



Maastricht, 27-2-2020

**WONINGBOUW in LIMMEL: De laatste kans voor een kwetsbare buurt en een  
welcome aanvulling op het wonen in Maastricht.**

Geachte raadsleden,

Met groot ongenoegen hebben wij de reactie van het college in de vorm van de Raadsinformatiebrief van 14 februari jl. (bijlage 1) gelezen op de kwestie rondom de P&R en zonnepanelen naar blijkt nu op de Zinkwit-en op het Tregaterrein. Hier wordt een kwetsbare buurt moedwillig de kans voor open doel ontnomen om er langdurig bovenop te komen. De huidige eigenaren Trega (op korte termijn Naga Solar) en Van Mourik hebben al vaker zo lezen we nu geprobeerd om innovatieve woningbouw mogelijk te maken in dit kansrijke gebied nabij de stad, Landgoederenzone en Rivierpark Maasvallei. (bijlagen 2 en 3) Zelfs nog eind 2019 heeft van Mourik hiervoor ideeën ontwikkeld in de vorm van een innovatief woonconcept lezen wij tot ons verdriet in de Raadsinformatiebrief. Alles is afgewezen op basis van de huidige woningprogrammering die binnenkort wordt herzien. In de woonprogrammering 2010 werd voor Limmel gesteld dat er tot 2020 geen behoefte zou zijn aan aanvullende wooncapaciteit. Sinds de woonprogrammering 2016 komt daarbij dat voor woningbouw aan de rand van de stad zelfs behoefte zou zijn aan verdunning.

Dit zijn volstrekt achterhaalde uitgangspunten die met het oog op de toekomst aan herijking toe zijn. Onbegrijpelijk ook, zowel in het licht van de inmiddels jarenlange woningnood die in onze stad heerst en de mogelijkheden die er zijn om Limmel als buurt te versterken, minder kwetsbaar en meer leefbaar te maken.

Onderstaand maken wij duidelijk dat Limmel geen stadsrandlocatie is. Limmel is strategisch goed gelegen aan de Maas, direct naast de Noorderbrug en biedt realistische kansen voor stad en buurt, vast te leggen in de Omgevingsvisie.

### **De Omgevingsvisie en de 10 van Limmel**

Even een stap terug naar de Omgevingsvisie. Het is goed om uw raad mee te geven dat het Buurtnetwerk Limmel aan alle participatiesessies heeft meegedaan. We zijn met meerdere mensen naar de 3 stadsrondes, 2 Ceramique-avonden geweest en onze voorzitter heeft nog 3 avonden met ambtenaren in klein verband overleg gepleegd. Ook hebben we de mobiliteit bijeenkomsten bezocht in Sphinxgebouw en op reguliere basis overleg met diverse buurtgebonden ambtenaren.

Op verzoek van de gemeente zijn we ook aan de slag gegaan in onze eigen buurt met het ophalen en prioriteren van wat er behouden moet blijven in onze buurt en waar de kansen voor verbetering liggen. Er is gesproken met inwoners, ondernemers en instellingen zoals de Hotelschool. Hieruit volgen de twee keer 10 punten in geprioriteerde volgorde, de aanwezigen hebben hier namelijk op gestemd (bijlage 4). De eerste 10 punten- lijst gaat over het laaghangend fruit, de quick wins. De tweede 10 puntenlijst gaat over de lange termijn en past dus goed bij de Omgevingsvisie die een vergezicht biedt naar 2040.

De beide lijsten zijn gepresenteerd aan de 3 collegeleden die hier relevant voor zijn op basis van hun portefeuille te weten: Mara de Graaf, Gert Jan Krabbendam en Vivianne Heijnen. De andere collegeleden hebben via wethouder Heijnen een schriftelijk exemplaar ontvangen. Het college en zeker de genoemde portefeuillehouders waren medio 2019 op de hoogte van de wensen van Limmel maar er is achter de rug om geijverd om een P&R en zonnepark te realiseren. *Hoezo burgerparticipatie?*

### **Limmel aan de Maas (Trega en Zinkwit)**

Zoals u kunt lezen in ' de 10 van Limmel' heeft het Trega-Zinkwitgebied de potentie om de belangrijkste problemen die Limmel heeft op te lossen. Wij noemen de belangrijkste doelen:

#### **A. Instandhouding van de nieuwe voorzieningen.**

De buurt zou door nieuwe woningbouw vergroot worden waardoor de voorzieningen zoals het nieuwe winkelcentrum en het Integraal Kindcentrum de Geluksvogel voldoende klandizie respectievelijk leerlingen krijgen.

#### **B. Verbetering van de leefomgeving.**

De gebiedsontwikkeling maakt de zo gewenste en door de ambtenaren al jarenlang beloofde afwaardering van de Willem Alexanderweg mogelijk. Dit zorgt voor een grote verbetering van de verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en een vermindering van de geluidsoverlast van deze landelijk als druk bereiden geclassificeerde weg.

#### **C. Gedifferentieerde woningopbouw en voorkomen van segregatie.**

In het gebied Limmel aan de Maas kunnen de gewenste koop-huurverhouding beter in evenwicht gebracht worden evenals het type woningen. Er is in Limmel maar ook in Nazareth nauwelijks midden en duurdere huur. Al helemaal ontbreken koopappartementen. Limmel heeft er slechts 5 in de Limale-flat! Verdere inbreiding is niet meer aan de orde in onze buurt. Veel ouderen zullen de buurt dus moedwillig moeten verlaten. De gewenste doorstroming wordt in gang gezet.

#### **D. Groenblauwe gordel.**

Limmel aan de Maas zou een aantrekkelijke verbinding voor wandelaars en fietsers tussen de stad en Limmel kunnen betekenen en aan de andere kant een mooie verbinding richting het Rivierpark Maasvallei en de landgoederenzone. Als het aan het college ligt moet de wandelaar of fietser door een industrieterrein. Hiervan hebben de Buurtnetwerken Borgharen en Itteren van aangegeven dat zij Limmel steunen in haar opvattingen.

#### **E. De spreiding van kwetsbare doelgroepen.**

Het tweede lange termijnpunt uit de 10 van Limmel. Uit recent onderzoek van woonkoepelorganisatie AEDES bleek dat de kwetsbare buurten onder druk staan en zich negatief ontwikkelen. Limmel aan de Maas is een grote kans om meer differentiatie te brengen en daarmee een meer gemengde buurt te realiseren. (bijlage 5)

#### **F. Trega en Zinkwit bieden een unieke kans om langs de Maas te wonen.**

Wie wil dat nou niet? Ook zou deze ontwikkeling bijdragen aan de compacte stad in een weids landschap- gedachte. Mensen die wonen in Limmel aan de Maas kunnen binnen nog geen 10 minuten per fiets en binnen een half uur te voet de stad bereiken. Dit stimuleert de gezondheid van de eigen stadsbewoners i.p.v. het faciliteren van

autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Het past dus helemaal in het vastgestelde mobiliteits- STOP-principe van de gemeente.

**G. Het verloederde gebied krijgt eindelijk weer een passende bestemming.** Het gebied is overigens minder verontreinigd dan gedacht (zie bijlage 3) waardoor een herbestemming naar wonen zeer kansrijk is.

De 10 van Limmel is ook opgestuurd naar de ambtelijke werkgroep Omgevingsvisie zodat deze meegenomen kon worden in het opstellen van het plan. Van het college hebben we een terugkoppeling ontvangen op de 10 van Limmel waarbij het college ten aanzien van Limmel aan de Maas heeft gesteld dat zij woningbouw voor de toekomst niet uitsluit. Derhalve is het ook in de tekst van de Omgevingsvisie (deel 1) geland op pagina 104-105 als transformatiegebied. Over Trega-/Zinkwit-terrein zegt het college: *“nu een bedrijventerrein, op termijn mogelijk geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, ‘Park & Ride’, wonen of een combinatie hiervan”*. Hoe past deze giga ontwikkeling van P&R en zonnevelden hierin? Is dat kleinschalige bedrijvigheid? Waar is het wonen gebleven? Wil het college dat het Industriegebied Beatrixhaven uitgebreid wordt richt het historisch stadscentrum? Wil het college dat Limmel een enclave wordt in een industriegebied? De P&R en zonnevelden kunnen op andere gronden gerealiseerd worden zoals extra lagen op P&R- noord, aanleg in Beatrixhaven, aanleg in Overmaze en andere P&R's aan de rand van de stad en niet in woonwijken. Over Limmel aan de Maas werd in het Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth op pagina 40 geschreven *“Op langere termijn verwachten wij dat het voormalige industrieterrein Trega/Zinkwit verandert in een gebied met grondgebonden woningbouw met nieuwe groen- en verkeersverbindingen (Limmel aan de Maas)”*. (Bijlage 10). Daartoe werd ook de volgende streefbeeldkaart opgenomen om *“te komen naar de gewenste situatie in 2020”* (pagina 19 WOP, Bijlage 10).



## Woonmilieus

■ Centrum milieu ■ Stedelijk ■ Stadsrand ■ Dorps

*Figuur 1: streefbeeld uit het WOP Limmel- Nazareth 2010*

Het realiseren van zonneparken en P&R's zo dicht bij je stadscentrum moet je niet willen, is planologisch maar ook economisch en sociaal een grote fout in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Omgevingsvisie, de mobiliteits- en bereikbaarheidsprofielen, het kwaliteitsdenken in termen van leefbaarheid en de compacte stadsgedachte.

Limmel is een kansrijke locatie, goed gelegen aan de Maas op loopafstand van Wyck en de Griend en goed bereikbaar via de Noorderbrug. Vergelijk de situatie direct ten zuiden van de Kennedybrug in Randwyck. Niet voor niets ligt daar het Provinciehuis en vele woningen, waaronder de "Abp flats", met direct zicht op de Maas.

De CONCLUSIE moet zijn dat Limmel vanuit de gemeente planologisch en sociaal jarenlang stelselmatig is verontachtzaamd en met de voornemens van de grondeigenaren voor woningbouw op het Zinkwit- en Tregaterrein een unieke en kansrijke herwaardering voor Limmel aan de orde is, waar geen defensief, terugkijkend gedrag van het gemeentebestuur bij past.

### **De oproepen van Rijk, provincie en makelaars om meer te bouwen in Maastricht**

De afgelopen weken liet de minister weten dat we woningnood hebben in Nederland. Ze heeft alle gemeenten opgeroepen om meer te bouwen en daartoe ook een subsidieregeling in het leven geroepen (bijlage 6). Wij roepen in herinnering dat het originele plan voor Limmel aan de Maas een uitbreiding van 900 woningen betrof en dus ruim binnen de minimaal 500 woningen van de minister valt om voor rijkssubsidie in aanmerking te komen. De provincie heeft de motie van CDA aangenomen om meer te bouwen. De provincie legt de gemeenten ook geen beperkingen op (bijlage 7). Ook de makelaars in Maastricht hebben onlangs aangegeven dat er woningnood is. Dat met name voor starters en senioren niet genoeg woningen voorhanden zijn. Gemiddeld staan er in Maastricht ongeveer 200 woningen en appartementen in de verkoop. Uit cijfers van woningsite Funda blijkt dat er zo'n 6.500 mensen zijn die serieus een andere woonplek zoeken. Dat betekent weer dat er gemiddeld 32 potentiële kopers op de stoep staan voor iedere nieuwe woning in Maastricht die in de verkoop gaat. (bijlage 8)

Maar op gemeentelijk niveau zien we geen beweging! We zien geen haast met het bouwen van woningen. Sterker nog, een nieuw innovatief concept, wordt eind 2019 afgewezen zodat de gemeente haar gewenste zonneweides en p&R kan aanleggen? Onbegrijpelijk! Wat we dus ook nooit zullen accepteren is de aanleg van een P&R i.v.m. zoekverkeer, extra geluidsoverlast, verslechtering van de luchtkwaliteit en de bereikbaarheid van Limmel zoals de problemen van Bosscherveld bij de P&R Cabergerweg. Ten aanzien van de aanleg van zonneweides kunnen wij ons wel een innovatief woonconcept met kleine zonneweides ter weerszijde, in het bijzonder nabij de Noorderbrug voorstellen.

## **Gemengde buurt**

Limmel aan de Maas zou een zegen voor Limmel zijn omdat de buurt daardoor een dusdanige impuls kan krijgen die de eenzijdigheid qua woningtypologie (bijna alleen maar grondgebonden woningen met tuin) en de diversiteit aan doelgroepen kan openbreken. In de huidige programmering wordt ten aanzien van stadsrandmilieus voor verdunning gepleit. Als de stad groeit zal dit niet meer vol te houden zijn. Zeker niet voor Limmel waar er ruimte is om binnen de compacte stad uit te breiden.

In Limmel heeft eenzijdig verdichting plaats gevonden door de grote nadruk op studentenhuisvesting en mede daardoor ook verdunning door het onttrekken van woningen (ruim 25% van de koopwoningen in Limmel is inmiddels verkamerd) aan de reguliere voorraad. De scheve bevolkingsopbouw als gevolg van verkamering en een zeer groot aandeel sociale huur kan door de gewenste woninguitbreiding in het middensegment huur en koop meteen ook stevig aangepakt worden. Zoals de minister ook in haar brief van 18 februari (bijlage 9) aangeeft is er vooral voor starters, middeninkomens en senioren een groot tekort. Dat vraagt zoals de minister aangeeft om: *'stevige keuzes om de ruimte voor al deze extra woningen te vinden. Het gaat bovendien niet alleen om de aantallen, maar ook om de aansluiting van deze woningen bij de behoeften van mensen bij de kwalitatieve invulling van bouwplannen op lokaal niveau'. 'In de regio's met de grootste opgave is een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte tot 2030 daarbij het uitgangspunt'. 'Ik verwacht van alle partijen dat zij alles op alles zetten om tot de afgesproken doelen te komen. Gemeenten en provincies zijn als bestuurlijke partners in het fysieke domein hierin een onmisbare schakel'.*

## **De concrete kans in Limmel, maar dan moet er nu wel gehandeld worden door het college!**

Nu een raadsmeerderheid op 21 februari heeft aangegeven dat ze graag woningbouw zien op het Trega-Zinkwitterrein is het zaak om in het belang van de buurt Limmel- Nazareth, de omliggende dorpen Borgharen en Itteren en het stadsbelang deze kans te verzilveren. De eigenaren van beide terreinen (Van Mourik en Naga Solar) kunnen niet wachten op een nieuwe woningprogrammering en willen voor de zomer van 2020 zekerheid over woningbouw i.v.m. het aflopen van landelijke subsidieregelingen voor zonneweides. Limmel wacht al decennia op uitbreidingsmogelijkheden en heeft vaak voor de stad klaargestaan om stedelijke problemen op te lossen. Mag Limmel nu een keer een stads probleem oplossen

waar het zelf ook baat bij heeft? We zullen als Buurtnetwerk de grondeigenaren dan ook actief steunen om het gebied met wonen in te vullen. Onze oproep is dan ook aan het college, de wethouder Wonen in het bijzonder, kom in actie en steek Limmel de helpende hand toe!

Op naar:

1. Genoeg woningen voor de stad in type en aantal; met name voor de doelgroep starters en senioren;
2. Het creëren van een meer gemengde buurt Limmel met meer volume voor de buurt zodat de voorzieningen behouden kunnen blijven en er sprake is van een duurzame ontwikkeling;
3. Het creëren van een mooie aansluiting van Limmel op de stad en het Rivierpark Maasvallei;
4. Het vergroenen van de buurt;
5. Het creëren van de meest duurzame nieuwbouw in de stad, een voorbeeldproject, een combinatie met nog een klein areaal zonnepanelen ligt voor de hand zeker aan de zijde van de Noorderbrug;
6. Het afwaarderen van de Willem Alexanderweg waardoor de luchtkwaliteit verbetert en de geluidsoverlast afneemt;
7. Het zorgen van doorstroming op de Limmelse woningmarkt;
8. Het zorgen dat buurtbewoners in de buurt kunnen blijven en niet gedwongen zijn de buurt te verlaten;
9. Het mogelijk gebruik maken van de landelijke subsidieregeling stimulering woningbouw.

Bovenstaand hebben wij onze analyse gegeven en inhoudelijk gemotiveerd de kansen beschreven, die Limmel biedt bij de transformatie van het Zinkwit- en Trega terrein, zowel in het belang van de stad als van de buurt.

Het woord is nu aan de Gemeenteraad van Maastricht. Gemeenteraad let op uw zaak. Wij hebben vertrouwen in een juiste beslissing van U, vast te leggen in de Omgevingsvisie.



Het dagelijks bestuur van het BNW Limmel,

Chris Meys	Jack Ummels	Monique Franssen	Joke de Jong
voorzitter	penningmeester	lid	secretaris

Bijlagen:

1. Raadsinformatiebrief 14-februari-2020, Vragen tijdens stadsronde Omgevingsvisie over ontwikkeling zonnepark op het Zinkwitterrein
2. Bedrijven op Zinkwit-terrein 18 februari 1999
- 3 Wonen op Zinkwitterrein dichterbij 16 januari 2008
4. De 10 van Limmel (mei 2019)
5. Arme wijken zijn een verzamelpunt van kwetsbare mensen, 3 februari 2020
6. Brief Minister Milieu en Wonen, 11 februari 2020
7. Beantwoording GS op schriftelijke vragen CDA compensatiebeleid wonen, februari 2020
8. Gekte op de woningmarkt, net Randstad, 1Limburg 12 februari 2020
9. Brief Minister Milieu en Wonen over versnellen aanpak woningtekort 18 februari 2020
10. Definitief Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth 23 februari 2010

## Bijlage 2

# Bedrijven op Zinkwit-terrein

[www.cobouw.nl](http://www.cobouw.nl)

Maastricht - Projectontwikkelaar Maurik in Groot-Ammers gaat het bijna acht hectare vervuilde Zinkwit-terrein in Maastricht, opwaarderen en uitgeven voor bedrijfslocaties. Maurik heeft het terrein, dat vervuild is met metalen van de voormalige Zinkwitfabriek, overgenomen van de voormalige eigenaar Union-Miniare in Eijsden.

Adjunct-directeur J. Hartog van Mourik zegt dat de buurtschap Limmel, waaraan het terrein grenst, voorstander is van woningbouw. "Gezien de vervuiling van en de ligging van het terrein ligt de functie van bedrijventerrein voor de hand", zegt Hartog. De definitieve invulling wordt binnenkort besproken met de gemeente Maastricht.

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 18 feb 1999

## Bijlage 3

# Woningbouw op Zinkwit-terrein Maastricht dichterbij

[www.vastgoedmarkt.nl](http://www.vastgoedmarkt.nl) Eerste publicatie op 16 jan 2008

Het al vele jaren braakliggende terrein van de voormalige Zinkwitfabriek in Limmel/Maastricht komt steeds nadrukkelijker in beeld als potentiële woningbouwlocatie, zo meldt Dagblad De Limburger.

De provincie heeft laten weten geen bezwaar te maken, mocht Maastricht besluiten de geldende bestemming bedrijventerrein om te zetten in woongebied. Wethouder M. Depondt (CDA, Stadsontwikkeling) meldde de gemeenteraad dinsdagavond dat terreineigenaar Mourik Groot Ammers en enkele woningbouwcorporaties inmiddels aan de slag zijn om een plan voor een nieuwe woonwijk te maken en de haalbaarheid te onderzoeken. Volgens een eerste inschatting van de gemeente zou er plaats zijn voor mogelijk 900 woningen, afhankelijk van het type woning waarvoor wordt gekozen. Het gaat om een oppervlakte van 5 hectare, pal aan de Maas. Mocht Maastricht besluiten om de functie bedrijventerrein voor Zinkwit te veranderen in woonwijk, dan zal de provincie geen compensatie verlangen door op een andere plek in de stad een alternatief bedrijventerrein aan te wijzen. Het Zinkwit-terrein is vanwege het fabrieksverleden zwaar vervuild. In eerste aanleg werd gedacht dat woningbouw daardoor uitgesloten zou zijn, omdat de schoonmaakkosten veel te hoog zouden uitpakken. Dat blijkt mee te vallen, zo wezen enkele grondproeven uit. Door nieuwe saneringsvoorwaarden en - technieken is woningbouw kansrijk. Het betekent goed nieuws voor de al jaren achterblijvende huizenproductie in Maastricht. Tot 2010 wil de gemeente duizenden woningen bouwen, maar het vinden van goede locaties is een probleem. Mocht het Zinkwit-terrein inderdaad geschikt blijken, is dat ook voor de volkswijken Limmel en Nazareth een opsteker. Ze smachten al jaren naar uitbreiding om basisvoorzieningen te kunnen behouden.

## Bijlage 5

Dagblad Trouw 3 februari 2020

# Arme wijken zijn een verzamelpunt van kwetsbare mensen. Gevolg: de leefbaarheid gaat hard achteruit

Kwetsbare mensen worden geconcentreerd in sociale huurwoningen, waardoor de leefbaarheid verslechtert.

Arme wijken met veel sociale huurwoningen zijn een verzamelpunt geworden voor allerlei kwetsbare groepen mensen. Deze wijken en buurten worden meer en meer bewoond door mensen die zichzelf amper redden, laat staan dat ze burens kunnen helpen. Hierdoor verslechtert de leefomgeving in wijken met veel sociale huur sneller dan verwacht.

Dat blijkt uit onderzoek van bureaus In-Fact-Research en Circusvis in opdracht van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' is een vervolg op een rapport van twee jaar geleden, in de volksmond bekend als het Rigo-rapport. Daarin werd al gewaarschuwd voor de tanende leefbaarheid in achterstandswijken, uit deze nieuwe cijfers blijkt dat de negatieve trend tussen 2016 en 2018 is versneld. Het aandeel huishoudens met de 20 procent laagste inkomens dat woont in een sociale huurwoning groeide gemiddeld harder dan in de jaren 2009 tot 2015.

Buurten waar veel kwetsbare groepen wonen, zoals mensen met een licht verstandelijke beperking, mensen zonder baan of mensen met psychiatrische problemen, zijn een gewild doelwit voor criminelen, stellen de onderzoekers. De kwetsbaarheid van achterstandswijken wordt nog eens versterkt doordat er tegelijk sprake is van een toenemende uitstroom van kansrijke huishoudens. "Als je merkt dat in je buurt de overlast toeneemt en de veiligheid afneemt dan ga je weg als je dat kan", zegt Jeroen Frissen die meewerkte aan zowel dit rapport als het vorige.

Frissen spreekt van een zorgelijke situatie. "Het gaat in grote delen van Nederland heel erg goed. Zo goed dat we precies weten in welke wijken nog kwetsbare mensen wonen." De oorzaak, volgens de onderzoekers: de manier waarop de overheid volkshuisvesting momenteel heeft ingericht. De sociale huur is het exclusieve domein geworden van huishoudens 'met een vlekje', en dat zorgt voor problemen in wijken met een hoge concentratie van sociale huurwoningen. Volgens de in 2015 ingevoerde Woningwet moeten corporaties zich concentreren op 'kerntaken' zoals de beschikbaarheid van huizen voor mensen met een kleine portemonnee of de verduurzaming van woningen. Een sociale wijkaanpak ontbreekt.

Volgens Aedes laat het rapport zien dat de tijd van losse ingrepen, zoals lokale initiatieven, niet meer werkt. Veel buurten staan op het punt te veranderen in probleemgebieden als er niet nu naar een oplossing gezocht wordt, aldus de branchevereniging. Aedes wil dat de overheid de zogeheten markttoets afschaft zodat corporaties woningen met een middenhuur mogen bouwen in wijken waar veel sociale huurwoningen staan. Ook willen corporaties sociale netwerken in wijken versterken, een taak die ze in het verleden ook hadden. Daarvoor is geld nodig, aldus Aedes.

De onderzoekers staan achter dit voorstel. Volgens hen moeten corporaties gemakkelijker woningen in het middensegment kunnen bouwen en beheren, en moet de overheid de wet aanpassen zodat het voor woningcorporaties toegestaan is om hiervoor geld vrij te maken. Een ander invloedrijk voorstel is het ophogen van de inkomensgrens voor sociale huur. De onderzoekers constateren dat het huidige beleid in Den Haag juist tegenovergesteld is, omdat de inkomensgrens is verlaagd. “Dat helpt inderdaad niet”, zegt Frissen. “We weten al honderd jaar dat wonen over meer gaat dan bouwen, het gaat om wijken waarin wordt geleefd. Het beleid van nu is doorgeschoten, er is behoefte aan een huismeester, mensen die aandacht hebben voor de huurders.”

Als die aandacht er niet komt moet er straks een nieuw masterplan komen, zoals de Vogelaarwijken, voorspelt Aedes. De in oktober overleden oud-minister Ella Vogelaar investeerde ruim tien jaar geleden in veertig wijken één miljard euro. Zo'n plan gaat nu nog te ver, vindt Aedes.

## **Bijlage 8**

# **Gekte op de woningmarkt in Maastricht: 'Net Randstad'**

[www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)

Jos van den Broek

Geplaatst op woensdag 12 februari 2020 - 14:31

De woningmarkt in Maastricht lijkt steeds meer op toestanden zoals in de Randstad. Daar is de krapte groot en wordt er vaak tienduizenden euro's overboden bij de aankoop van een woning of appartement.

In Maastricht gaan nu al gemiddeld drie van de vijf woningen die worden verkocht boven de vraagprijs van de hand, met uitschieters van tienduizenden euro's.

## **Vraagprijs**

Kopers moeten dan aan de hand van een biedingsformulier bij de makelaar duidelijk maken hoever ze boven de vraagprijs willen gaan. In de meeste gevallen gaat de hoogste bidder er met de buit vandoor.

## **Randstad**

Volgens de voorzitter van de NVM-afdeling Limburg zijn het randstedelijke toestanden in het zuiden. Etienne Erkens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars: "Er is extreem weinig aanbod en de vraag naar woningen is enorm. Dat drijft de prijs weer op."

## **Krapte**

Gemiddeld staan er in Maastricht ongeveer 200 woningen en appartementen in de verkoop. Uit cijfers van woningsite Funda blijkt dat er zo'n 6.500 mensen zijn die serieus een andere woonplek zoeken. Dat betekent weer dat er gemiddeld 32 potentiële kopers op de stoep staan voor iedere nieuwe woning in Maastricht die in de verkoop gaat.