



Maastricht

Cahier

“Maastricht, aantrekkelijke woonstad”

D66 Cahiers

Met de reeks D66 Cahiers wil de fractie van D66 Maastricht een bijdrage leveren aan opinievorming en discussie over actuele lokale onderwerpen. In de cahiers wordt een onderwerp verder uitgediept. De fractie ziet de cahiers als een voorzet om de discussie over een bepaald onderwerp aan te gaan.

Reacties zijn van harte welkom.

Fractie D66 Maastricht

Postbus 1992

6201 BE Maastricht

info@d66maastricht.nl

Talent gezocht

D66 Maastricht is een politieke partij die bruist van de ideeën en concrete plannen.

D66 Maastricht is op zoek naar mensen die willen meedenken, meepraten meedoen.

Bezoek onze activiteiten, onze bijeenkomsten en help mee Maastricht te veranderen.

Kijk voor meer informatie op www.d66maastricht.nl

Inleiding

“Aanleiding waren er te over: leegstaande gebouwen, vrijgekomen bedrijfsterreinen, niet benutte reserveringen en een dalend verzorgingsniveau ten gevolge van de bevolkingsontwikkeling.”

Nee, D66 heeft niet de hand weten te leggen op de concept-tekst van de nieuwe gemeentelijke structuurvisie. De bovenstaande zin zou er echter zomaar in kunnen staan. Het citaat is afkomstig uit de bijdrage van H.P.G. Hoorn (blz. 36) aan het boek “Tussen twee bruggen, Maastricht in de tijd van Baeten” uit 1985. Delen van het boek blijken echter 25 jaar na dato verrassend actueel.

Net als midden jaren tachtig van de vorige eeuw staat Maastricht, op een moment dat het met de overheidsfinanciën slecht gesteld is, voor een aantal fundamentele keuzes op het gebied van wonen, werken en recreëren. Een belangrijk deel van deze keuzes zullen landen in de gemeentelijke structuurvisie die loopt tot 2030.

D66 Maastricht heeft in dit kader een naam hoog te houden als het gaat om een visie op stadsontwikkeling en wonen. In de eerste jaren van haar bestaan in Maastricht heeft D66 samen met B4¹ en anderen immers actie gevoerd om behoud van de woonfunctie van de binnenstad en te voorkomen dat het Boschstraatkwartier een kantorenwijk zou worden. Deze actie is succesvol gebleken.

Met dit cahier willen wij deze traditie voortzetten. Wij geven hierin aan hoe volgens D66 in 2030 het wonen in Maastricht vorm moet hebben gekregen.

Richard Schoffeleers

Thijs Mulder

¹ Aktiegroep tegen de plannen van de gemeente om het Boschstraatkwartier om te vormen tot kantoorlokatie.

1. Visie D66 landelijke woningmarkt

In dit cahier gaan wij voornamelijk in op wonen in Maastricht. Er zijn zaken, zoals de hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag, die van uit Maastricht amper te beïnvloeden zijn, maar wel een grote invloed hebben op het wonen in Maastricht. Daarom geven wij hieronder het D66-standpunt weer van de Tweede Kamerfractie.

D66 wil een goede woning voor iedereen. De woningmarkt is de afgelopen decennia volledig op slot geraakt. Dit geldt zowel voor de huur- als voor de koopmarkt. Hierdoor krijgen starters op de woningmarkt geen kans om een goed huis te huren of te kopen en zitten mensen vast in hun woning. De prijzen van koopwoningen zijn in de afgelopen decennia fors gestegen en de gemiddelde starter kan zich geen koophuis veroorloven.

Daarnaast kampt Nederland met een woningvoorraad die niet voldoet in kwantiteit en kwaliteit. Het gebrek aan toegang en aan doorstroming leidt niet tot maatschappelijke onvrede en ook tot economische schade.

Om de woningmarkt structureel van het slot te halen, zijn volgens D66 grootschalige hervormingen noodzakelijk. Zowel de huur- als de koopmarkt moeten worden hervormd. Dus niet alleen de hypotheekrenteaftrek en de overdrachtsbelasting, of alleen de huurtoeslagen en de huurregulering, maar het geheel. Het vergt eveneens een ander ruimtelijk ordeningsbeleid, een beleid dat gericht is op minder overheidsingrijpen. Opdat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten en doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

Het systeem van de hypotheekrenteaftrek leidt er toe dat de fiscale bevoordeling door de overheid -relatief en absoluut- toeneemt met de stijging van het inkomen. Tegelijkertijd zorgt het ervoor dat Nederlandse gezinnen hoge hypotheekschulden hebben en weinig aflossen. D66 wil het systeem hervormen zodat het weer doet waarvoor het is bedoeld: het stimuleren van het kopen van een eigen huis. De fiscale aftrek zal echter meer gericht worden ingezet, waardoor vooral starters profijt hebben van de regeling.

Bij dit alles past wel een kanttekening: hervormingen op de woningmarkt kunnen alleen voorzichtig en geleidelijk. Daarom stelt D66 een geleidelijke hervorming van de hypotheekrenteaftrek voor. Uitmondend tenslotte in een stelsel waarbij we fiscaal uitgaan van een aflossing van elke hypotheek

in 30 jaar en waarbij alle inkomensgroepen tegen hetzelfde percentage van 30% de hypotheekrente mogen aftrekken.

In deze voorstellen hanteren wij een aantal uitgangspunten: allereerst voeren wij wijzigingen geleidelijk en voorspelbaar door om onrust op de woningmarkt te voorkomen. Tevens zullen huizenbezitters hierdoor de kans krijgen om zich op de veranderingen voor te bereiden. Ten tweede willen wij af van de perverse prikkel om met zo veel mogelijk schulden en een zo laag mogelijke aflossing een huis te financieren. De afschaffing van de volledig aflossingvrije hypotheek is hier een goede eerste stap in. Ten derde streeft D66 naar eerlijke hypotheekrente aftrek. Door geleidelijk in 22 jaar het hoogste aftrektarief terug te brengen naar 30% voor iedereen ongeacht inkomen. Tenslotte streeft D66 naar een versimpeling van de regels. Een voorbeeld hiervan is de volledige afschaffing van de overdrachtsbelasting.

In bijlage 1 is opgenomen de resolutie woningmarkt, waarin het bovenstaande standpunt nader is uitgewerkt. Ook in het verkiezingsprogramma D66 voor de Tweede Kamer 2010-2014 zijn deze voorstellen in meer detail beschreven.²

² Zie de landelijke website: <http://www.d66.nl/>

2. Wonen in Zuid-Limburg en Maastricht: stand van zaken

Het fundament onder het ontwikkelen van een visie zijn de cijfers. In dit deel van het cahier zal daarom worden ingegaan op zowel de huidige stand van zaken als de verwachte ontwikkelingen tot 2030. Uit beiden kunnen conclusies worden getrokken met betrekking tot het thema wonen.

In het onderstaande schema zijn de belangrijkste kengetallen over 2010 opgenomen voor Zuid-Limburg met een uitsplitsing voor Maastricht. Het gaat om aantal inwoners, leeftijdsopbouw ervan, het type huishoudens waarin zij leven en de samenstelling van huishouden. Verder zijn opgenomen het aantal woningen, de verhouding koop-huur en de aantallen studenten in Maastricht.

Op basis van de cijfers in de tabel 'Zuid-Limburg en Maastricht in cijfers' op de volgende pagina zijn de volgende conclusies voor het thema 'wonen' te trekken:

- Maastricht heeft ten opzichte van Zuid-Limburg als geheel veel jongeren binnen haar grenzen.
- De aanwezigheid van onderwijsinstellingen in de stad heeft een wezenlijke invloed op de omvang van de bevolking. Uiteraard wonen niet alle studenten aan de MBO & HBO-opleidingen of de UM in de gemeente Maastricht. Zonder studenten zou de bevolking waarschijnlijk rond de 100.000 zitten.
- Maastricht kent beduidend meer eenpersoons huishoudens dan Zuid-Limburg als geheel. Daarnaast is het aantal huishoudens met kinderen een stuk kleiner.
- Het percentage ouderen in Maastricht wijkt amper af van het percentage in Zuid-Limburg.
- Maastricht heeft meer huurwoningen (corporaties en anderszins) dan woningen bij de bewoner in eigendom.

Zuid-Limburg ³ en Maastricht in cijfers ⁴ (2010)						
Zuid-Limburg			Maastricht			
						als % Z.-L.
Aantal inwoners ⁵	607.784		118.535			19,5%
<i>leeftijd</i>	<i>%</i>	<i>absoluut</i>	<i>leeftijd</i>	<i>%</i>	<i>absoluut</i>	
Jonger dan 20	20%	119.935	0 tot 15	12%	14.224	
20 tot 65	61%	372.103	15 tot 25	17%	20.151	
65 en ouder	19%	115.746	25 tot 45	25%	29.634	
			45 tot 65	28%	33.190	
			65 en ouder	18%	21.336	
Studenten MBO 2009/10					3.100	
Studenten HBO 2009/10					4.048	
Studenten UM 2010/11					14.497 ⁶	
Aantal huishoudens	285.335		61.612			21,5%
<i>samenstelling</i>	<i>%</i>	<i>Absoluut</i>	<i>%</i>	<i>Absoluut</i>		
eenpersoons	37%	105.900	48%	29.873		
huishouden zonder kinderen	32%	91.703	27%	16.803		
huishouden met kinderen	31%	88.732	24%	14.936		
Aantal woningen	284.617		56.660			19,9%
Koop	55%	155.873	40%	22.664		
Huur – eigendom corporaties	31%	88.884	41%	23.231		
Huur – eigendom overig	13%	37.759	18%	10.199		

³ De grens tussen de regio's Midden- en Zuid-Limburg valt samen met de grens tussen de gemeenten Echt-Susteren en Sittard-Geleen.

⁴ De cijfers zijn afkomstig van de website: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/default.aspx>

⁵ Opmerkelijk genoeg hanteert het CBS voor leeftijden blijkbaar een andere onderverdeling voor de regio dan voor de afzonderlijke gemeenten.

⁶ Jaar 2010/11, blz. 51 van de corporate brochure 'Leading in Learning' (2011).

De basis voor onze analyse met betrekking tot de verwachte ontwikkelingen tot 2030 zijn de prognoses van Etil⁷. In 2011 heeft het Etil in opdracht van de Provincie Limburg een nieuwe prognose gemaakt van de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en woningvoorraadbehoefte in Limburg. Op basis van dit onderzoek is de verwachting dat de krimp en de verandering van de bevolkingssamenstelling zal doorzetten met alle gevolgen van dien voor de behoefte aan woningen (aantal en type), kantoren, bedrijfsgebouwen en bedrijventerreinen. In het onderstaande schema zijn de cijfers voor 2010 en 2030 opgenomen. Opnieuw voor zowel Zuid-Limburg als Maastricht. Berekend is wat de verschillen zijn.

Progneff: ontwikkeling Zuid-Limburg en Maastricht in 2030 ⁸						
	Zuid-Limburg			Maastricht		
	2010	2030	+/-	2010	2030	+/-
Aantal inwoners	607.784	534.063	-73.721	118.535	111.149	-7.386
0 t./m. 24 jaar	157.376	117.987	-39.389	34.373	29.671	-4.702
25 t./m. 64 jaar	334.762	250.615	-84.147	62.217	52.188	-10.029
65 jaar en ouder	115.728	165.461	+49.733	21.990	29.290	+7.300
Aantal huishoudens	285.335	268.564	-16.771	61.612	60.511	-1.101
Aantal woningen ⁹	284.617	266.425	-18.191	56.660	54.028	-2.632

Leeftijdsofbouw per huishouden in Maastricht er in 2030			
15-19	1.268	55-59	3.663
20-24	6.810	60-64	4.527
25-29	5.377	65-69	4.977
30-34	4.624	70-74	4.715
35-39	4.166	75-79	4.114
40-44	3.784	80-84	3.412
45-49	3.175	85-89	1.798
50-54	3.142	90 +	960

⁷ Etil is een regionaal economisch onderzoeksbureau dat werkt voor overheden, instellingen en bedrijfsleven. Zie ook hun website: <http://www.etil.nl/>

⁸ Zie voor het onderzoek en de opgenomen cijfers de website: <http://prognoses.vanmeernaarbeter.nl/wat-is-progneff>
Geraadpleegd op 22 augustus 2011.

⁹ Voor 2030 betreft het een aanname van de behoefte aan woningen.

Op basis van de bovenstaande prognose zijn de volgende conclusies voor het thema 'wonen' te trekken:

- Bij ongewijzigd beleid en omstandigheden krijgt ook Maastricht te maken met een bevolkingsdaling.
- De omvang van het aandeel 'jongeren' in de bevolking daalt. Zonder de aanwezigheid van de onderwijsinstellingen zou de daling waarschijnlijk nog veel ingrijpender zijn.
- De omvang van het aandeel 'ouderen' in de bevolking stijgt aanzienlijk.
- Ook in Maastricht zullen woningen moeten worden gesloopt.

Samenvattend is Zuid-Limburg, inclusief Maastricht, dus een gebied waarvan alles teveel is.¹⁰ Dit betreft zowel woningen¹¹, kantoren, bedrijventerreinen als winkels¹². En op de plank liggen nog meer plannen. Ook kan men niet om de invloed van internet en ICT op wonen, werken (denk aan: flexplekken, thuiswerk, inhuur ZZP-ers), winkelen¹³ en recreëren heen. De behoefte om thuis te kunnen werken zal toenemen, hetgeen om een andere indeling van de woning vraagt en een ruimer beleid/regeling in een bestemmingsplan. Wellicht dat deze ontwikkeling ook een oplossing kan zijn voor de leegstaande (en nog leegkomende) panden in de aanloopstraten.

Naast dat voor alle functies een overschot is, sluiten vraag en aanbod niet op elkaar aan. Een deel van de woningen, winkels, bedrijfsgebouwen en kantoren moet of ingrijpend worden aangepast om toch aan de huidige en toekomstige eisen te kunnen voldoen of moet worden afgebroken.

Lang was de woningmarkt een verkopersmarkt. Aannemers zetten woningen of appartementen neer en vanwege de krapte in het aanbod had de een potentiële koper weinig tot geen keuze. Sinds een aantal jaar is de woningmarkt een kopersmarkt. Aanbod genoeg waaruit de potentiële koper kan kiezen.

Als het gaat om het kiezen van een woning is er dus keus te over. Voor wie geen diehard sjeng is, is wonen in Maastricht slechts één van de opties. Dat kan in het Heuvelland. Voor wie iets verder kijkt, zijn ook de Westelijke Mijnstreek en Parkstad een optie. Daarnaast zijn er de woongebieden over de grens waar van oudsher bewoners van Maastricht naar toe verhuizen. Geen actie ondernemen is geen

¹⁰ Zie voor een uitgebreide analyse van de Limburgse woningmarkt de website:

http://www.limburg.nl/Beleid/Ruimtelijke_Ontwikkeling_en_Volkshuisvesting/Bouwen_en_Wonen/Onderzoek_en_monitoring/Woonmonitor_Limburg

¹¹ Zie voor Maastricht en Mergelland het factsheetboek op de website genoemd in noot 5.

¹² Zie bijvoorbeeld de berichten in: Dagblad De Limburger op 30 juli, 6 augustus en 8 augustus 2011 en het NRC op 11 augustus 2011.

¹³ Zie voor de consequenties op het gebied van de detailhandel: <http://www.retail2020.nl/pages/689/Retail2020.html>

optie. Indien de omvang van de bevolking namelijk te zeer daalt, heeft dit negatieve consequenties voor het in stand houden van zowel publieke voorzieningen (denk aan scholen, buurthuizen, de huisarts) als private voorzieningen (denk aan supermarkten, horecazaken, etc). Daling van de bevolking heeft verder een negatieve invloed op de waarde van woningen. Verder leidt leegstand van onverkoopbare/onverhuurbare woningen tot verloedering van de betreffende buurt met een negatieve spiraal als gevolg.

3. Wonen in Maastricht in 2030: visie D66

D66 zet in op het behoud van de huidige bevolkingsomvang in 2030. Hierop moet worden ingezet omwille van het behoud van voorzieningen en om te voorkomen dat buurten door leegstand verloederen. Om dit doel te bereiken, werkt de gemeente met haar burgers, bedrijven en instellingen om één voor deze partijen aantrekkelijke stad te realiseren en te behouden. Dit vanuit de gedachte dat alleen een aantrekkelijke stad mensen kan verleiden om in Maastricht te blijven wonen. Een aantrekkelijke stad is ook beter in staat om bedrijven te behouden en aan te trekken.

Door de toegenomen keuzemogelijkheden zullen mensen bij het kiezen van een woning veel meer letten op zaken zoals aanwezigheid van voorzieningen, aanwezigheid van openbaar groen, omvang van de tuin, beschikbaarheid van parkeerplaatsen, sociale veiligheid. De kunst is dan ook om het woningaanbod in Maastricht dusdanig aantrekkelijk te maken en te houden, dat een potentiële koper voor een woning in Maastricht kiest.

De ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw bieden ook kansen voor natuur en groen. De noodzaak om nog nieuwe locaties te ontwikkelen ten koste van natuur- en/of landbouwgrond vervalt. In de stad ontstaat de mogelijkheid om in dichtbebouwde wijken ruimte te scheppen en te “vergroenen”.

D66 Maastricht neemt de bestaande stad is het uitgangspunt. In Maastricht kunnen in hoofdlijnen drie woonmilieus worden onderscheiden: ‘de levendige stad’, ‘stads wonen’ en ‘de rustige stad’.

In ‘de levendige stad’ kan men zo vanuit de voordeur een gezellig eetcafé binnenstappen voor een lekkere hap of een borrel. Ook hoeft de bewoner van de levendige stad niet ver te reizen voor zijn/haar dagelijkse boodschappen en shopt deze op loopafstand. In de levendige stad is er altijd wat te doen; er is veel horeca en er zijn evenementen. Naast al deze voordelen kent het wonen in de levendige stad ook een andere kant; bijvoorbeeld zijn de beperkte parkeervoorzieningen duur en voor groen moet men naar de parken of een stuk reizen.

De levendige stad wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid, aanwezigheid van veel appartementen, eengezinswoningen beperkt aanwezig, voorzieningen (winkels, horeca, scholen, etc.) op loopafstand, aanwezigheid van evenementen, goed aangesloten op het openbaar vervoer, beperkte en dure mogelijkheden tot parkeren, het openbaar groen is geconcentreerd in parken.

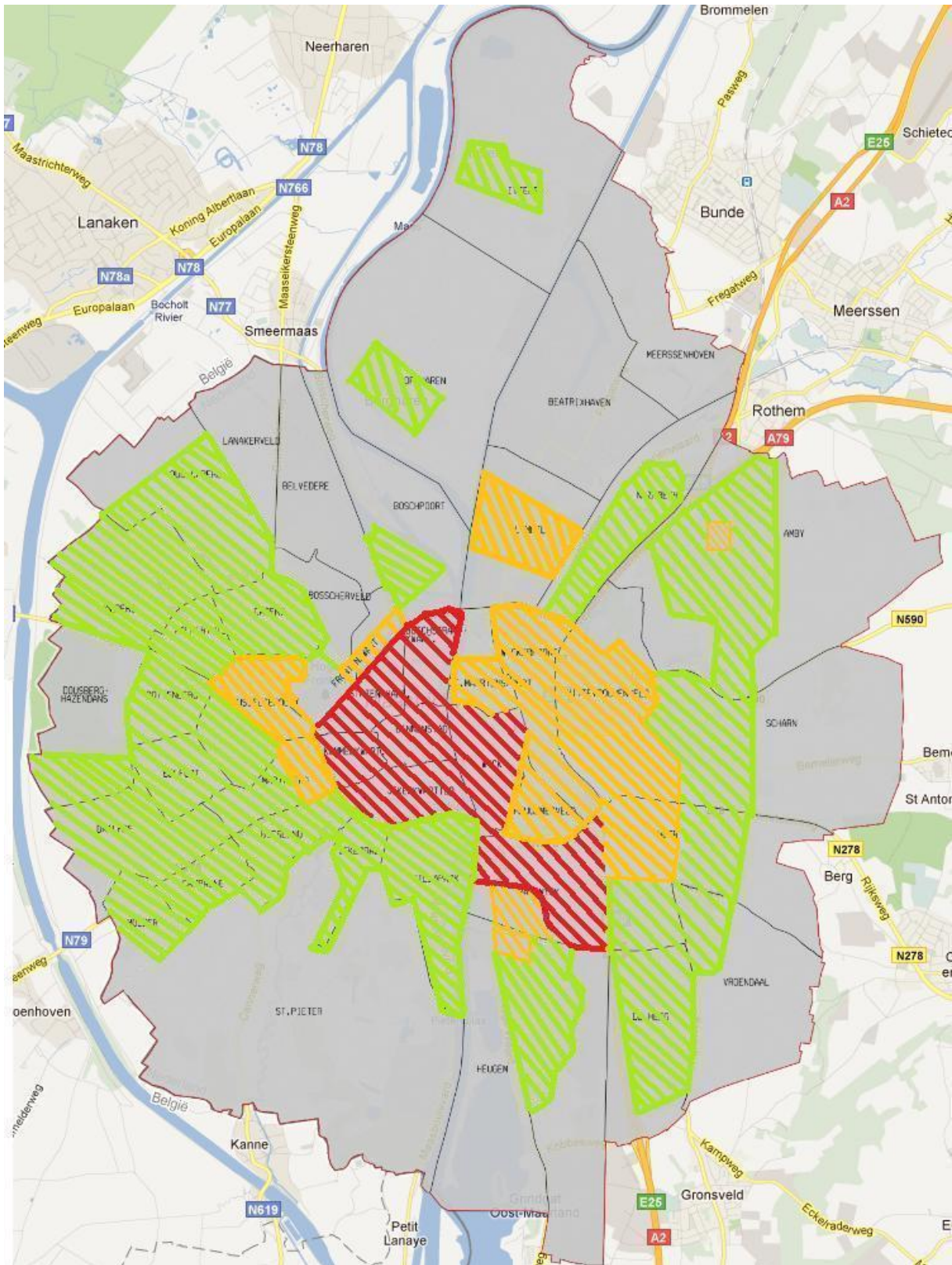
Mensen die kiezen voor 'stads wonen' willen graag op relatief korte afstand van de levendigheid van de binnenstad zitten, maar toch een zekere mate van rust en ruimte. Om lekker uit eten te gaan stapt men op de fiets of wandelt naar de levendige stad. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft men niet ver te reizen. Door de combinatie van een relatief groot huis en een redelijke prijs is dit de ideale vestigingsplaats voor een bedrijf aan huis.

Stads wonen wordt gekenmerkt door hoge bebouwingsdichtheid, mix van appartementen en eengezinswoningen, voorzieningen zijn deels bereikbaar op de fiets en deels te voet, ruimere mogelijkheden tot parkeren (maar kan toch niet altijd op eigen terrein), goed aangesloten op het openbaar vervoer, openbaar groen verspreid over het gebied.

Wie kiest voor wonen in 'de rustige stad' woont ruim met tuin en beschikt over parkeermogelijkheden. Naast de tuin kan men ook genieten van de parken en natuurgebieden. De ruime woning met tuin is doorgaans zeer betaalbaar. De keuze voor rust houdt in dat er gereisd moet worden voor horeca, voorzieningen en evenementen.

De rustige stad wordt gekenmerkt door lage bebouwingsdichtheid, nagenoeg alleen eengezinswoningen, voorzieningen zijn bereikbaar met fiets, openbaar vervoer of auto, aansluiting op openbaar vervoer is beperkt, goede spreiding van het openbaar groen.

Een deel van de Maastrichtse wijken heeft nu nog een mengvorm. Denk onder andere aan De Heeg, Heugem en Daalhof. Deze wijken zijn vanwege hun ligging aan te merken als wijk met het karakter 'de rustige stad'. De bebouwingsdichtheid is nu echter nog suburbaan, wat beter past bij 'stads wonen'. Projecten waarvan in dit verband kan worden geleerd is de herstructurering in Malberg en Nazareth, waarbij de bebouwing is verdund en de wijk groener wordt of inmiddels is.



De drie woonmilieus in 2030: de levendige stad (rood), stads wonen (geel), de rustige stad (groen).

Daarnaast wordt een aantrekkelijke woonstad gekenmerkt door aandacht voor de woonbehoefte van mensen, goed bereikbare voorzieningen, properheid en veiligheid.

De gemeente voert de regie om te zorgen dat door corporaties, projectontwikkelaars en particulieren wordt ingespeeld op de woonbehoefte van mensen. Hierbij zijn verschillende factoren van belang. De woonwensen van mensen verschillen; zo stelt een gezin met jonge kinderen andere eisen aan haar woonmilieu dan bijvoorbeeld een student.

Bovenal is een gebalanceerde woningmarkt van belang. Dat houdt dat er voldoende goede en betaalbare woningen zijn; zowel koop als huur. Daarnaast is een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen noodzakelijk om te voorkomen dat wijken éézijdig zijn samengesteld.

Ten tweede zal de gemeente actief moeten werken aan verwachtingsmanagement. Zo brengt wonen in 'de levendige stad' een bepaalde mate van reuring met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan de uitstraling van evenementen, uitgaanspubliek en verschillen in leefwijze tussen burens. Veel duidelijker dan nu zal de boodschap moeten zijn dat wie echt rust wil, beter kan kiezen voor 'stads wonen' of 'de rustige stad'. Bovenstaande is overigens geen vrijbrief voor overlast. Regels moeten worden gehandhaafd.

Tot slot, neemt het aantal auto's per huishouden toe. Dus, ook de behoefte aan het aantal parkeerplaatsen. Lang niet altijd kan op eigen terrein worden geparkeerd. De oplossing van dit vraagstuk zal per deel van de stad verschillen en heeft een duidelijke relatie met het parkeerbeleid.

In een aantrekkelijke woonstad zijn voorzieningen op peil en goed bereikbaar. Hieronder vallen, onder andere; winkels, basisscholen, zorg en openbaar vervoer. Ook hierin neemt de gemeente de regie. Om voorzieningen op peil te kunnen houden, is clustering onvermijdelijk. Daarbij is de inzet om mensen te laten kiezen voor de fiets of het openbaar vervoer en de auto te laten staan.

Het laatste en belangrijkste punt is dat een aantrekkelijke stad schoon en veilig is. Onderhoud en inrichting van de openbare ruimte is bij uitstek een taak van de gemeente. In samenspraak met mensen wordt gewerkt aan de daadwerkelijke en gevoelde veiligheid. Dit komt tot stand door middel van samenwerking met politie, maar ook door beleidskeuzes van de gemeente. Denk hierbij aan een zodanige (her)inrichting van de openbare ruimte dat daarmee de sociale veiligheid wordt versterkt. Ook zal de gemeente samen met de mensen de stad proper moeten houden. Dit houdt de stad aantrekkelijk en verstrekt de gevoelens van veiligheid.

4. Hoe komen we tot een aantrekkelijke woonstad

Om in 2030 te komen tot de stad zoals geschets in hoofdstuk drie zullen er keuzes moeten worden gemaakt. D66 Maastricht stelt voor de korte termijn maatregelen voor op de volgende onderwerpen:

- A. Instellen sloopfonds
- B. Hergebruik gaat voor nieuwbouw
- C. Nieuwbouw duurzaam en in de bestaande stad
- D. Splitsing onder voorwaarden
- E. Verdunnen woonbebouwing
- F. Inspelen op de vraag
- G. Stimuleren experimenteel bouwen
- H. Jongerenhuisvesting
- I. Herziening toewijzingsstelsel

A. Instellen sloopfonds

Met het oog op de krimp in Zuid-Limburg zitten we met een sloopopgave: voor elke woning die nog gebouwd wordt, dient er één te worden gesloopt¹⁴. Dit biedt kansen voor de invulling van de 3 woonmilieu's. Om 'de rustige stad' mogelijk te maken, is de sloop van woningen noodzakelijk. Daarnaast zullen ook onbruikbare gebouwen¹⁵ in de woonmilieus 'de levendige stad' en 'stads wonen' moeten worden gesloopt.

Slopen kost geld. Om te voorkomen dat de rekening eenzijdig bij de gemeente en de woningcorporaties wordt gelegd, maken wij gebruik van de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening ons biedt. Zo is er de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt door te berekenen aan een initiatiefnemer. Het betreft het zogeheten 'fonds bovenwijkse voorzieningen'.

In de Structuurvisie wordt een fonds bovenwijkse voorzieningen opgenomen dat als doel heeft om gelden te genereren om de sloop van onbruikbare gebouwen mogelijk te maken. Per vierkante meter nieuwbouw dient dan een bedrag te worden betaald.

De bijdrage hoeft niet in geld te zijn. Als een initiatiefnemer zelf wil slopen, kan dat ook. Per vierkante meter nieuw te bouwen gebouw dient dan een vierkante meter onbruikbaar gebouw wordt gesloopt.

¹⁴ Het principe 'sloop bij nieuwbouw' wordt gehanteerd in heel Zuid-Limburg, waarbij in Parkstad geldt dat er voor elke nieuw te bouwen woning twee woningen moeten worden gesloopt.

¹⁵ Een onbruikbaar gebouw is een gebouw waarvoor geen geschikte functie meer te vinden is en het ook niet mogelijk is om het gebouw tegen acceptabele kosten voor een functie geschikt is te maken.

Een derde mogelijkheid die in het kader van het fonds bovenwijkse voorzieningen wordt geboden is dat een gebouw met een vergelijkbare functie en dezelfde aantal vierkante meters aan de markt wordt onttrokken door omzetting. Bijvoorbeeld: een bestaand kantoor wordt omgezet in jongerenhuisvesting of seniorenwoningen.

De inzet van bovenstaande middelen zal tevens aan de woonbehoefte van mensen moeten worden aangepast. Indien blijkt dat een bepaald type woning erg veel leegstand kent, dan moet de norm worden bijgesteld. Bijvoorbeeld, galerijflats kennen een grote leegstand en er komt een plan voor de bouw van een nieuwe galerijflat dan zou de norm moet zijn “één erbij, twee eraf”.

B. Hergebruik gaat voor nieuwbouw

Leegstand van gebouwen speelt met name in de woonmilieus ‘de levendige stad’ en ‘stads wonen’. Dit kan leiden tot afname van de leefkwaliteit door verloedering, vandalisme en handelen dat het daglicht niet kan verdragen. Het aanpakken van de leegstand heeft voor ons daarom een hoge prioriteit. D66 ziet in herbestemming van deze gebouwen een belangrijk wapen tegen de leegstand.

Bij nieuwe initiatieven dient daarom altijd te worden gekeken naar herbestemming van bestaande gebouwen. De gemeente voert daar toe een actief beleid en heeft goed in kaart welke gebouwen beschikbaar zijn, wie de eigenaar is, etc. Er is ruimte voor nieuwbouw wanneer er geen geschikt, of geschikt te maken, pand beschikbaar is.

C. Nieuwbouw duurzaam en in de bestaande stad

Met betrekking tot nieuwbouw gelden voor D66 drie uitgangspunten. Ten eerste houdt D66 vast aan het concept van ‘inbreiding’. Nieuwe woningen worden alleen nog maar gebouwd binnen de huidige bebouwde kom. Bij voorkeur in de woonmilieus ‘de levendige stad’ en ‘stads wonen’. Ten tweede moet nieuwbouw toekomstbestendig zijn. Dit houdt in dat er duurzaam en met het oog op de levensloop wordt gebouwd. Ten derde, een goede toegang tot het openbaar vervoer.

D. Splitsing onder voorwaarden

Voor D66 Maastricht staan kwaliteit en leefbaarheid voorop bij het splitsen van panden. Nieuwe woningen dienen een bepaalde basiskwaliteit hebben. Denk aan een minimaal aantal vierkante meters, parkeerplaats voor fiets en auto, berging, en een bepaalde buitenruimte. Mede hierdoor wordt de leefbaarheid van de buurt gegarandeerd. Daarnaast wordt de druk op de bestaande parkeerplaatsen verkomen.

E. Verdunnen woonbebouwing

Om te komen tot 'de rustige stad' zal in een aantal Maastrichtse wijken (bijvoorbeeld Daalhof en De Heeg) de woonbebouwing moeten worden verdund. Deze wijken kennen een dichte en onoverzichtelijke woonbebouwing. Mede hierdoor wordt de kwaliteit van de openbare ruimte slecht ervaren en zijn de mogelijkheden tot parkeren beperkt.

Om deze wijken in de toekomst aantrekkelijker te maken zijn er ingrepen nodig. Zodat het daadwerkelijk wonen in 'de rustige stad' wordt en niet meer wonen op elkaars lip. In deze wijken dient daarom een verdunning van de woningbouw plaats te vinden. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid in de wijk, meer parkeerruimte en een verbetering van de groenvoorziening.

F. Inspelen op de vraag

D66 kiest voor mensen en niet voor stenen. Doel moet zijn dat mensen in elke levensfase in een huis en een wijk kunnen wonen waar ze zich prettig voelen en dat bij hun portemonnee past.

Zowel de woningcorporaties als de private partijen dienen bij de bouw van nieuwe woningen in te spelen om de vraag van de mensen. Duidelijk is onder meer dat:

- de behoefte aan levensloop bestendige woningen toeneemt;
- de behoefte aan studentenkamers toeneemt;
- de behoefte aan woningen in het middensegment¹⁶ toeneemt.

Om dit te bereiken zet D66 in op het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap en afspraken met de woningcorporaties.

Het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap kan direct en indirect. Direct kan de gemeente daar waar zij zelf nog zelf grond heeft om uit te geven hier op inzetten. De hoofdregel dient te zijn: percelen uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. Zo dient bij herijking van het Masterplan Belvédère particulier opdrachtgeverschap het uitgangspunt te zijn. Mocht herijking in het A2-project aan de orde komen, dan moet ook daar worden ingezet op particulier opdrachtgeverschap. Indirect zal de gemeente ook via de corporaties dit kunnen stimuleren. De woningbouwcorporaties zijn de grootste grondeigenaar in de stad waar de gemeente invloed op kan uitoefenen. De corporaties hebben een sloopopgave. Met hen moet worden afgesproken dat na sloop de vrijgekomen gronden voor een deel aan particulieren wordt verkocht zodat deze zelf kunnen bouwen.

¹⁶ Dit zijn woningen met een huur boven € 648. Deze toename wordt veroorzaakt doordat mensen met een inkomen boven € 33.000,- per jaar niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

De gemeente legt in de jaarlijkse afspraken met de woningcorporaties vast dat wordt ingespeeld op de vraag uit de markt. Hierin is het monitoren en analyseren van de vraag van mensen is van groot belang. Aan plannen van private partijen wordt alleen medewerking verleend, als is aangetoond dat wordt ingespeeld op de bovenstaande vraag.

G. Stimuleren experimenteel bouwen

De traditionele wijze van bouwen en wonen hebben tot gevolg dat de kosten om een woning te bouwen steeds verder stijgen. Daardoor wordt het voor aannemers en woningcorporaties steeds moeilijker om betaalbare woningen te bouwen. De stichtingskosten voor een starterswoning lagen in 2010 op minimaal € 170.000.

Om de bouw van goedkope, maar kwalitatief goede woningen te bevorderen, moet de gemeente meer ruimte maken voor het experimentele bouwen en wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verkaveling, de vorm van de woning, de materiaalkeuze, de wijze van bouwen en andere woonvormen. Belemmerende regels en beleid moeten worden heroverwogen en zo mogelijk afgeschaft. Indien nationale wetgeving een belemmering vormt, moet een lobby worden gestart om hierin verandering te brengen.

Een voorbeeld zijn zogeheten 'Hoge stadswoningen'. Het ruimtebeslag is niet groter dan een appartement (zie bijlage 2). Hiermee wordt ingespeeld op de vraag om een eigen woning met tuin zonder dat de woning meteen erg duur wordt.

H. Jongerenhuisvesting

Het is onze ambitie om elke jongere (werkende en studerende) die in Maastricht wil wonen een plek te bieden. Er moeten daarom voldoende en kwalitatief goede woningen voor jongeren worden gerealiseerd, bij voorkeur gebeurt dit in de woonmilieu's 'de levendige stad' en 'stads wonen'. Om aan de behoefte van jongeren voor goede en betaalbare woonruimte te voldoen zal er op twee sporen moeten worden ingezet. Enerzijds zal de gemeente actief moeten sturen op de realisatie van voldoende hoogwaardige jongerenhuisvesting. Anderzijds is er een grote rol weg gelegd voor particulier kamerverhuur. Deze laatste, echter, zal ook gereguleerd moeten worden. Want dit heeft zijn weerslag op de social cohesie, een goede balans tussen Sjong en student is van belang. Dit kan, bijvoorbeeld, door middel van splitsingsvoorwaarden. D66 vindt dat op korte termijn de gemeente integraal beleid en visie op jongerenhuisvesting moet ontwikkelen. Het wiel hoeft hier niet opnieuw

te worden uitgevonden, bijvoorbeeld, de gemeente Groningen heeft op dit vlak al beleid ontwikkeld¹⁷.

I. Herziening toewijzingsstelsel

D66 Maastricht wil een eerlijk en transparant toewijzingsstelsel voor sociale huurwoningen. Zodat iedereen die een sociale huurwoning nodig heeft een eerlijke kans krijgt en duidelijk wordt wat de daadwerkelijke vraag is. Toewijzing van een sociale huurwoning gaat nu deels via inschrijving, loting en urgentieverklaring. Bij de eerste wordt de woning toegewezen aan degene met de langste inschrijftijd. Hierdoor worden deze woningen niet toegewezen op basis van daadwerkelijke behoefte, maar basis van inschrijftijd. Bij de laatste wordt er rekening gehouden met het feit dat iemand wegens omstandigheden snel een woning nodig heeft. Echter is dit systeem ondoorzichtig en biedt ruimte voor arbitrair en dubieus handelen. Als een noodverband is er ook een loterij bijgekomen. Voor D66 moet dit systeem transparanter en vooral eerlijker.

Een nieuw systeem zou een aantal zaken mee moeten nemen. Zoals het beperken van de inschrijfduur, het aantal reacties op een beschikbare woning en consequenties voor lichtvaardig gebruik van het systeem.

¹⁷ Zie: <http://gemeente.groningen.nl/wonen-en-leven-pagina/wonen/Campagne%20Leven%20in%20Stad/beleid-studentenhuisvesting>

Bijlage 1:

Tekst 'resolutie woningmarkt' door het D66-Congress op 28 mei 2011 aangenomen.

Het Congres in vergadering bijeen op 28 mei 2011 in Utrecht;

Overwegende dat:

- A. Het Kabinet Rutte - vanwege gevestigde belangen bij het hervormen van de woningmarkt - geen bereidheid toont om een integrale hervorming van de woningmarkt in gang te zetten en hoogstens incidentele en contra-productieve maatregelen neemt om toch daadkracht te tonen.
- B. Conform de politieke motie PM92-004 het Congres aan het Landelijk Bestuur heeft gevraagd om in een resolutie de uitgangspunten van D66 voor een integrale hervorming van de woningmarkt aan het Congres voor te leggen;
- C. Het Landelijk Bestuur in nauwe samenspraak met de indieners (Thema-Afdeling Economie), de Mr. Hans van Mierlo Stichting (voorheen Kenniscentrum) en de betreffende programmawerkgroep deze uitgangspunten nader heeft geformuleerd en besproken binnen en buiten de partij;

Voorts overwegende dat:

- a. De woningmarkt in Nederland een aantal met elkaar samenhangende knelpunten kent die op integrale wijze aangepakt moeten worden;
- b. De woningmarkt een ruilmarkt is waarop de bestaande woningvoorraad worden verhandeld, nieuwbouw niet of nauwelijks reageert op hogere prijzen en dus het totale aanbod van woningen niet erg prijsgevoelig is.
- c. Stimuleren van de vraag (o.a. fiscaal) onder die condities leidt tot prijsverhogingen en versterking van de positie van insiders en niet tot meer woningen voor meer mensen.
- d. De fiscale behandeling van de eigen woning daarnaast volgens gerenommeerde organisaties in binnen en buitenland (bv. CSED, 2010; IMF, 2011) tot grote risico's leidt voor huizenbezitters en de overheidsfinanciën;
- e. De feitelijke uitwerking van de systematiek van toewijzing van woningen met name in het huursegment niet meer te rechtvaardigen is (bv. scheefwonen);
- f. Er van overheidswege hoge impliciete (bv. huurbescherming) en expliciete (bv. overdrachtsbelasting) transactiekosten bestaan op de woningmarkt.

- g. Deze aspecten tezamen tot gevolg hebben dat vooral starters, potentiële doorstromers en outsiders, maar ook insiders zelf in hun mobiliteit binnen koop- en huursegment en daartussen sterk worden beperkt;
- h. De dynamiek in de Nederlandse economie en arbeidsmarkt ernstig wordt belemmerd door de gebrekkige doorstroming die daarvan het gevolg is;
- i. De gewenste toegankelijkheid van de woningmarkt voor iedereen ook op andere, niet (markt-, speelveld en mobiliteit) versturende manieren verzekerd kan worden;

Stelt als uitgangspunten voor een integrale sociaal-liberale hervorming van de woning markt vast:

- I. D66 steunt mensen, geen stenen.
- II. D66 behandelt koop en huur in beginsel gelijkwaardig.
- III. D66 is van oordeel dat een goed functionerende markt de woningvoorraad (huur en koop) efficiënt zal kunnen verdelen.
- IV. D66 wil dat een huis (huur of koop) voor alle inkomens daadwerkelijk bereikbaar is.
- V. D66 streeft naar een gelijk speelveld voor alle partijen op de woningmarkt.
- VI. D66 wil dat via hervormingen van de woningmarkt geen inkomenspolitiek bedreven wordt.
- VII. D66 hervormt geleidelijk maar houdt standvastig koers op bovenstaande uitgangspunten.

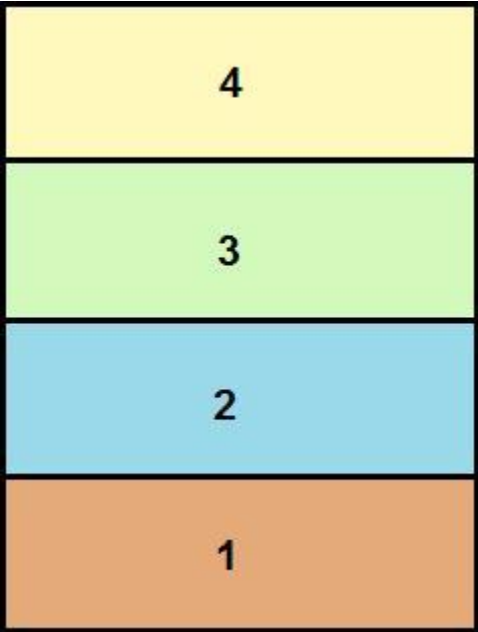
Dat zou concreet kunnen leiden tot voorstellen als:

- 1. Als vervolg op het gestelde in het Verkiezingsprogramma 2010 (Anders, Ja! D66) wordt uiteindelijk de hypotheek schuld en de waarde van het eigen huis fiscaal als (negatief) bezit aangemerkt, zodat alle bezittingen onder één fiscaal regime (Box 3) gebracht worden en het aflossen fiscaal niet meer ontmoedigd wordt;
- 2. Impliciete (b.v. gesubsidieerde huur en huurbescherming) en expliciete (b.v. overdrachtsbelasting) belemmeringen voor de mobiliteit en doorstroming binnen en tussen koop- en huursegment zullen als onderdeel van de integrale aanpak worden afgebouwd en/of opgeheven;
- 3. Het woud aan overheidsregelingen ten aanzien van de woningmarkt zal geleidelijk worden vervangen door een generieke (inkomensafhankelijke) woontoeslag die huurders en kopers gelijkwaardig behandelt (rugzak-gedachte);
- 4. Deze integrale aanpak lange overgangsregelingen noodzakelijk zal maken om draagvlak te behouden, voorspelbaarheid zal geven en mede daarom schokken op de woningmarkt dient te voorkomen;

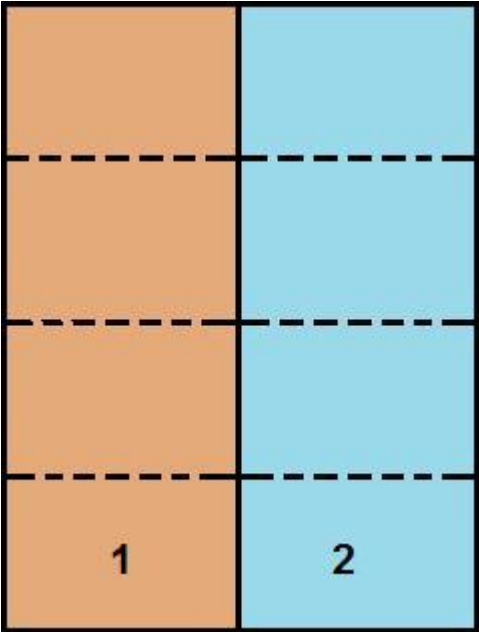
Roept alle vertegenwoordigers van D66 op om in de verder invulling van deze uitgangspunten met concrete voorstellen te komen die er aan zullen bijdragen dat de Nederlandse woning markt zich in de gewenste richting gaat bewegen.

En gaat over tot de orde van de dag.

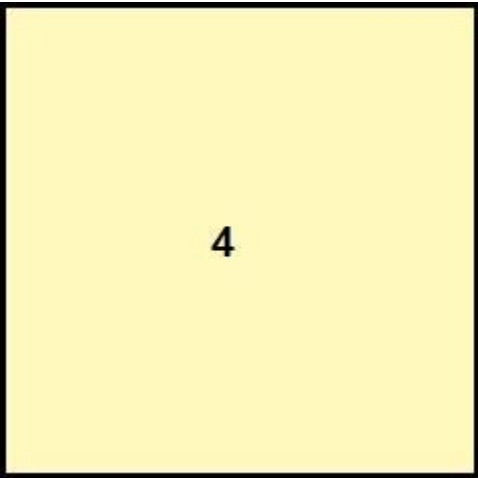
Bijlage 2: ruimtebeslag appartement en hoge stadswoning



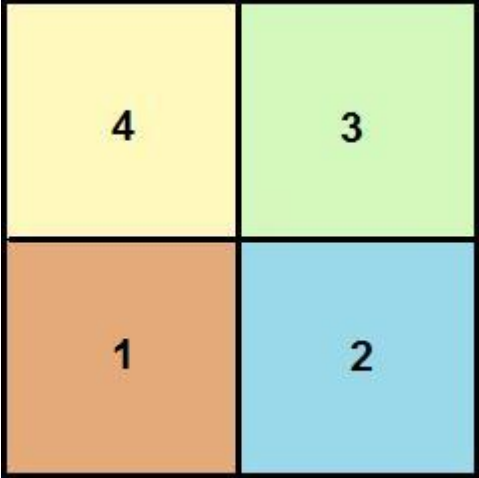
Front appartementencomplex



Front hoge stadswoning



Plattegrond appartement



Plattegrond hoge stadswoningen