mogelijk maken van recreatief gebruik heeft dus een groot afbreukrisico. Het is bovendien slecht voor de sociale samenhang in een dorp.

3.3 Programma 2010-2015-2020

Bij herstructurering gaat het dus om een totaalpakket: sloop van bestaande woningen, (vervangende) nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en functieverandering van gebouwen en omgeving. Zeker in een regio waarin het accent steeds minder op nieuwbouw voor de uitbreidingsbehoefte komt te liggen wordt deze functieverandering van gebouwen en woonomgeving belangrijker, vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik en behoud of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De aantoonbare behoefte aan kwaliteitsverbetering van woningvoorraad en woonomgeving mag niet worden geblokkeerd door de beperkingen in nieuwbouw en financiële mogelijkheden. Via een duidelijk en uniform plan moet deze kwaliteitsverbetering gestalte krijgen.

In de planoverzichten die bij deze woonvisie behoren zijn zowel de sloopopgave als de nieuwbouwplannen weergegeven zoals die door de gemeenten in de periode oktober 2010-februari 2011 zijn aangegeven⁷. Dit levert het beeld op dat is weergegeven in tabel 1. Aangetekend wordt dat de gegevens een momentopname betreffen en in de tijd kunnen fluctueren. Ook zijn de aantallen het gevolg van aannames over de jaren, in die gevallen waar in het planoverzicht is opgenomen “<jaar> e.v.”. Bij 2011 e.v. is bijvoorbeeld gedaan alsof alle plannen gerealiseerd worden in de eerste periode tot en met 2014, maar bij 2013 e.v. is afhankelijk van het aantal ook een deel in de tweede periode geplaatst.

Tabel 1 Woningbouwprogramma per gemeente in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2020

| | Planning gemeenten feb. 2011 | | | | | |
|--------------------------|------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2010-2015 | | | 2015-2020 | | |
| | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding |
| Maastricht | 2.125 | -1.250 | 875 | 2.125 | -1.250 | 875 |
| Eijsden | 862 | -123 | 739 | 21 | 0 | 21 |
| Meerssen | 291 | -42 | 249 | 180 | -139 | 41 |
| Totaal Maasdal | 3.278 | -1.415 | 1.863 | 2.326 | -1.389 | 937 |
| Gulpen-Wittem | 348 | -21 | 327 | 85 | -2 | 83 |
| Margraten | 155 | -23 | 132 | 150 | 0 | 150 |
| Vaals | 346 | -71 | 275 | 104 | -51 | 53 |
| Valkenburg aan de Geul | 314 | -68 | 246 | 39 | 0 | 39 |
| Totaal Heuvelland | 1.163 | -183 | 980 | 378 | -53 | 325 |
| Totaal regio | 4.441 | -1.598 | 2.843 | 2.704 | -1.442 | 1.262 |

Zoals te zien zijn er in de periode 2010-2015 4.441 nieuwe woningen gepland in de regio, waarvan driekwart in het Maasdal. De sloopopgave die de gemeenten voor ogen hebben is met 1.598 woningen fors hoger dan in de periode 2005-2009. Daarmee komt de geplande uitbreiding van de woningvoorraad in deze periode uit op 2.843 woningen, waarvan 1.863 (65%) in het Maasdal. Het aandeel van 35% van het Heuvelland in de totale uitbreiding is groter dan het aandeel van 20% genoemd in het bundelingsbeleid.

⁷ De hier genoemde aantallen zijn (al) lager dan de plancapaciteiten opgenomen in de Woonmonitor Limburg 2009 (factsheetboek Maastricht en Mergelland 2009, pag. 54.) waarin een netto toevoeging van 5.706 woningen is opgenomen, resultaat van een nieuwbouw van 8.262 en een sloop van 2.556.

Uit het aandeel nieuwbouwwoningen op uitleglocaties blijkt de prioriteit die gemeenten hebben gegeven aan bouwen in bestaand stedelijk gebied. Uitleglocaties zijn nieuwe woningbouwlocaties waarbij er geen sprake is van herstructurering of functieverandering en die doorgaans aan de rand van bestaand stedelijk gebied liggen.

Door de verdere ontwikkeling van de locatie Poelveld in Eijsden en van de geplande woningbouw in Margraten en Gulpen-Wittem wordt er meer op uitleglocaties gebouwd dan in de vorige woonvisie is aangegeven, met andere woorden uit de huidige programma's blijkt een lagere prioriteit voor het bouwen in bestaand stedelijk gebied. De start van de ontwikkeling van de locatie Poelveld was reeds opgenomen in de woonvisie 2005-2009. Ook is in deze woonvisie opgenomen dat een groot deel van de ontwikkeling op uitleglocaties in Margraten en Gulpen-Wittem zou doorschuiven naar de periode 2010-2014. In Gulpen-Wittem zijn deze projecten reeds in aanbouw en worden ze ook in deze periode opgeleverd.

Uit tabel 1 blijkt dat het adagium van "één woning erbij – één woning eraf" niet tot uiting komt in de voorliggende plannen, ondanks een grotere sloopopgave. Ook bij een beperking van het programma tot alleen het harde bouwprogramma (zie tabel 2), de plannen die reeds zijn vastgesteld, zou er nog steeds een uitbreiding zijn van bijna 3.600 woningen. In hoeverre de huidige plannen nog mogelijkheden bieden tot vermindering moet worden uitgezocht; dit is maatwerk. Over de haalbaarheid daarvan moet binnen de regio worden gesproken.

Tabel 2 Hard woningbouwprogramma per gemeente in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2020

| | Harde planning* gemeenten 2010 | | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2010-2015 | | | 2015-2020 | | |
| | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding | Nieuwbouw | Sloop | Uitbreiding |
| Maastricht** | 1.700 | -1.000 | 700 | 1.700 | -1.000 | 700 |
| Eijsden | 642 | -5 | 637 | 241 | 0 | 241 |
| Meerssen | 219 | -25 | 194 | 58 | -68 | -10 |
| Totaal Maasdal | 2.561 | -1.030 | 1.531 | 1.999 | -1.068 | 931 |
| Gulpen-Wittem | 308 | -21 | 287 | 0 | 0 | 0 |
| Margraten | 85 | -23 | 62 | 75 | 0 | 75 |
| Vaals | 334 | -70 | 264 | 0 | 0 | 0 |
| Valkenburg aan de Geul | 314 | -68 | 246 | 39 | 0 | 39 |
| Totaal Heuvelland | 1.041 | -182 | 859 | 114 | 0 | 114 |
| Totaal regio | 3.602 | -1.212 | 2.390 | 2.113 | -1.068 | 1.045 |

* Harde plannen zijn alle nieuwbouw én sloop waarvan de plancapaciteit minimaal is vastgesteld (status 0-3).

** Voor Maastricht is het aantal harde plannen indicatief bepaald op 80% van alle plannen.

De voorgenomen uitbreiding trekt extra huishoudens aan maar naar verwachting minder dan gewenst⁸. Dat betekent dat het op de voet volgen van de ontwikkelingen meer dan ooit noodzakelijk is, want met uitvoering van het voorliggende (harde) programma zal de leegstand in de regio toenemen. Mogelijkheden tot bijsturing van het programma zijn dus zeer wenselijk. Sterker nog: hard ingrijpen in

⁸ De resultaten van een doorrekening van het in tabel 1 opgenomen woningbouwprogramma per gemeente zijn beschreven in de notitie 'Doorrekening van woningbouwprogramma 2010-2020 met PrimosLokaal 2009 voor de regio Maastricht en Mergelland' (Wim Faessen, 22 oktober 2010, ABF Research (n2010-0135WF)).

de bouwplancapaciteit is onvermijdelijk; doet de regio het niet zelf dan zal de provincie en mogelijk de rijksoverheid ingrijpen.

In tabel 3 is een woningbouwprogramma opgenomen dat als leidraad kan dienen voor de transformatie van de woningmarkt tot 2020. In dit programma, dat volgens de wensen van de consument in het woningmarktmodel is bepaald, wordt ook rekening gehouden met de verkoop van huurwoningen, zowel door corporaties als door particuliere instellingen of personen. Als Woningstichting Servatius er inderdaad in slaagt om circa 100 woningen per jaar te verkopen en ook de andere corporaties hun steentje bijdragen is het aantal te verkopen woningen misschien iets aan de hoge kant maar niet onmogelijk. Ten opzichte van de harde planning valt op dat de plannen in Maastricht al verder gaan dan hier is aangegeven, maar is ook bekend dat in het Maasdal Eijsden en Meerssen een deel van de uitbreiding voor hun rekening nemen. In totaal liggen de harde plannen voor het Maasdal al goed in lijn met deze leidraad.

Het consumentgerichte programma in tabel 3 is eveneens gebaseerd op een ingegeven woningbouwprogramma, namelijk dat van de Primos Trend-prognose 2009. Gelet op de verwachte afname van de woningvraag mag ook de uitbreiding volgens tabel 3 als te hoog worden beschouwd. De woningmarktverkenning die ABF voor de regio heeft uitgevoerd geeft namelijk aan dat de regio in het komende decennium rekening moet houden met een afname van de vraag naar woningen (waarmee bedoeld wordt het aantal bewoonde woningen). Deze daling van de woningvraag is groter in Maastricht dan in het Mergelland. In Maastricht daalt de woningvraag ook al in de eerste 5-jaarsperiode, waarna deze nog verder afneemt tussen 2015 en 2020. In het Mergelland is er tot 2015 nog sprake van een beperkte groei, vooral veroorzaakt door een groei in het landelijk gebied, maar is er sprake van een sterkere daling na 2015. In totaliteit zou de woningvoorraad tot 2020 met bijna 1.300 woningen ingekrompen kunnen worden, waarvan 1.200 in het Maasdal en daarvan bijna 90% in Maastricht, en een kleine 100 in het Heuvelland.

Volgens de Provincie zou 5% van de vraagafname voor rekening kunnen komen van de plattelandsgemeenten. Als hieronder alle gemeenten in het Mergelland vallen, dus alle gemeenten exclusief Maastricht, dan spoort dit niet met de verwachte vraagafname in het consumentgerichte programma, waar de vraag in het Mergelland naar verwachting af gaat nemen met circa 15%. Als alleen de gemeenten in het Heuvelland worden genomen, omdat Eijsden en Meerssen volgens het bundelingsbeleid deels tot het stedelijke gebied behoren, dan spoort de consumentgerichte benadering met het provinciale streven.

Tabel 3 Leidraad consumentgerichte woningbouwprogramma per gemeente in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2020 (Bron: Socrates 2009)

| 2010-2015 | Nieuwbouw | Sloop Totaal | w.v. | | Uitbreiding | Verkoop huurwoning |
|------------------------|-----------|-----------------|------|------|-------------|-----------------------|
| | | | Huur | Koop | | |
| Gemeente | | | | | | |
| Maastricht | 1.948 | -979 | -815 | -164 | 969 | 738 |
| Eijsden | 66 | -15 | -4 | -11 | 51 | 29 |
| Meerssen | 82 | -35 | -11 | -24 | 47 | 12 |
| Maasdal | 2.096 | -1.029 | -830 | -199 | 1.067 | 779 |
| Gulpen-Wittern | 82 | -27 | -10 | -17 | 55 | 1 |
| Margraten | 122 | -8 | -5 | -3 | 114 | 3 |
| Vaals | 51 | -22 | -19 | -3 | 29 | 49 |
| Valkenburg aan de Geul | 128 | -53 | -35 | -18 | 75 | 25 |
| Heuvelland | 383 | -110 | -69 | -41 | 273 | 78 |
| Regio | 2.479 | -1.139 | -899 | -240 | 1.340 | 857 |
| 2015-2020 | Nieuwbouw | Sloop Totaal | w.v. | | Uitbreiding | Verkoop huurwoning |
| Gemeente | | | Huur | Koop | | |
| Maastricht | 605 | -1.079 | -752 | -327 | -474 | 897 |
| Eijsden | 24 | -18 | -7 | -11 | 6 | 32 |
| Meerssen | 25 | -35 | -19 | -16 | -10 | 30 |
| Maasdal | 654 | -1.132 | -778 | -354 | -478 | 959 |
| Gulpen-Wittern | 25 | -25 | -12 | -13 | 0 | 2 |
| Margraten | 44 | -15 | -10 | -5 | 29 | 10 |
| Vaals | 16 | -23 | -19 | -4 | -7 | 77 |
| Valkenburg aan de Geul | 40 | -57 | -37 | -20 | -17 | 21 |
| Heuvelland | 125 | -120 | -78 | -42 | 5 | 110 |
| Regio | 779 | -1.252 | -856 | -396 | -473 | 1.069 |

NB Huur: goedkoop: < 348, duur: > € 535; koop: goedkoop < € 215.000, duur: > € 350.000.

In de hele regio zou dus de woningvoorraad dus moeten inkrimpen, maar met de voorliggende plannen wordt deze eerst nog fors uitgebreid! De noodzaak om extra kritisch naar het voorliggende bouwprogramma te kijken en in te zetten op een zo groot mogelijke beperking van de uitbreidingsplannen wordt hiermee onderstreept.

Geen uitbreiding betekent echter niet geen nieuwbouw! Nieuwbouw, en zeker ook verbouw, blijft nodig om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en beter af te stemmen op de wensen van de (toekomstige) woonconsument. Nieuwbouw houdt wel in dat ook de sloopopgave groter wordt; anders ligt zoals eerder aangegeven een oplopende leegstand in het verschiet. De nieuwbouw wordt behandeld in het volgende hoofdstuk.

Indien de huishoudensgroei in de regio zich positiever zal ontwikkelen dan uit de nu gehanteerde prognoses blijkt⁹, bij voorbeeld omdat vanuit het aangrenzende buitenland extra vraag op de lokale woningmarkt wordt uitgeoefend (zoals mogelijk wordt geacht voor Vaals), dan kan er op subregionaal niveau wat meer ruimte ontstaan maar het is vooralsnog niet te verwachten dat daarmee de geschetste afname van de woningvraag teniet zal worden gedaan.

Ook als de economie weer zou aantrekken ligt een toename van de vraag niet direct voorhanden. Wel kan er dan een verschuiving van de vraag optreden. De economische varianten die ABF heeft doorgerekend, gebaseerd op een hogere dan wel lagere jaarlijkse inkomensgroei, leiden tot een iets andere verdeling naar type woning en prijsklasse (in het algemeen stijgt de koopbehoefte bij een sterkere inkomensgroei). Ook de uitvoering van de EC-maatregel en van het kabinetsbeleid kan de vraag doen verschuiven.

⁹ De meest recente prognose, Primos 2010, laat voor de regio Maastricht en Mergelland weer wat hogere bevolkings- en huishoudensaantallen zien naar 2020 en 2030 toe dan in de voor dit document gehanteerde Primos 2009-prognose. Ook in deze nieuwe prognose blijft de woningvraag echter afnemen, zij het in een iets lager tempo!

3.4 Afspraken

- De gemeenten bekijken binnen het lopende bouwprogramma de mogelijkheden om de woningbouw te beperken en geven dit in het eerste kwartaal van 2011 aan. Alle (harde) bouwplannen worden nogmaals kritisch geanalyseerd en beargumenteerd, mede op basis van de volgende criteria:
 - mate juridische hardheid;
 - contractuele aspecten en gedane wervingen in beeld brengen;
 - onderbouwen van reële schadeclaims;
 - goed in beeld brengen van sloopmogelijkheden (opruimen van slechte locaties);
 - toetsing van de bouwplannen aan de kwalitatieve woningbehoefte (type, prijsklasse, eigendom, doelgroep en gewenst woonmilieu) en ruimtelijk beleid.
NB Voor deze toetsing is een kader raadzaam.
- De regio initieert onderzoek naar de juridische mogelijkheden om bouwvergunningen en bouwplannen (directe en indirecte bouwtitels) in te trekken.
- De regio initieert onderzoek naar de juridische mogelijkheden van een opslagsysteem ('solidariteitsopslag') waarin nieuwbouw meebetaalt aan sloop- en/of verbeteropgave.
- De Maasdal-gemeenten overleggen of een herverdeling van de plannen over de gemeenten mogelijk en wenselijk is en geven dit in het eerste kwartaal van 2011 aan.
- Jaarlijks worden kengetallen van de woningmarkt op (binnen-)gemeentelijk en regionaal niveau gemonitord: o.a. gerealiseerde nieuwbouw en sloop, uitbreiding en woningvoorraad, huishoudens, leegstand. Deze monitor wordt waar mogelijk ook ingezet om tussentijds het programma opnieuw te bezien en te veranderen.
NB Om de leegstand beter en sneller te kunnen volgen doet ABF een voorstel voor een instrument in de vorm van een (set van) indicator(en) (zie bijlage 3).
- De gemeenten stellen een document op waarin een beleid van aanpak van de particuliere voorraad wordt vastgelegd. De bepaling van 'groene', 'oranje' en 'rode' zones met elk hun eigen aanpak kan hiervoor een ingang zijn.

Om het resultaat van deze inspanningen met alle betrokkenen te bespreken adviseert ABF om eind 2011 een overleg te plannen en de nieuwe insteek gezamenlijk vast te leggen.

4 Nieuwbouw

4.1 Uitgangspunt

Strategische inzet

Nieuwbouw is gericht op het voorzien in woningtypen die niet kunnen worden gerealiseerd door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Onevenwichtigheden op zowel regionale als lokale schaal, bij voorbeeld in de huur-koopverhouding en de verdeling naar prijsklassen, kunnen op die manier worden beïnvloed.

4.2 Kwalitatief programma 2010-2015-2020

Als volgens de wensen van de consument zou worden gebouwd en rekening wordt gehouden met de mogelijkheden om huurwoningen te verkopen en woningen te slopen, dan moet de volgende kwalitatieve differentiatie in de woningbouw worden aangebracht.

Tabel 4 Gewenste kwalitatieve nieuwbouw in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015-2020

| Gemeente | Woonmilieu | 2010-2015 | | 2015-2020 | |
|------------------------|--|---|-------------------|---|-------------------|
| | | Woningtype Aandeel grondgebonden koop | Sector Aandeel | Woningtype Aandeel grondgebonden koop | Sector Aandeel |
| Maastricht | 10% centrumstedelijk 44% buiten-centrum 46% groenstedelijk / landelijk | 69% | 55% | 68% | 55% |
| Eijsden | dorps / landelijk | 68% | 68% | 68% | 68% |
| Meerssen | dorps / landelijk | 68% | 40% | 52% | 24% |
| Maasdal | | 69% | 54% | 67% | 54% |
| Gulpen-Wittem | dorps / landelijk | 85% | 77% | 100% | 92% |
| Margraten | dorps / landelijk | 57% | 57% | 52% | 52% |
| Vaals | dorps / landelijk | 53% | 25% | 50% | 39% |
| Valkenburg aan de Geul | dorps / landelijk | 59% | 39% | 63% | 50% |
| Heuvelland | | 63% | 51% | 65% | 57% |
| Regio | | 68% | 54% | 67% | 55% |

Nieuwbouw volgens deze differentiatie komt tegemoet aan de wensen van de consument en draagt bij aan het gewenste grotere evenwicht in de regionale verdeling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau zijn er mogelijk wel andere belangen. Zo versterkt het hoge aandeel koop in Gulpen-Witterm het bestaande aandeel koopwoningen, terwijl in Vaals het lage percentage koop het bestaande aandeel koopwoningen verzwakt. Met een uitgangspunt van bouwen voor de vraag, ofwel consument gericht bouwen, moeten deze gemeentelijke verschillen echter worden geaccepteerd.

Ook via het voorgestelde prijsniveau in de nieuwbouw wordt tegemoetgekomen aan een evenwichtiger verdeling van de voorraad over de regio. Nieuwbouw van dure woningen komt nagenoeg geheel aan Maastricht toe. In het Mergelland zijn voldoende dure woningen in de voorraad aanwezig. Het accent in de nieuwbouw moet op de middeldure woningen liggen. Het programma in tabel 5 sluit aan op de uitbreiding in de Primos Trendprognose. De uitbreiding in deze prognose is gebaseerd op een bepaald bouwprogramma. Dit bouwprogramma, overgenomen van de provincie en waar nodig verdeeld over de gemeenten, wordt in het model tot en met 2014 hard aangehouden en wordt daarna geleidelijk afgestemd op de huishoudensontwikkeling. Voor de regio Maastricht en Mergelland leidt dit vaststaande bouwprogramma echter tot een grotere afstand met de ontwikkeling van de woningvraag. In de praktijk zullen de uitbreidingsplannen echter ook niet in een keer worden teruggebracht tot het vereiste minimum volgend op de ontwikkeling van de verwachte woningvraag. Tabel 6 kan dan ook goed als leidraad dienen voor het terugbrengen van de nieuwbouw in de regio, **maar minder nieuwbouw zou nog beter zijn!**

Tabel 5 Gewenste nieuwbouw naar sector en prijsniveau in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015-2020

| 2010-2015 Gemeente | Nieuwbouw | Sector / prijsniveau | | | Koop | | |
|------------------------|-----------|----------------------|------------|------|----------|------------|------|
| | | Huur goedkoop | middelduur | duur | goedkoop | middelduur | duur |
| Maastricht | 1.948 | 99 | 292 | 494 | 409 | 373 | 281 |
| Eijsden | 66 | 0 | 21 | 0 | 2 | 43 | 0 |
| Meerssen | 82 | 0 | 49 | 0 | 0 | 33 | 0 |
| Maasdal | 2.096 | 99 | 362 | 494 | 411 | 449 | 281 |
| Gulpen-Witterm | 82 | 0 | 19 | 0 | 35 | 26 | 2 |
| Margraten | 122 | 0 | 53 | 0 | 2 | 67 | 0 |
| Vaals | 51 | 0 | 38 | 0 | 0 | 13 | 0 |
| Valkenburg aan de Geul | 128 | 0 | 78 | 0 | 0 | 50 | 0 |
| Heuvelland | 383 | 0 | 188 | 0 | 37 | 156 | 2 |
| Regio | 2.479 | 99 | 550 | 494 | 448 | 605 | 283 |

Tabel 5 (vervolg) Gewenste nieuwbouw naar sector en prijsniveau in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015-2020

| 2015-2020 Gemeente | Nieuwbouw | Sector / prijsniveau | | | Koop | | |
|------------------------|------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | Huur goedkoop | middelduur | duur | goedkoop | middelduur | duur |
| Maastricht | 605 | 20 | 91 | 163 | 105 | 120 | 106 |
| Eijsden | 24 | 0 | 7 | 0 | 2 | 15 | 0 |
| Meerssen | 25 | 0 | 19 | 0 | 0 | 6 | 0 |
| Maasdal | 654 | 20 | 117 | 163 | 107 | 141 | 106 |
| Gulpen-Wittem | 25 | 0 | 2 | 0 | 15 | 8 | 0 |
| Margraten | 44 | 0 | 21 | 0 | 0 | 23 | 0 |
| Vaals | 16 | 0 | 11 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| Valkenburg aan de Geul | 40 | 0 | 20 | 0 | 0 | 20 | 0 |
| Heuvelland | 125 | 0 | 54 | 0 | 15 | 56 | 0 |
| Regio | 779 | 20 | 171 | 163 | 122 | 197 | 106 |

NB Huur: goedkoop: < 348, duur: > € 535; koop: goedkoop < € 215.000, duur: > € 350.000.

In de woonvisie van Meerssen wordt vermeld dat er sprake is van een duidelijk groeiende behoefte aan duurdere appartementen. Dit komt niet naar voren uit de woningmarktverkenning, waar de uitbreiding gericht is op middeldure woningen. Het kan evenwel specifiek beleid zijn om de woningvoorraad met dit type woningen uit te breiden maar afzet zou dan zorgvuldig moeten worden voorbereid. Evenzo is in de woonvisie van Vaals opgenomen dat er meer dure woningen moeten worden gebouwd. Gelet op de aanwezige woningvoorraad is dit begrijpelijk maar ook hier geldt dat de consument in de woonverkenning een andere richting aangeeft en dat er voorzichtig en zorgvuldig geopereerd zou moeten worden bij een uitbreiding van de dure sector.

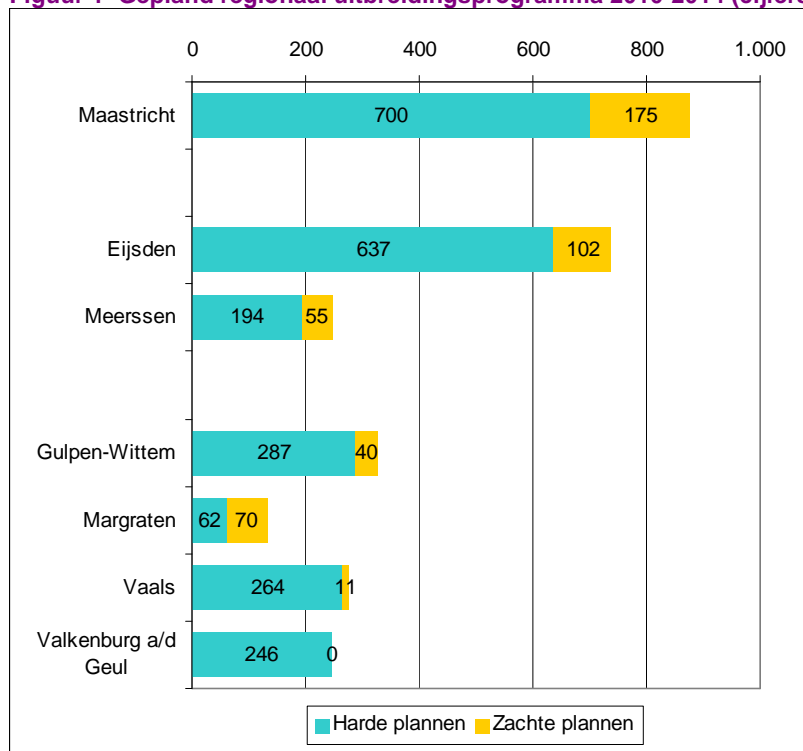
4.3 Kwantitatief programma gemeenten 2010-2015

Omdat zoals is aangegeven in het vorige hoofdstuk het bestaande kwantitatieve programma al meer dan voldoende is om aan de toekomstige woningvraag te voldoen wordt het woningbouwprogramma hieronder onderscheiden in het harde en zachte programma, samen de totale netto uitbreiding vormend. Bij het sloopprogramma is geen rekening gehouden met mogelijke uitval. Alle sloop is dus op het harde programma in mindering gebracht. Uitvoering van de zachte plannen en/of het slechts gedeeltelijk uitvoeren van het sloopprogramma leidt dus tot pure uitbreiding in dit schema.

In totaal zetten de regiogemeenten in de periode 2010-2015 in op het uitbreiden van de voorraad met bijna 2.400 woningen. Dit aantal is rechtstreeks afgeleid uit de harde plannen van de gemeenten.

Gelet op de verwachte afname van de woningvraag wordt afgesproken dat de gemeenten zich zullen inzetten om dit programma waar mogelijk te beperken, tenzij duidelijk is dat er door een welhaast zekere komst van extra huishoudens uit het buitenland geen afzetproblemen ontstaan. Extra ambities die gemeenten mogelijk hebben zullen zorgvuldig moeten worden afgewogen tegen de verwachte opbrengsten en de consequenties voor andere gemeenten binnen de regio.

Figuur 1 Gepland regionaal uitbreidingsprogramma 2010-2014 (cijfers uit tabellen 1 en 2)



Nauwe monitoring van de productie en van de huishoudensontwikkeling moeten voor het gekozen beleid een voortdurende toetssteen zijn.

Het is van belang dat het realisatietempo van de gemeenten in het Maasdal en die in het Heuvelland niet teveel gaat verschillen. De verhouding zoals nu afgesproken in het bundelingsbeleid is met de voorliggende plannen al gewijzigd ten voordele van het Heuvelland. Een snellere realisatie van de woningbouwplannen in het Heuvelland zal die verhouding nog schever trekken.

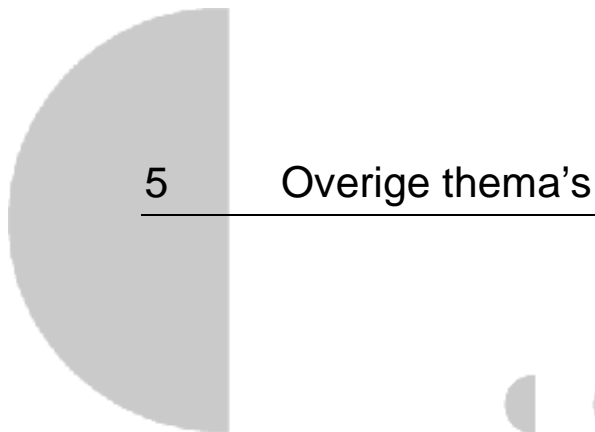
4.4 Doorkijk naar 2015-2019

Op basis van de woningmarktverkenning 2010-2020 kan worden gesteld dat de additionele woningbehoefte in de periode 2015-2019 in de regio gaat afnemen, dat wil zeggen dat de regio te maken krijgt met krimp van het aantal huishoudens. Dat betekent niet dat er geen nieuwe woningen meer hoeven te worden gebouwd, het betekent wel dat de transformatie van de bestaande woningvoorraad om aan de toekomstige wensen van de consument te voldoen nog belangrijker wordt. In elk geval zal in die periode het adagium van de provincie “één woning erbij, één eraf” voor deze periode nog sterker moeten gelden!

Voor de periode 2015-2020 moet het programma als indicatief worden beschouwd omdat dit nog niet voor alle jaren voor alle gemeenten bekend is. Omdat in die periode het aantal huishoudens niet meer zal groeien kan de in tabel 1 opgenomen uitbreiding voor die periode echter reeds als te ambitieus worden beschouwd.

4.5 Afspraken

- De regiogemeenten verplichten zich tot het terugbrengen van de uitbreidingsplannen waar dat qua plan- en besluitvorming mogelijk is en waar dat gericht op de vraag van de consument wenselijk is.
- De regiogemeenten verplichten zich uiterst terughoudend te zijn bij ambities bovenop het harde woningbouwprogramma. Alleen bij zwaarwegende redenen en argumenten kunnen gemeenten een grotere productie voor hun rekening nemen. Extra woningbouw wordt aan de regio voorgelegd.
- De uitvoering van de productie en van de afzet wordt in een monitor gevolgd zodat kan worden vastgesteld welk deel van het programma gemeenten hebben gerealiseerd. De gemeenten hebben de plicht om tijdig aan de regio te melden dat volledige uitvoering van het harde programma aanstaande is. Op basis van deze monitor wordt ook de spreiding van de bouwproductie over de gemeenten in het Maasdal en die in het Heuvelland gevolgd.
- De gemeenten zorgen ervoor dat de nieuwbouw in de periode 2010-2015-2020 aansluit bij de in deze woonvisie aangegeven verhoudingen voor type woning en marktsegment naar prijsklasse (tabellen 4 en 5). Een toetsingskader kan hiervoor een goed hulpmiddel zijn. Bij afwijkingen van dit programma wordt de argumentatie binnen de regio overlegd en wordt aangegeven hoe de nieuwbouw wordt afgezet.



5 Overige thema's

5.1 Grensoverschrijdende samenwerking

Euregionale woonomgeving

De provincie Limburg vindt het belangrijk dat voor de nieuwe regionale woonvisies in de provincie bij woonontwikkelingen ook rekening gehouden wordt met relevante gegevens over de (eu-)regionale (woon-)omgeving en woningmarkt¹⁰. Afstemming en overleg met Vlaamse, Waalse en Duitse partijen kan niet alleen belangrijke meerwaarde hebben voor de ruimtelijke ontwikkelingen, maar is voor verschillende onderwerpen een noodzaak. Ook de betekenis op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme en de aanwezigheid van verschillende onderwijsinstellingen in de regio dragen bij aan een positieve dynamiek. De transformatie van voormalige rijksbufferzones is eveneens belangrijk voor het gebied, in samenhang met het nationaal landschap Heuvelland, als onderdeel van het Drielandenpark.

De Provincie stimuleert dan ook het grensoverschrijdend overleg¹¹:

“- Voor Parkstad Limburg en de gemeente Vaals geldt dat de vraag gesteld wordt in hoeverre het woningaanbod aldaar een bijdrage kan leveren aan de economische ontwikkelingen rondom de RWTH-Campus in de stad Aken. Qua wonen moet ons inziens het uitgangspunt zijn om een winwin-situatie te creëren voor de gezamenlijke, grensoverschrijdende regio, met andere woorden een complementair woonprogramma in tijd, kwaliteit en ruimte. Tussen Parkstad Limburg, de Städteregion Aachen en de Bezirksregierung Köln is in 2009 een intentieovereenkomst gesloten om tot meer samenwerking te komen. Hieropvolgend moet deze intentieovereenkomst worden uitgewerkt tot een Europese Groepering voor Territoriale Samenwerking (EGTS), een structuur die grensoverschrijdende samenwerking stimuleert en ook een rechtspersoonlijkheid vormt. Hiervoor dient op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau een overlegstructuur te worden opgebouwd, waar de Provincie graag het voortouw bij wil nemen qua oprichting hiervan als facilitator van het proces. Voor de inhoud staan met name Parkstad Limburg, de gemeente Vaals en de Stadt Aachen aan de lat.

- De Maastrichtse woningmarkt heeft ook invloeden op de woningmarkten in de nabije Belgische gemeenten Lanaken en Riemst. Ook op ambtelijk niveau is dit reeds onderkend en heeft het elkaar op de hoogte houden van de ontwikkelingen op het vlak van wonen binnen de betreffende gemeenten een hoge prioriteit. De overlegstructuur ‘wonen’ valt onder het programma Albertknoop. Het uitwisselen van gegevens heeft in het verleden geleid tot afstemming van ieders woningbouwprogramma's aan elkaar. In de toekomst is het wenselijk dit ook naar een bestuurlijk niveau te tillen. De Provincie participeert

¹⁰ Zie: Provinciale ontwikkelingsvisie Wonen 2010-2014, Discussiestuk voor de Woondag 2009, 16 november 2009.

¹¹ Bron: Commissie Hermans (2006): ‘De toekomst van Limburg ligt over de grens’.

reeds in de ambtelijke werkgroep en zal een uitbreiding met participatie op bestuurlijk niveau nastreven.

Met zowel de Belgische als de Duitse partners is het noodzakelijk om concrete vragen die er liggen c.q. deze te inventariseren allereerst op ambtelijk en volgend daarop ook op bestuurlijk niveau te identificeren en op te pakken. Dit kan in de vorm van een met internationale en regionale partners gevormde werkgroep die regelmatig bij elkaar komt. De Provincie ziet hier voor zichzelf een rol als aanjager weggelegd om tot zo'n afstemmingsstructuur te komen. De Provincie acht het noodzakelijk om een gedegen kennis van elkaars woningmarktpolitiek en consumentwensen (bijvoorbeeld met behulp van een internationaal woon(wensen)onderzoek)."

Ten aanzien van de impact van de ontwikkeling van de RWTH-campus op de woningmarktregio rond Aken is het inmiddels niet zo zeer meer de vraag in hoeverre het woningaanbod in Vaals en mogelijk Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul een bijdrage kan leveren maar welke. De gemeente Vaals erkent dat Vaals een verlengstuk is van de woningmarktregio Aken en wil zodra kwantitatieve en kwalitatieve gegevens over deze invloed van de ontwikkeling van de campus bekend zijn hiermee rekening houden in haar woningmarktbeleid.

5.2 Ouderenhuisvesting

Wonen met zorg

In de in 2010 uitgevoerde woningmarktverkenning voor de regio is ook de vraag naar wonen met zorg onderzocht. Vergrijzing is een van de belangrijkste determinanten bij de ontwikkeling van de zorgbehoefte maar niet de enige. De vraag naar verzorgingshuiszorg neemt conform de trend van extramuralisering af, die naar verzorgd wonen neemt sterk toe. Ook de vraag naar overig geschikte woningen stijgt sterk. In de intramurale verblijfszorg, bestaande uit beschermd wonen en verzorgingshuiszorg, kan een uitruil plaats vinden. Omzetting van verzorgingshuisplaatsen naar plaatsen beschermd wonen is een logische optie en vindt ook in de praktijk al vaak plaats.

Bij het samenstellen van een nieuw programma voor ouderenhuisvesting zal ook meegenomen moeten worden dat de vraag naar woningen momenteel al groter is dan het aanbod. Vanuit tabel 6 (met de meest recente gegevens) kan de opgave worden afgeleid, die is weergegeven in tabel 7. De huisvesting in de intramurale verblijfszorg is hier buiten beschouwing gelaten. Bij verzorgd wonen is er sprake van een ouderenwoning waarin gebruik kan worden gemaakt van een nabij gelegen zorgsteunpunt. Bij overig geschikt wonen gaat het om woningen voor ouderen en andere hulpbehoevenden die meer geschikt zijn voor de doelgroep dan gebruikelijke woningen door de mogelijkheid tot afname van diensten, ingrijpende aanpassingen en/of interne en externe toegankelijkheid zonder traplopen (nultredenwoning).

Tabel 6 Aanbod en vraag wonen met zorg, regio Maastricht en Mergelland, 2010-2020

| | Beschermd wonen (personen) | | | | Verzorgingshuiszorg (personen) | | | |
|------------------------|----------------------------|-------|--------------------|------|--------------------------------|-------|--------------------|------|
| | Aanbod | Vraag | Ontwikkeling vraag | | Aanbod | Vraag | Ontwikkeling vraag | |
| | 2010 | 2010 | 2015 | 2020 | 2010 | 2010 | 2015 | 2020 |
| Maastricht | 942 | 1.002 | 87 | 61 | 808 | 747 | -156 | -167 |
| Eijsden | 42 | 70 | 11 | 1 | 105 | 50 | -6 | -14 |
| Meerssen | 30 | 135 | 11 | 20 | 155 | 98 | -23 | -17 |
| Maasdalen | 1.014 | 1.207 | 109 | 82 | 1.068 | 895 | -185 | -198 |
| Gulpen-Wittem | 61 | 105 | 20 | 15 | 56 | 77 | -9 | -15 |
| Margraten | 86 | 87 | 20 | 20 | 59 | 63 | -5 | -10 |
| Vaals | 95 | 94 | 6 | 6 | 60 | 71 | -16 | -16 |
| Valkenburg aan de Geul | 37 | 173 | 17 | 16 | 191 | 136 | -28 | -28 |
| Heuvelland | 279 | 459 | 63 | 57 | 366 | 347 | -58 | -69 |
| Regio | 1.292 | 1.666 | 171 | 141 | 1.434 | 1.243 | -244 | -267 |

| | Verzorgd wonen (woningen) | | | | Overig geschikt wonen (woningen) | | | |
|------------------------|---------------------------|-------|--------------------|------|----------------------------------|--------|--------------------|------|
| | Aanbod | Vraag | Ontwikkeling vraag | | Aanbod | Vraag | Ontwikkeling vraag | |
| | 2010 | 2010 | 2015 | 2020 | 2010 | 2010 | 2015 | 2020 |
| Maastricht | 824 | 1.641 | 279 | 200 | 10.817 | 13.047 | 399 | 243 |
| Eijsden | 53 | 121 | 26 | 7 | 891 | 1.000 | 34 | 22 |
| Meerssen | 154 | 216 | 48 | 53 | 1.741 | 1.842 | 99 | 92 |
| Maasdalen | 1.031 | 1.978 | 353 | 260 | 13.449 | 15.889 | 532 | 357 |
| Gulpen-Wittem | 105 | 170 | 49 | 41 | 1.586 | 1.373 | 66 | 53 |
| Margraten | 34 | 145 | 55 | 45 | 1.294 | 1.206 | 83 | 58 |
| Vaals | 56 | 143 | 24 | 22 | 1.357 | 1.109 | 17 | 20 |
| Valkenburg aan de Geul | 120 | 253 | 59 | 50 | 1.883 | 1.806 | 70 | 51 |
| Heuvelland | 315 | 711 | 187 | 158 | 6.120 | 5.494 | 236 | 182 |
| Regio | 1.345 | 2.688 | 541 | 418 | 19.568 | 21.384 | 767 | 539 |

Bron: ABF, Fortuna 2009

De opgave verzorgd wonen en overig geschikt wonen moet gerealiseerd worden **binnen het bestaande woningbouwprogramma en/of binnen de bestaande woningvoorraad en maakt deel uit van het bestaande transformatieprogramma**. Of deze opgave door nieuwbouw of verbouw wordt gerealiseerd is een keuze van de gemeenten. Voor de regio Maastricht en Mergelland betekent deze opgave op het vlak van wonen en zorg een extra verzwaring omdat de uitbreiding van de voorraad al zo veel mogelijk moet worden beperkt.

Tabel 7 Opgave verzorgd wonen en overig geschikt wonen, regio Maastricht en Mergelland, 2010-2020

| | Opgave 2010-2015 | | Opgave 2015-2020 | |
|------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| | Verzorgd wonen | Overig geschikt wonen | Verzorgd wonen | Overig geschikt wonen |
| Maastricht | 1096 | 2629 | 200 | 243 |
| Eijsden | 94 | 143 | 7 | 22 |
| Meerssen | 110 | 200 | 53 | 92 |
| Maasdalen | 1.300 | 2.972 | 260 | 357 |
| Gulpen-Wittem | 114 | 0 | 41 | 0 |
| Margraten | 166 | 0 | 45 | 53 |
| Vaals | 111 | 0 | 22 | 0 |
| Valkenburg aan de Geul | 192 | 0 | 50 | 44 |
| Heuvelland | 583 | 0 | 158 | 97 |
| Regio | 1.883 | 2.972 | 418 | 454 |

Voor de gemeenten waarvan de opgave in 2015-2020 nihil is, is ervan uitgegaan dat het ruim voldoende aanbod in 2010 gehandhaafd blijft zodat ook de toename van de vraag in deze periode 2015-2020 kan worden opgevangen met het bestaande aanbod.

5.3 Studenten

De studentenpopulatie, die voor zover uitwonend in meerderheid op Maastricht is gericht, vormt een speciale doelgroep met specifieke huisvesting. Het aantal studenten aan de Universiteit van Maastricht in 2010 bedraagt bijna 14.000, terwijl er aan de Hogeschool Zuyd in Maastricht ook nog eens naar schatting minimaal 6.000 studenten¹² studeren. Een deel daarvan woont in de omgeving, al dan niet bij de ouders thuis, maar een ander deel is gehuisvest in Maastricht. Naar schatting is tussen 10 en 15% van de totale bevolking van Maastricht student.

Het geven van een overzicht van de woonsituatie van studenten is niet eenvoudig: een deel van de studenten woont nog thuis, een deel heeft –alleen of met anderen– een zelfstandige (huur)woning, een deel verblijft of is aangewezen op een onzelfstandige woonruimte als een kamer, een studenteneenheid of een studio. Woningcorporatie Woonpunt geeft in haar jaarverslag van 2009 aan 1.100 studenteneenheden te verhuren. Het is daarmee de grootste verhuurder van studentenwoonruimte in Maastricht. Maar gelet op de schatting (ABF) van ongeveer 6.500 huishoudens die in Maastricht in een bewoonde andere ruimte wonen neemt ook deze grootste verhuurder slechts een beperkt deel van de woonruimten voor studenten voor zijn rekening.

De verwachting is dat de studentenpopulatie verder toeneemt. Het Ministerie van OCW gaat in zijn Referentieraming 2010 uit van een groei van het aantal studenten in het hoger en wetenschappelijk onderwijs met ongeveer 17%. Dat zou betekenen dat, uitgaande van de eerder genoemde aantallen, het aantal studenten aan de Universiteit van Maastricht toeneemt tot ongeveer 16.000 in 2015 en dat aan de Hogeschool Zuyd tot bijna 7.000. De Universiteit van Maastricht zelf wil volgens haar website doorgroeien naar 16.500 studenten in 2020 en komt daarmee op een iets lagere groei uit. In de Referentieraming is overigens geen rekening gehouden met buitenlandse studenten, in die van de Universiteit van Maastricht wel. Daarbij is, zo is de ervaring van de laatste jaren, het aantal buitenlandse studenten en dan met name uit Duitsland groeiende.

Het moge duidelijk zijn dat er de komende jaren met een verdere groei van het aantal studenten dat in Maastricht woonruimte zoekt rekening moet worden gehouden. In overleg met de corporaties en met de onderwijsinstellingen moet de gemeente de vinger aan de pols houden voor wat de huisvesting van studenten betreft.

5.4 Overige doelgroepen

Verblijfsgerechtigden of statushouders

Gemeenten hebben volgens een vaste verdeelsleutel een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Asielzoekers die in één van de opvangcentra een verblijfsvergunning ontvangen, moeten zo snel mogelijk gaan deelnemen aan de Nederlandse maatschappij. De eerste stap daarin is het vinden van eigen woonruimte in een gemeente. Vergunninghouders worden als prioritaire aandachtsgroep aangemerkt en daarom door de gemeenten met voorrang gehuisvest. Alle gemeenten

¹² Het totale aantal studenten volgens de website van Hogeschool Zuyd verdeeld over de locaties Heerlen, Sittard-Geleen en Maastricht bedraagt ongeveer 13.000.

krijgen op grond van de Huisvestingswet ieder halfjaar een huisvestingstaakstelling opgelegd. Gemeenten moeten vervolgens de toegewezen vergunninghouders gedurende dat halfjaar huisvesten. Daarvoor maken zij vooral gebruik van het aanbod van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Volgens het *Overzicht huisvesting vergunninghouders regulier* dat het Rijk periodiek verstrekt duidt de situatie per 1 september 2010 op een geringe achterstand bij de plaatsingen, behalve bij de gemeente Vaals. In Maastricht lijkt de achterstand wel iets te zijn opgelopen.

Het huisvesten van statushouders in het Heuvelland is extra complex omdat er weinig geschikte woningen vrijkomen door de lage mutatiegraad in de regio. De ervaring leert dat vooral ook alleenstaande asielzoekers liever in een grotere stad wonen dan in een plattelandsgemeente. Het gaat hier echter om een wettelijk verplichte opgave. Het is noodzakelijk dat het huisvesten van verblijfsgerechtigden geïntegreerd wordt in het woonbeleid als zijnde een regulier onderdeel daarvan. De Provincie gaat bewaken dat de regionale woonvisies en de daaruit voortvloeiende afspraken borgen dat er voldoende aanbod is in de sociale huursector voor deze doelgroep.

Woonwagengewoners

Alle regiogemeenten geven op eigen wijze vorm aan de normalisatie van de huisvesting van woonwagengewoners. Deze normalisatie uit zich in de bouwregelgeving, handhaving van de bouwregelgeving, aanleg en verhuur van standplaatsen, beheer van de openbare ruimte, handhaven van de openbare orde en de woonruimteverdeling.

Alle gemeenten wijzen standplaatsen bij voorrang toe aan lokaal gebonden woonwagengewoners. De gemeenten waar sprake is van een tekort streven ernaar dit tekort zo spoedig mogelijk in te lopen. Elke gemeente lost het lokale tekort lokaal op, via de aanleg van traditionele standplaatsen, of via opvang in reguliere woningbouw of tussenvormen van woonwagens en woningen.

Binnen de regio is er geen aanleiding om regionale samenwerking en afspraken op dit punt te ontwikkelen.

5.5 Duurzaam bouwen

Duurzaam en energiezuinig, flexibel en levensloopbestendig bouwen

De nadruk op kwaliteit en de differentiatie van woonwensen brengt een pleidooi voor flexibel bouwen met zich mee. Flexibel bouwen houdt in dat er eenvoudig aanpassingen kunnen geschieden waardoor woningen geschikt worden of zijn voor diverse typen huishoudens of andere levensfasen.

Duurzaam (op ruimtegebruik) en energiezuinig bouwen en verbouwen dragen bij aan een beter milieu, door een langduriger, bewuster en weloverwogen gebruik van grondstoffen en materialen en een lager verbruik van energiebronnen. Het levert winst op voor mens (people), milieu (planet) en economie (profit). Voor individuele huishoudens kunnen duurzame en energiezuinige woningen een betere beheersing van de uitgaven aan energie met zich mee brengen, gepaard gaande met een gedragsverandering.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan:

- bouw van gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken;
- afstemming van ontwerp en materiaalkeuze op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw; bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening houden met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik;

- keuze voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en afstemming hiervan op het beheer van het gebouw;
- keuze voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

Duurzaamheid vormt een speerpunt binnen het woonbeleid van de Provincie Limburg. Duurzaam slopen en levensloopbestendig/flexibel bouwen passen ook naadloos in de krimp- en vergrijzingsproblematiek.

De eerste stap tot duurzaam ruimtegebruik en duurzame woningbouw is de keuze voor het zoeken naar oplossingen binnen de bestaande woningvoorraad en pas nadat gebleken is dat deze oplossingen er niet zijn het bepalen van nieuwbouw, al dan niet in combinatie met sloop. Inbreiding gaat daarbij uiteraard vóór uitbreiding.

Ook buiten de bestaande woningvoorraad zijn oplossingen mogelijk die duurzaam ruimtegebruik stimuleren en die in woningen met de gewenste kwaliteiten kunnen voorzien. Door verbouw en aanpassing van monumentale panden tot woningen zouden deze panden bovendien behouden kunnen blijven, zij het met een (deels) andere functie. Er zou dan wel meer regelruimte moeten komen bij de aanpak van monumenten die hun functie verliezen. Dergelijke panden zouden een multifunctionele invulling kunnen krijgen met een combinatie van wonen en bij voorbeeld commerciële functies.

De concrete invulling van duurzaam bouwen is maatwerk. Dit maatwerk wordt op planniveau geleverd. Ook vindt dit plaats binnen de afspraken die door gemeenten worden gemaakt met corporaties en projectontwikkelaars. Tot slot geven de ambities van corporaties ook blijk van de gerichtheid op duurzaam bouwen, zoals bij voorbeeld vastgelegd in het in 2009 vastgestelde Beleidsplan Duurzaamheid & Energie van Woonpunt.

5.6 Afspraken

- De gemeente Vaals houdt de andere regiogemeenten op de hoogte van de ontwikkelingen rond de RWTH-campus en de EGTS en geeft aan op welke wijze deze het woningbouwprogramma van Vaals en eventueel andere gemeenten kan gaan beïnvloeden.
- De gemeente Maastricht houdt de andere regiogemeenten op de hoogte van de ontwikkelingen rond een bestuurlijk overleg rond het programma Albertknoop.
- De gemeenten dragen zorg voor een adequate huisvesting van ouderen en andere bevolkingsgroepen die door lichamelijke en/of geestelijke beperkingen extra eisen stellen aan de toegankelijkheid en inrichting van hun woning. De opgave voor verzorgd en overig geschikt wonen moet binnen het bestaande woningbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad worden uitgevoerd.
- De gemeenten voldoen aan hun wettelijke plicht zorg te dragen voor huisvesting van statusgerechtigden en geven aan op welke wijze binnen de sociale huisvesting woningen worden vrijgehouden voor deze statusgerechtigden. Deze borging per gemeente wordt besproken in het regionale overleg van juni 2011.
- De regiogemeenten streven een zo hoog mogelijk ambitieniveau na van duurzaam bouwen. Met corporaties en andere marktpartijen worden afspraken gemaakt over opname van de eisen van Woonkeur voor nieuwbouw en het Opplus-label voor woningverbetering.



Monitoring

Bouwproductie

In de uitvoering neemt de monitoring van de kwalitatieve en kwantitatieve bouwproductie een centrale plaats in. De gemeente Maastricht maakt 1 x jaar een monitor woningbouwproductie. De overige gemeenten in de regio leveren hiervoor de benodigde gegevens aan. Deze monitor wordt besproken in het regionaal portefeuillehoudersoverleg en wordt gebruikt voor de jaarlijkse voortgangsrapportage richting provincie en rijk (Verstedelijkingsafspraken).

Leegstaande voorraad

Op basis van de WOZ-monitor Limburg wordt de woningleegstand in beeld gebracht. Deze monitor kan een eerste stap zijn om de particuliere leegstand met een bepaalde leegstandsduur te gaan volgen. Na het signaleren van deze woningen kunnen de eigenaren worden opgespoord en kan overleg leiden tot advisering of voorstellen op het vlak van woningverbetering en alternatieven voor gebruik. Doel is het voorkomen van verval van de woning en verloedering van de buurt, waardoor de financiële schade voor de eigenaar of buurtbewoners beperkt wordt.

Waar de WOZ-monitor tot onvoldoende inzicht leidt, wat voor enkele gemeenten het geval is, kan misschien een signaaloket voor omwonenden van dergelijk lang leegstaande panden uitkomst bieden om de betreffende woning te blijven volgen en na verloop van tijd bovengenoemd traject in te zetten.

Samenwerking met de provincie

De provincie heeft een visie en wil daarmee samen met gemeenten, corporaties, burgers, bouwers en anderen aan de slag. Daarbij wil de provincie dieper in discussie gaan met regio's, gemeenten, corporaties, bewoners, bouwers, zorginstellingen en anderen, om de woonvisie te verrijken en te verdiepen. In de inmiddels vastgestelde Provinciale Woonvisie worden lijnen uitgezet voor de te stellen doelen en daarbij behorende gezamenlijke aanpak vanaf 2010.

De regio ziet als primaire rol van de provincie de afstemming van bovenlokaal ruimtelijk ordeningsbeleid en woonbeleid. Indien nodig wordt van de provincie verwacht dat ze bij regionale meningsverschillen als mediator of scheidsrechter wil optreden.

De realisatie van ambities en de transformatie van de woningmarkt, zeker in een situatie van krimp, zijn kostbaar. Financiële ondersteuning, o.a. in de vorm van subsidies, kan daarbij niet worden gemist. De regiogemeenten verwachten van de provincie dat zij beschikbare middelen hiervoor gericht zal inzetten en zich zal inzetten om waar mogelijk meer financiële ondersteuning aan te boren.

Overleg en afspraken met woningcorporaties en marktpartijen

Bij de opstelling van de regionale woonvisie en de daaruit voortkomende uitvoeringsafspraken moeten ook woningcorporaties en commerciële marktpartijen nauw worden betrokken. Deze uitvoeringsafspraken worden jaarlijks herijkt op basis van nieuwe inzichten en vanwege marktontwikkelingen, monitoring en prognoses en voortgang in nieuwbouw- en transformatieprojecten.

In dit kader wordt ook over deze woonvisie overleg met de woningcorporaties ingebouwd. Hiertoe wordt na vaststelling van de conceptwoonvisie door het regionaal overleg door de regio een overleg met de corporaties en ook met andere marktpartijen georganiseerd. Op dit overleg wordt de conceptwoonvisie gepresenteerd en krijgen de corporaties dan wel marktpartijen de gelegenheid hun mening op de woonvisie naar voren te brengen. Zij zullen de conceptwoonvisie minimaal twee weken vóór het overleg ontvangen.

Na deze consultatieronde maken de regiogemeenten met woningcorporaties en marktpartijen afspraken over de wijze waarop ze worden betrokken bij de uitvoering van de woonvisie.

6.1 Afspraken

- **De regiogemeenten gaan na of de lopende monitoren alle gewenste gegevens bevatten om te voldoen aan de informatiebehoefte en waar dat niet het geval is doen ze voorstellen op welke wijze deze informatie kan worden verkregen.**
- **De regiogemeenten maken afspraken over de monitoring en een verslag daarvan.**
- **De regiogemeenten maken met woningcorporaties afspraken over het woningbouwprogramma en stemmen dat van te voren met de corporaties af. De corporaties worden ook geconsulteerd voor de vaststelling van deze nieuwe woonvisie.**
- **De regiogemeenten leggen de nieuwe woonvisie voor aan marktpartijen en maken afspraken over de wijze waarop marktpartijen worden betrokken bij de uitvoering van de woonvisie.**



Bijlage 1 De regionale woningmarkt op hoofdlijnen



Kenmerken van de regio

De regio Maastricht en Mergelland is een zeer aantrekkelijk leefgebied met een uniek rivierdal- en heuvellandschap.

Maastricht is het stedelijk centrum en economische motor van de regio. Maastricht heeft een mooie historische binnenstad en een breed spectrum aan stedelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, werk, cultuur, winkels en horeca. Maastricht herbergt ook het Gouvernement, het bestuurscentrum van de Provincie Limburg.

Het Heuvelland is overwegend groen en heeft een grote ecologische en recreatieve waarde. Het kent een verspreide bebouwing over enkele grotere en vele kleine kernen. Het Heuvelland is uniek door zijn kleinschaligheid, zijn concentratie van functies, de internationale samenwerking en als groene kern binnen de stedenring Aken, Luik, Hasselt-Genk en Heerlen-Maastricht. Het is onderdeel van het Drielandenpark. Het Heuvelland vormt een aantrekkelijk tegenwicht voor de hectiek en dynamiek van de stad.

Kerncijfers bevolking en woningvoorraad

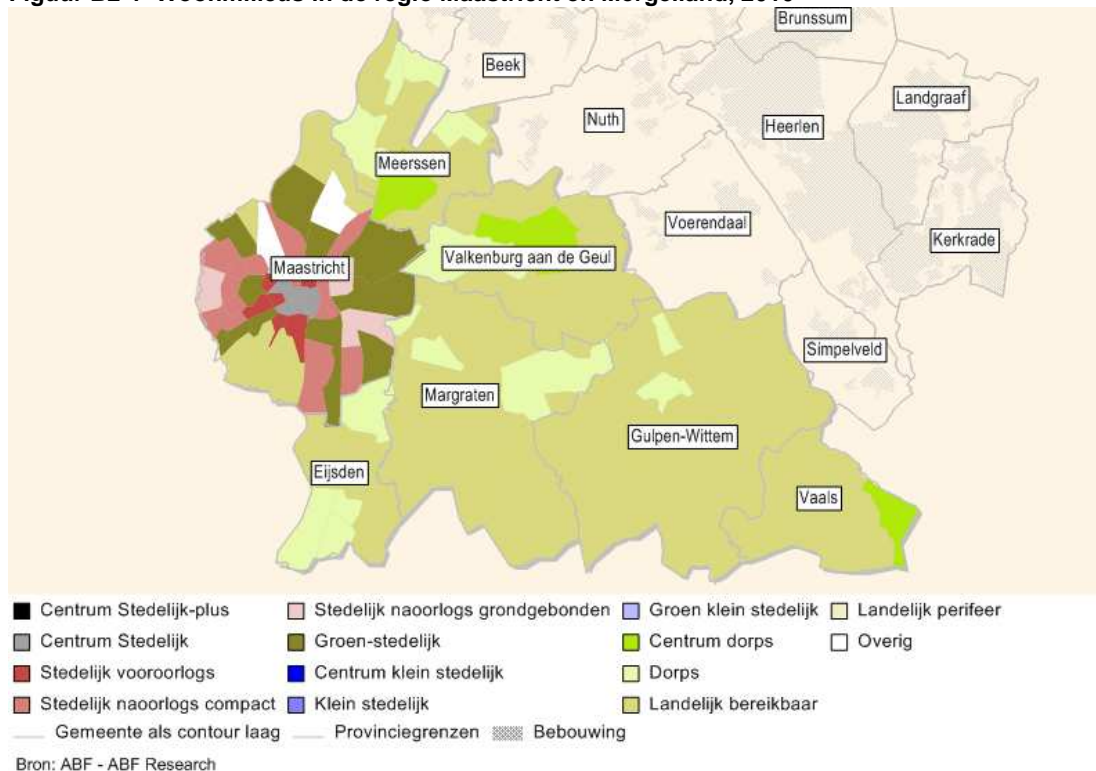
De regio Maastricht en Mergelland herbergt anno 2010 ongeveer 205.000 inwoners en circa 99.000 huishoudens. Er zijn ruim 94.000 woningen, bewoond en onbewoond. Bijna 60% van de bevolking in de regio woont in Maastricht (ruim 118.000), dat 62.000 huishoudens herbergt en in totaal meer dan 56.000 woningen heeft. In vergelijking met de nationale verdeling heeft de regio wat minder jongeren en meer ouderen. Ook zijn er naar verhouding meer eenpersoonshuishoudens en minder huishoudens van paren met kinderen dan nationaal. De regio is sterker vergrijsd dan landelijk. Binnen de regio heeft Maastricht door de grote studentenpopulatie veel jongere alleenstaanden.

In vergelijking met het landelijke beeld heeft de regio een groter aandeel huishoudens met een lager inkomen, vooral in Maastricht (studenten) maar ook in het Heuvelland. De relatief hoge werkloosheid in de regio is hier mede debet aan.

Binnen de regio zijn er grote verschillen tussen de woningvoorraad van Maastricht en die in het Mergelland. In het stedelijke Maastricht staan er naar verhouding meer huurwoningen, minder eengezinswoningen en meer goedkope woningen, vooral ook in de huursector. Hierdoor zijn de woningen in Maastricht gemiddeld ook kleiner dan die in het Mergelland.

Door het stedelijke karakter van Maastricht en het dorps-/landelijke karakter van de andere gemeenten is er op regionaal niveau sprake van complementariteit. De keuze voor een woonmilieu binnen de regio met alle kenmerken van woning en buurt betekent ook een keuze voor wel of niet in Maastricht wonen.

Figuur B2-1 Woonmilieus in de regio Maastricht en Mergelland, 2010



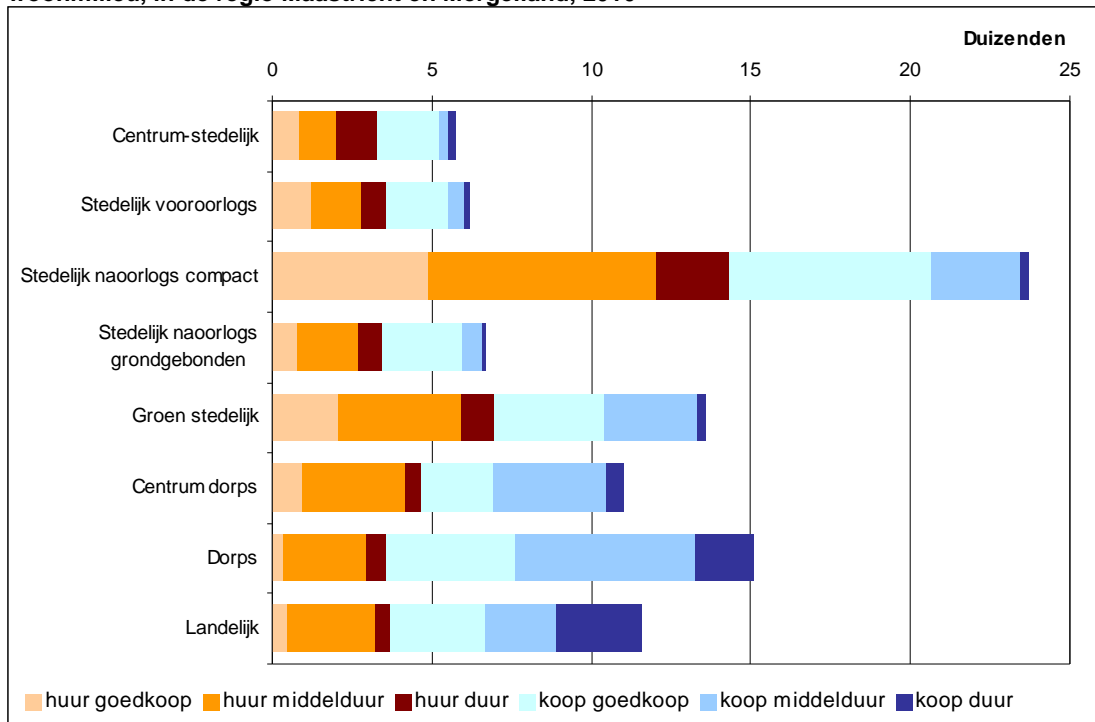
Wat de woonruimteverdeling betreft is het aantal bereikbare huurwoningen in Maastricht groter dan er huishoudens in de doelgroep zijn, en zijn er dus in theorie voldoende woningen voor de doelgroep. In het Mergelland zijn er bijna twee maal zoveel huishoudens in de doelgroep als er bereikbare huurwoningen zijn. Een veel groter deel van de doelgroep woont in Maastricht dan ook in de huursector, ondanks het feit dat er in Maastricht relatief gezien ook meer goedkopere koopwoningen staan dan het Mergelland. In het Mergelland woont een fors deel van de doelgroep in een koopwoning.

Voor meer uitgebreide informatie over kenmerken van bevolking, huishoudens en woningvoorraad wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het Regionaal woonbeeld Maastricht en Mergelland, dat in 2010 door ABF Research is opgemaakt (rapportnummer r2010-0009WF).

De huidige en toekomstige woningmarkt

Recente informatie over de huidige woningmarkt in de regio Maastricht en Mergelland is beschikbaar vanuit het WoON 2009. De belangrijkste gegevens hieruit voor de regio zijn opgenomen in het *Regionaal woonbeeld Maastricht en Mergelland*, rapportnummer r2010-0009WF.doc). De verdeling van de huidige woningvoorraad over koop en huur naar prijsklasse per woonmilieu is te zien in Figuur 2. De 5 stedelijke woonmilieus hebben alleen betrekking op Maastricht, de overige woonmilieus gelden nagenoeg alleen voor het Mergelland. In Maastricht zijn zowel koop- als huursector in alle woonmilieus goed vertegenwoordigd, maar is het aandeel middeldure en dure koopwoningen beperkt. In het Mergelland is de koopsector in alle woonmilieus veel sterker vertegenwoordigd en is het aandeel goedkope en dure huurwoningen juist gering. In de hele regio bestaat bijna de helft van de voorraad uit eengezinskoopwoningen, en een kwart uit eengezinshuurwoningen. Meergezinshuurwoningen vormen een vijfde van de voorraad.

Figuur B2-2 Opbouw van de bestaande woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse per woonmilieu, in de regio Maastricht en Mergelland, 2010



Bron: ABF, Socrates 2009

De voorkeuren van de woonconsument zoals die in het WoON 2009 zijn gemeten zijn meegenomen in het bepalen van de woningbehoefte in 2015 en 2020. De veranderingen in de behoefte in de periode 2010-2015 respectievelijk 2015-2020 zijn weergegeven in Figuur 3 en Figuur 4. Als er sprake is van een afnemende behoefte ten opzichte van de huidige voorraad zoals geschetst in Figuur 2, dan wijst de balk vanaf nul naar links, als de toekomstige behoefte aan een bepaald segment groter is dan de huidige voorraad dan wijst de balk vanaf nul naar rechts.

De actuele uitkomsten wijzen op een daling van de woningbehoefte in de regio met 250 woningen in de periode 2010-2015 en een verdere afname van 950 woningen in de periode 2015-2020. De woonwensen uit het WoON 2009 in combinatie met een fijnmaziger en nauwkeuriger bepaling van de woonmilieus (op wijk- en buurtniveau) leiden tot de conclusie dat in het landelijke Mergelland tot 2015 nog enige groei mag worden verwacht (+150), terwijl in het stedelijke Maastricht vanaf 2010 al rekening moet worden gehouden met een daling van de woningbehoefte, van 400 tot 2015 en van circa 970 daarna.

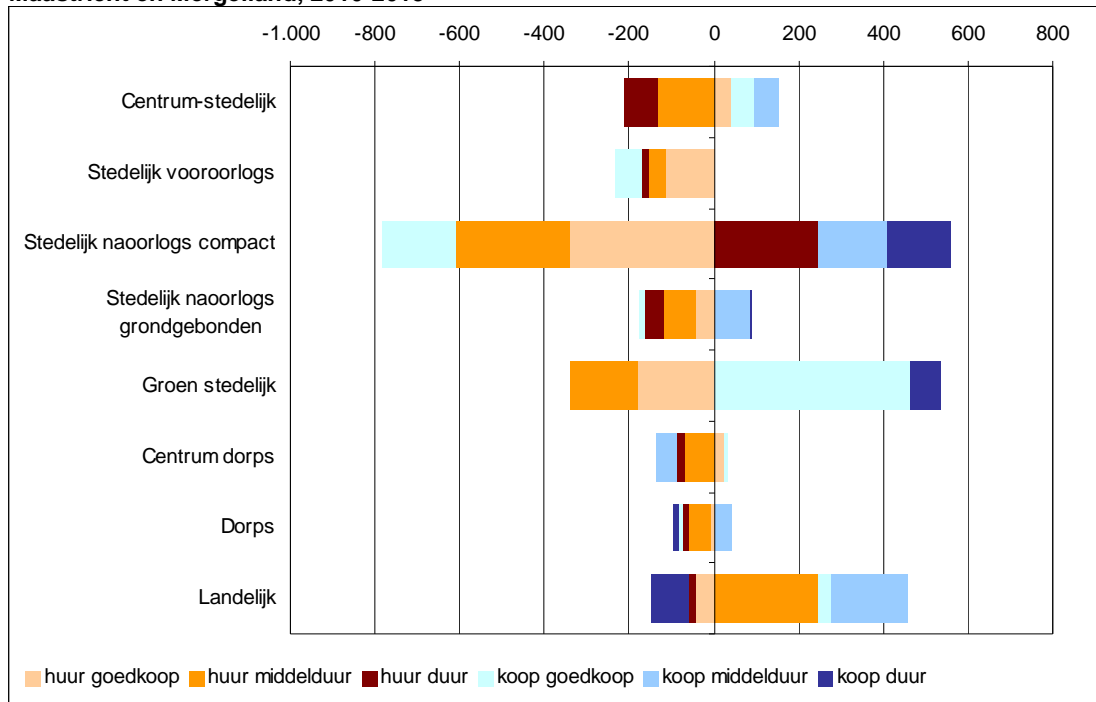
Onderscheiden naar woonmilieu is tot 2015 de grootste achteruitgang in Maastricht te verwachten in het stedelijk vooroorlogse en het stedelijk naoorlogse compacte woonmilieu. In het groenstedelijke woonmilieu mag wel nog een groei van de woningbehoefte worden verwacht. Na 2015 neemt de behoefte verder fors af in het naoorlogse compacte woonmilieu.

In het Mergelland is de toename van de woningbehoefte tot 2015 vooral te danken aan de groei in het landelijke woonmilieu; deze slinkt na 2015. De beperkte groei in het centrum-dorpse milieu in de periode 2015-2020 kan de daling van de woningbehoefte na 2015 echter niet opvangen. In het dorpse woonmilieu daalt de woningbehoefte in zowel de eerste als de tweede periode.

De totale behoefte aan koopwoningen blijft positief terwijl de behoefte aan huurwoningen afneemt. Het uitstelgedrag op de huidige woningmarkt als gevolg van de crisis speelt ook een rol hierbij: (oudere) eigenaar-bewoners verhuizen pas als ze hun eigen woning hebben verkocht en dat betekent dat er minder snel koopwoningen vrijkomen; dat geldt voor zowel de eengezins- als de meergezinssector en in elk woonmilieu. Uitzonderingen vormen de meergezinshuursector in het landelijke woonmilieu waar de woningbehoefte toeneemt en de eengezinskoopsector in het buiten centrum-milieu waar de woningbehoefte na 2015 naar verwachting afneemt.

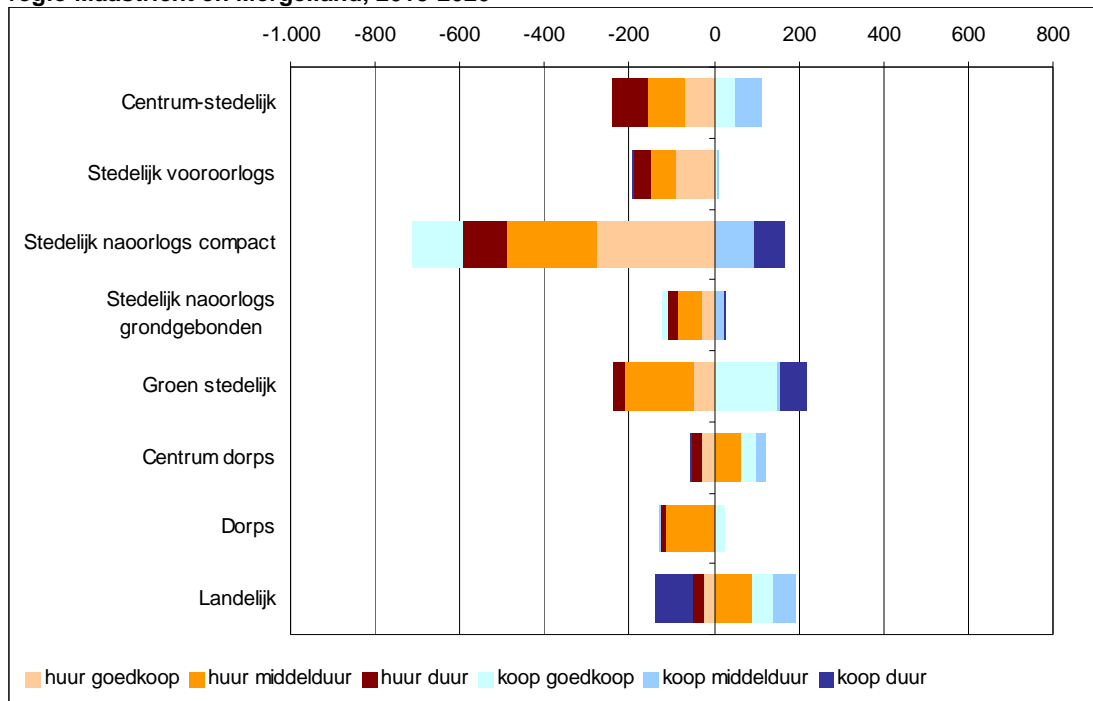
Onderscheiden naar prijsklasse wijken de toename van de behoefte tot 2015 aan dure huur in het centrum stedelijk compacte woonmilieu en de stijging van de behoefte aan middeldure huur in het landelijke woonmilieu af van het gangbare beeld van een afname van de woningbehoefte in de huursector. Na 2015 blijft de behoefte aan middeldure huur in het landelijke milieu positief en neemt ook de behoefte binnen dit segment in het centrumdorps milieu weer iets toe. In de koopsector zijn, afwijkend van de algemene tendens van een positieve behoefte in de koop, tot 2015 dalingen van de behoefte aan goedkope koop te verwachten in het stedelijk vooroorlogs en het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu en aan dure koop in het landelijke woonmilieu. In de laatste twee woonmilieus blijft deze daling ook na 2015 in het betreffende segment doorlopen. De grootste toename van de woningbehoefte tot 2015 is te verwachten in de middeldure koop, maar het groenstedelijke woonmilieu laat de grootste toename zien in de goedkope koop.

Figuur 3 Verandering woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse per woonmilieu, in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015



Bron: ABF, Socrates 2009 op basis van WoON 2009

Figuur B2-4 Verandering woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse per woonmilieu, in de regio Maastricht en Mergelland, 2015-2020



Bron: ABF, Socrates 2009 op basis van WoON 2009

Door vraag en vrijkomend aanbod van woningen tegen elkaar af te zetten kan worden beoordeeld of er spanning dan wel ontspanning is op de markt en in welke segmenten zich deze voordoet: **de vraagdruk**. Hierbij wordt zowel de interne vraag -die binnen de gemeente c.q. regio- als de externe vraag -die vanuit andere gemeenten in Nederland- meegerekend en gedeeld door het vrijkomend aanbod van huishoudens die de gemeente c.q. regio willen verlaten. Omdat de gegevens afkomstig zijn uit het WoON 2009 is het helaas niet mogelijk de vraag vanuit het buitenland mee te nemen. In werkelijkheid zal de vraagkant dus iets hoger kunnen uitvallen; dat geldt echter ook voor de aanbodkant omdat op basis van de bestaande gegevens geen rekening kan worden gehouden met vrijkomend aanbod door sterfte van de laatste bewoner. Voor het Mergelland zijn de gegevens niet meer dan indicatief omdat ze gebaseerd zijn op lagere aantallen in het WoON 2009. Bij het bepalen van vraag en aanbod wordt uitgegaan van de veronderstelling dat alle verhuiscwensen van respondenten in het WoON 2009 ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Uit tabel 1 blijkt dat deze totale vraagdruk in Maastricht, ongeacht het woningsegment, iets hoger is dan in het Mergelland maar dat het verschil in spanning slechts klein is. De spanning in beide regio's is afgenomen ten opzichte van die in 2002¹³. Met een vraagdruk van ongeveer 1,30 (wat betekent dat er voor elk aanbod van 100 woningen vraag is naar 130 woningen) is er nog geen sprake van ontspanning maar is de spanning ook niet bijzonder hoog.

De spanning in de koopsector is hoger dan in de huursector en dat geldt voor zowel Maastricht als voor het Mergelland. Voor het Mergelland wijkt dit af van de vraagdruk in 2002 toen de spanning in de huursector juist groter was dan in de koopsector.

De vraagdruk voor meergezinswoningen is hoger dan voor eengezinswoningen en ook dat geldt voor zowel Maastricht als het Mergelland. Op dit punt wijkt de vraagdruk in Maastricht af van die in 2002 toen de spanning onder eengezinswoningen juist groter was. Vooral in het Mergelland is het verschil in

¹³ Zie Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009, Bijlage 1, Tabel 1, pag. 36

vraagdruk tussen eengezins en meergezins groot en is er in het laatste segment sprake van een flinke spanning.

Tabel 1 Vraagdruk op de woningmarkt in de regio Maastricht en Mergelland, 2009

| | Maastricht | Mergelland | Regio |
|------------|------------|------------|-------|
| Totaal | 1,35 | 1,24 | 1,32 |
| Koop | 1,53 | 1,41 | 1,48 |
| Huur | 1,28 | 0,92 | 1,23 |
| Eengezins | 1,13 | 0,98 | 1,07 |
| Meergezins | 1,56 | 2,13 | 1,64 |

Bron: ABF, bewerking WoON 2009

Ontwikkeling BBSH- en EC-doelgroep

Het is de verwachting dat de BBSH-doelgroep (de doelgroep volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector¹⁴) in totaal tot 2015 licht zal groeien en in de volgende vijf jaar licht zal dalen. Anno 2010 bedraagt het aantal huishoudens met een BBSH-inkomen bijna 34.000, waarvan bijna 11.300 in de koopsector en 19.000 in de huursector (alleen woningen). Binnen de huursector wonen ruim 12.000 huishoudens in de BBSH-groep in een woning van een corporatie, waarmee deze groep iets minder dan de helft van alle door corporaties verhuurde woningen in beslag neemt. Het aantal BBSH-huishoudens in een huurwoning en daarbinnen in een woning van een corporatie zal naar verwachting de komende 10 jaren gaan afnemen, maar het aantal huishoudens met een lager inkomen in de koopsector zal gaan stijgen, vooral in de periode tot 2015.

Als het inkomen volgens de nieuwe richtlijn van de Europese Commissie (EC) als grens wordt genomen (€ 33.000), dan zijn er in 2010 ongeveer 50.800 huishoudens die onder deze grens vallen, ruim 50% van alle huishoudens. In de huursector wordt deze groep dan bijna 8.900 huishoudens groter, in de koopsector 6.500. Voor de corporaties is het aantal huishoudens in deze groep dan ruim 5.600 groter, waarmee dan 74% van de corporatiewoningen wordt bewoond door een huishouden onder de EC-grens.

Het totale aantal corporatiewoningen van circa 27.000 lijkt ruim voldoende om de BBSH-doelgroep die op een huurwoning is aangewezen te huisvesten. Of dat voor het aantal huishoudens in de EC-groep ook nog het geval zal zijn, is de vraag. In theorie zijn er al meer huishoudens in een huurwoning in de EC-groep dan dat er corporatiewoningen zijn, maar dat wil niet alles zeggen. De vraag is of er voldoende vrij beschikbare woningen bij de corporaties zullen zijn als huishoudens in de EC-groep een beroep doen op de corporaties. Een deel van deze woningen van corporaties wordt nu immers bewoond door huishoudens met een hoger inkomen dan de EC-grens. De verwachting is echter dat er geen grote veranderingen in de vraag zullen plaatsvinden, zij het dat de vraag van zowel jongere als oudere een of tweepersoonshuishoudens tot 2015 wel zal toenemen en dat geldt voor de laatste groep ook tot 2020. Voor de corporaties is de nieuwe vraag, van jongere huishoudens, het meest interessant want hier gaat het vooral om huishoudens die voor het eerst een beroep doen op de woningmarkt en op huisvesting via corporaties.

¹⁴ In 2009 zijn de huurtoeslaggrenzen voor een eenpersoonshuishouden < 65 jaar vastgesteld op een belastbaar inkomen van € 20.975, voor een eenpersoonshuishouden >= 65 jaar is deze grens € 19.800, voor een meerpersoonshuishouden < 65 jaar € 28.475 en voor een meerpersoonshuishouden >= 65 jaar € 27.075. Met een belastbaar inkomen beneden deze grens komt men in aanmerking voor huurtoeslag en behoort men tot de doelgroep voor de BBSH. In 2011 zijn deze grenzen verhoogd naar € 21.450 en € 20.200 respectievelijk € 29.125 en € 27.575.

In het algemeen wordt verwacht dat de inkomensgroep juist boven de EC-grens de dupe wordt van het nieuwe EC-beleid. Deze groep is toch vaak aangewezen op de huursector omdat koopwoningen buiten bereik van de draagkracht liggen. Of de mogelijkheden om geschikte huisvesting te vinden voor deze groep in een krimpregio met een meer ontspannen woningmarkt ook worden beperkt door de EC-maatregel is niet direct aan te geven. Als we de groep huishoudens nemen met een belastbaar inkomen tussen EC-grens en € 38.000 dan komen we op een aantal uit van ongeveer 12.300, waarvan circa 3.200 momenteel gebruikmaken van een woning van een corporatie.

Tabel 2 Ontwikkeling BBSH-doelgroep in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015-2020

| Maastricht en Mergelland | Corporatie | | | | | In de totale huursector | | | | |
|--------------------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Vraag | | | 2010 | 2015 | Vraag | | | 2010 | 2015 |
| | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 |
| Totaal | 26.507 | 25.713 | 24.767 | -794 | -946 | 41.954 | 40.694 | 39.194 | -1.260 | -1.500 |
| Waarvan BBSH doelgroep | | | | | | | | | | |
| 1-2 pers, < 30 | 2.153 | 2.230 | 2.017 | 77 | -213 | 3.400 | 3.521 | 3.190 | 121 | -331 |
| 1-2 pers, 30-64 | 3.621 | 3.087 | 2.792 | -533 | -295 | 5.720 | 4.874 | 4.404 | -846 | -470 |
| 1-2 pers, 65-74 | 2.128 | 2.213 | 2.167 | 85 | -45 | 3.367 | 3.500 | 3.427 | 133 | -73 |
| 1-2 pers, 75 eo | 2.426 | 2.533 | 2.644 | 107 | 111 | 3.839 | 4.010 | 4.186 | 171 | 176 |
| Gezinnen, < 30 | 119 | 215 | 247 | 96 | 32 | 187 | 344 | 391 | 156 | 47 |
| Gezinnen, 30-64 | 1.364 | 1.273 | 1.201 | -91 | -72 | 2.153 | 2.013 | 1.901 | -140 | -112 |
| Gezinnen, 65-74 | 139 | 151 | 171 | 11 | 20 | 219 | 239 | 273 | 20 | 34 |
| Gezinnen, 75 eo | 116 | 94 | 89 | -22 | -5 | 186 | 150 | 142 | -36 | -8 |
| Totaal BBSH doelgroep | 12.066 | 11.796 | 11.329 | -270 | -467 | 19.071 | 18.651 | 17.913 | -420 | -738 |
| Geen BBSH doelgroep | 14.441 | 13.917 | 13.438 | -524 | -479 | 22.883 | 22.043 | 21.281 | -840 | -762 |
| | | | | | | | | | | |
| Maastricht en Mergelland | In de totale koopsector | | | | | Alle huishoudens | | | | |
| | Vraag | | | 2010 | 2015 | Vraag | | | 2010 | 2015 |
| | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 |
| Totaal | 49.245 | 50.281 | 50.724 | 1.036 | 443 | 97.719 | 97.544 | 96.499 | -175 | -1.045 |
| Waarvan BBSH doelgroep | | | | | | | | | | |
| 1-2 pers, < 30 | 1.772 | 1.877 | 1.892 | 105 | 14 | 7.487 | 6.767 | 6.172 | -721 | -595 |
| 1-2 pers, 30-64 | 4.164 | 4.168 | 4.277 | 4 | 109 | 10.371 | 9.761 | 9.463 | -610 | -299 |
| 1-2 pers, 65-74 | 1.684 | 1.990 | 2.169 | 306 | 179 | 5.198 | 5.723 | 5.844 | 525 | 121 |
| 1-2 pers, 75 eo | 1.478 | 1.854 | 2.154 | 376 | 300 | 5.763 | 6.553 | 7.109 | 790 | 556 |
| Gezinnen, < 30 | 207 | 259 | 288 | 52 | 29 | 423 | 659 | 754 | 236 | 95 |
| Gezinnen, 30-64 | 1.841 | 1.902 | 1.921 | 61 | 20 | 4.105 | 4.021 | 3.923 | -85 | -98 |
| Gezinnen, 65-74 | 81 | 134 | 208 | 53 | 74 | 309 | 403 | 532 | 94 | 129 |
| Gezinnen, 75 eo | 49 | 49 | 55 | 0 | 6 | 242 | 208 | 212 | -35 | 4 |
| Totaal BBSH doelgroep | 11.276 | 12.233 | 12.965 | 957 | 732 | 33.900 | 34.094 | 34.008 | 194 | -87 |
| Geen BBSH doelgroep | 37.969 | 38.048 | 37.759 | 79 | -289 | 63.819 | 63.450 | 62.491 | -369 | -958 |

Bron: Socrates 2009 (bewerking februari 2011)

Tabel 3 Ontwikkeling EC-doelgroep in de regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015-2020

| Maastricht en Mergelland | Corporatie | | | | | | In de totale huursector | | | | |
|--------------------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|--|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Vraag | | | 2010 | 2015 | | Vraag | | | 2010 | 2015 |
| | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 | | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 |
| Totaal | 26.507 | 25.713 | 24.767 | -794 | -946 | | 41.954 | 40.694 | 39.194 | -1.260 | -1.500 |
| Waarvan EC doelgroep | | | | | | | | | | | |
| 1-2 pers, < 30 | 3.060 | 3.161 | 2.854 | 102 | -307 | | 4.832 | 4.992 | 4.514 | 160 | -479 |
| 1-2 pers, 30-64 | 5.340 | 4.560 | 4.124 | -780 | -436 | | 8.436 | 7.198 | 6.504 | -1.238 | -694 |
| 1-2 pers, 65-74 | 3.100 | 3.252 | 3.200 | 152 | -52 | | 4.907 | 5.145 | 5.061 | 238 | -84 |
| 1-2 pers, 75 eo | 3.493 | 3.654 | 3.826 | 161 | 172 | | 5.528 | 5.784 | 6.056 | 256 | 272 |
| Gezinnen, < 30 | 177 | 311 | 357 | 134 | 46 | | 279 | 498 | 566 | 219 | 68 |
| Gezinnen, 30-64 | 2.128 | 1.976 | 1.859 | -152 | -118 | | 3.363 | 3.126 | 2.943 | -237 | -183 |
| Gezinnen, 65-74 | 213 | 233 | 267 | 21 | 34 | | 335 | 370 | 426 | 36 | 55 |
| Gezinnen, 75 eo | 175 | 142 | 136 | -33 | -6 | | 280 | 226 | 217 | -54 | -10 |
| Totaal EC doelgroep | 17.685 | 17.290 | 16.623 | -396 | -667 | | 27.960 | 27.341 | 26.287 | -619 | -1.054 |
| Geen EC doelgroep | 8.822 | 8.423 | 8.144 | -398 | -279 | | 13.994 | 13.353 | 12.907 | -641 | -446 |
| | | | | | | | | | | | |
| Maastricht en Mergelland | In de totale koopsector | | | | | | Alle huishoudens | | | | |
| | Vraag | | | 2010 | 2015 | | Vraag | | | 2010 | 2015 |
| | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 | | 2010 | 2015 | 2020 | 2015 | 2020 |
| Totaal | 49.245 | 50.281 | 50.724 | 1.036 | 443 | | 97.719 | 97.544 | 96.499 | -175 | -1.045 |
| Waarvan EC doelgroep | | | | | | | | | | | |
| 1-2 pers, < 30 | 2.597 | 2.724 | 2.734 | 127 | 10 | | 10.702 | 9.666 | 8.807 | -1.036 | -859 |
| 1-2 pers, 30-64 | 6.582 | 6.565 | 6.699 | -17 | 134 | | 15.733 | 14.827 | 14.353 | -907 | -473 |
| 1-2 pers, 65-74 | 2.636 | 3.121 | 3.402 | 484 | 282 | | 7.763 | 8.610 | 8.827 | 848 | 217 |
| 1-2 pers, 75 eo | 2.214 | 2.767 | 3.218 | 553 | 451 | | 8.384 | 9.545 | 10.386 | 1.161 | 841 |
| Gezinnen, < 30 | 312 | 407 | 458 | 96 | 51 | | 632 | 985 | 1.130 | 353 | 146 |
| Gezinnen, 30-64 | 3.192 | 3.244 | 3.240 | 52 | -4 | | 6.724 | 6.533 | 6.336 | -191 | -197 |
| Gezinnen, 65-74 | 130 | 214 | 333 | 84 | 120 | | 477 | 629 | 835 | 152 | 206 |
| Gezinnen, 75 eo | 75 | 76 | 85 | 0 | 9 | | 366 | 315 | 324 | -51 | 9 |
| Totaal EC doelgroep | 17.739 | 19.117 | 20.170 | 1.378 | 1.053 | | 50.781 | 51.110 | 51.000 | 329 | -110 |
| Geen EC doelgroep | 31.506 | 31.164 | 30.554 | -342 | -610 | | 46.938 | 46.434 | 45.499 | -504 | -935 |

Bron: Socrates 2009 (bewerking februari 2011)

Grensoverschrijdende migratie

Voor de regio Maastricht en Mergelland is grensoverschrijdende migratie een alledaags fenomeen. De aangrenzende regio's in België (Lanaken en Riemst) en Duitsland (regio Aken) maken deel uit van het zoekgebied van potentiële verhuizers in de regio, in het bijzonder voor die in Maastricht en in Vaals. Een belangrijk deel van de buitenlandse migratie naar Duitsland en België richt zich op de naburige gemeenten. De laatste jaren lijkt er echter sprake te zijn van een kleiner wordende aantrekkingskracht van het buitenlandse grensgebied als vestigingsregio. Ook het vertrek naar het buitenland vanuit de regio is gestagneerd. Of dit door de economische crisis komt en huishoudens minder risico durven te nemen of dat ze hun woonwensen in toenemende mate ook in de eigen regio hebben kunnen realiseren is moeilijk vast te stellen. Nog moeilijker is het te bepalen met welke aantallen in de toekomst rekening moet worden gehouden. In welke mate bij voorbeeld de verdere ontwikkeling van de Campus van de Technische Universiteit Aken tot een nieuwe woningvraag in Vaals en andere gemeenten gaat leiden is nog niet goed aan te geven. De beste optie lijkt het nauwgezet volgen van alle ontwikkelingen in het grensgebied, zowel bij de planvorming als bij de uitvoering ervan.

De toegenomen vestiging van personen uit Duitsland in Maastricht is voor een belangrijk deel het gevolg van de toename van het aantal Duitse studenten aan de Maastrichtse universiteit. Zij dragen bij aan een toenemende vraag naar huisvesting voor studenten. Aangenomen mag worden dat zij na hun studie voor veruit het grootste deel terugkeren naar Duitsland en niet doorstromen op de regionale woningmarkt.



Bijlage 2 Verschil in data tussen woonverkenning en woonvisie



notitie

| | | | |
|----------|---------------------------|------------|--|
| VAN: | Wim Faessen | VOOR: | Stuurgroep regionale woonvisie Maastricht en Mergelland |
| KENMERK: | n2010-0128WF 10193-WON | ONDERWERP: | Verschil in data tussen woonverkenning en woonvisie |
| DATUM: | 7 oktober 2010 | | |

Samenvatting

Voor de nieuwe woonvisie van de Regio Maastricht en Mergelland zijn de noodzakelijke gegevens uit de in juni vastgestelde woningmarktverkenning voor de regio geactualiseerd. Voor deze actualisatie zijn er twee geldige redenen:

Vernieuwing van het woningmarktmodel Socrates waarmee de toekomstige woningmarkt wordt voorspeld, waaronder vooral de beschikbaarheid van nieuwe woonprofielen (woonwensen) uit het WoON 2009;

Verfijning van de in dat model gebruikte woonmilieus: op wijk-buurtniveau in plaats van op postcodeniveau.

De geactualiseerde uitkomsten verschillen van de in de woningmarktverkenning opgenomen uitkomsten. Hierbij gaat het vooral om de volgende punten aspecten die ten opzichte van de cijfers uit de woningmarktverkenning anders zijn:

- De woningbehoefte in de regio daalt ook al licht tot 2015, waar eerder nog een lichte stijging werd verwacht;
- Een verschuiving van de woningbehoefte van het stedelijke Maastricht naar het landelijke Mergelland;
- Een verschuiving van de woningbehoefte in Maastricht van de buiten centrum-milieus naar de groenstedelijke woonmilieus en in het Mergelland van de dorpse naar de landelijke woonmilieus.
- Een grotere behoefte aan koopwoningen.

Aan deze verschuivingen liggen de volgende redenen ten grondslag:

- A. Gewijzigde woonvoorkeuren, afkomstig uit het meest recente woononderzoek WoON 2009;
- B. De toepassing van de fijnmaziger wijk-buurtindeling voor de woonmilieus.
- C. Een vertraging in de verhuigeneigheid van eigenaar-bewoners omdat deze in deze tijd van crisis op de woningmarkt eerst zeker van de verkoop van hun eigen woning willen zijn alvorens zelf een nieuwe woning te zoeken.

In de woonvisie wordt uitgegaan van deze nieuwe en meest recente gegevens!

Voor de nieuwe woonvisie voor de Regio Maastricht en Mergelland zijn als eerste stap de noodzakelijke gegevens uit de woningmarktverkenning (rapportnummer r2010-0018WF) geactualiseerd, die op 18 juni 2010 door de stuurgroep regionale woonvisie regio Maastricht en Mergelland is vastgesteld. Waarom is een actualisering van de benodigde data al zo snel na oplevering van de rapportage noodzakelijk en kunnen niet exact dezelfde in de woningmarktverkenning opgenomen tabellen en figuren voor deze woonvisie worden gebruikt?

Hiervoor zijn de volgende goede redenen:

1. **Vernieuwing van het Socrates-model met o.a. woonprofielen uit het WoON 2009;**
2. **Aanpassing van de woonmilieu-indeling: op wijk-buurt- in plaats van postcodeniveau.**

Aan het eind van deze notitie wordt nader ingegaan op deze punten. Belangrijker is het te weten welke gevolgen deze actualisatie voor de regio Maastricht en Mergelland heeft gehad?

Het gebruik van de fijnmaziger wijk-en buurtindeling voor de woonmilieus heeft ertoe geleid dat het aantal buiten centrum-milieus in Maastricht lager is en het aantal groenstedelijke milieus hoger dan volgens de indeling gebaseerd op postcodes. Ook zijn er op wijk-buurniveau in Maastricht enkele landelijke milieus waar deze op postcodeniveau ontbreken. Voor het Mergelland betekent het gebruik van de wijk-buurtindeling een verschuiving van dorpse naar landelijke woonmilieus. ***Deze verschuiving in de vaststelling van de bestaande woonmilieus geldt ook en werkt ook door naar de gewenste woonmilieus die van belang zijn voor de woningvraag!***

In tegenstelling tot de eerdere uitkomsten gebaseerd op de woonprofielen van het WoON 2006, duiden de actuele uitkomsten op een *daling van de woningbehoefte* in de regio Maastricht en Mergelland met 250 woningen in de periode 2010-2015 en een afname van 950 woningen in de periode 2015-2020. In de woningmarktverkenning werd nog rekening gehouden met een lichte stijging (van 300 woningen) tot 2015 en een daling van 1.000 in de daaropvolgende 5 jaar. De woonwensen uit het WoON 2009 in combinatie met een nieuwe nauwkeuriger bepaling van de woonmilieus (op wijk- en buurniveau) leiden ook tot een andere conclusie dan in de onlangs uitgevoerde woningmarktverkenning is meegegeven: het is juist het landelijke Mergelland waar tot 2015 nog enige groei mag worden verwacht (+150), terwijl het stedelijke Maastricht rekening moet houden met een daling van de woningbehoefte, van -400 tot 2015 en van circa -970 daarna.

Onderscheiden naar woonmilieu is tot 2015 de grootste achteruitgang in Maastricht te verwachten in het stedelijk vooroorlogse en het stedelijk naoorlogse compacte woonmilieu. In het groenstedelijke woonmilieu mag wel nog een groei van de woningbehoefte worden verwacht. Na 2015 neemt de behoefte verder fors af in het naoorlogse compacte woonmilieu. In het Mergelland is de toename van de woningbehoefte tot 2015 vooral te danken aan de groei in het landelijke woonmilieu; deze slinkt na 2015 maar in de periode 2015-2020 is er ook weer sprake van een beperkte groei in het centrum-

dorpse milieu. In het dorpse woonmilieu daalt de woningbehoefte in zowel de eerste als de tweede periode.

De nieuwe methodiek heeft ook geleid tot een andere verdeling van de behoefte aan huur en koop. In het huidige model is juist rekening gehouden met een geringere verhuiscapaciteit van eigenaar-bewoners omdat ze eerst hun eigen huis verkocht willen hebben voordat ze naar een andere woning overstappen. Dat betekent dat volgens het nu gehanteerde scenario de behoefte aan koopwoningen positiever is en de behoefte aan huurwoningen minder groot en zelfs negatief wordt; dat geldt voor zowel de eengezins- als de meergezinssector. Een uitzondering geldt de toename van de behoefte tot 2015 aan dure huur in het centrum stedelijk compacte woonmilieu en aan middeldure huur in het landelijke woonmilieu. In de koopsector is de grootste behoeftetoename tot 2015 te zien in de middeldure koop, maar het groenstedelijke woonmilieu laat de grootste toename zien in de goedkope koop.

In de volgende tabellen overzichten zijn de resultaten voor de woningbehoefte uit de woningmarktverkenning en voor de deze woonvisie geactualiseerde versie naast elkaar geplaatst.

NIEUW voor Woonvisie!!!

Tabel 1 Verandering woningbehoefte regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015-2020

(Bron: Socrates 2009)

| 2010-2015 | huur eengezins | huur meergezins | koop eengezins | koop meergezins | Totaal |
|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| Centrum Stedelijk | -129 | -38 | 61 | 49 | -57 |
| Buiten Centrum | -284 | -412 | 26 | 134 | -536 |
| Groen Stedelijk | -98 | -240 | 499 | 33 | 194 |
| Maastricht | -511 | -690 | 586 | 216 | -399 |
| Dorps | -123 | -15 | -79 | 58 | -159 |
| Landelijk wonen | -76 | 261 | 120 | 3 | 308 |
| Mergelland | -199 | 246 | 41 | 61 | 149 |
| Totaal | -710 | -444 | 627 | 277 | -250 |

| 2015-2020 | huur eengezins | huur meergezins | koop eengezins | koop meergezins | Totaal |
|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| Centrum Stedelijk | -58 | -183 | 46 | 67 | -128 |
| Buiten Centrum | -393 | -497 | -99 | 167 | -822 |
| Groen Stedelijk | -102 | -134 | 168 | 51 | -17 |
| Maastricht | -553 | -814 | 115 | 285 | -967 |
| Dorps | -91 | -22 | 34 | 38 | -41 |
| Landelijk wonen | -124 | 164 | 1 | 10 | 51 |
| Mergelland | -215 | 142 | 35 | 48 | 10 |
| Totaal | -768 | -672 | 150 | 333 | -957 |

oud uit Woningmarktverkenning!!!

Tabel 2 Verandering woningbehoefte regio Maastricht en Mergelland, 2010-2015-2020

(Bron: Socrates 2009)

| 2010-2015 | huur eengezins | huur meergezin | koop eengezins | koop meergezin | Totaal |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Centrum Stedelijk | -62 | -77 | -53 | 42 | -150 |
| Buiten Centrum | -225 | 205 | 413 | 262 | 655 |
| Groen Stedelijk | 138 | -33 | 12 | 69 | 186 |
| Maastricht | -149 | 95 | 372 | 373 | 691 |
| Dorps | -121 | -5 | -97 | 4 | -219 |
| Landelijk wonen | -24 | 90 | -218 | -6 | -158 |
| Mergelland | -145 | 85 | -315 | -2 | -377 |
| Totaal | -294 | 180 | 57 | 371 | 314 |

| 2015-2020 | huur eengezins | huur meergezin | koop eengezins | koop meergezin | Totaal |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Centrum Stedelijk | -60 | -83 | -55 | 41 | -157 |
| Buiten Centrum | -375 | -359 | 39 | 216 | -479 |
| Groen Stedelijk | -15 | -127 | -89 | 39 | -192 |
| Maastricht | -450 | -569 | -105 | 296 | -828 |
| Dorps | -63 | -2 | -154 | 22 | -197 |
| Landelijk wonen | -7 | 30 | -6 | 8 | 25 |
| Mergelland | -70 | 28 | -160 | 30 | -172 |
| Totaal | -520 | -541 | -265 | 326 | -1.000 |

Ad 1) Vernieuwing van het Socrates-model

Met het Socrates-model worden vraag en aanbod op de woningmarkt in de toekomst voorspeld. Naast de beleidsinhoudelijke achtergronden zijn er drie belangrijke redenen om een update van het model te maken:

1. *Eind 2009 is een nieuwe demografische Primos-prognose voor bevolking en huishoudens beschikbaar gekomen.*

In de nieuwe prognose is conform de CBS-verwachtingen het buitenlandse migratie-overschot iets naar boven bijgesteld en zijn ook de verwachtingen voor sterfte en individualisering bijgesteld, waardoor op nationaal niveau het aantal huishoudens sterker stijgt dan in de vorige prognose het geval was.

Nieuw in Primos is het gebruik van de zogenaamde afstandsvervalfunctie, waarbij rekening wordt gehouden met afstanden tussen gemeenten binnen een regio: woningzoekende huishoudens vragen vooral in hun gemeente, iets minder in aangrenzende gemeenten en veel minder in verder weg gelegen gemeenten.

2. *Door het Centraal Plan Bureau zijn er nieuwe macro-economische verwachtingen gepubliceerd.*

Deze schetsen een beeld van de economie en de te verwachten ontwikkeling van de inkomens in de komende jaren. In deze nieuwe CPB-ramingen (van april 2010) is het effect van de crisis meegenomen. De verwachting van het CPB is dat er de komende jaren geen sprake zal zijn van inkomensgroei maar dat de inkomens naar verwachting gelijk zullen blijven. Op deze verwachting is het basisscenario in Socrates 2009 gebaseerd.

3. *Begin 2010 is het nieuwe WoON 2009 beschikbaar gekomen.*

Dit – “in crisistijd” afgenomen onderzoek – laat zien in hoeverre de wensen van de consument beïnvloed zijn door de crisis. Uit het WoON blijkt dat huishoudens hun wensen niet bijgesteld hebben maar hun gedrag wel hebben aangepast. Men is voorzichtiger en stelt uit. Dat heeft geleid tot een afname van de woningverkoop en de woningproductie. In het kort :

- de vraag van doorstromers richt zich volgens het WoON 2009 meer op koop dan op huur, maar het verschil tussen huur en koop is minder groot dan in het WoON 2006;
- de vraag van de doorstromers richt zich volgens het WoON 2009 meer op eengezinswoningen dan op appartementen, en ook hier is het verschil minder groot dan in het WoON 2006.

4. *Nieuw in Socrates is een efficiënter wijze van het schatten van parameters door.-waar mogelijk-gebruik te maken van gemeentespecifieke woonvoorkeuren.*

Voor gemeenten met een groot aantal respondenten in het reguliere WoON of door oversampling worden voortaan in Socrates gemeentespecifieke woonvoorkeuren gebruikt (in plaats van regionale woonvoorkeuren) om parameters te schatten. Dit leidt tot een grotere nauwkeurigheid van uitkomsten voor de betreffende gemeente of het betreffende gebied.

Ad 2) **Aanpassing van de woonmilieu-indeling**

Het vraagpatroon met betrekking tot het gewenste woonmilieu laat in 2009 een duidelijk afwijkend beeld zien ten opzichte van de voorgaande metingen in 2002 en 2006: landelijk is het percentage huishoudens met een vraag naar groenstedelijke of centrumdorpse woonmilieus gedaald, terwijl de vraag naar buiten centrum juist sterk toegenomen is. **Voor Maastricht geldt deze conclusie echter niet! Daar is de verschuiving vooral opgetreden van het buitencentrum naar het groenstedelijke woonmilieu, niet alleen in de vraag maar ook in de bepaling van de bestaande woonmilieus.** Deze ontwikkeling heeft mogelijk grote gevolgen voor het bouwbeleid. Daarom is onderzocht of de verschuiving verklaard kan worden.

In zijn geheel bekeken is een drietal oorzaken aan te wijzen die de verandering in het vraagpatroon kunnen verklaren. Het is helaas niet goed mogelijk om de bijdrage in de verschuiving van elk van deze oorzaken te kwantificeren. Er is echter wel het nodige aan inzicht gewonnen, op basis waarvan het mogelijk is om een rangorde van de oorzaken aan te geven. In afnemende mate van importantie betreffen deze:

1. *Wijziging in berekeningsmethodiek: zuivere bepaling zonder correcties*

Het gewenste woonmilieu wordt niet rechtstreeks gevraagd in het WoON, maar bepaald op grond van de antwoorden op een reeks vragen. Aan iedereen die wil verhuizen is gevraagd of men al weet naar welke buurt in de beoogde woonplaats dit betreft. Indien de buurt(code) bekend is, dan is op basis van een koppeling met de woonmilieutypering het gewenste woonmilieu eveneens bekend. Indien geen buurt aangegeven is, wordt het gewenste woonmilieu bijgeschat.

Tijdens de bijschatting is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van relevante informatie over gewenste buurt- en woningkenmerken, die ook in 2002 en in 2006 zijn benut. Omdat in de tussentijd vragen gewijzigd of geschrapt zijn, is dit echter niet altijd mogelijk geweest. Gelet op het verloop van de relevante kenmerken zijn hierin nauwelijks schokkende ontwikkelingen waarnemen te nemen, zodat aangenomen mag worden dat de bijschatting als zodanig weinig verschuivingen teweeg brengt.

Het grote verschil met voorgaande edities is dat zowel in 2002 als in 2006 om uiteenlopende redenen naderhand een correctie is uitgevoerd, waarbij het gewenste woonmilieu aangepast is op basis van de gewenste afstand ten opzichte van het centrum. Een dergelijke correctie leek voor 2009 niet nodig, en is dan ook achterwege gebleven.

2. *Aanpassing in de woonmilieutypologie: actualisering bronnen en veranderde schaalniveau*

De woonmilieutypologie van 2009 is voor het eerst bepaald op het niveau van de buurten, terwijl voorgaande typologieën bepaald zijn op het niveau van de vierpositie postcodegebieden. Verder is voor de typologie van 2009 gebruik gemaakt van recentere brondata. Wel beschouwd zijn twee effecten te onderscheiden als gevolg van de aanpassing: een tijdseffect en een schaaffect.

Desondanks blijft voor 80% van de huishoudens het huidige woonmilieu ongewijzigd na aanpassing van de typologie. De overige 20% verandert wel van woonmilieu waardoor sommige woonmilieus in aandeel toenemen en andere juist afnemen. Echter, de som van de absolute saldi over alle woonmilieus is slechts 10%.

3. *Autonome verschuiving in vraagpatronen: gerealiseerde verhuisstromen als indicator*

Los van de patroonveranderingen als gevolg van de voorgaande oorzaken, kan er nog altijd sprake zijn van een reële verschuiving. Om dit te toetsen zijn de gerealiseerde verhuizingen over de afgelopen twee jaar zowel in 2006 als in 2009 onderzocht, waarbij aangenomen is dat de gerealiseerde verhuizingen – als indicator – model kunnen staan voor de gewenste verhuizingen. De uitkomsten wijzen uit dat er een hele lichte verschuiving heeft plaatsgevonden in de gerealiseerde verhuisstromen vanuit de periferie richting de stad.

Een en ander heeft ertoe geleid dat op landelijk niveau de marktpotenties van de groenstedelijke woonmilieus volgens de huidige inzichten minder groot zijn dan eerder werd gedacht. Anderzijds zijn daarmee de potenties van de stedelijke wijken (de buitencentrum milieus) juist groter dan eerder gedacht werd. ***Zoals reeds aangegeven is dit voor Maastricht juist andersom en hebben de groenstedelijke woonmilieus iets meer potentie gekregen en de buitencentrum-milieus wat minder!***

In de woonvisie wordt uitgegaan van deze nieuwe en meest recente gegevens!



Bijlage 3 Monitoring van leegstand



notitie

| | | | |
|----------|---------------------------|------------|--------------------------------|
| VAN: | Wim Faessen | VOOR: | Regio Maastricht en Mergelland |
| KENMERK: | n2010-0185WF 10193-WON | ONDERWERP: | Monitoring van leegstand |
| DATUM: | 17 december 2010 | | |

Van leegstand wordt gesproken als een tot woning bestemd gebouw niet wordt bewoond. De statistische informatie over leegstand is divers. De grens voor afbakening van langdurige leegstand is arbitrair; voorgesteld wordt om deze te leggen bij 2 jaar.

Informatie over leegstand en actie naar eigenaren van leegstaande woningen toe zijn twee verschillende zaken.

Voor actie naar eigenaren, met het doel in gesprek te komen om op de langere duur verval van de woning en verloedering van de buurt te voorkomen, is specifiek adresinformatie nodig.

Voor algemene, niet-persoonlijke, informatie over leegstand wordt ook – voor de koppeling met andere gegevens – adresinformatie gebruikt maar deze wordt dan enkel gebruikt om te bepalen of en waar er sprake is van leegstand.

De jaarlijkse monitoring via de WOZ-monitor Limburg geeft het meest uitgebreide beeld. Indien de gemeenten in de regio per kwartaal of half jaar een indicatie willen krijgen van de leegstand en de ontwikkeling hiervan lijkt een eigen vergelijking vanuit de GBA tussen adressen en bewoonde adressen het meest nauwkeurig. Snellere en meer periodieke informatie is beschikbaar via statistische informatie over het aantal te koop staande woningen; deze kan worden verkregen via databronnen op internet, waarvan sommige (onderdelen) gratis zijn. Een en ander is afhankelijk van het gewenste detailniveau.

Advies voor een leegstandsindicator, met een *signaalfunctie*: vergelijk 2x per jaar in de GBA het aantal woonadressen en het aantal bewoonde adressen (= leegstand), liefst op wijk-buurtniveau, en volg vanuit een signaalfunctie de maandelijkse ontwikkeling van aantal te koop staande woningen via internet op www.huizenzoeker.nl.

Definitie leegstand

Van leegstand wordt gesproken als een tot woning bestemd gebouw niet wordt bewoond.

Tijdelijke leegstand, ook wel frictieleegstand genoemd, is geen probleem. Dan gaat het om leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De frictieleegstand wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing.

Langdurige leegstand is doorgaans wel een probleem, onder andere vanwege het gebrek aan opbrengsten van de woning en het gevaar van verval en verloedering van de woning en de effecten daarvan op de buurt. Langdurige leegstand treedt op indien de leegstaande woning niet op de markt wordt aangeboden voor bewoning of als de woning onvoldoende aantrekkelijk is, naar kwaliteit, ligging en/of prijs, en om die reden niet wordt bewoond.

De grens tussen tijdelijke en langdurige leegstand is arbitrair. Als signaalfunctie voor langdurige leegstand wordt hier voorgesteld **een grens van 2 jaar** te hanteren.

De **reactie** op langdurige leegstand verschilt per type eigenaar. Particuliere investeerders die eigenaar zijn van lang leegstaande huurwoningen zullen vanuit financiële overwegingen op een zeker moment overgaan tot verkoop, renovatie of sloop. Sociale verhuurders kunnen eveneens besluiten tot verkoop, renovatie of sloop waarbij ze naast de financiële overwegingen ook rekening houden met de leefbaarheid in de woonomgeving. Voor particulieren die een woning verhuren ligt sloop veel minder voor de hand. Zij zullen, al dan niet op termijn, proberen de woning te verkopen. Verkoop van de woning is vaak ook de enige weg die eigenaren van een leegstaande koopwoning kunnen bewandelen.

Leegstand en krimp

In een regio waarin het aantal huishoudens daalt of binnen afzienbare tijd gaat dalen zal, als niet ook de woningmarkt krimpt, de langdurige leegstand naar verwachting gaan toenemen. Zeker in een regio waar naar verhouding veel koopwoningen staan, zoals in de regio Maastricht en Mergelland het geval is, zal het moeilijker worden bij een afnemende vraag de eigen woning te verkopen. De wachttijden zullen oplopen, met dalende prijzen tot gevolg. Door verhuizing of door het overlijden van de laatste bewoner zullen steeds meer woningen langdurig leeg komen te staan en niet direct opnieuw worden bewoond. Bij particuliere eigenaren is dat in eerste instantie een particulier probleem, maar indien dit op grotere schaal gaat voorkomen wordt het ook een maatschappelijk probleem omdat de leegstaande woningen effect zullen hebben op de woonomgeving. Gemeenten kunnen daarom beter een visie en beleid ontwikkelen hoe om te gaan met langdurige leegstand. Sloop, renovatie, onderhoud, vergrote mogelijkheden tot verhuur, gebruik als tweede woningen, gebruik als recreatiewoning kunnen dan de revue passeren. Het doel zou gericht moeten zijn op het tegengaan van verval en van verkrotting van woningen en het tegengaan van verloedering van de woonomgeving. Indien de woningvoorraad voldoende aantrekkelijk blijft heeft iedereen daar baat bij: omdat de kans op verhuur of verkoop dan groter is, de waarde van de woningen in de buurt op peil blijft en de kans op verloedering en andere sociale problemen dan kleiner is.

Monitoring van leegstand

Alle reden dus om de leegstand in de regio te monitoren en vanuit deze monitoring bij langdurige leegstand ook acties te ondernemen naar de eigenaren toe. Deze actie is in eerste instantie gericht op het in gesprek komen met de eigenaar over de situatie en kan eventueel daarna leiden tot advies of hulp.

Gegevens over leegstand zijn niet rechtstreeks beschikbaar maar moeten worden afgeleid uit de combinatie van een woonadres en de registratie van een of meerdere huishoudens op dat adres. De leegstandsstatistiek die er zijn maken van deze methode gebruik.

De Provincie Limburg heeft een vrij uitgebreide leegstandsstatistiek. De Provincie brengt de leegstand in beeld op basis van de WOZ-monitor Limburg. Het betreft vastgoedobjecten, waarbij in de WOZ-registratie van gemeenten geen gebruiker bekend is c.q. geen gebruiker geregistreerd staat. De leegstand in de rapportage van de Woonmonitor betreft de leegstand per 31-12-{Peildatum}. *In het kader van de WOZ-monitor worden de leegstaande vastgoedadressen door Etil bij de Limburgse gemeenten opgevraagd welke gekoppeld worden met de woningvoorraadgegevens.* Zodoende zijn ook verschillende leegstandskenmerken beschikbaar (woningtype, waardeklasse, bouwjaar, leegstandsduur).

Basis van de WOZ-monitor betreffende de woningvoorraad zijn gegevens van gemeenten die door Dataland of gemeenten zelf ter beschikking zijn gesteld. Dataland verzorgt in opdracht van een groot aantal Nederlandse gemeenten de distributie van WOZ-gegevens. Op te merken is dat geen exacte peildatum aan te geven is. De gegevens van Dataland worden twee maal per jaar door de gemeenten geactualiseerd. De marge van de in de meest recente woonmonitor gebruikte gegevens ligt tussen september 2009 en maart 2010; doordat deze marge 3 maanden voor en drie maanden na 31-12-2009 beslaat, wordt gesproken over de ('gemiddelde') peildatum 31-12-2009. De gegevens over de woningvoorraad worden door Etil nog bewerkt en aangevuld. Door middel van de koppeltabel 'GBR' (Geografisch Basisregister) van Etil worden de gegevens 'gelinkt' naar verschillende ruimtelijk-administratieve schaalniveaus (buurten, wijken, gemeenten, WGR-regio's, COROP-regio's, Woonregio's, Provincie). Daarnaast worden de leegstandsgegevens die gemeenten zelf hebben aangeleverd in het bestand geïntegreerd.

Leegstandsoort

Niet alle leegstaande woningen zijn voor de markt beschikbaar. Een deel van de leegstaande woningvoorraad staat namelijk leeg in het kader van herstructureringsplannen; het betreft woningen die gesloopt zullen worden. Ook zijn er leegstaande woningen (veelal bovenwoningen) in de stadscentra die niet beschikbaar zijn voor de markt, omdat deze als magazijnruimte gebruikt worden. Daarnaast betreft een deel woningen in het kader van onlangs gerealiseerde nieuwbouwplannen, die wel voor de markt beschikbaar zijn, maar nog niet in het geheel bewoond zijn. Om meer inzicht te krijgen in de aard van de leegstand wordt in de Woonmonitor Limburg vanaf 2010 een viertal vormen van leegstand onderscheiden:

- Herstructureringsplan: Leegstand in het kader van een plan, waarbij sloop aan de orde is. Leegstand als gevolg van renovatie is niet bekend en is dus buiten beschouwing gelaten.
- Nieuwbouwplan: Leegstand in nieuwbouwplannen. Het betreft hierbij reeds gerealiseerde nieuwbouwplannen (vanaf 2004) alsook nieuwbouwplannen die nog niet zijn afgerond.
- Incidentele nieuwbouw: Nieuwbouw gerealiseerd in 2009 dat niet in het kader van een geregistreerd nieuwbouwplan valt.
- Stadscentrum: Het betreft leegstaande 'bovenwoningen' en 'bedrijfspannen met woongedeelte' in een van de zeven stadscentra in Limburg.
- Overige leegstand: Deze leegstand is ook wel als marktleege stand te zien (en die niet in een van de eerder genoemde categorieën valt).

In de laatste Woonmonitor Limburg zijn over leegstand de volgende zaken opgenomen¹⁵:

Leegstand 31-12-2009:

- naar woningtype

¹⁵ Zie Factsheetboek Maastricht en Mergelland_2009, blz. 24-28.

- ☛ naar WOZ-waardeklasse
- ☛ naar woningtype en WOZ-waardeklasse
- ☛ naar gemeente
- ☛ naar gemeente en woningtype
- ☛ naar leegstandsduur
- ☛ naar jaar van leegstand
- ☛ naar leegstandsoort
- ☛ leegstand in het kader van bouwplannen
- ☛ naar leegstandsoort per gemeente

Om de langdurige leegstand te kunnen onderscheiden is natuurlijk vooral het kenmerk leegstandsduur van belang. [De aan de statistiek ten grondslag liggende adresgegevens en de gekoppelde kenmerken kunnen wellicht door de gemeenten worden gebruikt om verdere acties, afhankelijk van de leegstandsoort en beginnend met aanschrijven, naar de eigenaar toe in gang te zetten.](#)

Een dergelijke actie volgend op gekozen beleid staat evenwel los van het volgen van de langdurige leegstand om te kunnen bepalen of deze groter wordt en er zich dus mogelijk een probleem aandient. [Via de WOZ-monitor Limburg kunnen de jaarlijkse ontwikkelingen worden gevolgd, waarbij het interessant is te kijken naar de aantallen langdurig leegstaande woningen op wijk- en buurtniveau.](#)

[Een andere mogelijkheid is dat gemeenten zelf periodiek vanuit de GBA het aantal niet-bewoonde adressen bijhouden.](#) Op pagina 37 van het Logisch Ontwerp Versie 3.7 van de GBA staat het volgende: “Elk adres dat voorkomt in een actuele categorie 08 Verblijfplaats op een actuele PL moet ook voorkomen in een actuele categorie 23 Adres op een adreslijst. Andersom geldt deze eis niet. In categorie 23 kunnen adressen voorkomen die niet voorkomen in categorie 08, bij voorbeeld de adressen van een nieuwe woonwijk, waar nog geen personen wonen.” De vergelijking tussen de categorieën 08 en 23, met een filter op de laatste van woningen, geeft een beeld van de niet-bewoonde adressen, zij het zonder leegstandsduur. [Mogelijk kunnen ook de halfjaarlijkse leveringen aan Dataland voor dit doel worden gebruikt.](#)

[Een laatste mogelijkheid om te beoordelen in welke mate de situatie op de woningmarkt verandert, is gegevens te ontlenen aan de koopmarkt. Het gaat dan vooral om de signaalfunctie.](#) Van de te koop staande woningen worden regelmatig statistische overzichten, al dan niet tegen betaling, aangeboden, waarbij soms de duur waarin de woning te koop staat of heeft gestaan, wordt meegenomen. Deze sites zullen geen compleet beeld geven van de te koop staande voorraad maar voor het signaleren van ontwikkelingen gebaseerd op het gros van de voorraad zijn ze goed te gebruiken.

Op www.huizenzoeker.nl/woningmarkt staat per gemeente per maand het aantal te koop staande woningen en worden een aantal andere indicatoren zoals gemiddelde vraagprijs en aandeel woningen met prijsdaling resp. prijsstijging gratis verstrekt. HuizenZoeker verzamelt het aanbod van koop- en huurhuizen van alle grote huizensites en makelaarsites en maakt dit makkelijk doorzoekbaar voor iedereen.

Op www.woningmarktcijfers.nl kan de theoretische verkooptijd per maand worden gevolgd. Voor gegevens op gemeentelijk niveau moet worden betaald.

Via www.dfmining.nl van Dankers & Frank kan tegen betaling per week, maand of kwartaal een overzicht gekregen worden van o.a. de duur waarop op internet aangeboden woningen te koop staan. Daarbij worden dubbeltellingen zoveel mogelijk vermeden. Van woningen die binnen 150 dagen opnieuw op internet te koop worden aangeboden wordt aangenomen dat zij sinds de eerste verschijningsdatum nog niet zijn verkocht.



Bijlage 4 Reacties op concept regionale woonvisie

Gruisen, Eric

Van: Vanderbroeck, Pierre
Verzonden: dinsdag 24 april 2012 11:25
Aan: Gruisen, Eric
Onderwerp: FW: regionale samenwerking woningbouw
Bijlagen: 20120410 uitnodiging overleg marktpartijen reg woonvisie.doc; Def concept reg woonvisie MenM 2010-2020.pdf

Van: Joan Rosenmöller [<mailto:Joan.Rosenmoller@wonenlimburg.nl>]
Verzonden: dinsdag 24 april 2012 11:19
Aan: Vanderbroeck, Pierre
CC: Bas Sievers
Onderwerp: FW: regionale samenwerking woningbouw

Geachte heer Vanderbroeck,

Naar aanleiding van onderstaande uitnodiging voor een overleg op 25 april 2012 deel ik u mede dat vanuit Wonen Limburg helaas niemand aanwezig kan zijn. Wel heeft Wonen Limburg een inhoudelijke reactie geformuleerd.

Deze inhoudelijke reactie op de visie luidt als volgt:

- + - Wonen Limburg mist dat de corporaties die actief zijn in de regio Maastricht & Mergelland ook per 2014 aansluiten bij Thuis in Limburg. Dit kan iets betekenen voor de verhuisstromen. *opstellen*
- +/- - Bestaande bouw: transformatie van bestaande bouw wordt nu naar onze mening te weinig aandacht aan besteedt. In de visie wordt met name gekeken naar nieuwbouw en sloop, wat is de netto toevoeging. Maar we denk dat er ook meer naar de bestaande voorraad moet worden gekeken, welke type hebben we nu te veel, te weinig, wat is transformeerbaar, etc. *Wat is nu uit te meegenomen*
- +/- - Volgens recent onderzoek (arbeidsmigranten in Zuid-Limburg, maart 2012) van Fons Merken (Wonen Limburg) zijn er ongeveer 8.500 arbeidsmigranten aanwezig in Zuid-Limburg, waarvan ruim 3.000 in regio M&M. Ruim 2.000 van deze arbeidsmigranten staan niet geregistreerd in het GBA. Hier wordt in de visie geen aandacht aanbesteed. *zie ook: lok. voorz. agenda*
- +/- - Wonen Limburg mist het thema leefbaarheid/voorzieningsniveau. Staat dit in een aantal gemeenten onder druk, wat invloed heeft op de lokale woningmarkt? Vitaliteit van het platteland. *ruimtelijk, niet WIV*
- +/- - 5.2 ouderenhuisvesting, erg smal. Ook behoefte aan zorg (extramuraal/intramuraal) voor bredere leeftijdscategorie. Extramuralisatie zoals omschreven in het hoofdstuk lijkt alleen ingestoken op zorgbehoefte lichamelijk, aangepaste woning, en niet op psychische zorgbehoefte. *o.e. prior. levert*

Mocht u nog vragen hebben in deze, neemt u dan contact op met Bas Sievers (manager Innovatie, Kennis & Strategie) te bereiken op 088 - 3850266

Met vriendelijke groet,

Joan Rosenmöller
 Bestuurssecretaresse

Verslag overleg met marktpartijen over regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2011-2020 gehouden op 25 april 2012

Aanwezigen

| | |
|-----------------------|--|
| J. Custers | wethouder gemeente Eijsden-Margraten/ voorzitter namens de regio |
| J. Blokker | Grouwels-Daelmans |
| I. Cordewener-Lemmens | Bouwbedrijf Lemmens |
| F. Crijns | Maasvallei |
| G. Graus | Nouvelle |
| C. Groen | Van Wijnen Sittard BV |
| G. Huizinga | Woonpunt (namens WS Wittem) |
| P. Joosten | RO Groep Zuid |
| R. Moors | BAM Woningbouw Weert |
| R. Defaux | gemeente Gulpen-Wittem |
| R. Bouman | gemeente Vaals |
| W. Robben | provincie Limburg |
| L. van de Boorn | gemeente Eijsden-Margraten |
| E. Moonen | gemeente Meerssen |
| E. Gruisen (verslag) | gemeente Maastricht, ambtelijk coördinator regionale woonvisie |

Inleiding en welkom door de voorzitter

De regionale woonvisie is een initiatief van de samenwerkende gemeenten Eijsden-Margraten, Meerssen, Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul, Vaals en Maastricht en de provincie.

De voorzitter legt uit, dat het voorliggende stuk dateert van november 2010. Vanwege de discussies tussen gemeenten onderling heeft het proces behoorlijk lang geduurd. De cijfers zijn dan ook een momentopname uit 2010. Gemeenten realiseren zich, dat de wereld constant veranderd. De vraag is in welke mate de krimp en de vergrijzing zullen toeslaan, maar dat ze invloed zullen hebben is zeker.

Opzet is dan ook om het als een dynamisch stuk te zien. Er zal regelmatig gemonitord worden en op basis daarvan bijgesteld. Het is nu eerst zaak de visie als gezamenlijke overheden vast te stellen en op basis van dat gemeenschappelijke vertrekpunt e.e.a. concreet verder uit te werken.

Vastgesteld is, dat er in de regio, zoals in geheel Zuid-Limburg, maar ook daarbuiten, sprake is van een overmaat aan woningbouwplannen. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid en kan "goede" plannen frustreren. De provinciale woonvisie gaat dan ook uit van 1 woning erbij, 1 eraf voor deze regio voor de jaren tot en met 2020.

Uit eigen onderzoek in het kader van de regionale woonvisie heeft de regio geconcludeerd, dat er tot en met 2014 circa 1.340 woningen netto kunnen worden toegevoegd, afgaand op de door bureau Abf ingeschatte marktruimte (consumentgerichte programma). Overigens geldt dit alleen, als in de juiste kwaliteit wordt gebouwd en in de juiste woonmilieus. In de periode daarna zal sprake moeten zijn van een negatieve netto toevoeging om met name

de bestaande voorraad en/of andere wijken, kernen en gemeenten in de regio niet te "kannibaliseren". Zo de krimp al minder toeslaat dan wellicht uit de cijfers uit 2010 blijkt, dan zal gezien ontwikkelingen als gezinsverdunding, vergrijzing e.d., maar ook door economische omstandigheden in ieder geval sprake moeten zijn van een kwalitatieve omslag.

De vraag aan de marktpartijen is een open vraag: wat vinden zij van het voorliggend stuk en hebben zij adviezen voor de samenwerkende overheden.

Opmerkingen en adviezen

- Niet te veel op de stoel van de marktpartijen gaan zitten en niet te veel op cijfers afgaan. Zachte plannen zouden geschrapt kunnen worden, maar de markt bepaalt. Plannen bijstellen op basis van monitoring. Wel zou de overheid moeten sturen op verbetering van de doorstroming, de kwaliteit van de bestaande voorraad, meer levensloopbestendig bouwen en kwaliteit van de openbare ruimte. Hiertoe juridische tools inzetten.
- Nadruk op versterken van de Zuid-Limburgse economie en vergroten van werkgelegenheid. Economie is de sleutel. De voorzitter noemt in dit verband de Zuid-Limburgse samenwerking binnen Brainport 2002 (Limburg Economic Development (LED)).
- Aandacht wordt gevraagd voor de vraag wie het schrappen van "harde" plannen betaalt. De voorzitter geeft aan, dat gemeenten en marktpartijen in deze een zelfde direct financieel-economisch belang hebben bij bouwen, echter de effecten op de lange termijn kunnen nadelig zijn gezien de mogelijke gevolgen voor de bestaande woningvoorraad en voor de burger in geval van een restschuld bij gedwongen verkoop. Er is dus een maatschappelijk belang om bij te sturen waar dat mogelijk is.
- Uitgangspunt zou moeten zijn welke plannen WEL gerealiseerd zouden moeten worden in plaats van welke niet. Kijk naar wat de consument wel nog wil. Voor de juiste woningen op de juiste plek is een markt.
- Meer aandacht voor bestaande bouw, met name de zogenaamde "identiteitsdragers", d.w.z. invulling/herbestemming van monumenten en beeldbepalende panden als kloosters, kerken, e.d.. Hiermee kan Zuid-Limburg zich onderscheiden. De nadruk ligt nu nog te veel op nieuwbouw. De voorzitter geeft aan, dat herbestemming van deze gebouwen in principe buiten het "1 erbij, 1 eraf" regime van de provincie vallen. Wordt nader opgepakt in het kader van het nieuwe Provinciaal Ontwikkelingsplan (POL).
- Meer faciliteren van voorzieningen in (en nabij) bestaande woningen om langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Om de behoefte aan zorgwoningen en nadrukkelijk ook voor zorg geschikt te maken woningen in beeld te brengen loopt momenteel een onderzoek in opdracht van de provincie.
- Flexibiliteit in plannen, met name in bestemmingsplannen, is van groot belang. Zeven jaar doorlooptijd voor het bouwen van woningen vanwege allerlei procedures is echt te lang. Ook moeten de cijfers niet als hard worden beschouwd, maar als indicatie. De visie dient op basis van monitoring te worden bijgesteld waar nodig. Dit laatste is overigens ook uitgangspunt van de gemeenten. Verder dient de burger/consument meer betrokken te worden bij planvorming.
- Starters op de woningmarkt te hulp schieten, niet zo zeer door het bouwen van goedkope woningen ("er zijn er al genoeg"), maar het bevorderen van de doorstroming. Aandacht voor ketenbenadering, wellicht kunnen gemeenten hierin een rol spelen (voorbeeld Horst aan de Maas). Gewezen wordt wel op de gevaren van een ander

instrument, zijnde het opkopen van incurante woningen: financiële risico's zijn groot gebleken (voorbeeld provincie Noord-Brabant).

- Naast hervorming van de woningmarkt (lange termijn) door de overheid, waar nu breed consensus over is, dienen op korte termijn acties te worden ondernomen om de woningmarkt vlot te trekken. Overheden dienen hiertoe instrumentarium aan te wenden. Gewezen wordt op het belang van het toevoegen van een uitvoeringsparagraaf.
- Fondsvorming zou een goede optie kunnen zijn om incurante woningen uit de markt te nemen en goede woningbouwplannen te stimuleren.
- In principe bouwt de markt uiteraard niet voor de leegstand, zeker in deze ongewisse tijden, maar wel kan nieuwbouw concurrerend zijn voor bestaande bouw. Erkend wordt dan ook, dat er een spanningsveld is tussen marktconform bouwen en overheid (juridische titel) op dit vlak. Desgevraagd tonen de marktpartijen zich bereid in overleg te treden over projecten die wel of wellicht juist niet meer zouden moeten worden ontwikkeld, binnen de grenzen van goed ondernemerschap uiteraard.

Afspraken en vervolg

- Reacties kunnen nog per mail worden verzonden, doch uiterlijk voor 15 mei a.s., aan de secretaris/coördinator van de regionale woonvisie via eric.gruisen@maastricht.nl. Iedere marktpartij, ook diegenen die niet vertegenwoordigd waren vandaag, wordt benaderd met dit verzoek.
- De opzet is om de visie voor de zomer in de colleges van B&W te behandelen via een uniforme collegenota. Gezien de beperkte beschikbare tijd zal dit verslag na goedkeuring worden toegevoegd aan de collegenota.
- Na de zomer volgt raadsbehandeling. De opmerkingen uit dit verslag zullen hierin worden verwerkt.
- De regionale woonvisie zal, evenals de regionale woonvisies van beide andere Zuid-Limburgse regio's, onderlegger moeten zijn voor de Zuid-Limburgse woonvisie in het kader van de samenwerking binnen Kompas Zuid-Limburg, waarin de marktpartijen vertegenwoordigd zijn. Overigens wordt op 7 mei a.s. een convenant getekend tussen Rijk en provincie, waarvan ook aanpak woningmarkt is meegenomen.
- Geconcludeerd wordt eveneens, dat na vaststelling van de visie het werk eigenlijk pas begint. De visie zal moeten leiden tot concrete uitvoering (uitvoeringsagenda).
- Tenslotte wordt geconcludeerd dat overleg in deze setting zinvol is en wordt afgesproken een dergelijk "marktoverleg" op regelmatige basis (bijvoorbeeld ieder jaar) te voeren.

De voorzitter dankt de aanwezigen en sluit de vergadering.

Maastricht, 1 mei 2012

EG

Van: Hanneke Warnier [h.warnier@servatius.nl]

Verzonden: donderdag 10 mei 2012 17:25

Aan: Gruisen, Eric

CC: Susan Cortenraad; Sander Roosen

Onderwerp: Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

Beste Eric Gruisen,

Op woensdag 2 mei hebben wij een e-mail ontvangen van Pierre Vanderbroeck met het verzoek voor 15 mei aanstaande te reageren op de regionale woonvisie. Dit vanwege het feit dat Servatius helaas niet aanwezig kon zijn bij de bijeenkomst van 25 april.

In zijn e-mail gaf Pierre aan dat de opmerkingen en adviezen van de aanwezige partijen in een verslag verwerkt zullen worden. Servatius zou dit verslag graag willen ontvangen (indien mogelijk).

Vanmiddag heb ik de regionale woonvisie doorgenomen en op zich kunnen wij ons vinden in de teksten. Er zijn een klein aantal opmerkingen die ik toch graag even wil aanstippen:

- In het stuk komt meerdere malen naar voren dat er in feite gewerkt gaat worden met een 0-saldo. Nieuwbouw en sloop moeten elkaar opheffen. Betekent dit dan dat als wij bijvoorbeeld 100 woningen slopen, er 30 terugbouwen dat we dan nog een reserve van 70 hebben. Of gaan die 70 dan naar andere (misschien zelfs commerciële) partijen?
- In het stuk wordt ook meerdere malen aangehaald dat de harde plannen op dit moment te ambitieus zijn (te veel in aantal). Er wordt een voorstel gedaan wat er dan wel gebouwd zou mogen worden. Is dit een reëel voorstel? Als ik alleen al kijk naar de productie in Eijsden en de plannen die wij daar hebben, kan ik me dat niet voorstellen.
- Op pagina 30 worden een aantal zaken genoemd die een aanslag zijn op de financiële mogelijkheden van corporaties. Mijns inziens hoort het afschaffen van de Vogelaarheffing daar ook nog bij. In Maastricht Noord-Oost hebben wij daar wel rekening mee gehouden. Als de heffing komt te vervallen, zullen wij daar financieel in de problemen raken en plannen moeten bijstellen.
- Op pagina 39 wordt onder strategische inzet geschreven dat nieuwbouw alleen dat woningtype mag betreffen dat niet gerealiseerd kan worden door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Hier kunnen wij ons niet in vinden. Wij zullen ook andere woningtypes blijven bouwen (bijvoorbeeld reguliere gezinswoningen) om onze portefeuille te verjongen en om te voorkomen dat we eenzijdig woningbezit toevoegen in bepaalde buurten (leefbaarheid).

- Op pagina 51, de laatste zin komt een beetje uit de lucht vallen. Ineens worden er afspraken gemaakt over Woonkeur en het Opplus-label. Daar kunnen wij ons ook niet in vinden. Enkele jaren geleden hebben wij als Servatius er bewust voor gekozen om niet meer volledig volgens Woonkeur te bouwen. Financieel gezien was dit een onhaalbare zaak.

Indien er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

(24 mei ben ik voorlopig voor het laatst op kantoor vanwege zwangerschapsverlof, vanaf 31 juli is mijn collega Susan Cortenraad terug van haar zwangerschapsverlof. Zij zal dan aanspreekpunt zijn betreffende de regionale woonvisie. Ik heb Susan in de cc gezet zodat jullie haar gegevens hebben. Mochten jullie tussen 24 mei en 31 juli dringende vragen hebben over de regionale woonvisie dan kunnen jullie contact opnemen met Sander Roosen. Hij zal dan intern de vraag wegzetten)

Met vriendelijke groet,

Hanneke Warnier

beleidsadviseur

Servatius Wonen & Vastgoed

Postbus 1150, 6201 BD Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 41, Maastricht

T (043) 3284209 | M (06) 22205136

h.warnier@servatius.nl | www.servatius.nl



Literatuurlijst

- **ABF Research**, 2010, Regionaal woonbeeld Maastricht en Mergelland (r2010-0009WF)
- **ABF Research**, 2010, Woningmarktverkenning regio Maastricht en Mergelland 2010-2020 (r2010-0018WF)
- **Gemeente Gulpen-Wittern**, 2009, Strategische visie 2009-2020 Gulpen-Wittern
- **Gemeente Gulpen-Wittern**, 2009, Woonplan 2010-2020 Gemeente Gulpen-Wittern
- **Gemeente Maastricht**, 2008, Stadsvisie 2030 Actualisatie 2008, 23 mei 2008
- **Gemeente Margraten**, 2010, Woonbehoefteanalyse 2010-2040, 1 februari 2010 (Companen)
- **Gemeente Margraten**, 2010, Kaders voor woningbouwprogrammering, 24 juni 2010
- **Gemeente Meerssen**, 2009, Toekomstvisie Gemeente Meerssen 2020, 15 oktober 2009
- **Gemeente Vaals**, 2008, Strategische visie Vaals 2020
- **Provincie Limburg**, 2010, Provinciale Woonvisie – ontwerp, vastgesteld concept, 5 oktober 2010
- **Woonpunt jaarverslag 2009**, 2010, Woonpunt.