

ACHTERGROND

- Maastricht heeft in 2008 met de corporaties prestatie-afspraken gemaakt voor de 'ijzeren voorraad' van de sociale huursector. De crisis heeft daarop geen invloed.
- Uit een rapport van onderzoeksbureau RIGO (2008) blijkt dat de vraag naar woningen in het midden- en

- middeldure segment groter is dan het aanbod: gevraagd werden goede grondgebonden woningen.
- In de koopsector is die vraag de afgelopen maanden gedaald. Corporaties en publiek-private partners zorgen in Maastricht nog voor bouwcontinuïteit.



'Sterke stad'

Wil Maastricht een sterke stad blijven, dan moet de woonkwaliteit omhoog, stelt wethouder Costongs. „Nieuwbouw dient niet om problemen op te lossen. In wat vroeger een arbeiderswijk werd genoemd, ontstaan de problemen als er geen werk is. Dat leidt weer tot grotere risico's voor de gezondheid enzovoort. Je moet je op de oorzaken concentreren: werk en inkomen.”

Gerichter bouwen

De bevolking krimpt en daaroverheen komt nog de crisis.

Vraag is nu of en hoe Maastrichtse woningbouwplannen worden uitgevoerd. Gefaseerd, zegt wethouder Jacques Costongs. Ook de afstemming met buurgemeenten moet beter.

door Siebrand Vos

Vanuit Maastrichts perspectief gezien heeft de crisis niet alleen maar negatieve effecten. Zo zijn middeninkomens momenteel minder geneigd hun woonstee in de stad te verlaten voor een beter optrekje in de omgeving. „In die zin is de kredietcrisis een verborgen zegen”, zegt beleidsambtenaar Fred Bunk van de gemeente Maastricht.

Nog dit jaar zou er een nieuwe 'woonvisie' voor Maastricht en een voor de hele regio moeten worden gemaakt. Als basis voor de gesprekken en woningbouwprogramma's dienen gedetailleerde onderzoeken van de Stec Groep en bureau RIGO, die in de loop van het afgelopen jaar gereedkwamen.

Er liggen zeer gespecificeerde cijfers over onder meer verhuisbewegingen tussen gemeenten, vraag en aanbod en woningvoorraad. Ook de relatie tussen inkomen, huur en woningtype is nauwkeurig in kaart gebracht. De plannen voor sloop in Nazareth, die zoveel ongerustheid en woede hebben veroorzaakt, worden door gemeente en woningcorporaties met deze rapporten onderbouwd.

Vraag is hoe actueel bepaalde aannames nog zijn. De krimp was ingecalculeerd. Daaroverheen is nu een zware crisis gekomen. Welke invloed zal die hebben op de Maastrichtse migratiecijfers: compenseert het aantal nieuwkomers het sterfteoverschot? Dat is relevant voor het benodigde aantal woningen en de toekomstkansen van de stad.

De algehele vooruitzichten zijn van belang voor de vraag welke woningtypes op korte en middellange termijn worden gebouwd of eventueel gesloopt. En wacht de huurtoeslag op termijn eenzelfde toekomst als de hypotheekrenteaftrek? Maastricht overlegt volop met de corporaties, vaste publiek-private partners en andere marktpartijen.



Met de klok mee: wijk in Bunde, portiekflats aan de Musketruwe in Malberg, de

Volgens verantwoordelijk wethouder Jacques Costongs blijkt uit die gesprekken „dat het vertrouwen in de Maastrichtse woningmarkt nog relatief groot is”. Dat zou alles te maken hebben met de impulsen die uitgaan van de groei van universiteit en ziekenhuis en herstructureringsplannen. De stad wil zich, blijkens de geactualiseerde stadsvisie, nadrukkelijker onderscheiden als 'dynamische Europese stad'. Het 'stadsprofiel' wordt verder aangescherpt: kennis-, cultuur en woonstad. Daarbij wordt ingezet op sociale stijging, duurzaamheid en internationalisering. Woningbouw moet daarop aansluiten, betoogt Costongs, die weet dat zo'n boodschap soms met scepsis wordt ontvangen. Concreet: meer grondgebonden woningen, versterking van het woonmilieu in en rond het centrum, meer kwaliteit aan de stadsranden. En: afstemming met de regio. Maastricht, Eijsden en Margraten lopen

niet met elkaar in de pas. Costongs: „Enerzijds hebben de drie gemeenten te veel plannen. Anderzijds hebben ze die om eigen 'problemen' op te lossen. Dat vraagt om het opbouwen van vertrouwen. Dat je elkaar niet beconcurrert.” Het lokken van gezinnen om krimp en vergrijzing het hoofd te bieden, is iets anders dan het moeten oplossen van sociale problemen. Costongs zegt te beseffen dat sociale problemen niet met 'nieuwe stenen' worden opgelost. „In wat vroeger een arbeiderswijk werd genoemd, ontstaan de problemen als er geen werk is. Dat leidt weer tot grotere risico's voor de gezondheid enzovoort. Je moet je op de oorzaken concentreren: werk en inkomen.” Leidt sloop van woningen in het goedkope segment - volgens de cijfers is er, na correctie voor 'scheefhuren', een overschot van drieduizend - niet sowieso ook tot druk op de levensstandaard van lagere in-



Kasteel Walburglaan in Nazareth en Nieuw Poelveld in Eijsden.

foto's Annemiek Mommers

komensgroepen? Huurtoeslag of niet. Costongs: „Vergeet wordt dat ook in deze groep mensen uitkijken naar een betere woning, of naar een die aansluit bij een volgende levensfase. Nieuwe woningen hebben bovendien lagere energiekosten; die zullen een steeds groter

deel van de woonlasten gaan uitmaken. (...) Dat niet iedereen tevreden is, kan ik me voorstellen. Maar we moeten ook de noodzakelijke kwaliteitssprong in het oog houden.” In het algemeen lijdt de huursector minder onder de crisis dan de koopmarkt. Corporaties waarbor-

gen de continuïteit, al moeten ze wel marge kunnen blijven maken op verkoop. De prestatie-afspraken die vorig jaar met de corporaties werden gemaakt, zijn nog steeds keihard, stelt beleidsambtenaar Bunk. „Wel blijft bijstelling mogelijk op buurtniveau.”