

WONINGBOUW MARKTSEKTOR INDIVIDUEEL EEN NADERE ANALYSE PER 01.01.89.

1. Algemeen:

Reeds geruime tijd is in onderzoek de realisering van woningbouwlokaties voor de marktsektor.

Daartoe is medio 1987 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld de rapportage Woningbouwlokaties Marktsektor 1987/1988 uitloop naar 1989.

In verband met de ontwikkelingen rond het Sphinx Ceramique terrein en de invloed op de woningmarkt die de ontwikkeling op voornoemd terrein tot gevolg zou hebben (doorstroming) is de discussie enigszins blijven steken ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlokatie's. Dien ten gevolge is de voorkeur uitgesproken voor ontwikkeling van slechts enkele kleine lokaties ten behoeve van de individuele partikuliere bouw.

Terzijde zij opgemerkt dat het realiseren van woningbouw niet valt onder het concurrentiebeding met het A.B.P., alhoewel het doorstromingseffect dat van de woningbouwplannen op het Ceramique-terrein uit zal gaan wel degelijk onderkent wordt.

Bijkomende aspecten hierbij waren de steeds toenemende vraag naar partikuliere bouwterreinen en het niet toereikend aanbod van de onderhavige terreinen.

Teneinde op meergenoemde ontwikkeling te kunnen inspelen is eerder genoemde rapportage besproken met meerdere makelaars en projectontwikkelaars.

2. Marktsituatie 1987:

Op basis van bovenstaande rapportage, het gevoerde overleg met de makelaars en de praktijk ervaring van alle dag bij de uitgifte van individuele bouwkavels kan het navolgende worden geconcludeerd.

In de koopsektor zijn een 3-tal investeringsniveau's te onderscheiden, te weten:

- stichtingskosten woning tussen de f.150.000,= tot f.250.000,= (zonder premie);
- stichtingskosten woning tussen de f.250.000,= tot f.400.000,=;
- stichtingskosten woning boven de f.400.000,=.

Verder werd geconstateerd dat met name het aanbod in de laatste twee categorieën volstrekt onvoldoende was; het aanbod in de eerste categorie was op dat moment nog toereikend.

3. Nadere uitwerking in 1988.

Met bovenstaande gegevens als uitgangspunt is getracht tot een uitwerking te komen van meerdere bouwlokatie's (1^e fase) waarbij een onderscheid is gemaakt in zogenaamde A 1 lokatie's en overigen.

Als A 1 lokatie zij te kwalificeren die lokatie's die een bepaalde exclusiviteit in zich dragen. De exclusiviteit wordt bepaald door:

- ligging;
- bebouwingmogelijkheid;
- kwaliteit stedenbouwkundig- en verkavelingsplan;
- grootte en prijs;
- imago buurt/stadsdeel;
- herkenbaarheid en bereikbaarheid woning.

Deze lokaties werden tevens geschikt geacht voor de categorie > f.400.000,= en gedeeltelijk voor de categorie > f.250.000,=.

Hiervoor werden aangemerkt:

- Campagne - Vroenhovenweg (ongeveer 6 kavels);
- Campagne - Medoclaan /Aramislaan (1 kavel);
- Campagne - Muskietierslaan/Noord (1 kavel);
- Biesland - d'Artagnanlaan (3 kavels);
- Molenweg - Oost/West (ongeveer 8 kavels).

Van de onderhavige lokatie's zijn verkavelingsstudie's gemaakt en de verdere uitwerking is afhankelijk van de noodzakelijk door te voeren bestemmingsplan procedure's, met uitzondering van de lokatie Molenweg waar uitgifte afhankelijk is van een aantal benodigde verwervingen.

Naast eerder genoemde lokatie's kwamen als lokatie voor beide categorieën (f.250.000,= tot f. 400.000,= en boven de f.400.000,=) nog in aanmerking:

- Scharn, Laan in den Drink (achter Huize Marianne);
- Scharn, Doornlaan.

Verder diende er nader onderzoek te worden verricht naar de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe villawijk waarvoor in principe in aanmerking komen de Grondel en Amby/ Peutgensweg.

De lokalisering van de villawijk en de uitwerking van andere lokatie's is afhankelijk gesteld van de uitkomsten rond het structuurplan (februari 1989).

4. Situatie nu 01.01.89.

Tot op heden was er zowel bestuurlijk als ambtelijk enige onduidelijkheid over de feitelijke marktverhoudingen in het Maastrichtse.

Het gevolg hiervan is o.a. dat er nog steeds geen overeenstemming is over het verkavelingsplan Doornlaan.

Mede daarom is onlangs een enquête gehouden onder degenen die een verzoek tot aankoop bij de gemeente hebben ingediend.

De resultaten van deze enquête zijn weergegeven in onderstaande matrix.

Grondbedrijf
Gemeente Maastricht

Ligging en Bebouwings- mogelijkheid	Geraamd aanbod		Geraamde behoefte		conclusies:
	A-1 lokaties	overige lokaties	A-1 lokaties	overige lokaties	
Oppervlakte	2	3	4	5	6
Kavels > 1000 m ²	13 + P.M.	P.M.	35	1	* Aanbod op basis planontwikkeling voldoende incl. evenwel P.M.
Kavels 500 - 1000 m ²	10 + P.M.	71	45	90	* Tekort op A-1 lokaties * Voldoende aanbod inclusief evenwel P.M.
Kavels < 500 m ²	-	28	-	170	* Aanzienlijk tekort aan kleine kavels-noodzaak ontwikkelen Heugem-Z/O en voorzien in P.M.
Totalen	23 + P.M.	99	80	261	
	122		341		

Tekort	219
--------	-----

P.M. / nieuwe villa-wijk
Heugem-Zuid/Oost

via

Daarnaast zijn de resultaten bekend van een landelijke gehouden enquête onder 79 gemeenten in Nederland over de ontwikkelingen van kavelprijzen, m²-prijzen en kavelgrootten over de periode 1982 t/m 1986, uitgevoerd door Raadgevend Ingenieursbureau TAUW Infra Consult B.V. onder eindverantwoordelijkheid van het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Deze enquête geeft als resultaat overwegend kleine kavels en kavels rond 500 m².

5- Bevinding.

Deze gegevens geprojecteerd op de uitwerking van de nu voorliggende lokatie's en uitgaande van het feit dat een stad met de allure en centrum functie van Maastricht een goed voorraad beleid dient te voeren leidt tot de navolgende conclusie.

Aanbeveling voor een periode van 5 jaar ('89 tot en met '93)

<u>5.1. Kavels > 1000 m²</u>	<u>A-1 lokaties</u>	<u>overige</u>
direkte vraag	10	
voorraadbeleid ongeveer	<u>25</u>	
totale behoefte op korte termijn	35	
	==	
aanbod	13	
te ontwikkelen villawijk	<u>P.M.</u>	
totale aanbod	13 + P.M.	
<u>Conclusie: voldoende 1)</u>	=====	
<u>5.2. Kavels 500 - 1000</u>		
direkte vraag	20	40
voorraadbeleid ongeveer	<u>25</u>	<u>50</u>
	45	90
	==	==
aanbod	10	39
tweede fase Doornlaan P.M.	-	32
villawijk	<u>P.M.</u>	<u>P.M.</u>
totaal	10 + P.M.	71 + P.M.
<u>Conclusie: voldoende 1)</u>	=====	=====
<u>5.3. kleiner dan 500:</u>		
direkte vraag	-	70
benodigde voorraad ongeveer	-	<u>100</u>
		170
aanbod ongeveer	<u>-</u>	<u>28</u>
totaal	-	28
<u>Conclusie: tekort</u>		

1) indien p.m. (nieuwe villawijk) tot ontwikkeling komt.
In tijd gezien blijft er een discrepantie bestaan tussen aanbod en vraag.

6. Algemene conclusie's :

6.1. Het aanbod aan kavels op A-1 lokatie's plus middelgrote kavels is voldoende in relatie tot de vraag en het vereiste voorraad beleid. Onder de aantekening dat nieuwe villa-wijk noodzakelijk is en in tijd (lees: termijn realisering in relatie tot actuele vraag) een discrepantie bestaat.
Aanzienlijk tekort aan kleinere kavels.

- 6.2. In verband met ad. 6.1. prioriteit geven aan het opstarten van Heugem Zuid Oost ten behoeve van particuliere individuele bouw voor met name zogenaamde kleinere kavels.
- 6.3. Snelle en concrete besluitvorming noodzakelijk in verband met directe vraag.

Bijlage: resultaat enquête door gemeente.
16-01-1989 vw/vi.

1

INVENTARISATIE ENQUETE - WONINGBOUWLOKATIES INDIVIDUEEL

Totaal aantal verstuurde enquête-formulieren:		134 stuks
aantal binnengekomen reacties:		87 stuks (65 %)
<u>gewenst type woning:</u>	geschakeld	6 %
	halfvrijstaand	28 %
	vrijstaand	66 %
	landhuis - 2 lagen + kap	22 %
	landhuis - 1 laag + kap	28 %
	bungalow	18 %
	nog geen mening	32 %
<u>gewenste oppervlakte</u>	< 300 m ²	8 %
<u>bouwterrein:</u>	300 - 500 m ²	42 %
	500 - 750 m ²	31 %
	750 - 1000 m ²	12 %
	> 1000 m ²	6 %
	nog geen mening	1 %
<u>gewenst te betalen</u>	< f.30.000,=	3 %
<u>bedrag voor een</u>	f.30.000,= - f.50.000,=	31 %
<u>bouwterrein:</u>	f.50.000,= - f.75.000,=	33 %
	f.75.000,= - f.100.000,=	16 %
	> f.100.000,=	13 %
	nog geen mening	4 %
<u>leeftijd gegadigden:</u>	jonger dan 25 jaar	8 %
	25 - 35 jaar	23 %
	35 - 45 jaar	49 %
	45 - 55 jaar	13 %
	ouder dan 55 jaar	7 %
<u>gezinssamenstelling:</u>	1 persoon	0 %
	2 personen	24 %
	3 personen	27 %
	4 personen	37 %
	5 personen	11 %
	meer dan 5 personen	1 %

GEMEENTE MAASTRICHT
GRONDBEDRIJF

Maastricht, 1 januari 1989