



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Uitkomsten woningbehoefte- en
woningmarktonderzoek t.b.v.
woonprogrammering 2021-2025

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

DATUM
14 juli 2020
Verzonden 14-07-2020

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

FAXNUMMER
043 - 350 4141

BIJLAGEN
5

ONZE REFERENTIE
2020-19493

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bij de beantwoording van de artikel 47 vragen van de SP over de particuliere woningmarkt (d.d. 8 april 2020, kenmerk 2020.08864) heb ik gemeld dat ik ernaar streef u voor de zomer te informeren over de uitkomsten van de woningbehoefte- en woningmarktanalyse die is opgesteld ter voorbereiding op de woonprogrammering 2021-2025. Met deze raadsinformatiebrief geef ik hier invulling aan. Zonder Corona en een volle raadsagenda zou dat in de vorm van een extra stadsronde zijn gegaan, maar in overleg met de griffie is ervoor gekozen u nu via een raadsinformatiebrief hier nader over te informeren.

Als ervoor zou zijn gekozen om deze extra stadsronde in het najaar te houden, zou de tijd te kort zijn geweest om de uitkomsten hiervan goed te kunnen verwerken in het raadsvoorstel voor de woonprogrammering. Dit heeft te maken met de complexiteit en de breedte van het thema waarvoor ik een grote belangstelling en informatiebehoefte vanuit de politiek, stedelijke partners en inwoners verwacht.

Het college heeft nog geen standpunt ingenomen over het rapport. Na de zomer zal de meningsvorming hierover in het college plaatsvinden en zal zij de raad hierover informeren.

Om de uitkomsten van het onderzoek goed te kunnen duiden zijn de volgende 4 Powerpointpresentaties opgesteld die als bijlage bij deze brief zijn gevoegd:

- Deel I van het vierluik geeft informatie over de samenhang tussen de omgevingsvisie, de woonvisie en de woonprogrammering. Ook wordt ingegaan op een nieuwe manier van programmeren, het zogenaamde adaptieve programmeren, die ik wil gaan toepassen bij de nieuwe woonprogrammering. Dit is een methode waarmee meer flexibel kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen.
- Deel II geeft in een aantal overzichten de historische ontwikkeling van bevolking, woningvoorraad en werkgelegenheid van Maastricht. Deze informatie kan voor u nuttig zijn bij het lezen van deel III dat gaat over de toekomst van Maastricht.
- Deel III geeft een beschrijving van de meest gangbare bevolkings- en woningbehoefteprognoses en de verschillen daartussen. Verder wordt de keuze voor de basisprognose die in het onderzoek is gebruikt beschreven en worden enkele daarop aanvullende scenario's beschreven.
- Deel IV beschrijft de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.



DATUM
14 juli 2020

Het rapport vormt één van de bouwstenen voor de invulling van de woonprogrammering. In het rapport zijn niet alle ingrediënten van de woningbehoefte meegenomen. Niet meegenomen zijn:

- De behoefte aan studentenhuisvesting. Hiervoor is reeds met het raadsbesluit van juni 2019 een programma van 2.900 eenheden voor de jaren 2019-2024 vastgesteld dat in de nieuwe woonprogrammering zal worden geïntegreerd (en geactualiseerd).
- De behoefte aan vervolghuisvesting voor kwetsbare doelgroepen. Hiervoor loopt (opdrachtgever Sociaal Domein) een onderzoek dat begin juli zal worden afgerond. De uitkomsten hiervan worden in de woonprogrammering verwerkt.
- Huisvesting arbeidsmigranten. Deze zijn wat betreft de zgn. long stay in onderzoek. Stec meegenomen. Maar de behoefte aan mid/short stay is dat niet. De behoefte hieraan zoals deze naar voren komt uit recent onderzoek van Decisio zal in de nieuwe woonprogrammering worden verwerkt.
- De behoefte aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een evaluatie van de CPO-projecten in Belvédère wordt binnenkort afgerond. In de nieuwe woonprogrammering zal aan de mogelijkheden voor nieuwe CPO-projecten aandacht worden besteed.

In het rapport wordt ook ingegaan op de behoefte aan wonen en zorg voor diverse doelgroepen. Aanvullende informatie hierover, opgenomen in het onder de 2e bullit vermelde onderzoek, zal in de nieuwe woonprogrammering worden verwerkt.

Het is voorstelbaar dat een aantal locaties door de stedelijke kwaliteit (boven-)regionale aantrekkingskracht hebben. Daarom wordt er ook onderzoek gedaan naar de omvang van deze aantrekkingskracht. De uitkomsten van deze analyse zullen worden verwerkt in het op te stellen raadsvoorstel voor de woonprogrammering. De woningbouwplannen voor de strategische projecten Belvédère en de Groene Loper staan overigens niet ter discussie.

Deze raadsinformatiebrief is een eerste stap in het proces dat hieronder wordt beschreven.

Stap	Rol van de raad	Periode
Informeren van raad en belanghebbenden over uitkomsten onderzoek via RIB	Stellen van vragen en meegeven van opmerkingen voor de verwerking in het raadsvoorstel	juli-augustus
Stadsronde	Het horen van inwoners en andere betrokkenen over het concept-raadsvoorstel	13 oktober
Raadsronde	Beoordelen of het raadsvoorstel rijp is voor besluitvorming in de raad	10 november
Raadsbehandeling	Besluitvorming over raadsvoorstel	8 december

Mocht u naar aanleiding van de toegestuurde informatie informatieve of technische vragen hebben, dan kunt u deze desgewenst -uiterlijk 28 augustus- doorgeven aan de opstellers van de woonprogrammering. Dat kan via mail en telefoon aan Norbert Thijssen (norbert.thijssen@maastricht.nl, 06-27850459) of Fred Bunk (fred.bunk@maastricht.nl, 06-21128826).

De reacties worden meegenomen in de verdere voorbereiding van de reguliere raadsprocedure (stadsronde, raadsronde en raadsvergadering).



DATUM
14 juli 2020

Gelijktijdig met de RIB is een brief met dezelfde inhoud verstuurd naar een aantal bij de woonprogrammering betrokken maatschappelijke partners (woningcorporaties, vastgoedontwikkelaars, bewonersorganisaties).

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Raadsinformatiebrief



Goed stedelijk wonen voor iedereen

Woningmarktonderzoek Maastricht

Stec Groep aan gemeente Maastricht

Esther Geuting, Lotte Huiskens en Guido van der Molen
3 november 2020

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**

Aanleiding: Maastricht overweegt adaptief programmeren, met scenario's en kantelpunten	4
Belangrijkste conclusies voor de woningmarktprogrammering in Maastricht	4
Aanbevelingen voor adaptief programmeren en de woningmarktprogrammering in Maastricht	6

1 Inleiding **10**

1.1 Uw situatie	10
1.2 Aanpak en totstandkoming rapport	11
1.3 Leeswijzer	12

2 Adaptief programmeren, stap voor stap **13**

2.1 Trends en ontwikkeling: grote druk op de woningmarkt, belang van buitenlandse migratie, Maastricht als studentenstad en gevolgen van de coronacrisis	13
2.2 Prognoses laten een wisselend kwantitatief beeld zien tot 2030 en 2040, aannames over buitenlandse migratie en huishoudensverdunding verklaren schommelingen	18
2.3 Werken met scenario's voor woningbehoefte: basisscenario, migratiescenario, studentenscenario en werkgelegenheidsscenario	20
2.4 Toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad vraagt aandacht	28
2.5 Bestaande planvoorraad Maastricht: bruto toevoeging van circa 4.195 woningen, waarvan 1.180 in juridisch harde plannen	32
2.6 Confrontatie plannen en behoefte: kwantitatieve overschotten in alle scenario's, goede aansluiting met kwalitatieve behoefte ontbreekt nog	32
2.7 Kantelpunten geven indicatie om van koers (scenario) te wisselen	39

3 Aanbevelingen voor uw programmering **41**

3.1 Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering	41
3.2 Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering	41
3.3 Hanteer huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario	42
3.4 Kijk kritisch naar bestaande planvoorraad, en zet in op kwalitatief goede plannen	43
3.5 Houd in de programmering rekening met de samenhang tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad	44
3.6 Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad	45
3.7 Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze	48

Bijlage 1: demografie, scenario's en woningbehoefte 51

Bevolkings- en huishoudensprognoses laten wisselend beeld zien tot 2030 en 2040.....	51
Onderliggend speelt huishoudensverdunding en vergrijzing.....	53
Werken met scenario's om effecten op woningbehoefte in beeld te brengen.....	56
Basisscenario (verhoogde migratie): afname van circa 1.715 huishoudens tot 2030	57
Minder migratiescenario: afname van circa 4.130 huishoudens verwacht tot 2030	61
Minder studentenscenario: afname van circa 2.110 huishoudens verwacht tot 2030	64
Meer werkgelegenheidsscenario: toename van zo'n 1.435 huishoudens verwacht tot 2030.....	67
Toelichting op doorstroommodel en doelgroepen (huidige en gewenste woonsituatie).....	71
Potentieel kansrijke doelgroepen voor tijdelijke woonvormen	74

Bijlage 2: bestaande woning- en planvoorraad 77

Monitor bestaande woningvoorraad: toekomstbestendigheid in beeld.....	77
Resultaten Woningkenmerken	82
Resultaten Omgevingskenmerken	83
Resultaten Intrinsieke kwaliteit.....	84
Opbouw monitor en uitwerking indicatoren	85
Arrangementen voor de bestaande woningvoorraad	89
Planvoorraad Maastricht: kwantitatieve overschotten in alle scenario's, goede aansluiting met kwalitatieve behoefte ontbreekt nog	98

Bijlage 3: kantelpunten 101

Huishoudensontwikkeling.....	101
Migratie (binnenlands en buitenlands).....	104
Leegstand woningmarkt	107
Werkgelegenheid.....	108

Bijlage 4: verdieping wonen en zorg 110

Behoefte intramurale zorg daalt met circa 100 zorgbehoevenden.....	110
Behoefte extramurale zorg stijgt met circa 565 zorgbehoevenden.....	112

Bijlage 5: kernvoorraad woningcorporaties 114

Samenvatting

Aanleiding: Maastricht overweegt adaptief programmeren, met scenario's en kantelpunten

Sinds het vaststellen van de gemeentelijke woonprogrammering 2016-2020, constateert u als gemeente dat de woningmarkt flink is veranderd. Zo heeft Maastricht op korte en middellange termijn te maken met een natuurlijke groei in bevolkingsomvang en huishoudens, die mogelijk op lange termijn kan omslaan in een bevolkingsdaling. Onderliggend heeft u als gemeente te maken met vergrijzing en ontgroening, waardoor u in uw coalitieprogramma als ambitie heeft vastliggen om de 'nieuwe stedeling' voor de stad te behouden en aan te trekken. Ook signaleert de gemeente dat economische ontwikkeling en verandering in rijksbeleid en regelgeving een grote invloed hebben op uw lokale woningmarkt. Ook de instroom vanuit het buitenland (waaronder studenten, expats, kenniswerkers en arbeidsmigranten) heeft een grote impact op de ontwikkeling van inwoners, huishoudens en daarmee woningbehoefte. Echter fluctueert deze instroom jaarlijks en is deze, mede door de coronacrisis, relatief onzeker. Dit maakt dat u als gemeente verkent wat adaptief programmeren voor u kan betekenen, op basis van scenario's voor de toekomstige huishoudensontwikkeling.

AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.¹ De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat je kunt inspelen op veranderingen die je niet van te voren kunt overzien. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces.

U zoekt als gemeente blijvend naar balans in uw woningbouwprogrammering, maar wilt ook flexibel kunnen zijn op het moment dat een ontwikkeling zich voordoet die afwijkt van de verwachtingen. In dit woningmarktonderzoek hebben we daarom met elkaar verkend hoe adaptief programmeren er voor Maastricht uit kan zien. Hiervoor hebben we verschillende scenario's verkend en ontwikkeld, met bijbehorende kantelpunten, waarop u als gemeente kunt besluiten om bij te sturen of over te stappen op een alternatief scenario. Door scenario's te zien als een verkenning van mogelijke toekomstbeelden, wordt inzichtelijk welk deel robuust is onder alle omstandigheden. We gaan in deze samenvatting in op de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het woningmarktonderzoek. Voor de onderbouwing hierbij, of verdere toelichting hierop, verwijzen we u naar de hoofdstukken in hoofdstuk 2 en 3.

Belangrijkste conclusies voor de woningmarktprogrammering in Maastricht

Migratie (buitenlands), studenten en werkgelegenheid zijn belangrijkste factoren voor Maastricht

Een belangrijke reden om adaptief te programmeren is omdat omstandigheden in de woningmarkt, en daar buiten, constant kunnen veranderen. Voor Maastricht zijn daarin een aantal ontwikkelingen zeer relevant voor de uiteindelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. Ten eerste groeit Maastricht op dit moment alleen nog door een positief buitenlands migratiesaldo. Tot voor kort waren de verwachtingen hierover uiterst positief (zo gingen het CBS en Etil uit van verhoogde migratie), maar door de coronacrisis wordt de instroom vanuit het buitenland wat onzekerder. Dit heeft niet alleen invloed op de instroom van arbeidskrachten en kenniswerkers, maar ook op studenten. Dit is voor Maastricht namelijk een andere reden van groei: veelal jonge studenten vestigen zich in de stad tijdens hun studie. Vasthouden van afgestudeerden blijft een aandachtspunt, wat ook relevant is voor de woningmarkt. Als er meer of

¹ Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

minder studenten in Maastricht blijven wonen, heeft dit invloed op de behoefte aan woningen. Hiervoor is echter meer nodig: voldoende werkgelegenheid is daarvoor één van de belangrijkste voorwaarden. Prognoses laten voor Maastricht een wisselend beeld zijn. Door verschillende verwachtingen over (onder andere) bovenstaande factoren is er soms sprake van groei van het aantal inwoners/huishoudens, en soms sprake van krimp (op termijn). Dit is een van de redenen dat adaptieve programmering voor Maastricht een wenselijke werkwijze zou zijn. Dus niet vast pinnen op één prognose, die ieder jaar weer anders uitpakt, maar werken met scenario's die rekening houden met een breed scala aan mogelijke ontwikkelingen.

Onder alle omstandigheden meer behoefte aan grondgebonden koop en nultredenwoningen

In dit onderzoek hebben we vier scenario's uitgewerkt. Keuzes hierover hebben we samen met een brede werkgroep gemaakt, om zo te komen tot de ontwikkelpaden die voor Maastricht het meest relevant zijn. Het gaat dan om een basisscenario (met verhoogde migratie), een scenario dat uitgaat van minder migratie (bijvoorbeeld door de effecten van de coronacrisis), een scenario dat uitgaat van minder studenten, en een scenario dat uitgaat van meer werkgelegenheid. Door de keuze voor deze scenario's zijn alle hoeken van het speelveld inzichtelijk gemaakt. Enkele belangrijke conclusies:

- Meer of minder (buitenlandse) migratie dan verwacht heeft een grote invloed op de woningbehoefte.
- Het aantrekken van meer of minder studenten heeft een beperktere invloed (immers, studenten blijven niet allemaal in Maastricht wonen na hun studie, dus een deel wordt daardoor gecompenseerd).
- In alle scenario's zien we de grootste behoefte aan meer grondgebonden koopwoningen op korte termijn (behalve in het migratiescenario, hier is aan alle segmenten een negatieve behoefte).
- Overschotten treden vooral op in de sociale huurappartementen. Onderliggend vraagt dit wel aandacht voor de kwalitatieve opgaven: woningen zonder lift die jongeren achterlaten, zijn niet altijd geschikt (te maken) voor de behoefte aan nultredenwoningen die wel toeneemt vanuit de vergrijzende ouderen.

De verklaring voor de grote overeenkomsten tussen de scenario's is dat het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad nu al in Maastricht staat. Nieuwbouw betreft relatief gezien maar een beperkte aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Ook woont het grootste deel van de toekomstige huishoudens al in Maastricht. Hun verhuishwensen en verhuisstromen zijn in alle scenario's aanwezig. Daarom is het ook zo belangrijk om toevoegingen te zien in samenhang met de bestaande voorraad.

Toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad vraagt aandacht

De toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker, zeker wanneer er (op termijn) sprake is van huishoudensafname. Wanneer het aantal huishoudens niet langer toeneemt, maar er wel nieuwe woningen worden gebouwd, zullen er effecten optreden in de minder courante delen van de bestaande woningvoorraad. Denk aan leegstand, verpaupering en waardedaling (van omliggend vastgoed). Daarnaast spelen er ook diverse grote kwalitatieve opgaven in de bestaande woningvoorraad. Zo zijn er nog onvoldoende levensloopgeschikte woningen voor de aankomende vergrijzing, maar komt er ook een grote verduurzamingsopgave aan. En zijn er buurten waar woningen staan met gemiddeld een zeer slecht energielabel. Aanpassing van deze woningen is noodzakelijk gezien de energietransitie en ter vermindering/voorkoming van hittestress. Zonder aanpassingen zijn dit kwetsbare woningen, waardoor daling van de woningwaarde op zal treden. In dit onderzoek hebben we de meest kwetsbare delen van de woningvoorraad in beeld gebracht (zie 2.4), inclusief arrangementen die u kunt verkennen om de bestaande woningvoorraad aan te pakken. Het is belangrijk om de bestaande woningvoorraad en nieuw te voegen woningen te zien als communicerende vaten, die elkaar wederzijds beïnvloeden.

Stedelijk wonen is belangrijk voor Maastricht. We zien op (middel)lange termijn een afvlakking van de huishoudensgroei, daarnaast zijn er veel (potentiële) woningbouwlocaties in en rondom het centrum van Maastricht waar woningbouw ruimtelijk mogelijk is. Dit betekent dat er veel te winnen is met (extra) stedelijk wonen, zowel voor de woningmarkt als voor de (ruimtelijke) structuurversterking van de stad. Woningen in en om het centrum sluiten aan bij de wensen van veel huishoudens en versterken het draagvlak onder voorzieningen en de levendigheid en uitstraling van de stad. U kunt ook voorzien in deze

behoefte aan meer stedelijk wonen, of kwalitatieve vernieuwing, bijvoorbeeld door extra te verdunnen in incurante woningvoorraad aan de randen van de stad.

Aanbevelingen voor adaptief programmeren en de woningmarktprogrammering in Maastricht

Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering

Doel van de adaptieve programmering is te komen tot een zo optimaal mogelijke spanning tussen vraag en aanbod, waarbij zoveel mogelijk huishoudens in de gewenste woning kunnen wonen, passend bij hun leefstijl, huishoudenssamenstelling en inkomen. Voor gemeente Maastricht is het zaak om de beleidsmatig te werken met juiste (rand)voorwaarden om adaptief in te spelen op een telkens veranderende woningmarkt. Het is belangrijk het adaptieve programmeren aan de hand van kantelpunten te benutten in uw gemeentelijke beleid, in bijvoorbeeld uw Omgevingsvisie en te vertalen in het Omgevingsplan.

Een sleutelbegrip hierbij is te komen tot marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen u als gemeente opereert, en waarmee u het speelveld voor private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers et cetera) afbakt.

Door in uw adaptieve programmering deze kaders aan te passen al naar gelang de marktontwikkelingen en verwachtingen, houdt u als gemeente onder alle marktomstandigheden de marktspanning op niveau. Hierdoor kunnen mogelijke toekomstige negatieve effecten als gevolg van bijvoorbeeld een verandering in de studentenpopulatie, de omvang van buitenlandse migratie en economische conjunctuur zoveel mogelijk worden voorkomen. Een gezonde marktspanning heeft een (daadwerkelijke) leegstand van circa 2%, op het niveau van de relevante marktregio. Is de leegstand lager dan 2%, dan ontstaat een te grote schaarste, en nemen de prijzen op de woningmarkt toe met meer dan een normale prijsontwikkeling (die ligt rond inflatieniveau). Is de leegstand hoger dan 2%, dan ontstaat waardedaling in de relevante woningmarktregio. Deze waardedaling neemt per procentpunt leegstand toe met circa 1,5 tot 1,8% (SEV, 2003, Platform 31).

Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering

Een belangrijk uitgangspunt voor uw adaptieve programmering is dat deze robuust moet zijn onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen, die resulteren in de noodzaak om over te (moeten) stappen op een ander scenario, is het essentieel dat uw woningbouwprogrammering (grotendeels) overeind blijft. Het is belangrijk te kiezen voor zogenaamde 'no-regret' acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn. We adviseren de gemeente daarom om zo'n 80% van de woningbouwprogrammering in te zetten voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle scenario's. De overige 20% van uw programmering kan gebruikt worden als flexibele 'speelruimte'.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om meer kwalitatief goede nieuwbouw te realiseren, wanneer hier een strategie voor de bestaande voorraad mee gepaard gaat. In segmenten waar (op termijn) een overschot zal ontstaan kan namelijk ook behoefte bestaan aan kwalitatieve vernieuwing. Denk dan bijvoorbeeld aan meer stedelijke appartementen programmeren en op termijn onttrekken van incurante bestaande appartementen aan de randen van de stad. Hiermee kunnen stedelingen behouden en aangetrokken worden (passend bij uw ambities), maar voorkomt u negatieve effecten in suburbane woonmilieus.

Hanteer huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario

We adviseren wij u om huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand op de woningmarkt te hanteren als belangrijkste kantelpunten, ongeacht het scenario dat uw voorkeur heeft. Wanneer een of meerdere kantelpunten bereikt worden, is het belangrijk om hierover met elkaar in gesprek te gaan. Mogelijk heeft het optreden van de (combinatie van) kantelpunten gevolgen voor de woningmarkt en programmering in Maastricht.

Kijk kritisch naar bestaande planvoorraad, en zet in op kwalitatief goede plannen

(Toekomstige) overcapaciteit aan plannen voor nieuwe woningbouwprojecten in delen van uw programmering vraagt om strategische keuzes tussen toekomstige ontwikkelingslocaties in Maastricht. Zo kan een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu positieve effecten hebben op Maastricht als woonstad in zijn geheel. In de praktijk zult u als gemeente soms moeten inzetten op een afname van de plancapaciteit, of doorzetten van de wenselijke kwalitatieve planvoorraad met daarnaast een grote verdunning van delen van de bestaande woningvoorraad, zodat uw woningmarkt met de nieuwbouw als geheel in balans blijft. Zo programmeert de gemeente ten faveure van plannen die uw woningmarkt optimaal versterken. Dit ligt in lijn met de ingezette provinciale en regionale en gemeentelijke strategische lijnen in de woningmarkt.

Dit vraagt in ieder geval om goede afwegingen tussen aanbod (van plannen) en verwachtingen over de toekomstige vraag (vanuit huishoudensontwikkeling). Ook gaat het om investeren in toekomstbestendige locaties, die de woningmarkt van Maastricht in zijn geheel het meest versterken. Daarnaast gaat het om verder kijken dan alleen de grondexploitatie, maar vanuit de kasstromen voor gebieden. De kosten en baten in de grondexploitatie doen wat dat betreft geen recht aan de maatschappelijke kosten en opbrengsten waar u als stad mee te maken heeft. Het is daarom belangrijk vanuit een breed welvaarts perspectief naar investeringen te kijken, en daarbij niet alleen te kijken naar de korte termijn, maar ook toekomstige financiële en maatschappelijke kosten en baten in de overwegingen te betrekken.

Houd in de programmering rekening met de samenhang tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad

In plaats van overwegend aandacht hebben voor nieuwbouw, laten de analyses in dit rapport het belang zien van de communicerende vaten tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuw toe te voegen woningen. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Dit is te vergelijken met het denken vanuit een bredere portefeuillestrategie, zoals een woningcorporatie of als een belegger dat doet. En niet alleen met een primaire focus op nieuwbouw, zoals een bouwer of ontwikkelaar. Welke kwalitatieve segmenten ontbreken nog in de bestaande woningportefeuille, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo bezien de effecten van het toevoegen van een woning op de voorraad en kan de kwalitatieve behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (eventueel na aanpassing/verbetering van deze woningen). Nieuwbouw toevoegingen dienen hand in hand gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijk) hergebruik, adaptieve programmering en afscheid van plannen die kwantitatief niet passen.

In de basis zijn er vijf mogelijkheden voor de aanpak van de (kwetsbare) bestaande voorraad. Van licht naar zwaar benoemen we vier mogelijkheden die woning-gerelateerd zijn:

- zo goed mogelijke match te maken tussen woningen en de bewoners;
- fysiek verbeteren van woningen, denk aan het levensloopgeschikt maken en verduurzamen;
- het aanpassen van de eigendomsstructuur, bijvoorbeeld van koop naar (midden)huur;
- het onttrekken aan de voorraad, voor woningen zonder toekomstperspectief en in gebieden waar verdunning een goede strategie is.

Let er daarnaast op dat flankeren beleid aansluit bij uw gemeentelijke visie op de woningmarkt en programmering. Over de hele linie geldt het belang van het verbeteren van de omgevingskwaliteit van de woningen. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de aantrekkelijkheid van woningen, en is zeker in de situatie van ontgroening en meer nog vergrijzing belangrijk om op orde te houden. Een veilige woonomgeving, nabij voorzieningen, ontmoetingsplekken en openbaar vervoer is voor een ouder wordende samenleving steeds belangrijker. Ditzelfde geldt voor verduurzaming van de bestaande voorraad, om aan te sluiten bij uw ambities wat betreft verduurzaming en energietransitie.

Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad

Hoewel op de middellange termijn de kwantitatieve behoefte aan woningen afneemt in Maastricht, is er op korte termijn (zeker voor bepaalde doelgroepen) sprake van tekorten. Met name starters en jonge huishoudens met een relatief laag inkomen hebben het lastig om een geschikte woning te vinden, terwijl er

in beginsel voldoende woningen in passende segmenten in de bestaande woningvoorraad staan. Deze woningen zijn echter niet op korte termijn beschikbaar. Ook spoedzoekers ondervinden hiervan relatief veel hinder op de woningmarkt. Zij hebben een relatief zwakke positie op de woningmarkt door beperkte vermogensopbouw of een laag inkomen. Flexibele concepten kunnen helpen om in die acute woningvraag te kunnen voorzien. Dit kan zowel in de vorm van flexibele (verplaatsbare/modulaire) woonconcepten, maar ook door het aanbieden van tijdelijke contracten, om bestaande woningen flexibel te benutten.

Bouw daarnaast ook voor de doorstroming. Als gemeente heeft u te maken met tekort aan doorstroming, waardoor de bestaande woningvoorraad niet optimaal benut wordt. Het is daarom belangrijk woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuisbewegingen. Uitgangspunt daarbij is dat afhankelijk van het type woning de nieuwbouw aanzet tot kortere of langere verhuisketens. De langste verhuisketens ontstaan wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen toe te voegen.

Adaptief programmeren betekent ook een andere werkwijze

Bij adaptief programmeren, hoort in de eerste plaats een lichte en gerichte monitorsystematiek. Dit heeft betrekking op de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt:

- Hoe ontwikkelt de vraag zich? En hoe staat het ervoor met de benoemde kantelpunten?
- Hoe ontwikkelt het aanbod zich, in de bestaande woningmarkt (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering), maar vooral ook in de gemeente woningmarktprogrammering: de voortgang van de woningbouwplannen.

Ook is een procesarchitectuur nodig die aansluit op de adaptieve programmering. Op basis van het monitoren ontstaat er een gerichte basis voor een overleg met de Maastrichtse woningmarktpartners. Denk aan een (half)jaarlijks overleg met woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars, om gezamenlijk te bespreken om wat voor aanscherpingen de programmering vraagt. Regelmatig bij elkaar komen betekent niet dat er ook (half)jaarlijks van koers gewisseld moet worden, maar door blijvend te monitoren en de gevolgen hiervan te bespreken, wordt sturen op incidenten voorkomen. Kortom: scherp het gesprek blijven voeren, en met elkaar afspreken wanneer ingrijpen zinvol is. Wat goed werkt is een agenderend overleg waarbij aan de hand van de monitorresultaten consequenties getrokken worden over lopende en nieuwe plannen. Het is belangrijk om een verbinding te leggen met een 'vrij' deel van de programmering, om aan te sluiten op actuele bouwbehoeften, aanvullend op de 'no regret'-plannen.

U kunt als gemeente publiekrechtelijk en privaatrechtelijk zorgen voor meer flexibiliteit. We raden aan de resultaten van de monitor te verbinden met de programmering en het instrumentarium dat u heeft. Bijvoorbeeld gekoppeld aan meer publiekrechtelijke flexibiliteit door principes rondom adaptief programmeren te verankeren in uw omgevingsplan. Maar ook het privaatrechtelijke spoor biedt handvatten voor meer flexibiliteit, bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst. Gemeenten kunnen hierin vastleggen dat het recht op de ontwikkeling gebonden is aan een bepaalde bouwperiode. Zogenaamde 'use it or lose it' uitgangspunten: hiermee voorkomt u als gemeente dat plannen eindeloos blijven liggen, maar wel het opharden van nieuwe gewenste plannen blokkeren.

Ga daarnaast aan de slag met deprogrammeren (en creëren van voorzienbaarheid) om uw programmering adaptiever te maken. Overprogrammering schaadt de financiële positie van de gemeente (rentetikker), de planologische mogelijkheden (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de afzet van nieuwbouw (teveel concurrentie, slechte plannen) en de bestaande voorraad (snellere veroudering of leegstand elders). Als gemeente Maastricht heeft u ook last van overprogrammering, deels van eigen plannen van de gemeente, deels van plannen van marktpartijen. Overweg daarom om een deel van uw woningmarktprogrammering anders in te vullen (herprogrammeren) of te stoppen (deprogrammeren), wanneer deze niet voorziet in een kwalitatieve woningbehoefte.

MAASTRICHT KAN VEEL WINNEN MET EEN ADAPTIEVE PROGRAMMERING

We concluderen dat adaptief programmeren veel voordelen heeft voor Maastricht. Door te werken met een 80% robuuste programmering is duidelijk welke woningbouwontwikkelingen gunstig zijn onder alle marktomstandigheden. Het gaat dan in ieder geval om meer grondgebonden koopwoningen (op korte termijn) en meer appartementen en nultredenwoningen, waar ook op de (middel)lange termijn door huishoudensverduunning en vergrijzing behoefte aan is. Daarnaast kunt u flexibel inspelen op ontwikkelingen op de korte termijn, of waarvan de behoefte nu nog niet bekend is, zolang de ontwikkelingen in lijn liggen met de verwachtingen en kantelpunten niet optreden.

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

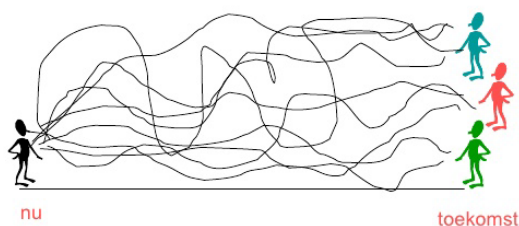
Gemeente Maastricht heeft behoefte aan een integrale herziening van de woningbouwprogrammering

Sinds het vaststellen van de gemeentelijke woonprogrammering 2016-2020, constateert u als gemeente dat de woningmarkt flink is veranderd. Zo heeft u als gemeente Maastricht op korte en middellange termijn te maken met een natuurlijke groei in bevolkingsomvang en huishoudens, die mogelijk op lange termijn kan omslaan in een bevolkingsdaling. Ook signaleert de gemeente dat economische ontwikkeling en verandering in rijksbeleid en regelgeving een grote invloed hebben op uw lokale woningmarkt. Onderliggend heeft u als gemeente te maken met vergrijzing en ontgroening, waardoor u in uw coalitieprogramma als ambitie heeft vastliggen om de 'nieuwe stedeling' voor de stad te behouden en aan te trekken. Maastricht heeft te maken met een grote en diverse instroom van buitenlandse kenniswerkers (arbeids)migranten, al lopen de toekomstverwachtingen hierover uiteen.

De instroom vanuit het buitenland (waaronder studenten, expats, kenniswerkers en arbeidsmigranten) heeft een grote impact op de ontwikkeling van inwoners, huishoudens en daarmee woningbehoefte. Echter fluctueert deze instroom jaarlijks en is deze, mede door de coronacrisis, relatief onzeker. Dit herkennen we in meerdere regio's in Nederland², en speelt extra in Maastricht. Dit maakt dat u als gemeente verkent wat adaptief programmeren voor u kan betekenen, op basis van scenario's voor de toekomstige huishoudensontwikkeling.

Maastricht overweegt adaptief programmeren met behulp van heldere scenario's en ontwikkelpaden

U zoekt als gemeente blijvend naar balans in uw woningbouwprogrammering, maar wilt ook flexibel kunnen zijn op het moment dat een ontwikkeling zich voordoet die afwijkt van de verwachtingen. De ruimtelijk economische ontwikkeling en met name het toekomstig belang van migratie op de ontwikkeling van het inwoneraantal en daarmee ook de huishoudensaantallen en woningbehoefte speelt daarbij een centrale rol. Van belang is dat u als overheid het momentum (kantelpunt) herkent, waarop bij een wijziging in het ontwikkelpad kunt koersen met een aangepast woningbouwprogramma. Dit leidt tot de behoefte aan meerdere ontwikkel-paden, met kantel/knelpunten waarop u als gemeente kunt besluiten om bij te sturen of over te stappen op een alternatief scenario. Daarmee kunt u breder kijken dan alleen de 'reguliere'



prognosemodellen voor inwoners en huishoudens-aantallen. Met de scenario's kan de gemeente flexibiliteit inbouwen in uw programmering en als stad meer toekomstbestendig zijn. Dit heeft niet alleen consequenties voor de woningmarkt, maar ook voor de economische ruimtevraag, energietransitie, klimaatadaptatie, bereikbaarheid enzovoort.

Adaptief programmeren kan Maastricht helpen om ambities waar te maken

Een adaptieve woonprogrammering stelt Maastricht in staat om haar ambities te behalen en meer flexibel te programmeren, aansluitend bij actuele behoeften. Door de juiste woningen te realiseren op de juiste plekken in de stad voegt u als gemeente veel kwaliteit toe aan de bestaande voorraad. Hiermee kan de gemeente nieuwe stedelingen aantrekken en bestaande huishoudens en studenten behouden voor uw

² Landelijk was de instroom van arbeidsmigranten de afgelopen vijf jaar 100 tot 150% hoger dan waar we in de langjarige prognose rekening mee houden. Als dit doorzet, dan hebben we in 2040 te maken met een huishoudenstoename van 2,2 miljoen huishoudens, versus 1.000.000 in de huidige prognoses, volgens Jan Latten. In de huidige periode hebben we op korte en middellange termijn te maken met onzekerheid over de economische ontwikkeling en de in- en uitstroom aan arbeidsmigranten als gevolg van de coronacrisis. Zo heeft inmiddels een grote uitstroom van arbeidsmigranten plaatsgevonden. Ook dit voorbeeld illustreert het belang van adaptief programmeren. Hoe deze landelijke ontwikkelingen er voor Maastricht uit kunnen zien illustreren we in het migratiescenario, waarin we uitgaan van verhoogde buitenlandse migratie.

stad. Dit doet u vooral door meer grondgebonden koopwoningen te realiseren, maar ook door (aansluitend aan onderliggend ontwikkelingen) meer levensloopbestendige toe te voegen op de meest wezenlijke plekken in de stad, ter vervanging van incurante appartementen aan de randen. U kunt een sterk en divers stedelijk programma neerzetten, met oog voor het voorkomen en mitigeren van negatieve effecten in suburbane woonmilieus. Vooruitlopend op de conclusies en adviezen willen we ook het belang van een toekomstbestendige bestaande woningvoorraad benoemen. Maastricht is als stad gebaat bij een sterk centrum met aantrekkelijke woningen. Nieuwbouw aan de randen kan onbedoeld zorgen voor negatieve effecten in het centrum en andere wijken in de stad, waaronder leegstand en waardedaling en ongewenste leefbaarheidseffecten. Voor een goede adaptieve en gebiedsgerichte woningbouwprogrammering dienen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad als communicerende vaten beschouwd te worden.

AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.³ De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat je kunt inspelen op veranderingen die je niet van te voren kunt overzien. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces.

1.2 Aanpak en totstandkoming rapport

Om te komen tot dit rapport en een 'handleiding voor adaptief programmeren', hebben we de afgelopen maanden diverse analyses uitgewerkt over onder andere de historische en verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die hieruit voort komt, de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad en de woningbouwcapaciteit. Deze inzichten hebben we stapsgewijs in vijf bijeenkomsten met de klankbordgroep 'adaptief programmeren' gedeeld. Aan deze klankbord groep namen diverse (beleids)medewerkers van de gemeente Maastricht mee, vanuit onder andere de sectoren wonen, duurzaamheid, welzijn, economie en vastgoed. Ook de projectleiders van de strategische projecten Sphinx en A2 namen deel. Daarnaast waren er vertegenwoordigers van woningcorporaties, de NVM, de landelijke kennis organisatie Platform31 (vanuit de leerkring Adaptief programmeren) en de regio Zuid-Limburg aanwezig bij de bijeenkomsten. Centraal in deze bijeenkomsten stond het afstemmen van relevante trends en ontwikkelingen, keuzes voor de prognoses en scenario's, en bepaling en afstemming over de kantelpunten en monitoring. Door input en vragen vanuit de klankbordgroep hebben we de analyses aan kunnen scherpen.

HUISHOUDENSPROGNOSES EN WONINGBEHOEFTE IN DIT RAPPORT ZIJN EXCLUSIEF STUDENTEN

In dit rapport beschouwen we de huishoudensprognoses en woningbehoefte die daaruit voortkomt exclusief studenten (tenzij expliciet anders vermeld). Dit omdat studenten, wanneer zij in een studentenkamer of studio wonen, niet binnen de reguliere woningmarkt en verhuishbewegingen opereren. Waar verschillende woningtypen en segmenten op de woningmarkt fungeren als communicerend vaten om in de totale woningbehoefte te voorzien, staat studentenhuishvesting daar los van. Een gezin zal bijvoorbeeld nooit hun woning inruilen voor een studentenkamer. We brengen daarom het aantal studenten in mindering op het aantal huishoudens in 2020 en de ontwikkeling naar de toekomst toe. Het gaat om 13.140 studenten in 2020, waarvan 10.200 in een kamer met gedeelde voorzieningen en 2.900 in een éénkamerwoning. De 2.600 studenten in een meerkamerwoning nemen we wel mee, omdat dit woningen betreffen waar reguliere huishoudens ook in kunnen wonen.⁴

³ Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

⁴ Bron: Raadsbesluit programmering studentenhuishvesting 2019-2024, gemeente Maastricht (juni 2019).

RAPPORT BRENGT MAASTRICHTSE REGULIERE WONINGMARKT IN BEELD, PROGRAMMEREN GAAT VERDER

In dit rapport gaan we in op de woningbehoefte voor de reguliere woningmarkt in Maastricht. Dit betekent dat we alternatieve woningtypen, zoals studentenhuisvesting, zorgwoningen en woonwagens buiten beschouwing laten wanneer we het hebben over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dit betekent dan ook dat dit rapport als één van de bouwstenen voor de woningmarktprogrammering gezien kan worden, maar dat deze voor de volledigheid in samenhang met andere thema's beschouwd moet worden. Zo heeft de gemeente Maastricht voor de studentenwoningen de behoefte al in beeld gebracht (2.900 eenheden tot en met 2024). Deze studenten-programmering zal geïntegreerd worden in de totale woningprogrammering. Aanvullend zijn/worden er onderzoeken uitgevoerd naar de behoefte aan woonwagens, arbeidsmigrantenhuisvesting en zorgwoningen (hiervoor bieden we in de bijlage wel vast enkele inzichten). Inzichten hieruit dienen- samen met dit rapport - als onderlegger voor de woningbouwprogrammering. Daarnaast zijn er nog diverse ambities die de gemeente Maastricht heeft. Ook deze ambities hebben invloed op de keuzes die gemaakt worden in de woningbouwprogrammering.

1.3 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk staan de conclusies over adaptief programmeren en de bouwstenen die daarbij horen, centraal. We gaan in op:

- trends en prognoses;
- kwantitatieve en kwalitatieve behoeften aan woningen in Maastricht;
- verschillende scenario's om in deze behoeften te voorzien;
- de bestaande woning- en planvoorraad in Maastricht.

Hiermee schetsen we het speelveld voor uw programmering. Vervolgens geven we in het tweede hoofdstuk adviezen voor uw programmering.

In de bijlagen vindt u ter ondersteuning de verdiepende analyses die we hebben uitgevoerd.

- In de eerste bijlage gaan we in op demografische ontwikkeling, huishoudensprognoses en scenario's.
- In bijlage twee gaan we in op de bestaande woningvoorraad en bestaande planvoorraad in Maastricht.
- De derde bijlage heeft betrekking op de kantelpunten voor adaptief programmeren.
- De vierde bijlage betreft een verdieping op wonen en zorg.
- De laatste bijlage vijf gaat over de theoretische behoefte van de kernvoorraad aan sociale woningen.

2 Adaptief programmeren, stap voor stap

In dit hoofdstuk gaan we stapsgewijs en op hoofdlijn in op de kernprincipes van adaptief programmeren zoals we die verkend hebben. We beschrijven relevante trends en prognoses en brengen deze samen in vier adaptieve scenario's voor de gemeente Maastricht. Deze scenario's koppelen we aan de bestaande woning- en planvoorraad. Hoeveel nieuwbouw en welke type woningen zijn nodig in Maastricht, uitgaande van deze scenario's? Zo er ontstaan aanbevelingen voor de woningbouwprogrammering. We behandelen de belangrijkste inzichten en conclusies per thema. Voor onderliggende analyses verwijzen we u naar de bijlagen.

2.1 Trends en ontwikkeling: grote druk op de woningmarkt, belang van buitenlandse migratie, Maastricht als studentenstad en gevolgen van de coronacrisis

Meer woningen nodig, maar bouwproductie vertraagt door tekorten personeel, stikstofcrisis en PFAS

Landelijk is er een groot woningtekort, er is weinig aanbod beschikbaar en de verkoopprijzen zijn flink gestegen sinds de programmering in Maastricht voor het laatst is vastgesteld. Mede daardoor is grote druk ontstaan op versnelling van de bouwproductie.⁵ Het maken van voldoende tempo blijkt echter lastig. Dit heeft meerdere oorzaken. Ten eerste is er een tekort aan voldoende bouwpersoneel en onvoldoende uitvoeringscapaciteit bij gemeenten. Door deze beperkte capaciteit (en indirect daarmee samenhangend ook de hoge bouw- en bijkomende kosten in de bouwkolom) kunnen nieuwbouwprojecten vaak niet direct van start.⁶



Daarnaast zorgt de stikstofcrisis en PFAS problematiek voor een extra rem op de bouwproductie (niet alleen van woningen).⁷ De effecten op de woningbouw zijn landelijk al terug te zien in het aantal verleende nieuwbouwvergunningen. Dit aantal is in 2020 en 2019 gedaald ten opzichte van het jaar daarvoor, wat ook betekent dat de komende jaren minder nieuwe huizen worden opgeleverd. Zonder definitieve wetgeving voor stikstof en PFAS blijven bouwprojecten stil liggen en loopt het woningtekort verder op.

Ook in Maastricht is momenteel sprake van een hoge druk op de woningmarkt. Dit komt onder andere doordat in het verleden woningen gesloopt zijn, en plannen niet tot uitvoering kwamen. Hoewel er op termijn naar verwachting bevolkings- en huishoudensdaling op zal treden (zie 2.2), is dit op korte termijn op de woningmarkt nog niet merkbaar. Belangrijk is daarom om in de programmering oog te hebben voor zowel de druk op korte termijn, als de demografische transitie op de (middel)lange termijn. In Maastricht wordt aan de druk op korte termijn onder andere invulling aan gegeven door een forse bouwproductie in 2020 en 2021. Met name in de strategische projecten Belvédère en de A2 worden veel woningen opgeleverd, en ook corporaties voegen woningen toe (al dan niet met sloop). Hiermee wordt getracht de achterstand van bouwproductie van de afgelopen jaren in te halen. Ter indicatie: waar er in 2017 en 2018 in

⁵ Bron: Vlot trekken woningmarkt vraagt om bouwen en geduld, Rabobank (13 januari 2020).

⁶ Bron: Bouw van nieuwe woningen blijft komende jaren achter bij doelstelling, Radar (4 april 2019).

⁷ Bron: Stilstand woningbouw door stikstof-uitspraak, Bouwwereld (26 augustus 2019).

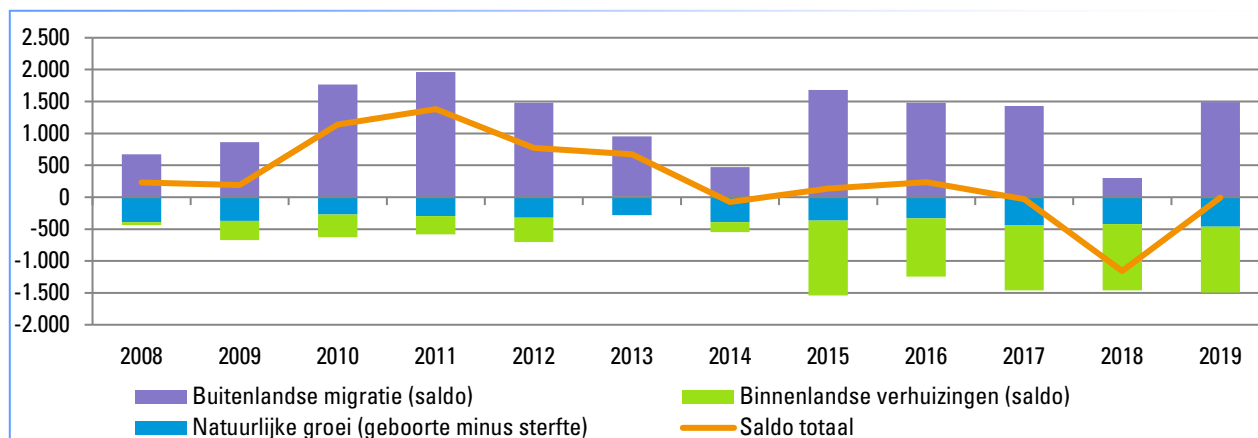
Maastricht gemiddeld zo'n 15 woningen per maand werden opgeleverd, was dit in 2019 al gestegen naar 27. In de eerste helft van 2020 gaat het zelfs om circa 43 woningen per maand.⁸

Maastricht groeit door positief buitenlands migratiesaldo, maar ontwikkelingen hiervan zijn onzeker



Maastricht trekt veel buitenlandse migranten aan. Het gaat veelal om buitenlandse studenten en kenniswerkers, die zich (vaak tijdelijk) in Maastricht vestigen. De bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente kwam de laatste jaren alleen nog door deze buitenlandse migratie, hier is sprake van een positief saldo. Het binnenlands migratie saldo is negatief, en het sterftecijfer is hoger dan het geboortecijfer (de natuurlijk aanwas). Zie onderstaand figuur.

Figuur 1: ontwikkeling bevolking Maastricht, natuurlijke aanwas en migratie (binnen- en buitenlands)



Bron: CBS (2020, cijfers over 2008-2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Dit betekent dat de huishoudensgroei van de gemeente Maastricht sterk samenhangt met de buitenlandse migratie. In prognoses is dit echter vaak een onzekere factor. Geboorte, sterfte en binnenlandse migratie zijn vaak goed te voorspellen, maar buitenlandse migratie is zeer sterk afhankelijk van onder andere maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de rest van de wereld. De effecten van de coronacrisis op migratie in het voorjaar van 2020 illustreren dit. Het is belangrijk om ontwikkelingen rondom buitenlandse migratie nauwlettend te blijven volgen. De ontwikkeling van de bevolking van Maastricht is immers vooral hiervan afhankelijk.

Voor Maastricht als studentenstad is vasthouden van afgestudeerden een belangrijke opgave

Naast buitenlandse kenniswerkers trekt Maastricht jaarlijks ook veel studenten aan. Er studeren zo'n 22.600 studenten in Maastricht, waarvan 15.600 uitwonend⁹. Zoals aangegeven in de inleiding heeft de gemeente de behoefte aan studentenhuysvesting al in beeld gebracht (tot en met 2024). Deze studenten-programmering zal geïntegreerd worden in de woonprogrammering. Daarnaast is het aantrekken van studenten en vasthouden van afgestudeerden ook voor de reguliere woningmarktprogrammering zeer relevant. Als studenten na hun studie in Maastricht blijven wonen, vormen zij namelijk een huishouden op de Maastrichtse woningmarkt.

We zien echter dat meer personen van 20 tot 25 jaar Maastricht verlaten (leeftijdscategorie van de meeste afgestudeerden) dan dat personen tussen de 15 en 20 jaar naar Maastricht toe komen (leeftijdscategorie van startende HBO- en WO-studenten). Het positieve saldo van deze laatste doelgroep wordt verklaard doordat personen naar Maastricht verhuizen voor hun studie. Het negatieve saldo van twintig-plussers zal veroorzaakt worden door een combinatie van gebrek aan passend werk en beschikbaarheid van

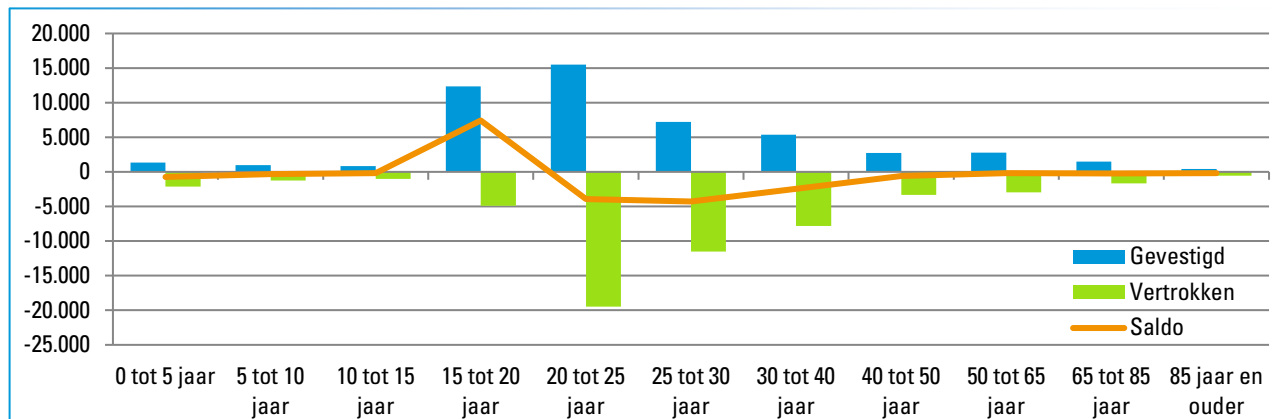
⁸ Bron: <https://maastricht.incijfers.nl/dashbord/nieuwbouw>

⁹ Bron: Raadsbesluit programmering studentenhuysvesting 2019–2024, gemeente Maastricht (juni 2019).

woningen.¹⁰ We merken op dat er in totaal de afgelopen tien jaar meer 15 tot 25 jarigen naar Maastricht zijn toe verhuisd (circa 27.800) dan vertrokken (circa 24.400). Zie onderstaand figuur.

In het kader van dit onderzoek is de verdeling tussen deze leeftijdsgroepen wel relevant, omdat de groep afgestudeerden (20 tot 25 jaar) doorgaans vaker een beroep doen op de reguliere woningvoorraad (in plaats van studentenwoningen). Het behouden van deze afgestudeerden is voor een stad als Maastricht daarom een belangrijke voorwaarde voor de bevolkings- en huishoudensgroei. Daarvoor is het blijven aantrekken van voldoende studenten nodig, maar meer nog: het bieden van voldoende diverse carrière mogelijkheden voor hoger opgeleiden en een passend stedelijk klimaat voor afgestudeerden.

Figuur 2: verhuisde personen van en naar gemeente Maastricht, naar leeftijd (totaal van 2009-2019)



Bron: CBS (2020, cijfers over 2009-2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Hoewel de gemeente en onderwijsinstellingen verwachten dat het aantal studenten verder zal groeien, is ook deze ontwikkeling nog onzeker. Dit heeft er mee te maken dat een groot deel van de studenten uit het buitenland komt. Het is denkbaar dat hier fluctuaties in kunnen ontstaan, bijvoorbeeld door ander beleid vanuit de universiteit, andere regels rondom (studie)financiering en de coronacrisis. Dit zorgt voor onzekerheden over de instroom van studenten en uiteindelijk het vasthouden van afgestudeerden.

OOK GEMEENTE MAASTRICHT ZIET SIGNALLEN VAN TERUGKERENDE STUDENTEN DOOR CORONA

In Maastricht hebben veel internationale (reguliere) en exchange studenten de stad verlaten (exacte cijfers ontbreken). Een aantal exchange studenten is bij aanvang van de coronacrisis al door hun eigen universiteit gevraagd terug te keren en heeft hier gehoor aan gegeven. De verwachting is dat het bij de exchange studenten gaat om enkele honderden studenten. Een groot deel van de studenten van de Universiteit Maastricht die tijdelijk voor hun studie of stage in het buitenland verbleven, zijn inmiddels door de Nederlandse of eigen overheid gerepatriëerd naar Maastricht of hun thuisland. De indruk bestaat dat studenten die voor langere tijd in Maastricht studeren hun besluit over het wel of niet terugkeren naar hun thuisland vooral laten afhangen van de situatie aldaar. Bijkomend specifiek probleem voor Maastricht is het verschil in maatregelen die gelden voor inwoners in aangrenzend België en Duitsland. De angst helemaal niet meer te kunnen terugkeren, heeft vele Belgische en Duitse studenten bij start van de coronacrisis doen besluiten terug naar huis te gaan.¹¹

¹⁰ Wat de precieze reden is dat personen vertrekken is op basis van openbare bronnen niet met zekerheid te zeggen. Aangenomen mag worden dat personen die vertrekken naar buiten de regio (bijvoorbeeld de Randstad) dit doen voor werk of een relatie. Personen die in omliggende gemeenten gaan wonen doen dit waarschijnlijk omdat ze na hun studie teruggaan naar hun oude woonplaats, of omdat ze wel in Maastricht kunnen werken maar er geen geschikte woning beschikbaar was, en dat huishoudens in de afweging van woonwensen hebben gekozen voor een woning in de regio.

¹¹ Bron: gemeente Maastricht (juni 2020).

Coronacrisis beïnvloedt buitenlandse migratie en zal op termijn leiden tot prijsdalingen

De coronacrisis houdt de wereld en Nederland sinds maart in zijn greep en de mogelijke (economische) gevolgen hiervan zorgen voor grote onzekerheid. Economen verwachten dat de Nederlandse en Europese economie dit jaar zal krimpen, maar volgend jaar weer zal groeien. Dit komt doordat overheden veel investeren in steunmaatregelen om de gevolgen van een recessie te beperken (bedrijven overeind houden en werkloosheid beperken).¹²

Korte termijn: vinden van koopwoning voor starters moeilijk en stagnatie doorstroming huurmarkt

Tot nu toe blijkt de woningmarkt in Zuid-Limburg net als in de rest van Nederland over de hele linie nog relatief stabiel, zo is het aantal te koop gezette woningen stabiel en is er sprake van prijsbehoud in het grootste deel van Nederland.¹³ Landelijk neemt het aanbod aan woningen echter toe. Op korte termijn is een deel van de mensen onzeker over hun baan; hun hoofd staat niet naar verhuizen, of zelfs een ander huis bekijken. Bezichtigingen worden afgezegd, taxaties kunnen niet altijd plaatsvinden en verkopers stellen de verkoop uit. Voor starters op de woningmarkt – vaker met een flexibel contract en zonder koopwoning – is de impact van het virus op de korte termijn extra groot en wordt het vinden van een koopwoning verder bemoeilijkt. Op de huurmarkt verwachten we overwegend verdere stagnatie van de doorstroming.

Lange termijn: afzwakking van prijsstijgingen en minder vertrouwen in waardeontwikkeling woningen

Als het coronavirus voor langere tijd moeilijk beheersbaar blijkt, houden we er rekening mee dat de grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren afzakken (de eerste cijfers laten dit ook zien). Dit wordt versterkt doordat de hypotheekrente naar verwachting (licht) gaat stijgen en mensen door de gedaalde beurskoersen en inkomsten interen op hun buffers waardoor ze minder eigen geld kunnen inleggen. Op termijn betekent dit een stijgende rente en dalende waardeontwikkeling op de woningmarkt. De vraag is echter wat een gematigde prijsontwikkeling doet met de onderliggende woningbehoefte. We weten dat 'het vertrouwen in waardeontwikkeling' een belangrijke factor is voor de vraag in de (koop)woningmarkt. En wanneer dit vertrouwen onder invloed van het virus afneemt, zal dit vraagniveau in de woningmarkt veroorzaken. Dit effect wordt versterkt, door minder baanzekerheid. Een deel van de kopers schuift daardoor naar verwachting op naar het sociale en midden-huursegment, waardoor hier de vraag toeneemt.

Effecten voor Maastricht: verminderde buitenlandse (arbeids)migratie en sterkere prijsdalingen

Een belangrijke factor voor de woningmarkt in Maastricht is de ontwikkeling van de vraagkant van de woningmarkt. Deze werd de afgelopen jaren sterk beïnvloed door instroom van buitenlandse migranten, overwegend studie- en werkgerelateerd. In regio's waar overwegend kenniswerkers zijn geland, waaronder Maastricht, is de impact van de coronacrisis naar verwachting fors kleiner dan in regio's met veel laaggeschoold seizoenswerk. Regionale verschillen in woningmarktdruk worden in die zin steeds meer getekend door migratie en economische dynamiek en minder door natuurlijke bevolkingsgroei.

Voor Maastricht signaleren we, naast minder buitenlandse migratie, enkele belangrijke aandachtspunten:

- We zien landelijk de verwachting dat woningen in waarde toenemen een groter effect op de woningwaarde heeft gehad dan de marktdruk zelf. Met andere woorden: de woningmarkt is heel gevoelig voor (veel of juist weinig) vertrouwen in de woningmarkt. We schatten in dat wanneer er onderliggend weinig demografische marktdruk is, de woningmarktprijzen in Zuid-Limburg een grotere prijsdaling zullen maken dan gemiddeld in Nederland.
- Hamvraag is dan ook in hoeverre de crisis na opheffing van de coronamaatregelen invloed gaat hebben op de bestedingskracht van huishoudens en daarmee op de financierbaarheid van woningen. Wanneer er veel uitval is van banen op basis van tijdelijke contracten en banen in de winkelmarkt en dergelijke, is deze impact in Zuid-Limburg ook relatief groter dan gemiddeld in Nederland. Dit wordt nog versterkt door vraagniveau van arbeidsmigranten.

¹² Bron: De economische gevolgen van corona: het wordt erg of erger. Het Parool (25 april 2020).

¹³ Bron: Woningmarkt na twee maanden lockdown nog steeds op peil, NVM (19 mei 2020).

- De financierbaarheid van woningen is onder alle woningmarktspelers de grootste bottleneck in de nieuwbouw van woningen (volgens recent onderzoek van Stec Groep). Dit speelt over de hele linie. Beleggers en woningcorporaties zullen naar verwachting het grootste beroep doen op bouwers om nieuwbouw te realiseren. Deze bouwproductie zoveel mogelijk laten doorstromen is een belangrijke anticyclische maatregel, zeker wanneer de coronacrisis nog langere tijd aan zal houden. De vraag in het sociale segment zal nog extra belast worden door stagnatie van de doorstroming op de huurmarkt op korte termijn. Huishoudens kunnen niet doorstromen naar een koopwoning, of zullen door inkomensdaling een beroep (kunnen) doen op een sociale huurwoning. In Maastricht signaleren we een afnemende kwantitatieve behoefte aan sociale huurwoningen maar wel dus een kwalitatieve behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen in het sociale en middeldure segment (genereert doorstroming).
- Tot slot signaleren we vooral een grote impact van corona op de winkelmart (en in mindere mate op logistiek vastgoed). Waar het gaat om de winkelmart schatten we in dat de druk op het transformeren van winkels naar woningen groter wordt dan deze al was. We raden aan hier meer gebiedsgericht naar te kijken en in centra van steden in te zetten op transformatie waar dat kan. Dit lijkt echter niet voor elke plek een duurzame oplossing. Uiteraard brengt dit met zich mee dat dit consequenties heeft voor plannen voor woningen op andere locaties. Immers: door winkelpanden naar wonen te transformeren, wordt de kwantitatieve opgave in de woningmarkt groter (zonder onttrekkingen elders). Effecten zullen zich niet voordoen in de toekomstbestendige voorraad en goede buurten, maar wel aan de 'onderkant' van de woningmarkt (incourante woningen in het centrum of in suburbane gebieden, waar de markt zich naar verwachting het eerste zal ontspannen).

We merken daarnaast op dat door de coronacrisis veel meer mensen thuis zijn gaan werken. Een deel van hen zal dit wellicht in de toekomst ook blijven doen, nu de maatschappij hier meer aan gewend geraakt is. Hierdoor is het niet per definitief nodig voor huishoudens om dicht bij het werk te wonen. Wellicht zullen mensen de komende jaren vaker wegtrekken uit de dichtbevolkte gebieden, om zo meer woning voor hun geld te krijgen. Zij zullen natuurlijk niet allemaal direct naar Maastricht verhuizen (ook dorpen en het platteland bieden aantrekkelijke woonmilieus), maar wellicht kunnen er extra huishoudens aangetrokken worden door de stad sterk te positioneren. Dit is een ontwikkeling die gemonitord zou kunnen worden (toenemende instroom van buiten de regio ten opzichte van afgelopen jaren).

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als kader voor de Maastrichtse woningbouwprogrammering

Niet alleen Maastricht, maar de gehele regio Zuid-Limburg heeft te maken met flinke demografische transitie. Dit was voor de regio reden om in 2016 samen met alle gemeenten de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg vast te stellen. Deze gezamenlijke visie op de woningmarkt bevat uitgangspunten voor een uniform woonbeleid in Zuid-Limburg. De doelstelling van de structuurvisie gaat als volgt: *“het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft”*.

Om te kunnen komen tot deze doelstelling is per gemeente een transformatieopgave geformuleerd als concrete vertaling van de doelstelling. Deze transformatieopgave is geen afdwingbaar getal (van te bouwen, of slopen, of herbestemmen woningen), maar bepaalt wel de strategische koers voor de woningvoorraad per gemeente. Hieraan ligt de woningbehoefte vanuit huishoudensontwikkeling ten grondslag, rekening houdend met de bestaande woningvoorraad en de (eventuele) leegstand hiervan. De volgende kwalitatieve doelstelling kan uit de structuurvisie afgeleid worden: *“Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot ‘meer van hetzelfde’, waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.”*

De meeste verhuizingen in Zuid-Limburg vinden plaats binnen de regio. Ontwikkelingen in een gemeente hebben daarom (ongewenste) effecten op omliggende gemeenten. Om ervoor te zorgen dat gemeenten in hun eigen behoefte voorzien, is een driedelige opgave voor opgenomen in de structuurvisie:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot.
- Terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave.
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Met deze doelen en uitgangspunten dient ook de gemeente Maastricht rekening te houden in hun woningbouwprogrammering.

2.2 Prognoses laten een wisselend kwantitatief beeld zien tot 2030 en 2040, aannames over buitenlandse migratie en huishoudensverdunding verklaren schommelingen

Een demografische analyse is de basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. Hierbij gaan we ervan uit dat ieder extra huishoudens een woning nodig heeft. In deze paragraaf brengen we de verwachtingen voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling op gemeenteniveau in beeld. Om deze in de volgende stap te kunnen benutten voor de scenario's, is inzicht in onderliggende verschillen relevant.

Verwachtingen voor bevolkingsontwikkeling lopen uiteen van -3.140 tot +2.750 voor komende tien jaar

Begin 2020 had Maastricht zo'n 122.070 inwoners (CBS). De verwachtingen over de bevolkingsontwikkeling naar de toekomst toe lopen volgens verschillende prognoses uiteen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 1: verwachte bevolkingsontwikkeling volgens verschillende prognoses (inclusief studenten)

Prognoses	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2030-2040	Ontwikkeling 2020-2040
Primos 2019	-3.140	-7.550	-10.690
Progneff 2019 (voor update)	-1.380	-1.640	-3.020
Progneff 2019 (na update)	+2.750	+420	+7.170
CBS/PBL (midden)	+1.200	+1.200	+2.400

Bron: Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019), CBS/PBL prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020). Aantallen inclusief ontwikkeling van studenten. * De update van Progneff is gebaseerd op de herziene bevolkingsprognose van het CBS eind 2019. Hierin zijn de verwachtingen voor buitenlandse migratie naar boven bijgesteld.

TOELICHTING OP VERSCHILLENDE PROGNEFF PROGNoses

Etil heeft medio 2019 een Progneff prognose opgesteld voor de gemeente Maastricht (en de rest van de provincie Limburg). Eind 2019 hebben zij hiervan een update uitgebracht, die is gebaseerd op de herziene bevolkingsprognose van het CBS. Hierin heeft Etil verwachtingen voor buitenlandse migratie naar boven bijgesteld, om de prognose beter aan te sluiten bij de nieuwste landelijke prognoses die een hogere migratie laten zien (CBS). In dit rapport benutten we de Progneff 2019 update voor de scenario's, met uitzondering van het 'minder migratie scenario'. Hiervoor is de 'oude' Progneff 2019 prognose (voor de update) de basis. Deze gaat immers uit van minder inkomende migratie.

Onderliggend verschillen de verwachtingen over buitenlandse migratie

De bevolkingsontwikkeling in Maastricht groeit, zoals benoemd in de vorige paragraaf, alleen nog door een positief buitenlands migratiesaldo. Verschillende aannames over (onder andere) de ontwikkeling van deze buitenlandse migratie naar de toekomst toe, resulteren in grote schommelingen tussen bovenstaande prognoses. Primos 2019 en Progneff 2019 (vóór de update van voorjaar 2020) gaan voor de komende vijf jaar uit van een gemiddeld positief buitenlands migratiesaldo van circa 640 tot 740 personen per jaar. De CBS/PBL prognose en de update van Progneff 2019 (voorjaar 2020, maar van voor de coronacrisis) gaan uit van een gemiddeld positief buitenlands migratiesaldo van respectievelijk 900 en 1.060 personen per jaar in diezelfde periode (zie tabel 19, in bijlage 1). Hoewel het effect van deze buitenlandse migratie op de totale bevolkingsontwikkeling groot is, heeft u hier als gemeente weinig invloed op.

Verwachtingen voor huishoudensontwikkeling variëren van -2.570 tot +2.950 voor komende tien jaar

In 2019 had Maastricht circa 68.500 huishoudens (CBS). De verwachtingen over de huishoudensontwikkeling naar de toekomst toe lopen volgens verschillende prognoses uiteen. Zie onderstaande tabel. Het is belangrijk om deze ontwikkelingen goed te monitoren, zodat duidelijk wordt hoe de huishoudens in Maastricht zich daadwerkelijk ontwikkelen. Het aantal huishoudens heeft namelijk direct invloed op de kwantitatieve behoefte aan woningen (ervan uitgaande dat ieder huishouden in één woning woont).

Tabel 2: verwachte huishoudensontwikkeling volgens verschillende prognoses (inclusief studenten)

Prognoses	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2030-2040	Ontwikkeling 2020-2040
Primos 2019	-1.730	-4.830	-6.560
Progneff 2019 (voor update)	-2.570	-2.760	-5.330
Progneff 2019 (na update)	-140	-1.700	-1.840
CBS/PBL 2019 (midden)	2.950	850	3.800

Bron: Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019), CBS/PBL prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020). Aantallen inclusief ontwikkeling van studenten. * De update van Progneff is gebaseerd op de herziene bevolkingsprognose van het CBS eind 2019. Hierin zijn de verwachtingen voor buitenlandse migratie naar boven bijgesteld.

VERWACHTINGEN OVER BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING VARIËREN

Tabel 1 en 2 geven duidelijk aan dat verschillende prognosemodellen wisselende verwachtingen laten zien wat betreft inwoners en huishoudensontwikkeling. Dit resulteert in andere verwachtingen over de toekomstige huishoudensgrootte. Op hoofdlijnen:

- Primos: zowel afname van inwoners als van huishoudens, tot 2030 en 2040.
- Progneff – voor update: zowel afname van inwoners als van huishoudens, tot 2030 en 2040.
- Progneff – na update: wel een stijging van het aantal inwoners, maar afname van huishoudens.
- CBS/PBL: zowel toename van inwoners als van huishoudens, tot 2030 en 2040.

Daarnaast kunnen prognoses per jaar sterk fluctueren. Dit zijn twee redenen om niet te veel vast te pinnen op één prognose, maar om ook goed te kijken naar onderliggende (kwalitatieve) ontwikkelingen.

Onderliggend spelen huishoudensverdunding en vergrijzing een rol bij prognoses

We constateren dat verschillende prognosemodellen van elkaar verschillen, en dat ook in jaarlijkse updates fluctuaties optreden. Het is daarom belangrijk om niet blind te staren op één prognose, maar deze in een breder perspectief te plaatsen. Het gaat niet alleen om de kwantitatieve ontwikkeling en behoefte, maar ook om wat er onderliggend in prognoses gebeurt en het effect daarvan op de kwalitatieve behoefte.

Twee ontwikkelingen die invloed hebben de op de kwalitatieve behoefte zijn vergrijzing en verdunding:

- Het aandeel 65-plussers is de afgelopen jaren toegenomen in Maastricht. Tegelijkertijd zijn de groepen inwoners tot 15 jaar en tussen de 25 en 65 relatief gezien in omvang afgenomen (zie figuur 13). Volgens verschillende prognoses neemt het aantal oudere huishoudens de komende tien jaar verder toe. De groepen alleenstaanden en stellen tot 35 en 65 jaar nemen in omvang af, terwijl de alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar juist in omvang toenemen in Maastricht. Dit geldt zowel voor de Primos 2019 als Progneff 2019 prognose (zie figuur 15). Deze ontwikkeling zorgt kwalitatief voor een grotere vraag naar levensloopbestendige woningen, en is daarmee zeer relevant voor de woningbouwprogrammering.
- Daarnaast is onderliggend het aandeel alleenstaanden de afgelopen jaren toegenomen in Maastricht. Tegelijkertijd is het aandeel stellen en gezinnen afgenomen (zie figuur 11). Er is sprake van huishoudensverdunding: minder inwoners per huishoudens. Dit komt door vergrijzing enerzijds (meer stellen en alleenstaanden) en individualisering anderzijds (ook jongeren wonen langer alleen of zonder kinderen). Deze ontwikkeling speelt al een aantal jaar (zie figuur 12). Wat betreft verwachtingen over de huishoudenssamenstelling verschillen de prognoses wel van elkaar. Met name omdat verwachtingen over de individualisering afwijken (vergrijzing is vrij goed te voorspellen). Primos 2019 voorspelt dat de huishoudensverdunding verder door zal zetten, maar beide Progneff 2019 prognoses gaan echter uit

van een toename van het aandeel gezinnen (zie figuur 16). Belangrijk is om deze ontwikkelingen goed te monitoren, zodat duidelijk wordt in welke richting de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van huishoudens zich daadwerkelijk ontwikkelen (en of het aantal gezinnen toe- of afneemt).

KEUZE VOOR EEN BASIS-PROGNOSE: PROGNEFF 2019 (NA DE UPDATE)

Blindstaren op één prognose is onwenselijk, zeker wanneer deze zo sterk fluctueren als in Maastricht. Daarom verkent u als gemeente wat adaptief programmeren kan betekenen. Door scenario's te zien als een verkenning van mogelijke toekomstbeelden, wordt inzichtelijk welk deel robuust is onder alle omstandigheden. In de verschillende scenario's komen bovenstaande prognoses (waar relevant) nog een aantal keer terug. Maar voor het basisscenario gaan we uit van de Progneff 2019 prognose, na de update. De keuze voor deze prognose is samen met de klankbordgroep gemaakt, nadat diverse prognoses behandeld zijn. De reden dat we kiezen voor deze prognose, met verhoogde migratie, is omdat deze de ambities van Maastricht benadrukt (waaronder meer jonge huishoudens en gezinnen behouden). Ook wordt Progneff 2019 bestuurlijk in de regio gebruikt. Door te werken met Progneff 2019 is het daarom in de uitvoering eenvoudiger om ontwikkelingen te vergelijken met andere gemeenten.

2.3 Werken met scenario's voor woningbehoefte: basisscenario, migratiescenario, studentenscenario en werkgelegenheidsscenario

Gemeente Maastricht overweegt stappen te zetten in adaptief programmeren. In de eerste plaats vanwege de wisselende prognoses, waarbij met name migratie voor Maastricht een onzekere factor is. Daarnaast is er ook behoefte om adaptief te kunnen reageren op ontwikkelingen waar nu nog geen, of onvoldoende, zicht op is. Daarom hebben we vier scenario's en hun effecten op de woningbehoefte uitgewerkt.¹⁴ In deze paragraaf leest u de belangrijkste conclusies en aandachtspunten, voor de uitgebreide kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de woningbehoefte per scenario verwijzen we u naar bijlage 1.

Onderstaande tabel toont de vier scenario's voor de Maastrichtse woningbehoefte. Het uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is het basisscenario. Hierin zit de ambitie verwerkt om jonge huishoudens en gezinnen aan te trekken/te behouden en wordt uitgegaan van een positief buitenlands migratiesaldo. In de andere drie scenario's hebben we gedraaid aan de knoppen die relevant zijn voor Maastricht: de omvang van de buitenlandse migratie, instroom van studenten en uw economische ambities en de impact op de werkgelegenheid. Deze scenario's zijn samen met de klankbordgroep gekozen als meest relevant voor Maastricht. Om bevolkings- en huishoudensgroei te bewerkstelligen is Maastricht namelijk zeer afhankelijk van deze drie indicatoren. Deze indicatoren zijn niet allemaal te beheersen door de gemeente (of andere partijen), maar daarom is het voor de woningbouw-programmering zeer relevant wat de effecten hiervan zijn, en hoe hierop gereageerd moet worden.

¹⁴ Zoals in de inleiding benoemd gaan we in op de reguliere woningmarkt. We laten studenten buiten beschouwing zolang zij nog beroep doen op een studentenkamer of studio, omdat deze woningen niet geschikt zijn voor andere huishoudens. Studenten die in een meerkamerappartement wonen nemen we wel mee, omdat dit reguliere woningen zijn. Ook lopende onderzoeken vanuit de gemeente over de behoefte aan onder andere zorgwoningen, arbeidsmigranten en woonwagendplaatsen kunnen nog ter aanvulling dienen op de hierna gepresenteerde reguliere behoefte.

KEUZE VOOR TWEE POSITIEVE EN TWEE NEGATIEVE SCENARIO'S OM SPEELVELD AF TE BAKENEN

Hoewel de reden voor een positieve of negatieve bevolkings- en/of huishoudensontwikkeling kan variëren, zullen scenario's altijd resulteren in een hogere of lagere (kwantitatieve) woningbehoefte. Uiteraard kunnen de scenario's ook omgedraaid worden: meer studenten en minder werkgelegenheid. De effecten zullen dan ook min of meer omdraaien. Om alle hoeken van het speelveld in beeld te brengen hebben we er daarom, samen met de klankbordgroep, voor gekozen om twee positieve (basis- en werkgelegenheidsscenario) en twee negatieve scenario's (migratie- en studentenscenario) uit te werken. Reden voor een negatief scenario voor studenten is om gevoel te krijgen bij de effecten op de woningmarkt (deze effecten zijn in eerste instantie minimaal, zoals we zullen zien). De reden voor een positief werkgelegenheidsscenario is om aan te tonen wat de effecten van meer werkgelegenheid zijn op de huishoudens ontwikkeling (deze leiden tot een flink hogere huishoudensontwikkeling).

Tabel 3: de vier scenario's op hoofdlijnen

Scenario	Toelichting	Kwantitatieve behoefte
Basisscenario (met verhoogde migratie) 	Steeds meer studenten en buitenlandse kenniswerkers komen naar Maastricht toe. Deze ontwikkeling zet zich naar verwachting blijvend door, wat leidt tot een blijvende stijging van het aantal inwoners de komende jaren. We veronderstellen dat economische ontwikkelingen en andere factoren zich in dezelfde mate blijven ontwikkelen. Aannames (samengevat, zie bijlage 1 voor toelichting): • Progneff 2019 update – verhoogde migratie. • Exclusief studenten op kamers/studio's (13.100). • Behoefte op basis van doorstroommodel (zie tekstkader). • Woningvraag is gecorrigeerd met inkomensontwikkeling.	Korte termijn, 2020 tot 2025: -170 huishoudens Middellange termijn, 2025 tot 2030: -1.550 huishoudens Lange termijn, 2030 tot 2040: -3.455 huishoudens Scenario 'plus', door gebruik Progneff 2019 na update.
Minder migratiescenario (corona) 	De groei van Maastricht hangt in sterke mate samen met de toestroom van personen uit het buitenland. Hoewel deze instroom jaarlijks fluctueert en prognoses naar de toekomst toe positief leken, leidt de coronacrisis naar verwachting tot een dieptepunt. Inmiddels is een deel van de internationals al terug naar hun thuisland en een deel van de nieuwe instromers zal hun komst uitstellen. Aannames (samengevat, zie bijlage 1 voor toelichting): • Aannames vanuit het basisscenario (o.a. geen studenten). • Progneff 2019 voor update, omdat hierin niet wordt uitgegaan van de verhoogde migratie (van het CBS).	Korte termijn, 2020 tot 2025: -1.830 huishoudens Middellange termijn, 2025 tot 2030: -2.300 huishoudens Lange termijn, 2030 tot 2040: -4.515 huishoudens Scenario 'dubbel min', door gebruik Progneff 2019 <u>voor</u> update.
Minder studentenscenario 	Maastricht is als studentenstad afhankelijk van een constante instroom van studenten. Een toenemend aandeel studenten komt uit het buitenland en woont tijdens de studie enkele jaren in Maastricht. Deze instroom is echter kwetsbaar, omdat deze afhankelijk is van het beleid en de financieringen van universiteiten. Ook de coronacrisis kan hierop een negatieve invloed hebben. Aannames (samengevat, zie bijlage 1 voor toelichting): • Aannames vanuit het basisscenario (o.a. geen studenten). • Uitgangspunt: we nemen studenten alleen mee in dit scenario wanneer zij afstuderen, en dus een regulier huishouden vormen. We nemen aan dat dit jaarlijks 20% van de studenten betreft, bij een gemiddelde studie van vijf jaar. We nemen daarnaast aan dat 20% van hen in Maastricht blijft. Dit is ook zo in het basisscenario.	Korte termijn, 2020 tot 2025: -280 huishoudens Middellange termijn, 2025 tot 2030: -1.835 huishoudens Lange termijn, 2030 tot 2040: -4.080 huishoudens Scenario 'min', door gebruik Progneff 2019 na update maar afname van studenten.

	• Verandering: het aantal studenten daalt met 10%. • Gevolg: minder studenten starten aan de universiteit en daardoor zullen ook minder afgestudeerden de woningmarkt betreden. Dit heeft invloed op het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een middeninkomen.	
Meer werkgelegenheid-scenario 	Het is voor Maastricht, als studentenstad in een sterk vergrijzende krimpregio, van groot belang afgestudeerden te behouden en nieuwe huishoudens in de werkzame leeftijd aan te trekken. Naast voldoende woningen, is daarvoor ook genoeg werkgelegenheid nodig. Daarom worden er 6.700 extra banen mogelijk gemaakt, op de Chemelot Campus en door de komst van de Einstein Telescoop. Het gaat om directe en indirecte werkgelegenheid. Aannames (samengevat, zie bijlage 1 voor toelichting): • Aannames vanuit het basisscenario (o.a. geen studenten). • Uitgangspunt: 60% van de werkenden in Maastricht woont ook in Maastricht (op basis van het CBS). Dit is ook zo in het basisscenario. • Verandering: er worden 6.700 extra banen gerealiseerd, boven op de reguliere werkgelegenheidsontwikkeling waar in het basisscenario vanuit gegaan wordt (daling). • Gevolg: er komen hierdoor 4.020 extra huishoudens naar Maastricht (60%), die naar rato over alle doelgroepen verdeeld wordt (exclusief 65-plussers, omdat zij doorgaans niet meer werken/van baan wisselen). • Deze toename corrigeren we met de afname van banen in de gemeente Maastricht. Daaruit volgt een jaarlijkse toename van circa 250 tot 315 huishoudens.	Korte termijn, 2020 tot 2025: +1.405 huishoudens Middellange termijn, 2025 tot 2030: +30 huishoudens Lange termijn, 2030 tot 2040: -3.455 huishoudens Scenario 'dubbel plus', door gebruik Prognose 2019 na update en meer huishoudens door extra werkgelegenheid.

Bron: Prognose prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020). Kwantitatieve behoefte is exclusief ontwikkeling van studenten.¹⁵

Hierna brengen we per scenario in beeld wat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is tot 2030. Dit doen we aan de hand van het Stec-doorstroommodel en een overzicht van de vijf productmarktcombinaties (PMC's)¹⁶ met de grootste tekorten en overschotten. We benoemen daarnaast kort een doorkijkje naar 2040. Voor verdere verdieping van de scenario's verwijzen we u naar bijlage 1.

¹⁵ Het gaat om circa 13.100 studenten, waarvan 10.200 op kamers met gedeelde voorzieningen en 2.900 in studio's (bron: CBS en Apollo). De studenten die in meerkamerappartementen wonen, nemen we wel mee in de woningbehoefte. De reden hiervoor is dat deze woningen in principe ook geschikt zijn voor reguliere huishoudens.

¹⁶ PMC staat voor product-marktcombinatie op de woningmarkt, met andere woorden de relevante kwalitatieve woningtypen en prijsklassen.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu. Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt. De behoefte uit het doorstroommodel kan ook deels worden ingevuld door aanpassen van bestaande woningen (bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning).

NOOT VOORAF: BEHOEFTE IN SCENARIO'S ENKEL GEBASSEERD OP HUISHOUDENSONTWIKKELING, EXTRA SLOOP EN NIEUWBOUW HEEFT INVLOED OP UITEINDELIJK TEKORT OF OVERSCHOT

Voor alle scenario's, en de beschreven kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, geldt dat deze gebaseerd is op de huishoudensontwikkeling. We gaan ervan uit dat ieder huishouden in één woning woont. Huishoudensgroei zorgt dus voor een grotere behoefte aan nieuwbouw, huishoudensafname voor overschotten in de bestaande voorraad. Dit betreft wel de bruto behoefte. Hierbij blijven woningbouwplannen, zowel toevoeging als sloop, nog buiten beschouwing. Hier gaan we in paragraaf 2.5 en 2.6 verder op in. Vooruitlopend hierop: als er in de gemeente Maastricht meer woningen worden toegevoegd in segmenten waar al overschotten bestaan, nemen die overschotten verder toe. Daar staat tegenover dat onttrekken van incurante woningen in de bestaande voorraad zorgt voor meer ruimte voor toevoeging van kwalitatief goede nieuwbouwconcepten.

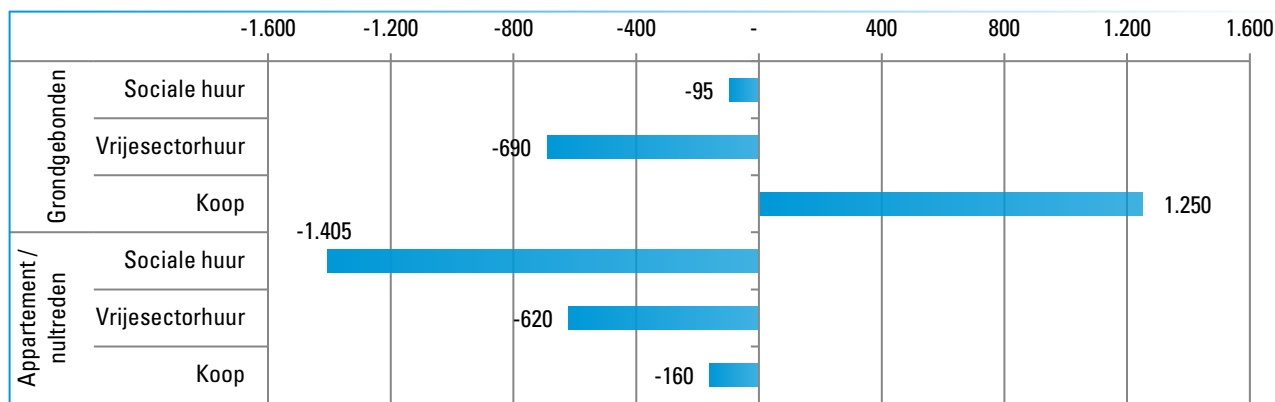
Basisscenario: afname van circa 1.715 huishoudens verwacht tot 2030 (en circa 5.175 tot 2040)



In het eerste scenario zien we een negatieve kwantitatieve behoefte van circa 1.715 woningen voor de gemeente Maastricht. Dit ligt in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Onderliggend bestaat er nog wel een kwalitatieve behoefte aan meer reguliere grondgebonden koopwoningen. Deze behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt vooral vanuit jonge stellen en gezinnen, met een midden of hoog inkomen, die willen doorstromen vanuit bijvoorbeeld een grondgebonden huurwoning of appartement. Naar verwachting slaat dit om vanaf 2025, omdat het aanbod aan deze woningen groter is dan de vraag vanuit deze huishoudens (die in omvang afnemen).

Er ontstaan daarentegen relatief forse overschotten in het grondgebonden huursegment, zowel in de sociale huur als vrijesectorhuur. Dit hangt samen met het punt hierboven: jonge huishoudens en stellen willen graag een koopwoning. Dit betekent niet dat er nu al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten of leegstand. Wel betekent het dat de marktdruk op termijn naar verwachting afneemt, zeker wanneer huishoudens hun gewenste doorstroomwens kunnen realiseren. De vraag is op termijn kleiner dan het aanbod (de behoefte is dan negatief).

Figuur 3: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030 (doorstroommodel)



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Tabel 4: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 450)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 1.850)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 340)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 490)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 320)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ² (- 360)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k (+ 270)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 360)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ² (+ 260)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 260)

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

65-plussers hebben behoefte aan nultredenwoningen, ondanks negatieve opgave

In de eerste jaren is de opgave voor appartementen in de sociale huur sterk negatief. Dit wordt vooral veroorzaakt door krimp van de groep jonge huishoudens tot 35 jaar met een laag inkomen, in combinatie met de wens van een deel van deze groep om door te stromen vanuit een sociaal huurappartement naar een grondgebonden koopwoning. Indien deze doorstroming op gang komt, komen overwegend niet-levensloopgeschikte appartementen vrij (portiekflats en maisonnettes). Dit betekent niet dat er vanuit 65-plussers geen behoefte aan appartementen en nultredenwoningen bestaat¹⁷, maar wel dat het type woning dat vrijkomt vanuit jongeren kwalitatief niet past bij de wensen van oudere huishoudens (zie tabel 4).

OOK BEHOEFTE AAN GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN BIJ GEBRUIK PRIMOS 2019

We hebben de analyses voor dit scenario (het doorstroommodel) niet alleen gemaakt op basis van de Progneff 2019 (update), maar ook met Primos 2019 als basis. Volgens Primos 2019 neemt het aantal gezinnen namelijk af, in tegenstelling tot Progneff 2019. Maar ook bij het gebruik van Primos 2019 zien we dat er een behoefte aan meer grondgebonden koopwoningen bestaat. Deze behoefte komt voort uit (potentiële) gezinnen die nu al in Maastricht wonen, en door willen stromen vanuit bijvoorbeeld een grondgebonden huurwoningen of appartement. We concluderen daarom dat de ontwikkelrichting zoals die in het doorstroommodel te zien is, relatief robuust blijkt bij het gebruik van een andere prognose.

¹⁷ Zo is er vanuit stedelijke 65-plushuishoudens een behoefte aan 2.500 appartementen/nultredenwoningen tot 2030, maar dit valt weg in het totaal 4.500 appartementen die vanuit jongere doelgroepen in diezelfde periode achter worden gelaten bij doorstroming. Hier is sprake van een kwalitatieve mismatch: de woningen die jongere doelgroepen achterlaten zijn veelal gestapelde woningen zonder lift, deze zijn niet bijzonder geschikt voor huisvesting van ouderen. Zie hiervoor ook de noties op pagina 21.

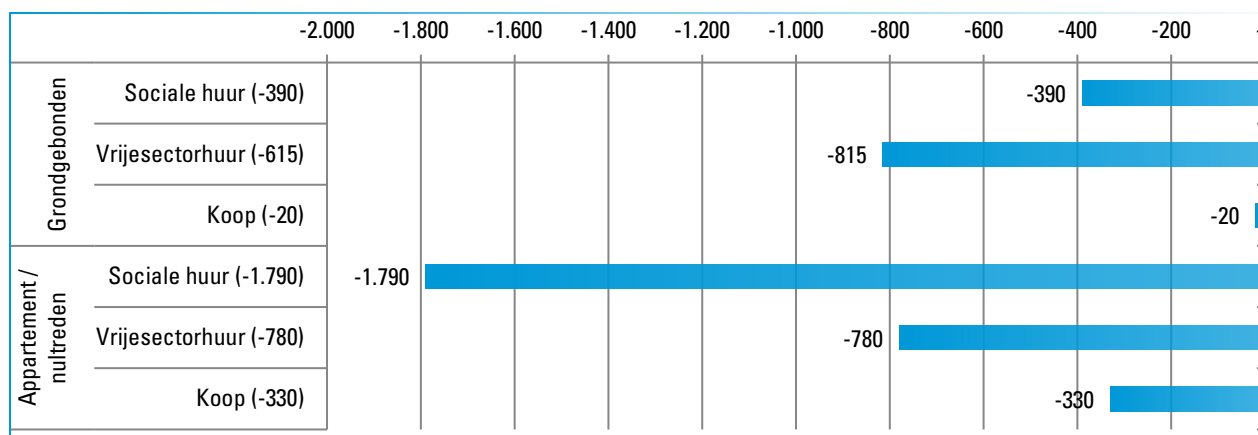
Minder migratiescenario: afname van circa 4.130 huishoudens verwacht tot 2030 (circa 8.645 tot 2040)



We zien in het migratiescenario (dat ook kan worden beschouwd als een indicatief 'coronascenario') een negatieve kwantitatieve behoefte aan circa 4.130 woningen voor de gemeente Maastricht. Deze negatieve behoefte komt door verminderde inkomende migratie. Onderliggend ontstaat het grootste overschot naar verwachting in de sociale huurappartementen. Er bestaat, in tegenstelling tot het basisscenario, ook geen kwalitatieve behoefte meer aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

In de eerste jaren is er nog een lichte additionele behoefte in het reguliere grondgebonden koopsegment (zie figuur 22). Dit komt (net als in het basisscenario) door jonge stellen en gezinnen die willen doorstromen naar een grondgebonden koopwoning. In tegenstelling tot het basisscenario is deze behoefte over tien jaar opgeteld negatief, omdat er op termijn minder van deze huishoudens zijn. **Let op:** onderliggend zijn er wel oudere huishoudens die behoefte hebben aan een appartement of nultredenwoning. Hier bestaat mogelijk een mismatch met de woningen die door jongere huishoudens of gezinnen achtergelaten worden bij doorstroming (zie tabel 5).

Figuur 4: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030 (doorstroommodel)



Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Tabel 5: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 290)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 2.090)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 150)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 550)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ² (+ 130)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ² (- 520)
Koop appartement/nultreden, vanaf 80 m ² + € 250-350k (+ 120)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 430)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 120)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 350)

Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

VERMINDERDE MIGRATIE HEEFT GROTE EFFECTEN OP BEHOEFTE EN BESTAANDE VOORRAAD

Wanneer buitenlandse migratie tegenvalt, kan dit grote gevolgen hebben voor de woningbehoefte in Maastricht. De kwantitatieve overschotten zullen groter worden en zelfs optreden in het grondgebonden koopsegment. Deze verminderde behoefte kan bij toevoeging van nieuwbouw dan ook grotere effecten hebben op incurante bestaande voorraad, in alle segmenten van de bestaande woningvoorraad.

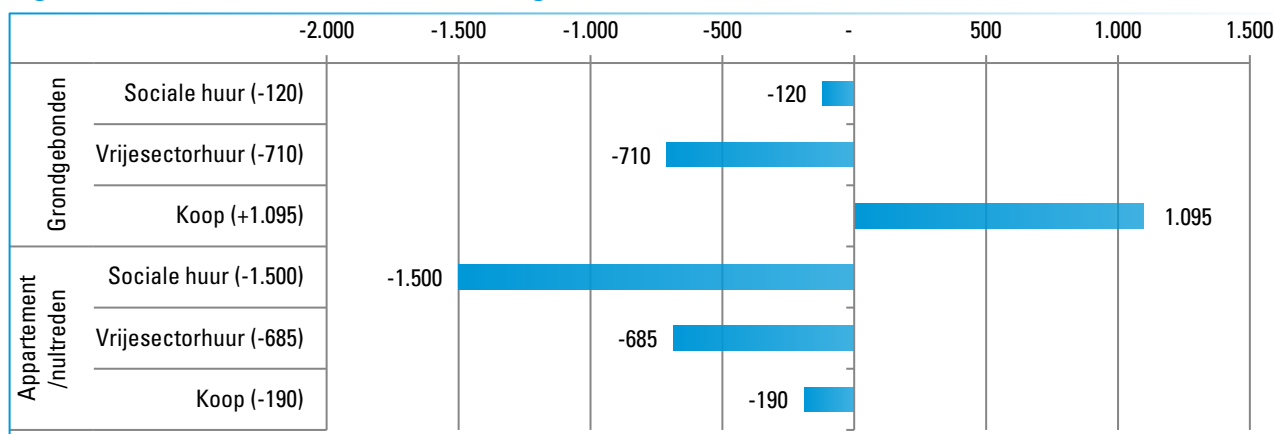
Minder studentenscenario: afname van circa 2.110 huishoudens verwacht tot 2030 (en 6.190 tot 2040)



In het derde scenario zien we een negatieve kwantitatieve behoefte van circa 2.110 woningen voor de gemeente Maastricht. Deze behoefte is licht negatiever dan het basisscenario, omdat het aantal studenten (wonend) in Maastricht afneemt. Wanneer er minder studenten instromen aan de onderwijsinstellingen, zijn er ook minder afgestudeerden die als reguliere huishoudens de Maastrichtse woningmarkt betrekken.

Ook in dit scenario ontstaat het grootste overschot naar verwachting in de sociale huurappartementen. Er bestaat, net als in het basisscenario, nog wel een kwalitatieve behoefte meer aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Deze behoefte is iets kleiner dan in het basisscenario, omdat er minder alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een middeninkomen de woningmarkt betreden (doelgroep met grote voorkeur voor dit type woning). Wel is deze behoefte nog veel groter dan in het vorige scenario, omdat het aantal gezinnen in dit scenario groter is (in het migratie scenario werd de doelgroep gezinnen ook kleiner).

Figuur 5: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Tabel 6: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 440)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 1.940)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 330)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 500)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 320)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 400)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k (+ 270)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ² (- 370)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ² (+ 250)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 270)

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

AANTAL STUDENTEN HEEFT BEPERKT INVLOED OP DE KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

In dit scenario rekenen we met een afname van het aantal studenten met 10%. Dit resulteert in zo'n 400 huishoudens minder in 2030. De kwalitatieve gevolgen voor de woningmarkt zijn relatief beperkt: de tekorten en overschotten in verschillende segmenten zijn vergelijkbaar met het basisscenario. Om te zien wanneer de behoefte aan grondgebonden koopwoningen om zou slaan naar een overschot, hebben we diverse percentages van studentendaling onderzocht. Pas bij 80% minder studenten zou er geen behoefte meer zijn aan grondgebonden koopwoningen (dit zou betekenen dat er zo'n 5.200 minder huishoudens zijn in Maastricht). Let op: we rekenen met de Progneff 2019 update met verhoogde migratie. Als deze migratie tegen zou vallen (en meer richting het tweede scenario gaat) dan ontstaat dit overschot al bij een lager percentage. Er spelen dus meerdere ontwikkelingen een rol, en monitoring is vereist.

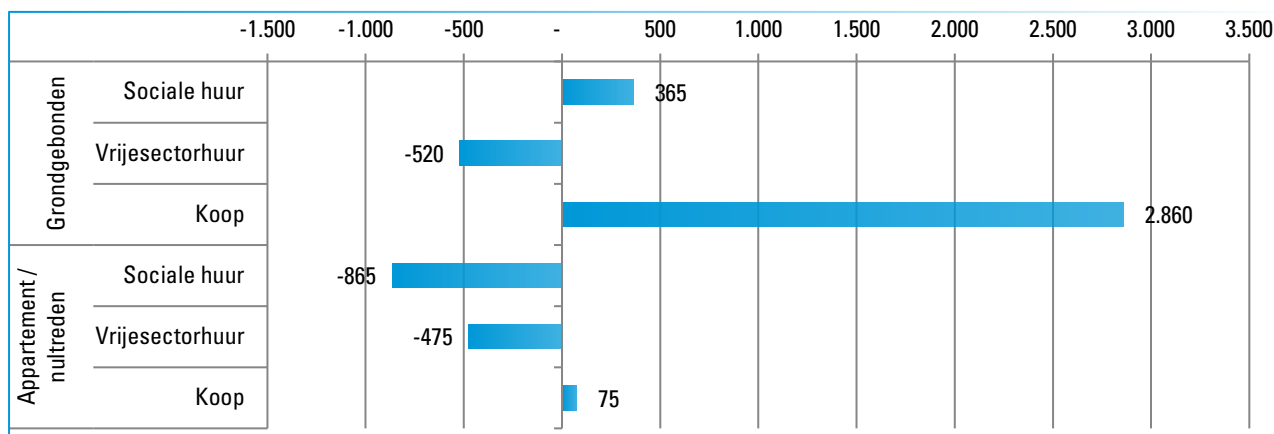
Meer werkgelegenheidsscenario: toename van 1.435 huishoudens tot 2030 (afname van 2.025 tot 2040)



In het vierde en laatste scenario zien we een kwantitatieve behoefte aan circa 1.435 woningen voor de gemeente Maastricht. Door de extra banen die verband houden met de Chemelot Campus, de komst van de Einstein Telescoop en de indirecte werkgelegenheid die verband houdt met deze ontwikkelingen komen er circa 3.150 extra huishoudens naar Maastricht ten opzichte van het basisscenario (een verdieping op deze berekening vindt u in bijlage 1).

Onderliggend ontstaat de grootste behoefte in het grondgebonden koopsegment. Deze kwalitatieve trend ligt in lijn met de andere scenario's, alleen is de behoefte in kwantitatieve zin veel groter, omdat er meer huishoudens in Maastricht wonen. Dit resulteert daarnaast ook nog een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen en enkele koop appartementen of nultredenwoningen. De grootste overschotten ontstaan, net als in het basisscenario, in de sociale huur appartementen/nultredenwoningen.

Figuur 6: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030 (basisscenario)



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Tabel 7: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 700)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 1.510)
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 640)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 410)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k (+ 590)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 300)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 150-250k (+ 590)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 180)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 520)	Koop appartement/nultreden, tot 80 m ² + tot €150k (- 130)

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ 'MEER BANEN' SCENARIO

Doordat in dit scenario het aantal huishoudens nog toeneemt tot 2030, is er nog een grote behoefte aan grondgebonden koopwoningen tot 2030. Daarnaast is er, in tegenstelling tot de andere scenario's, nog een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen en enkele tientallen koop appartementen en/of nultredenwoningen. Ook zijn de overschotten minder groot in de andere segmenten: dit komt doordat er meer huishoudens in Maastricht zijn, dus over de hele linie zijn meer woningen nodig. Deze behoefte hangt echter direct samen met de werkgelegenheid rondom de Chemelot Campus en Einstein Telescoop. Wanneer de verwachte werkgelegenheid uitblijft (zeker de komst van de Einstein Telescoop is onzeker), dan neemt de behoefte aan woningen die hier in dit scenario uit voortkomt ook af. Zonder deze 6.700 banen valt de huishoudensontwikkeling en woningbehoefte terug naar het niveau van het basisscenario.

Overeenkomsten scenario's: behoefte grondgebonden koop, overschotten sociale huur appartementen

Hoewel de kwantitatieve opgaven in alle scenario's verschillen, zien we wel overeenkomsten in de kwalitatieve opgaven. In alle scenario's is er de meeste behoefte aan meer grondgebonden koopwoningen.

Dit is wellicht opvallend, gezien de aankomende vergrijzing, maar goed te verklaren door de opbouw van de bestaande woningvoorraad van Maastricht. Een relatief groot aandeel van de Maastrichtse woningvoorraad bestaan namelijk uit appartementen en huurwoningen. Dit zorgt voor een resterende behoefte aan meer grondgebonden koopwoningen, vooral vanuit jonge huishoudens en gezinnen. We merken op dat deze behoefte vooral op korte termijn bestaat: na 2030 ontstaan ook hier overschotten (we verwijzen u voor de figuren tot 2040 naar bijlage 1).

Daarnaast zien we in alle scenario's grote overschotten van (sociale) huur appartementen. Dit hangt vooral samen met de behoefte aan grondgebonden koopwoningen, omdat veel jonge huishoudens momenteel in een (sociaal) huur appartement wonen.¹⁸ Wanneer zij door kunnen stromen laten zij deze appartementen achter. Dit betekent dat deze woningen op dit moment nog niet leeg staan, maar wel dat er een afnemende behoefte aan deze woningen is, zodra huishoudens de gewenste volgende stap kunnen zetten.

Vanuit ouderen (65-plussers) zien we echter onderliggend wel een behoefte aan meer appartementen en nultredenwoningen. Dit is alleen niet terug te zien in de totale opgave, door de grotere daling vanuit de jongere doelgroepen. Houd daarom oog voor een gewenste omvangrijke kwalitatieve vernieuwing van appartementen en nultredenwoningen, ondanks de negatieve opgave. Woningen die jongeren achterlaten sluiten niet altijd aan bij de woonwensen- en eisen van oudere huishoudens (denk aan gelijkvloers, bereikbaar met lift en nabij voorzieningen). Toevoegen van geschikte woningen voor ouderen leidt mogelijk wel tot (grotere) overschotten elders.

De verklaring voor de grote overeenkomsten tussen de scenario's is dat het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad nu al in Maastricht staat. Nieuwbouw betreft relatief gezien maar een beperkte aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Ook woont het grootste deel van de toekomstige huishoudens al in Maastricht. Hun verhuiscriteria en verhuiscriteria zijn in alle scenario's aanwezig. Daarom is het ook zo belangrijk om toevoegingen te zien in samenhang met de bestaande voorraad.

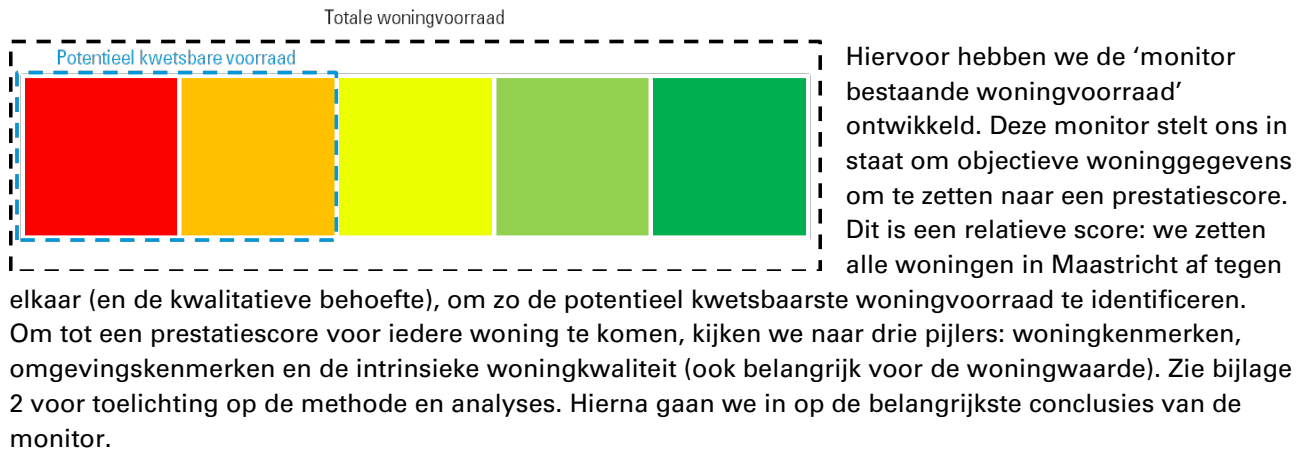
DOORSTROOMMODELLEN LATEN WONINGTEKORT ZIEN OP KORTE TERMIJN

Hoewel de totale behoefte aan woningen tot 2030 daalt, is er op de korte termijn nog sprake van een woningtekort. Dit is niet terug te zien in de figuren 3 tot en met 6, maar wel in de scenario's in bijlage 1. Het gaat dan vooral om toevoegen van grondgebonden koopwoningen, wat leidt tot doorstroming in andere segmenten van de woningmarkt. Ook is in figuur 10 (bijlage 1) terug te zien dat bijna alle prognoses (Primos, Progneff en CBS/PBL) op korte termijn eerst nog een toename van het aantal huishoudens laten zien. Pas over enkele jaren slaat dit om naar stabilisatie en huishoudensafname.

2.4 Toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad vraagt aandacht

De toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker, zeker wanneer er (op termijn) sprake is van huishoudensafname. Wanneer het aantal huishoudens niet langer toeneemt, maar er wel nieuwe woningen worden gebouwd, zullen er effecten optreden in de minder courante delen van de bestaande woningvoorraad. Denk aan leegstand, verpaupering en waardedaling (van omliggend vastgoed). Daarnaast spelen er ook diverse grote kwalitatieve opgaven in de bestaande woningvoorraad. Zo zijn er nog onvoldoende levensloopgeschikte woningen voor de aankomende vergrijzing, maar komt er ook een grote verduurzamingsopgave aan. En zijn er buurten waar woningen staan met gemiddeld een zeer slecht energielabel. Aanpassing van deze woningen is noodzakelijk gezien de energietransitie en ter vermindering/voorkoming van hittestress. Zonder aanpassingen zijn dit kwetsbare woningen, waardoor daling van de woningwaarde op zal treden. Het is daarom wenselijk om de meest kwetsbare delen van de Maastrichtse woningvoorraad in beeld te hebben, zodat u als gemeente weet waar effecten op kunnen treden en hierop in te kunnen spelen.

¹⁸ Zie hiervoor ook tabellen 20 (huidige woonsituatie per doelgroep) en 21 (gewenste woonsituatie per doelgroep), in bijlage 1.



Ruim de helft van de kwetsbare woningen bevindt zich in de woningvoorraad van corporaties

Wanneer we alle relatief kwetsbare woningen onderverdelen naar eigendomsvorm, valt op dat zo'n 52% corporatiebezit betreft. Daarmee is corporatiebezit relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad: corporaties hebben slechts 39% van de totale woningvoorraad in Maastricht in bezit. Een belangrijk deel van de opgaven moeten dus in het corporatiebezit worden gezocht. Dit blijkt uit figuur 24 (in bijlage 2). Nota Bene: we merken hierbij op dat corporatiewoningen niet ongewenst, of van slechte kwaliteit zijn, maar dat er ook onderliggende factoren spelen die zorgen voor deze scores. Zo neemt de behoefte op termijn af (wat kan zorgen voor overschotten) en staan deze woningen vaker in buurten met een lagere omgevingscore.

Kwetsbaarheid zit primair in kleine sociale huurwoningen en goedkope particuliere koopwoningen

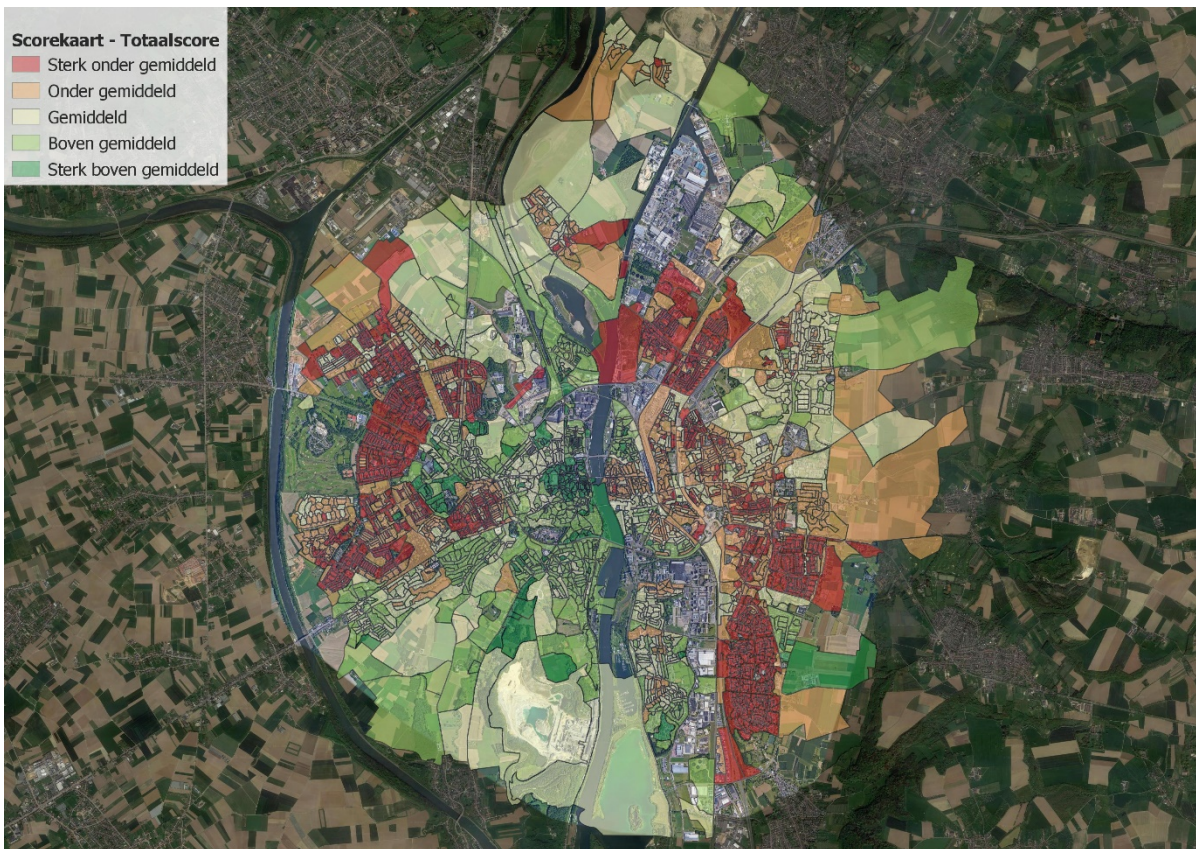
Wanneer we inzoomen op kwetsbare product-marktcombinaties (PMC's) valt op dat een groot deel van de kwetsbare voorraad bestaat uit kleine grondgebonden en kleine nultredenwoningen in de sociale huur. Ook zijn goedkope grondgebonden koopwoningen tussen de € 150.000 en € 250.000 relatief vaak kwetsbaar. Deze woningen brengen extra risico's met zich mee, omdat particuliere eigenaren niet altijd de financiële middelen hebben om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen of het levensloopbestendig maken van hun woning. Zie figuur 35 (in bijlage 2) voor de top 5 van meest voorkomende kwetsbare PMC's.

Kwetsbare voorraad bestaat grotendeels uit naoorlogse bouw (tot 1990)

Splitsen we de kwetsbare voorraad uit naar bouwperiodes, dan valt op dat meer dan 80% van de kwetsbare voorraad dateert uit de naoorlogse bouwperiode (vanaf 1945 tot 1990). Deze bouwperiodes komen ook in de totale Maastrichtse woningvoorraad veel voor, maar zijn relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad. Zie figuur 36 (in bijlage 2).

In absolute aantallen vooral theoretische opgave in de buurten De Heeg, Heer en Daalhof

De digitale kaarten geven het beste beeld van de geografische spreiding van de theoretische opgaven in de bestaande voorraad. In aanvulling daarop benoemen we hier kort in welke buurten in absolute aantallen zich de grootste aantallen kwetsbare woningen bevinden ('top 3'). De grootste concentraties kwetsbare woningen bevinden zich in De Heeg, Heer en Daalhof. Voor deze drie buurten hebben we voor de kwetsbare voorraad ook de eigendomsverhouding in beeld gebracht (zie figuren 37 en 38). In de buurt De Heeg is het aandeel corporatiebezit binnen de kwetsbare voorraad zo'n 40%, in Heer ligt dit aandeel rond de 39% en in Daalhof circa 47%. Hier kan een groot deel van de opgaven mogelijk in samenwerking met corporaties worden aangepakt. Op plekken waar het aandeel corporatiebezit lager is zal dus vooral moeten worden gekeken naar arrangementen voor particulier bezit.

Figuur 7: Relatieve prestatiescores bestaande woningvoorraad Maastricht

Bron: Analyses Stec Groep (2020).

Beschouw de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw als communicerende vaten

In plaats van overwegend aandacht hebben voor nieuwbouw, laat de voorliggende analyse het belang zien van het op peil houden van de bestaande woningvoorraad. Dit is als het ware een communicerend vat met nieuwbouw. Toevoegen van nieuwe (duurzame en levensloopbestendige) woningen is zeer wenselijk onder de voorwaarde van het uit de markt halen van kwalitatieve zwakkere woningen. Gebeurt dit niet, dan ontstaan negatieve effecten op de totale woningmarkt: bestaande woningen worden minder aantrekkelijk en er wordt niet lonend om hier nog in te investeren. Het is daarom belangrijk om nieuwbouw te realiseren die iets toevoegt aan de bestaande voorraad, en daar niet onnodig mee concurreert. Daarnaast dient er ook voldoende aandacht te blijven voor de bestaande voorraad. Een aanpak hiervoor is wenselijk. Hiervoor geven we in tabel 8 een aantal arrangementen weer.

Meer woningen toevoegen (bovenop de huishoudenstoename) betekent dan ook meer aandacht voor de effecten hiervan op de bestaande voorraad. Dit is te vergelijken met het denken vanuit een bredere portefeuillestrategie, zoals een woningcorporatie of een belegger dat doet. Welke kwalitatieve segmenten ontbreken nog in de bestaande woningportefeuille, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo gezien de effecten van het toevoegen van een woning op de voorraad en kan de kwalitatieve behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (eventueel na aanpassing/verbetering van deze woningen). Nieuwbouw toevoegingen dienen hand in hand gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijk) hergebruik, adaptieve programmering en afscheid van plannen die kwantitatief niet passen.

Tabel 8 geeft diverse arrangementen voor de bestaande woningvoorraad weer. In de bijlage staan deze arrangementen verder toegelicht. Deze arrangementen bieden mogelijkheden voor de gemeente Maastricht (ook in relatie tot extra stedelijke woningbouw programmeren), maar zullen nog wel verder

verkend moeten worden. De tabel kan daarmee gezien worden als een eerste aanzet voor een aanpak (van de incurante delen) van de bestaande voorraad.

Duurzaam en levensloopbestendig (ver)bouwen is voor de bestaande voorraad in Maastricht in alle scenario's van belang. Hiermee wordt de bestaande voorraad toekomstbestendiger. Andere arrangementen, zoals transitierelatings en transitie-exploitaties kunnen daarnaast bijdragen aan onttrekking van incurante woningen. Hiermee kan ruimte ontstaan om meer woningen toe te voegen die voorzien in een kwalitatieve behoefte op de (middel)lange termijn.

Tabel 8: arrangementen voor de bestaande woningvoorraad

Arrangement	Makkelijk op te zetten?	Effect/impact?	Advies: op inzetten?
Transitie-exploitaties	Ja , relatief	Gericht op specifieke appartementencomplexen: concrete impact, met in potentie grote impact	In specifieke situaties , met name bij uitgepode appartementen en beschermde stadsgezichten.
Stedelijke herverkaveling	Nee , kan veel tijd kosten	Potentieel groot . Kost veel tijd maar resultaat ook groot. Kansrijk zijn kleinschalige toepassingen met beperkt aantal eigenaren.	Verken lokaal de mogelijkheden met corporaties
Verhandelbare ontwikkelingsrechten	Nee , intensieve opstartfase	Potentieel groot , direct verbinden nieuwbouw met aanpak bestaande voorraad	Ja , op locaties waar aankoopwaarde laag is/wordt
Tax Increment Financing en Lease Increment Financing	Ja , al is wet- en regelgeving beperkend voor opbrengst	Minder dan andere arrangementen , opbrengst per hectare beperkt tot circa 50.000-70.000 euro.	Verken kansen , maar niet als eerste op inzetten
Gemengd woningfonds	Ja , al vragen cultuurverschillen corporaties/ beleggers veel tijd van betrokkenen	Kansrijk voor Maastricht , maar hangt af van vinden van geschikte partner	Verken kansen , maar niet als eerste op inzetten
Huurwoningportefeuille opbouwen	Ja , kan ook stap voor stap	Gemiddeld , vooral kansrijk om <u>levensloopgeschikte</u> huurvoorraad te vergroten. In reguliere grondgebonden huur ontstaan juist overschotten.	Verken kansen met marktpartijen en makelaars voor inponden en levensloopgeschikt/duurzamer maken woningen.
Duurzaam en levensloopbestendig (ver) bouwen en renoveren	Ja	Potentieel groot	Ja , op die locaties die sterk zijn (nabij voorzieningen, bereikbaar, etc.)
Transitierelatings (o.a. sloopfonds)	Ja , relatief	Potentieel groot	Ja , relatief eenvoudig, inzetbaar in alle gemeenten, effect potentieel groot.
Strategisch verwerven in particulier bezit	Ja , vraagt om verkenning gebruik WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten)	Gemiddeld Hoge kosten per verwerving. Concrete impact met name op beperkte schaal	Verken kansen bij veel leegstand/ongewenste praktijken , niet overal direct toepasbaar/nuttig.

2.5 Bestaande planvoorraad Maastricht: bruto toevoeging van circa 4.195 woningen, waarvan 1.180 in juridisch harde plannen

In deze paragraaf gaan we in op de woningbouwplancapaciteit van de gemeente Maastricht. We gaan hierbij eerst in op de kwantitatieve planvoorraad en kwalitatieve aspecten hiervan. In de volgende paragraaf confronteren we dit met de behoefte uit de verschillende scenario's.

Kwantitatief: bruto toevoeging van 4.195 woningen, maar ook sloop van 1.100 woningen beoogd

In totaal zijn er in de gemeente Maastricht zo'n 4.195 woningen opgenomen in (juridisch) harde¹⁹ (1.180) en zachte (3.015) plannen.²⁰ Dit gaat om de bruto toevoeging. De netto toevoeging betreft circa 3.095 woningen, omdat er ook 1.100 woningen onttrokken worden volgens de planlijst. Wat opvalt is dat zachte plannen relatief gezien meer woningen toevoegen in combinatie met onttrekkingen (al dan niet elders in de gemeente). Dit betekent dat in de huidige planvoorraad toevoegingen van woningen beter verankerd is dan onttrekking, omdat deze plannen nog hoofdzakelijk een zachte status hebben. Zie ook figuur 42 (in bijlage 2).

Kwalitatief: circa een derde van alle plannen betreft koop en een derde huur

Van alle woningen in plannen zal ongeveer een derde een koopwoning worden en een derde een huurwoning. Van de overige plannen is het beoogde eigendom nog niet bekend. Wanneer we alleen kijken naar de harde plannen, valt op dat er ook van veel woningen in harde plannen onbekend is of de beoogde woningen koop of huur betreffen (bij circa 520 woningen, 44%). Van de woningen waarvan de beoogde eigendomsvorm wel bekend is ligt de nadruk sterk op koopwoningen (circa 580 woningen, 49%).

Kwalitatief: Circa 60% van woningen betreft een appartement/nultredenwoning

Wanneer we onderscheid maken naar woningtypen, valt op dat bijna 60% van de woningen in plannen een appartement of nultredenwoning betreft. Van de overige woningen betreft de helft een reguliere grondgebonden woning, van de andere helft is het beoogde woningtype nog niet bekend. Wanneer we de uitsplitsing maken tussen zachte en harde plannen valt op dat bij de zachte plannen 61% van de beoogde woningtypen een appartement/nultredenwoning betreft (1.850 woningen). Dit is ook bij 50% van de harde plannen het geval (585 woningen).

2.6 Confrontatie plannen en behoefte: kwantitatieve overschotten in alle scenario's, goede aansluiting met kwalitatieve behoefte ontbreekt nog

In alle scenario's is sprake van kwantitatieve overschotten als alle plannen doorgang vinden

De kwantitatieve behoefte aan woningen in Maastricht varieert van -4.130 tot +1.435 (tot 2030) volgens de scenario's (zie paragraaf 2.3). Dit betreft alleen nog de behoefte vanuit de huishoudensontwikkeling, zonder rekening te houden met toevoegen of onttrekken van woningen. Wanneer alle woningbouwplannen in de gemeente doorgang vinden zal er een kwantitatief overschot ontstaan van 1.660 tot 7.225 woningen. Wanneer alleen de (juridisch) harde woningbouwplannen tot uitvoering worden gebracht is er nog sprake van een kwantitatief overschot maximaal 5.160 woningen. Alleen in het werkgelegenheidsscenario is dan nog een resterende behoefte aan zo'n 400 woningen.

Ter verdieping van deze overschotten, hebben we de vraag (vanuit het basisscenario) geconfronteerd met de kwalitatieve aspecten van de woningen op de programmering. Hieruit kunnen we concluderen dat er in bijna alle (kwalitatieve) segmenten overschotten zullen optreden. Zie onderstaande tabellen. Dit komt omdat het aantal huishoudens naar verwachting af zal nemen en de kwantitatieve behoefte aan de verschillende woningtypen daardoor ook. Wanneer alle plannen op de woningbouwprogrammering worden uitgevoerd resteert er enkel een behoefte aan grondgebonden koopwoningen (tabel 8). Maar ook

¹⁹ We beschouwen de juridische harde planvoorraad als harde plannen (onherroepelijke bestemmingsplannen). Hierbij zien we de circa 2.000 woningen in strategische projecten als zachte plancapaciteit (los van de subregionale programmering en onderliggende afspraken).

²⁰ Het gaat om reguliere woningen: zorgwoningen en studentenwoningen zijn buiten beschouwing gelaten.

wanneer we alleen de harde plannen confronteren met de behoefte is er alleen een resterende behoefte aan dit segment (tabel 9).

Tabel 9: confrontatie behoefte basisscenario - alle plannen

	Sociale huur appartementen	Vrijesectorhuur appartementen	Koop appartementen	Sociale huur grondgebonden	Vrijesectorhuur grondgebonden	Koop grondgebonden
Vraag (figuur 3)	-1.405	-620	-160	-95	-690	1250
Aanbod (plannen)	630	720	560	15	20	580
Resterende behoefte	-2.035	-1.340	-720	-110	-710	670

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Planlijst gemeente Maastricht (peildatum 28 mei 2020).
Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 10: confrontatie behoefte basisscenario - harde plannen

	Sociale huur appartementen	Vrijesectorhuur appartementen	Koop appartementen	Sociale huur grondgebonden	Vrijesectorhuur grondgebonden	Koop grondgebonden
Vraag (figuur 3)	-1.405	-620	-160	-95	-690	1250
Aanbod (plannen)	30	50	210	5	0	370
Resterende behoefte	-1.435	-670	-370	-100	-690	880

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Planlijst gemeente Maastricht (peildatum 28 mei 2020).
Bewerking Stec Groep (2020).

ONTTREKKEN VAN INCOURANTE WONINGEN ZORGT VOOR MEER RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Door de verwachte huishoudensdaling in Maastricht voor alle scenario's en de beschreven kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, geldt dat deze gebaseerd is op de huishoudensontwikkeling. We gaan ervan uit dat ieder huishouden in één woning woont. Huishoudensgroei zorgt dus voor een grotere behoefte aan nieuwbouw, huishoudensafname voor overschotten in de bestaande voorraad. Dit betreft wel de bruto behoefte. Hierbij blijven woningbouwplannen, zowel toevoeging als sloop, nog buiten beschouwing. Hier gaan we in paragraaf 2.5 en 2.6 verder op in. Vooruitlopend hierop: als er in de gemeente Maastricht meer woningen worden toegevoegd in segmenten waar al overschotten bestaan, nemen die overschotten verder toe. Daar staat tegenover dat onttrekken van incurante woningen in de bestaande voorraad zorgt voor meer ruimte voor toevoeging van kwalitatief goede nieuwbouwconcepten.

Verdieping op PMC's: kwalitatieve overschotten en tekorten in verschillende scenario's vergelijkbaar

Op basis van de bovenstaande tabellen kunnen we concluderen dat er, zonder onttrekking van ongewenste woningen, geen kwantitatieve ruimte is om nieuwe goede plannen toe te voegen. Om kwantitatieve en kwalitatieve overschotten op de woningmarkt (en effecten op de bestaande woningvoorraad) te voorkomen dient dus kritisch gekeken te worden naar de gehele woningbouwprogrammering.

Belangrijk is om te kiezen voor plannen en woningen die ook op de (middel)lange termijn voorzien in een kwalitatieve behoefte. Daarnaast is het zaak om geen woningen toe te voegen in segmenten waar overschotten zullen ontstaan (tenzij het gaat om kwalitatieve vernieuwingen, waar onttrekkingen in de bestaande woningvoorraad tegenover staan). In paragraaf 2.3 hebben we per scenario in beeld gebracht in welke vijf segmenten de komende tien jaar de grootste tekorten ontstaan en in welke vijf segmenten de grootste overschotten optreden. In onderstaande tabellen zijn deze tekorten en overschotten voor alle scenario's weergegeven. Wat opvalt is dat de meeste PMC's waarin tekorten of overschotten optreden in alle scenario's voorkomen. Dit betekent dat woningen die in het basisscenario (on)gewenst zijn, ook grotendeels in de andere scenario's passen.

Tabel 11: PMC's waaraan kwalitatieve behoefte bestaat (meer woningen toevoegen)

Productmarktcombinaties met tekorten	Basisscenario	Scenario minder migratie	Scenario minder studenten	Scenario meer werkgelegenheid
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ²	+450	+290	+440	+640
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ²	+260	+120	+250	Niet in top 5
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k	+320	+150	+320	+520
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 150-250k	Niet in top 5	Niet in top 5	Niet in top 5	+590
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k	+270	Niet in top 5	+270	+590
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k	+340	+120	+330	+700
Koop appartement/nultreden, vanaf 80 m ² + € 250-350k	Niet in top 5	+120	Niet in top 5	Niet in top 5

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen. Dit betreft alleen nog de behoefte vanuit de huishoudensontwikkeling, zonder rekening te houden met toevoegen of onttrekken van woningen.

Tabel 12: PMC's waaraan kwalitatieve overschotten optreden (meer woningen onttrekken)

Productmarktcombinaties met overschotten	Basisscenario	Scenario minder migratie	Scenario minder studenten	Scenario meer werkgelegenheid
Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ²	-1.850	-2.090	-1.940	-1.510
Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ²	-360	-520	-370	Niet in top 5
Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ²	-490	-550	-500	-410
Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ²	-360	-430	-400	-300
Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ²	-260	-350	-270	-180
Koop appartement/nultreden, tot 80 m ² + tot €150k	Niet in top 5	Niet in top 5	Niet in top 5	-130

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen. Dit betreft alleen nog de behoefte vanuit de huishoudensontwikkeling, zonder rekening te houden met toevoegen of onttrekken van woningen.

RESTERENDE BEHOEFTE AAN GRONDGEBONDEN HUURWONINGEN TOT DE AFTOPPINGSGRENS

Ter aanvulling op de totale behoefte aan sociale huur, zoals weergegeven in de doorstroommodellen en scenario's, hebben we ook een verdieping gemaakt op de behoefte aan prijsklassen. Hiervoor hebben we de huidige woonsituatie van doelgroepen die in omvang afnemen geconfronteerd met de gewenste woonsituatie van doelgroepen die in omvang toenemen. Hiermee hebben we het totale overschot aan circa 1.500 sociale huurwoningen (tot 2030) in het basisscenario onderverdeeld naar de behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen tot de aftoppings- en liberalisatiegrens. Zie onderstaande tabel voor de cumulatieve resterende behoefte/overschotten tot 2030.

	Grondgebonden tot aftoppingsgrens	Grondgebonden tot liberalisatiegrens	Appartementen tot aftoppingsgrens	Appartementen tot liberalisatiegrens	Totaal
Behoefte naar prijsklassen	40	-135	-880	-525	-1500

Wat opvalt is dat er alleen een resterende behoefte bestaat aan grondgebonden sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. In de overige segmenten van sociale huur bestaan overschotten. Dit is, gezien de totale negatieve opgave, niet onverwacht. Wel heeft dit gevolgen voor de PMC's uit tabel 11. De behoefte aan sociale huur grondgebonden woningen dient bij voorkeur ook tot de aftoppingsgrens gerealiseerd te worden. Wanneer deze woningen groter dan 120 m² kunnen zijn, voldoen deze aan zowel de behoefte uit tabel 11 als bovenstaande cijfers. Dit hangt uiteraard samen met het kunnen realiseren van deze woningen (onder andere betaalbaarheid). Vanuit de portefeuillestrategie hoeft dit niet te gaan om het direct toevoegen van nieuwe grondgebonden woningen met een prijs tot de aftoppingsgrens. Het kan ook zo zijn dat er nieuwe grondgebonden woningen tot de liberalisatiegrens (of daarboven) worden toegevoegd, en dat bestaande woningen (vanaf 120 m²) in de toekomst een lagere huurprijs krijgen.

RESTERENDE BEHOEFTE AAN GRONDGEBONDEN HUURWONINGEN (VERVOLG)

Voor de behoefte die er nog bestaat naar sociale huur appartementen en nultredenwoningen vanaf 80 m² (zie tabel 11) biedt bovenstaande tabel minder richting. Zowel voor appartementen tot de aftoppingsgrens als de liberalisatiegrens treden de komende tien jaar overschotten op. Wel zien we dat de overschotten naar verwachting in absolute zin groter zullen zijn in het segment tot de aftoppingsgrens. Dit betekent dat toevoeging van nieuwbouw bij voorkeur gepaard gaat met (in ieder geval dezelfde mate van) onttrekking in de bestaande voorraad, om overschotten te voorkomen. Bij appartementen speelt de prijs hierbij een minder grote rol voor huurders dan bijvoorbeeld de oppervlakte van de woning, de aanwezigheid van een lift en een levensloopgeschikt appartement. Dit zijn kwalitatieve aspecten waardoor de woning ook voor oudere huishoudens geschikt is. Realiseer deze, op locaties waar die kosten technisch mogelijk zou zijn, in het segment tot de aftoppingsgrens, en anders tot de liberalisatiegrens.

Meer woningen toevoegen in (centrum)stedelijke woonmilieus draagt bij aan sterkere stad

De gemeente Maastricht hanteert drie typen woonmilieus: centrum stedelijk, stedelijk en de stadsrand. Wanneer we kijken naar de planvoorraad (het gedeelte waarvan de PMC's bekend zijn) dan valt op dat er ongeveer evenveel woning in suburbane milieus zijn beoogd (met een concrete invulling) als in stedelijke woonmilieus. Zie onderstaande tabel. Wat opvalt is dat er vooral huurappartementen in plannen zijn opgenomen die liggen in suburbane milieus, tegenover veel koopappartementen in stedelijke plannen. Dit wordt deels verklaard door de positie van corporaties ten opzichte van ontwikkelaars. In beide woonmilieus worden grondgebonden koopwoningen beoogd (hier is nog een grote behoefte aan), wel zijn deze aantallen voor suburbane woonmilieus al groter.

Tabel 13: plannen gemeente Maastricht naar woonmilieu (aantal plannen, hard tussen haakjes)

	Sociale huur appartementen	Vrijesectorhuur appartementen	Koop appartementen	Sociale huur grondgebonden	Vrijesectorhuur grondgebonden	Koop grondgebonden	Totaal
Suburbaan (stadsrand)	350 (30)	435 (45)	80 (20)	10 (0)	20 (0)	385 (280)	1280 (375)
Stedelijk (ook centrum)	275 (0)	285 (5)	475 (190)	5 (5)	0 (0)	195 (90)	1235 (290)

Bron: Planlijst gemeente Maastricht (peildatum 26 juni 2020). Bewerking Stec Groep (2020). Indeling van PMC's p basis van door gemeente aangegeven woonmilieus. Dit betreft bruto toevoegingen, omdat van sloop niet bekend is in welke mate ze een PMC onttrekken. De tabel laat dus alleen toevoegingen zien.

Wanneer we niet naar de invulling van PMC's kijken, maar naar de totale toevoegingen en onttrekkingen valt op dat er meer woningen gepland zijn in suburbane woonmilieus (zo'n 2.240 tegenover 1.960 stedelijk), maar dat er ook meer suburbane woningen onttrokken zullen worden (circa 820 tegenover 280 stedelijk). Netto betekent dit een toevoeging van circa 1.415 suburbane woningen en 1.680 stedelijke woningen. Daarnaast merken we op dat de gemeente Maastricht ook veel studentenwoningen toevoegt in stedelijk woonmilieus (circa 2.860). Deze nemen we niet mee in de reguliere woningbehoeften, maar deze dragen uiteraard wel bij aan de totale opgave en ambities rondom stedelijk wonen in Maastricht.

Er valt veel te winnen voor Maastricht door extra in te zetten op stedelijk wonen

Stedelijk wonen is belangrijk voor Maastricht. We zien op (middel)lange termijn een afvlakking van de huishoudensgroei, daarnaast zijn er veel (potentiële) woningbouwlocaties in en rondom het centrum van Maastricht waar woningbouw ruimtelijk mogelijk is. Dit betekent dat er veel te winnen is met (extra) stedelijk wonen, zowel voor de woningmarkt als voor de (ruimtelijke) structuurversterking van de stad. Woningen in en om het centrum sluiten aan bij de wensen van veel huishoudens en versterken het draagvlak onder voorzieningen en de levendigheid en uitstraling van de stad. Dit draagt bij aan de ambitie om (jonge) stedelingen te behouden en aan te trekken. Uiteraard is daarvoor meer nodig dan alleen de juiste woningen, daarom wordt in het werkgelegenheidsscenario het belang van meer banen benadrukt.

Stedelijk wonen kan op verschillende manieren, in appartementen maar zeker ook grondgebonden. Vooral de variatie hierin en binnen de verschillende woningsegmenten, zorgt voor een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu voor diverse doelgroepen. Een goede mix van woningen zorgt ook voor een kleiner afzetrisico (en leegstandsrisico) op de langere termijn. We geven enkele voorbeelden, niet om één op één over te nemen, maar om op maat naar de Maastrichtse context te vertalen en inspiratie uit te kunnen putten.

Tabel 14: inspiratie voor prachtig stedelijke wonen

Typologie	Toelichting	Waar?	Voorbeeld
Appartementen-complexen (groot- of kleinschalig)	Appartementen bouwen ligt voor de hand om stedelijkheid te creëren. Met hoogbouw kan men iconen ontwikkelen en tegelijkertijd 'meters maken'. Verleidelijk dus, want de vraag naar stedelijk wonen neemt fors toe. Voorkom wel het zoveelste standaardcomplex, en kies voor een mix tussen kleinschalig (20 tot 30) en grootschalig (100 of meer).	Stedelijke woonmilieus, vooral centrum-stedelijk.	Koningin Julianaplein, Den Haag 
Compact wonen	Onder compact wonen verstaan we zelfstandige woningen van circa 30 tot 50 m² gbo. Veelal zijn dit studio's, lofts of (tweekamer) appartementen, maar het kunnen ook grondgebonden woningen zijn (tiny houses). Compact wonen is voor veel huishoudens geen doel op zich, eerder een middel om betaalbaar en/of kwalitatief hoogwaardig op gewilde plekken in de stad te kunnen wonen. Ruimte is hier schaars en duur, dus wie hoog stedelijk wil wonen moet daarvoor diep in de buidel tasten of concessies doen aan het woonoppervlak.	Stedelijke woonmilieus, vooral centrum-stedelijk.	Stack, Haarlem 
Gezins-appartementen	Met gezinsappartementen kan de gemeente zeker in een kwalitatieve woonbehoefte van gezinnen met een stedelijke oriëntatie voorzien. Deze hebben minimaal 80 m² gbo woonoppervlak, maar liever vanaf 100 m² gbo. Ook hebben deze minstens 4 kamers en een buitenruimten van minstens 15 m² nodig. Denk aan eigen balkons waarop een loungebank, eettafel en zandbak passen, maar ook aan collectieve ontmoetingsruimten per verdieping of op het dak voor het 'spelen-op-sstraat-gevoel'.	Stedelijke woonmilieus, in een kindvriendelijke omgeving: autoluw, nabij opvang- en onderwijsvoorzieningen, voldoende speelruimte, zoals stadsparken.	Toren van Babel, Rotterdam 
Rug-aan-rug woningen	Met appartementen bedient de gemeente niet alle gezinnen. Er blijft in de stad grote behoefte aan grondgebonden woningen voor deze doelgroep. Met rug-aan-rugwoningen kan goed voorzien worden in de vraag naar grondgebonden woningen en tegelijkertijd een hoge dichtheid nastreven. Voordelen zijn een beperkter grondgebruik en lagere bouwkosten, wat de betaalbaarheid ten goede komt.	Stedelijke woonmilieus, in een kindvriendelijke omgeving: autoluw, nabij opvang- en onderwijsvoorzieningen, voldoende speelruimte, zoals stadsparken.	Sporenbrug, Amsterdam 

Verticale villa's	Verticale villa's zijn de moderne interpretatie van de Amsterdamse grachtengordel. Een grondgebonden woning met het vloeroppervlak van een villa, maar dan verticaal geleed. Dit is bij uitstek een vorm van stedelijk particulier opdrachtgeverschap, maar ook projectmatig te bouwen.	Stedelijke woonmilieus, ook zeker centrum-stedelijk.	Zijdebalen, Utrecht 
---------------------------------	--	---	--

Bron: Stec Groep (2020). Zie ook ons inspiratiepaper Prachtig stedelijk wonen.

Stedelijk wonen biedt ruimte aan een mix van bovenstaande (en andere) woningtypen. Zo kunnen appartementen en grondgebonden woningen prima samen (zie foto van Blok 14). Ook passen moderne stedelijke (sociale) huurwoningen in het historisch straatbeeld (zie foto Oranjeboomstraat).

Blok 14, IJburg, Amsterdam



Appartementen boven grondgebonden woningen met een stadstuin op IJburg. Twee typologieën met het ruimtebeslag van één

Oranjeboomstraat Rotterdam



42 boven- en benedenwoningen in de sociale huursector

Inzetten op sterke suburbane woonmilieus, die aansluiting houden met het centrum

In Maastricht en de gehele regio Zuid-Limburg, moeten suburbane woonmilieus verdund worden. Dit omdat het aantal huishoudens afneemt en het behouden van een sterk centrum vraagt om vooral daar(omheen) woningen toe te voegen. Dit voorkomt een uitgeholde structuur in de stad (ook wel bekend als doughnut-city). Maar er zijn ook in Maastricht huishoudens die graag subuurbaan willen (blijven) wonen. Ook hier gaat het erom, net als bij stedelijk wonen, dat woningen worden toegevoegd die voorzien in een kwalitatieve behoefte en die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad (om negatieve effecten te voorkomen). Uit de scenario's blijkt in ieder geval nog een opgave aan meer grondgebonden koopwoning. Dit segment is bij uitstek geschikt voor suburbane woonmilieus. Maar uiteraard kunnen er ook andere woningen gerealiseerd worden, om een goede mix in de buurt te behouden. Let er dan wel op dat er (op termijn) ook incourante woningen aan de randen van de stad onttrokken worden als overschotten ontstaan.

'Subliem subuurbaan wonen' combineert rustig en ruim wonen in een groene of blauwe omgeving met de invloedssfeer van de stad. Anno 2020 ligt pakweg de helft van de Nederlandse woningvoorraad in een suburbane woonomgeving. Er is veel discussie over suburbane woonmilieus. Inbreiden gaat immers voor uitbreiden. Maar sublieme suburbane woonmilieus kunnen juist ook prachtig binnen bestaand stedelijk gebied, zeker ook in gebieden waar de huishoudensgroei en ruimtedruk (op termijn) afnemen. Het kan dan gaan om nieuwbouwacupunctuur in bestaande (suburbane) woonwijken.

Let daarnaast op een goede ligging en ruimte opzet voor echt subliem subuurbaan wonen:

- Sublieme suburbane woongebieden zijn zeer goed aangetakt op de stad met alle voorzieningen en werkgelegenheid; dat compenseert dat ze zelf doorgaans monofunctioneel zijn met overwegend (laagbouw)woningen, beperkte voorzieningen en amper werkgelegenheid.

- Laat grondexploitatieargumenten niet doorslaggevend zijn bij het bepalen van de dichtheid: stel de kwaliteit van het plan voorop, en de toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande voorraad. Een subliem suburbaan milieu moet lang mee, dus ook op lange termijn aantrekkelijk zijn. Dat kan met dichtheden die positief onderscheidend zijn ten opzichte van wat er al is.

Tabel 15: inspiratie voor subliem suburbaan wonen

Typologie	Toelichting	Waar?	Voorbeeld
Grondgebonden inbreiding	Vooraf bloemkoolwijken lenen zich voor ruime grondgebonden inbreidingslocaties, omdat die vaak een omvangrijke, volwassen groenstructuur hebben. Exclusieve park(rand)woningen kunnen differentiatie aanbrengen in een meestal eenzijdige woningsamenstelling. Ook de transformatie van nog onbewezen woonplekken is aantrekkelijk, denk daarbij aan voormalige kazerneterreinen, haven- of industriecomplexen, of sportparken.	Alle suburbane woonmilieus, vooral landelijk en aan stadsrand	Saksen Weimar, Arnhem 
Vrijstaand zelfbouw	Vrijstaande woningen dragen bij aan een landschappelijke uitstraling. Voorwaarde is wel dat deze gesitueerd worden op ruime eigen kavels vanaf 500 m² en goed inpast in de landelijke omgeving aan de randen van Maastricht. Denk hierbij aan kavels voor vrijstaande woningen die in ieder geval met een zijde rechtstreeks aan de groene hoofdstructuur grenzen.	Alle suburbane woonmilieus, vooral landelijk en aan stadsrand	
Kangoeroe-woningen	Twee (zelfstandige) woningen onder één dak: twee of meer generaties woning samen in hetzelfde huis, maar toch apart. Suburbaan wonen bij uitstek geschikt hiervoor. Bij gebrek aan zorgvoorzieningen, draagt familie zorg. Flexibel nu, maar ook in de toekomst. Ruime opzet en verkaveling biedt ruimte, nu of op termijn. In bestaand stedelijk weefsel vaak lastig in te passen.	Vooraf stadsranden	
Patiowoningen	Geschikt voor kleine en oudere huishoudens: nultreden, compact en grondgebonden. Zeer succesvolwoningstype, mits nabij voorzieningen.	Vooraf binnenstedelijk suburbaan	
Kaswoningen	Bijzonder woningtype: eigen, onderscheidend, duurzaam, en gericht op moestuinliefhebbers. In een kaswoning kan jaarroond groente verbouwd worden. Bovendien vormt de kas een extra schil, wat zorgt voor een lager energieverbruik	Alle typen suburbaan wonen	

Bron: Stec Groep (2020). Zie ook ons inspiratiepaper Subliem suburbaan wonen.

2.7 Kantelpunten geven indicatie om van koers (scenario) te wisselen

Adaptief programmeren gaat over inzetten van een koers, en weten wanneer hiervan af te wijken

De kunst van adaptief programmeren is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.²¹ Het is dus niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces. Het is daarom essentieel om te kiezen voor een koers (het basisscenario), maar ook in de gaten te houden wanneer omstandigheden erom vragen om van koers te wisselen (de andere drie scenario's). Om te signaleren wanneer dit moment zich voordoet, hebben we enkele kantelpunten (of trendbreuken) in beeld gebracht. In bijlage 3 staan deze kantelpunten uitgebreid beschreven, hierna gaan we in op de belangrijkste conclusies.

Relevante kantelpunten voor Maastricht houden verband met de verschillen tussen scenario's

In paragraaf 2.3 hebben we vier scenario's voor de gemeente Maastricht beschreven. In principe hebben alle scenario's hetzelfde doel: de woningmarkt in de gemeente in balans brengen. Onderliggende ontwikkelingen zorgen er echter voor dat de vraag naar woningbouw (kwantitatief en kwalitatief) kan veranderen, waardoor de koers naar balans tussen vraag en aanbod (bestaande voorraad en nieuwbouw) ook kan veranderen. Het is dus logisch dat de kantelpunten voor Maastricht zich richten op deze onderliggende verschillen tussen de scenario's. Het gaat dan om huishoudensontwikkeling (kwantitatief), migratie (binnenlands en buitenlands) en werkgelegenheid. Daarnaast beschouwen we de leegstand op de woningmarkt ook als kantelpunt. Deze indicator geeft een duidelijk signaal af voor de behoefte aan meer woningen (bij krapte in de bestaande voorraad) en minder woningen (bij grote leegstand in de bestaande voorraad).

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de 'kritieke waarden' die per scenario gehanteerd zouden moeten worden om deze te kunnen behalen. Uitgangspunt is het basisscenario. Voor het kantelpunt huishoudensontwikkeling betekent dit bijvoorbeeld dat met een groei van circa 610 huishoudens per jaar het basisscenario een realistisch ontwikkelpad is. Wanneer er minder huishoudens bijkomen per jaar betekent dit dat een ander ontwikkelpad realistischer zou zijn. Zo gaat het studentenscenario uit van een kleinere groei (540 tot 555 per jaar), en bij een daling van het aantal huishoudens met (-650 tot -770 per jaar) ligt de ontwikkeling in lijn met het migratiescenario. Daarentegen zou een positievere groei van het aantal huishoudens kunnen leiden tot de keuze om het ontwikkelpad van het werkgelegenheidsscenario te volgen. Dan zou de huishoudenstoename per jaar zo rond de 850 tot 925 huishoudens moeten liggen. In de bijlage 3 worden de ontwikkelingen en cijfers van de verschillende kantelpunten verder toegelicht.

²¹ Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

Tabel 16: indicatie van kritieke waarden per scenario (o.b.v. bijlage 3 en uitgangspunten scenario's)

Kantelpunt	Negatiever (migratie- en studentenscenario)	Basisscenario	Positiever (werkgelegenheidsscenario)
Huishoudens-ontwikkeling (kwantitatief)	Het migratiescenario volgt Progneff 2019 voor de update: voor periode 2020 tot 2040 daalt het aantal huishoudens jaarlijks met -1.065 tot -1.500. Studentenscenario: door afname studenten komen jaarlijks zo'n 55 tot 70 huishoudens minder op de woningmarkt ten opzichte van basisscenario (dus +540 tot +555).	Op basis van Progneff 2019 update • Ontwikkeling 2020 – 2025: Rond +610 huishoudens per jaar • Ontwikkeling 2025 – 2030: Rond -745 huishoudens per jaar • Ontwikkeling 2025 – 2030: Rond -800 tot -900 huishoudens per jaar	Ontwikkeling 2020 – 2030: Zo'n 250 tot 315 huishoudens extra per jaar, ten opzichte van basisscenario (zie ook tabel 3). Dus +860 tot +925. Na 2030 weer gelijk met basisscenario omdat 6.700 extra banen gerealiseerd zijn.
Migratie	<i>Migratie zou vooral als kantelpunt naar het migratie-scenario beschouwd moeten worden.</i> Progneff 2019 voor update: • Binnenlands saldo (personen): Tot 2025 jaarlijks circa -445 Tot 2030 jaarlijks circa -380 • Buitenlands saldo (personen): Tot 2025 jaarlijks circa +635 Tot 2030 jaarlijks circa +560 • Totaal saldo (personen): Tot 2025 jaarlijks circa +190 Tot 2030 jaarlijks circa +180	Op basis van Progneff 2019 update • Binnenlands saldo (personen): Tot 2025 jaarlijks circa -380 Tot 2030 jaarlijks circa -400 • Buitenlands saldo (personen): Tot 2025 jaarlijks circa +1.060 Tot 2030 jaarlijks circa +815 • Totaal saldo (personen): Tot 2025 jaarlijks circa +680 Tot 2030 jaarlijks circa +415	<i>Aan het werkgelegenheids-scenario liggen geen aannames over migratie ten grondslag.</i> Aangenomen mag worden dat dit echter wel zal moeten stijgen ten opzichte van het basisscenario, omdat er extra huishoudens naar Maastricht komen in 10 jaar tijd. Dit zijn 250 tot 315 huishoudens per jaar. Gemiddeld bestaat het aantal huishoudens in Maastricht uit 1,8 personen (zie figuur 12). Het zou dan moeten gaan om <u>450 tot 570 personen meer</u> dan het <u>totaal saldo</u> van het basisscenario.
Werkgelegenheid	WLO Laag gaat uit van een daling van de werkgelegenheid met -0,45% per jaar.	Voor de werkgelegenheids-ontwikkeling gaan we uit van het WLO Hoog Scenario: jaarlijks een lichte afname van het aantal banen van -0,04% tot 2030.	Wanneer de 6.700 extra banen rondom de Chemelot Campus, Einstein Telescoop en indirecte werkgelegenheid gerealiseerd worden, dient u als gemeente te overwegen om over te stappen naar werkgelegenheidsscenario.
Leegstand woningmarkt	Leegstand rond 3% of hoger: Sprake van waardedaling in regio, minder behoefte aan nieuwbouw, of meer onttrekkingen in bestaande voorraad.	Leegstand in Maastricht is op dit moment circa 2%. Er is sprake van een gezonde frictieleegstand. Hierbij merken we op dat leegstand kan fluctueren in buurten of segmenten. Dit dient goed gemonitord te worden.	Leegstand rond 1% of lager. Sprake van grote schaarste en prijsstijgingen, meer behoefte aan nieuwbouw (al dan niet tijdelijk).

3 Aanbevelingen voor uw programmering

3.1 Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering

Doel van de adaptieve programmering is te komen tot een zo optimaal mogelijke spanning tussen vraag aan aanbod, waarbij zoveel mogelijk huishoudens in de gewenste woning kunnen wonen, passend bij hun leefstijl, huishoudenssamenstelling en inkomen. Voor gemeente Maastricht is het zaak om de beleidsmatig te werken met juiste (rand)voorwaarden om adaptief in te spelen op een telkens veranderende woningmarkt. Het is belangrijk het adaptieve programmeren aan de hand van kantelpunten te benutten in uw gemeentelijke beleid, in bijvoorbeeld uw Omgevingsvisie en te vertalen in het Omgevingsplan.

Een sleutelbegrip hierbij is te komen tot marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen u als gemeente opereert, en waarmee u het speelveld voor private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers et cetera) afbakent.

Door in uw adaptieve programmering deze kaders aan te passen al naar gelang de marktontwikkelingen en verwachtingen, houdt u als gemeente onder alle marktomstandigheden de marktspanning op niveau. Hierdoor kunnen mogelijke toekomstige negatieve effecten als gevolg van bijvoorbeeld een verandering in de studenten-populatie, de omvang van buitenlandse migratie en economische conjunctuur zoveel mogelijk worden voorkomen. Een gezonde marktspanning heeft een (daadwerkelijke) leegstand van circa 2%, op het niveau van de relevante marktregio. Is de leegstand lager dan 2%, dan ontstaat een te grote schaarste, en nemen de prijzen op de woningmarkt toe met meer dan een normale prijsontwikkeling (die ligt rond inflatie-niveau). Is de leegstand hoger dan 2%, dan ontstaat waardedaling in de relevante woningmarktregio. Deze waardedaling neemt per procentpunt leegstand toe met circa 1,5 tot 1,8% (SEV, 2003, Platform 31).

3.2 Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering

Een belangrijk uitgangspunt voor uw adaptieve programmering is dat deze robuust moet zijn onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen, die resulteren in de noodzaak om over te (moeten) stappen op een ander scenario, is het essentieel dat uw woningbouwprogrammering (grotendeels) overeind blijft. Het is daarom belangrijk om te kiezen voor zogenaamde 'no-regret' acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn.

We adviseren de gemeente daarom om zo'n 80% van de woningbouwprogrammering in te zetten voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle scenario's. Uit de analyses (zie tabellen 11 en 12 in paragraaf 2.6) blijkt dat het dan in ieder geval gaat om:

- Sociale huur appartement en/of nultredenwoningen, vanaf 80 m².
- Grondgebonden sociale huurwoningen, vanaf 120 m².
- Grondgebonden koopwoningen, tot 120 m² en met een prijs tussen de € 250.000 en € 350.000.
- Grondgebonden koopwoningen, vanaf 120 m² en met een prijs tussen de € 250.000 en € 350.000.
- Grondgebonden koopwoningen, tot 120 m² en met een prijs vanaf € 350.000.

De overige 20% van uw programmering kan de gemeente dan zien als flexibele 'speelruimte'. De gemeente kan hierin bijvoorbeeld plannen toevoegen die slechts in enkele scenario's voorkomen (zoals goedkopere grondgebonden koopwoningen), plannen voor specifieke doelgroepen (zoals starters, expats) of

onderscheidende concepten (zoals tiny houses, knarrenhofjes of friends-concepten). Voorwaarde hierbij is wel dat het grootste deel van de woningbouwprogrammering voorziet in woningen waaraan op langere termijn in alle scenario's behoefte bestaat.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om meer kwalitatief goede nieuwbouw te realiseren, wanneer hier een strategie voor de bestaande voorraad mee gepaard gaat. In segmenten waar (op termijn) een overschot zal ontstaan kan namelijk ook behoefte bestaan aan kwalitatieve vernieuwing. Denk dan bijvoorbeeld aan meer stedelijke appartementen programmeren en op termijn onttrekken van incurante bestaande appartementen aan de randen van de stad. Hiermee kunnen stedelingen behouden en aangetrokken worden (passend bij uw ambities), maar voorkomt u negatieve effecten in suburbane woonmilieus.

3.3 Hanteer huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario

Wanneer u als gemeente uitgaat van het basisscenario, adviseren wij u om huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand op de woningmarkt te hanteren als belangrijkste kantelpunten. Wanneer een of meerdere kantelpunten bereikt worden, is het belangrijk om hierover met elkaar in gesprek te gaan (zie ook advies 3.7). Mogelijk heeft het optreden van de (combinatie van) kantelpunten gevolgen voor de woningmarkt en programmering in Maastricht (zie ook bijlage 3).

We adviseren de gemeente om in ieder geval de volgende ontwikkeling structureel te monitoren:

Tabel 17: ontwikkelingen volgens het basisscenario en bijbehorende kantelpunten

Kantelpunt	Ontwikkeling volgens basisscenario	Kantelpunten en gevolgen
Huishoudens-ontwikkeling (kwantitatief)	Voor de huishoudensontwikkeling gaan we uit van een stijging van aantal huishoudens tot 2025. Daarna zal een daling optreden, volgens Progneff 2019 (update).	Wanneer de stijging na 2025 doorzet, ontstaat er mogelijk behoefte aan meer woningen. Overweeg overstap naar werkgelegenheidsscenario. Maar als huishoudensafname al voor 2025 inzet, ontstaat er mogelijk een overschot aan nieuwbouw. Overweeg overstap naar migratiescenario. Monitor daarnaast wat er onderliggend gebeurt met aantal gezinnen, alleenstaanden en huishoudens tot 25 jaar. Dit zorgt niet direct voor een andere behoefte, maar kan op de lange termijn wel gevolgen hebben.
Migratie	Binnenlands saldo: jaarlijks circa -380 (tot 2025) en -400 (tot 2030). Buitenlands saldo: jaarlijks circa +1.060 (tot 2025) en +815 (tot 2030). Totaal saldo: jaarlijks circa +680 (tot 2025) en +415 (tot 2030).	Fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie kunnen elkaar opheffen. Monitor beiden, maar wissel pas van koers als totaal afwijkt. Binnenlands: kantelpunt als er sprake is van een positief saldo, of meerdere jaren achter elkaar een positiever saldo dan -300. Buitenlands: kantelpunt als er sprake is van een negatief saldo, of meerdere jaren achter elkaar een negatiever saldo dan +500. Wanneer migratie positiever is: Overweeg overstap naar werkgelegenheidsscenario. Wanneer migratie negatiever is: Overweeg overstap naar migratiescenario.
Werkgelegenheid	Voor de werkgelegenheidsontwikkeling gaan we uit van het WLO Hoog Scenario: jaarlijks een lichte afname van het aantal banen, van -0,04% tot 2030.	Wanneer de 6.700 extra banen rondom de Chemelot Campus, Einstein Telescoop en indirecte werkgelegenheid gerealiseerd worden, dient de gemeente te overwegen om over te stappen naar werkgelegenheidsscenario. Wanneer de werkgelegenheid echter harder daalt dan -0,04% (WLO Laag gaat uit van -0,45%), kan de gemeente overwegen om over te stappen naar een minder positief scenario (migratiescenario of studentenscenario).

Leegstand woningmarkt	Leegstand in Maastricht is op dit moment circa 2%. Er is sprake van een gezonde frictieleegstand.	Leegstand rond 1% of lager: grote schaarste en prijsstijgingen, meer behoefte aan nieuwbouw (al dan niet tijdelijk). Overweeg overstap naar werkgelegenheidsscenario. Leegstand rond 3% of hoger: waardedaling in regio, minder behoefte aan nieuwbouw, of meer onttrekkingen in bestaande voorraad. Overweeg overstap naar migratiescenario.
--------------------------	---	--

In tabel 12 hebben we ook aangegeven welke kritieke waarden de indicatoren zouden moeten hebben om een ander scenario als uitgangspunt te nemen. We merken wel op dat het basisscenario al uitgaat van een positieve buitenlandse migratieontwikkeling, en daardoor al een positieve huishoudensontwikkeling laat zien. Als u als gemeente wilt kiezen voor het werkgelegenheidsscenario, omdat dit past bij de ambities van Maastricht, dient monitoring van de waarden in tabel 12 (laatste kolom) zeer zorgvuldig plaats te vinden. Als de kantelpunten er dan op wijzen dat de ambities niet gehaald worden, kan nog tijdig bijgestuurd worden naar het basisscenario (of een van de andere twee scenario's).

3.4 Kijk kritisch naar bestaande planvoorraad, en zet in op kwalitatief goede plannen

De plancapaciteit aanscherpen

(Toekomstige) overcapaciteit aan plannen voor nieuwe woningbouwprojecten in delen van uw programmering vraagt om strategische keuzes tussen toekomstige ontwikkelingslocaties in Maastricht. Zo kan een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu positieve effecten hebben op Maastricht als woonstad in zijn geheel. In de praktijk zult u als gemeente soms moeten inzetten op een afname van de plancapaciteit, of doorzetten van de wenselijke kwalitatieve planvoorraad met daarnaast een grote verdunning van delen van de bestaande woningvoorraad, zodat uw woningmarkt met de nieuwbouw als geheel in balans blijft. Zo programmeert de gemeente ten faveure van plannen die uw woningmarkt optimaal versterken. Dit ligt in lijn met de ingezette provinciale en regionale en gemeentelijke strategische lijnen in de woningmarkt.

Een deel van de plannen kan mogelijk worden uitgesteld voor de periode na 2030, maar alle verkende scenario's laten zien dat dit op termijn niet voldoende zal zijn, omdat het aantal huishoudens juist op termijn af zal nemen (zeker na 2030). Door te werken aan een gezonde balans tussen vraag en aanbod (tot 2025, maar ook tot 2030 en 2040) houdt u de Maastrichtse woningmarkt sterk en gezond.

Investeren in toekomstbestendige locaties

Juist de komende jaren is het belangrijk om onderscheidende locaties te ontwikkelen. Kiezen voor de juiste locatie, woningtype, prijs, eigendomsverhouding en het toevoegen van veel (gebieds-)kwaliteit is daarbij essentieel. U zult als gemeente Maastricht in de praktijk keuzes moeten maken voor nieuwbouw op die plekken die de werking van de woningmarkt als geheel het meest versterken. Dit zijn niet altijd de locaties die er het 'slechtst' uit zien of waar de gemeente vanuit het verleden een bepaald woningsegment wilde toevoegen, maar de locaties en woningtypen die het grootste vliegwielt voor de Maastrichtse woningmarkt genereren. Dit vraagt om weloverwogen keuzes die goed uit te leggen zijn aan bestuurders en belanghebbenden, passend binnen de adaptieve programmering op maat. We constateren dat er nu kwantitatief (te) veel plannen zijn waar de gemeente mee verder wil. Hiervan gaat het voor een groot deel om door strategische plannen met een zachte planologische status (circa 2.000 woningen), probeer deze zo veel mogelijk aan te laten sluiten aan de robuuste behoeften die staan uitgewerkt in paragraaf 2.3 en 2.6.

Niet alleen denken vanuit de grondexploitatie, maar vanuit kasstromen voor gebieden

Het is voor gemeenten nodig om verder te kijken dan de grondexploitatie van plannen, en zoveel mogelijk te komen tot een integratie van alle kasstromen die in gebieden voorkomen²². Dit wijkt af van een traditioneel traject van gebiedsontwikkeling waarin sprake is van gescheiden ontwikkeling, exploitatie en beheer van bestaand stedelijk gebied. U doet dit al bij een aantal (grote strategische) projecten en we

²² Denk aan bijvoorbeeld investeringen in mobiliteit en parkeren, brede welvaartsindicatoren, WMO, RES, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit.

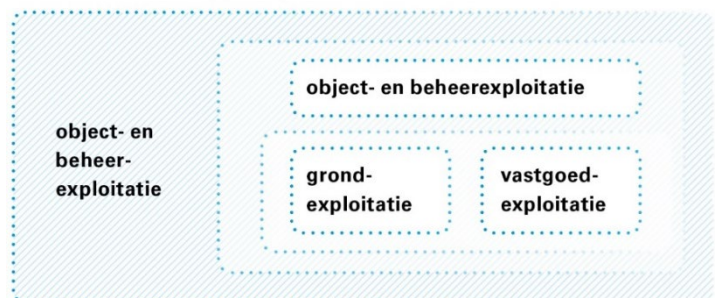
raden u dan ook aan te overwegen deze gebiedsontwikkeling nieuwe stijl blijvend te omarmen. Daarnaast gaat het erom binnen heldere planologische kaders privaat initiatief zoveel mogelijk te verleiden te investeren in de samenhangen tussen kwalitatief sterke nieuwbouw, bestaande woningverbetering en verdunning, zoals ook uitgewerkt in regionale kaders zoals de SVWZL.

Dit heeft verschillende componenten. Allereerst gaat het erom niet alleen vanuit een financieel rendement van de grondexploitatie naar investeringsbeslissingen te kijken, maar ook vanuit andere kasstromen die zichtbaar zijn.

- Investeren in bijvoorbeeld het levensloopbestendig maken van woningen is wellicht financieel niet aantrekkelijk, maar werkt mogelijk preventief en brengt besparingen mee vanuit een maatschappelijk perspectief (meer comfort, maar ook: lagere gezondheidskosten, hogere leefbaarheid). Maatschappelijk rendement van dergelijke ingrepen dient daarom uitgewerkt te worden in grond- en vastgoedbeleid.
- Aanpakken van een wijk kan voor- en nadelen hebben op basis van de keuzes voor de energietransitie en bijvoorbeeld hittestress, en dergelijke als criterium om een plan te waarderen. Minder woningbouw en meer ruimte voor groen en water kan ook veel kwaliteiten opleveren.

De kosten en baten in de grondexploitatie doen wat dat betreft geen recht aan de maatschappelijke kosten en opbrengsten waar u als stad mee te maken heeft. Het is daarom belangrijk vanuit een breed welvaartspectief naar investeringen te kijken, en daarbij niet alleen te kijken naar de korte termijn, maar ook toekomstige financiële en maatschappelijke kosten en baten in de overwegingen te betrekken.

Het is daarom belangrijk samen met andere woningmarktpartijen zoals woningcorporaties te komen tot wijkvisies waarin de kwalitatieve verbetering van het vastgoed, de sociale samenstelling en verbetering van de leefbaarheid met elkaar in onderlinge samenhang worden gebracht.



3.5 Houd in de programmering rekening met de samenhang tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad

Aandacht voor de samenhang tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad

In plaats van overwegend aandacht hebben voor nieuwbouw, laat de voorliggende analyse het belang zien van de communicerende vaten tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuw toe te voegen woningen. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Dit is te vergelijken met het denken vanuit een bredere portefeuillestrategie, zoals een woningcorporatie of als een belegger dat doet. En niet alleen met een primaire focus op nieuwbouw, zoals een bouwer of ontwikkelaar. Welke kwalitatieve segmenten ontbreken nog in de bestaande woningportefeuille, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo bezien de effecten van het toevoegen van een woning op de voorraad en kan de kwalitatieve behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (eventueel na aanpassing/verbetering van deze woningen). Nieuwbouw toevoegingen dienen hand in hand gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijk) hergebruik, adaptieve programmering en afscheid van plannen die kwantitatief niet passen.

Een deel van de adaptieve programmering hangt samen met de bestaande voorraad

In de basis zijn er vijf mogelijkheden voor de aanpak van de (kwetsbare) bestaande voorraad. Van licht naar zwaar benoemen we vier mogelijkheden die woning-gerelateerd zijn:

- zo goed mogelijke match te maken tussen woningen en de bewoners;
- fysiek verbeteren van woningen, denk aan het levensloopgeschikt maken en verduurzamen;
- het aanpassen van de eigendomsstructuur, bijvoorbeeld van koop naar (midden)huur;

- het onttrekken aan de voorraad, voor woningen zonder toekomstperspectief en in gebieden waar verdunning een goede strategie is.

Daarnaast geldt over de hele linie het belang van het verbeteren van de omgevingskwaliteit van de woningen. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de aantrekkelijkheid van woningen, en is zeker in de situatie van ontgroening en meer nog vergrijzing belangrijk om op orde te houden. Een veilige woonomgeving, nabij voorzieningen, ontmoetingsplekken en openbaar vervoer is voor een ouder wordende samenleving steeds belangrijker.

Flankerend beleid aan laten sluiten bij uw woningmarktvisie

In het verlengde van het voorgaande uitgangspunt, ligt het voor de hand om overheidsbeleid zoals stimuleringsmaatregelen voor bijvoorbeeld transitie en sloop, financieringen (van SVN) voor starters of ouderen, levensloop- en duurzaam renoveren (onder andere 'programma aardgasvrije wijken') aan te laten sluiten bij het woningmarktbeleid. De uitdaging zit erin (zoveel mogelijk) consequent te handelen en te streven naar gezonde marktverhoudingen waarin zoveel mogelijk gebouwd wordt voor de doorstroming en lange verhuisketens en complementaire woonproducten. Iedere toegevoegde woning moet raak zijn vanuit de toekomstige gewenste woningmarkt-portefeuille. Ook investeringen in de bestaande voorraad moeten bijdragen aan een toekomstbestendige en robuuste woningportefeuille.

Ook in faciliterende maatregelen om de woningvoorraad aan te pakken is het belangrijk deze principes te verankeren. Bijvoorbeeld in een eventuele financiële ondersteuning van initiatieven die een waardevolle en aantoonbare bijdrage leveren aan de verbetering van de woningvoorraad. Telkens gaat het erom de overheidsmiddelen zoveel mogelijk in te zetten om vraag en aanbod in de woningmarkt weer kwantitatief en kwalitatief in balans te houden, zodat het ook voor particulieren, woningcorporaties en bouwers en ontwikkelaars aantrekkelijk blijft om te investeren in de Maastrichtse woningmarkt.

GROND- EN VASTGOEDBELEID IN RELATIE TOT DUURZAAMHEID LEVENSLOOP BESTENDIGHEID

Bij het realiseren van duurzame en levensloopbestendige woningen kan er sprake zijn van een gat tussen opbrengsten en kosten. De meerkosten voor een betere energiestatus van een woning zijn hoger dan de VON-prijsstijging die hiermee gepaard gaat. Dit vraagt om een andere benadering van deze investeringen in levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Dit kan bijvoorbeeld door de benadering van 'Total Cost of Ownership'. De hogere investering haalt een bewoner immers terug uit zijn woonlasten (lagere energierekening bijvoorbeeld). Door de introductie van bijvoorbeeld Energy Service Companies (Esco's) of een energiefonds kunnen er manieren ontwikkeld worden waarop deze opbrengsten óók ingezet kunnen worden bij woningontwikkeling. Verkenning hiervan kan zinvol zijn voor Maastricht.

3.6 Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad

Flexibele woningen kunnen voorzien in korte termijn tekorten zonder uw woningmarkt op lange termijn te 'verzwaken'

Op korte en middellange termijn is het voor huishoudens in Maastricht soms moeilijk om een passende woning te vinden. Met name starters en jonge huishoudens met een relatief laag inkomen hebben het lastig om een geschikte woning te vinden, terwijl er in beginsel voldoende woningen in passende segmenten in de bestaande woningvoorraad staan. Deze woningen zijn echter niet op korte termijn beschikbaar. Ook spoedzoekers – zoals bijvoorbeeld scheidingsgevallen of woonurgenten – ondervinden hiervan relatief veel hinder op de woningmarkt. Zij hebben een relatief zwakke positie op de woningmarkt

door beperkte vermogensopbouw of een laag inkomen. Aan het einde van bijlage 1 staat een verdieping naar verschillende doelgroepen en woonvormen (waaronder CPO)²³.

De roep om flexibele concepten die in de acute woningvraag kunnen voorzien neemt toe. Een concept van verplaatsbare woningen, dat braakliggende ontwikkellocaties tijdelijk optimaal benut, biedt mogelijk soelaas om in Maastricht de druk in de woningmarkt te verlagen en acuut woningzoekenden te huisvesten. De verplaatsbare woningen kunnen voorzien in de woningbehoefte, dragen bij aan het optimaal benutten van de stedelijke beschikbare ruimte, en maken op betrekkelijk compacte ontwikkelingslocaties het stedelijk weefsel aantrekkelijker. Zo worden plekken relatief goedkoop en op stedenbouwkundig en architectonisch aantrekkelijke manieren optimaal benut. De woningen zijn vaak compact, en dus relatief makkelijk in te passen. Daarnaast zijn er off-the-grid concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen²⁴. Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen.

TIJDELIJKE INVULLING VAN PLEKKEN, DRAAGT BIJ AAN PLACE MAKING

Tijdelijk benutten van de fysieke ruimte door middel van verplaatsbare woningen kan worden ingezet als placemakingtool en pauzelandchap. De opvallende invulling zet de plek op de kaart, wat meerwaarde genereert voor de uiteindelijke permanente invulling. Door het faciliteren van verplaatsbare woningen wordt braakliggend terrein tevens optimaal aangewend voor tijdelijk gebruik. Voorbeelden hiervan zijn Sloterdijk in Amsterdam, en Strijp S in Eindhoven (zie afbeeldingen).



Overweeg tijdelijke contracten

Gezien de samenstelling van de huishoudens in Maastricht raden we aan te overwegen de doorstroming op uw woningmarkt te bevorderen door samen met corporaties te verkennen wat de meerwaarde van tijdelijke huurcontracten is voor de doorstroming in de woningmarkt. Tijdelijke verhuur van woningen is een potentiële oplossing voor een aantal problemen in uw woningportefeuille, zoals: (potentieel) financieel scheefwonen, kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod en beperkte beschikbaarheid van woningen.²⁵

²³ Door middel van CPO kunnen doelgroepen wellicht wel hun gewenste woning realiseren. Het kan een instrument zijn om bewoners te behouden of aan te trekken (hoewel het niet altijd een betaalbaar alternatief is). Hierover wordt op dit moment een evaluatie uitgevoerd, die de gemeente meeneemt bij de nieuwe woningbouwprogrammering.

²⁴ Bij off the grid -concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig, dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

²⁵ Let op: het aanbieden van tijdelijke contracten moet een meerwaarde hebben voor het functioneren van de Maastrichtse woningmarkt als geheel, en niet alleen commerciële of particuliere verhuurders helpen. De belangen van toetreders op de huurwoningmarkt moeten voldoende geborgd zijn, bijvoorbeeld dat wanneer de huishoudenssituatie na het tijdelijke contract nog niet is gewijzigd, de huurder kan in stromen in de reguliere huurwoningenmarkt.

Sinds 2016 zijn er wettelijk meer mogelijkheden voor tijdelijke contracten om zo de doorstroming te bevorderen en mismatches in de huur te verminderen. Met de invoering van de WDH (Wet Doorstroming Huurmarkt) veranderden twee belangrijke zaken ten opzichte van de situatie daarvoor:

1. De introductie van speciale huurovereenkomsten voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten met een bepaalde duur, die eenvoudiger door de verhuurder en huurder kunnen worden beëindigd.
2. Toevoeging van de drie doelgroepen promovendi, jongeren en grote gezinnen aan de doelgroepencontracten, waarvoor tijdelijke contracten afgesloten kunnen worden met toepassing van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'.

Als de huurder binnen de gedefinieerde doelgroep past, dan kan een tijdelijk contract worden afgesloten voor een nader te bepalen huurobject. Naast deze manier van tijdelijke verhuur is er de mogelijkheid om woningen aan te wijzen waarvoor doelgroepencontracten gelden met een bepaalde tijd. Bijvoorbeeld aan jongeren, studenten of ouderen. Bij deze mogelijkheid wordt eerst de woning aangewezen en dan de doelgroep.

TIJDELIJKE VERHUUR MOGELIJK DOOR WET DOORSTROMING HUURMARKT

De WDH maakte tijdelijke verhuur van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden mogelijk per 1 juli 2016. De spelregels zijn als volgt:

- Voor zelfstandige woningen mag een tijdelijk contract voor maximaal 2 jaar worden overeengekomen, voor onzelfstandige woningen geldt vijf jaar.
- Corporaties mogen tijdelijke contracten alleen aanbieden aan huurders die tijdelijk in een bepaalde plaats werken, bij sloop/renovatie van een andere woonruimte, noodopvang, een tweede- of laatste-kans-huurovereenkomst of in combinatie met woonbegeleiding.
- Opzegging door de verhuurder is niet nodig, waarbij wel een aanzeggingsplicht geldt.
- Een verhuurder mag slechts één keer een tijdelijk huurovereenkomst hebben met dezelfde huurder.

De tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige en onzelfstandige woningen kunnen zowel door corporaties als marktpartijen worden aangeboden. Voor corporaties gelden ten aanzien van tijdelijke contracten voor zelfstandige woonruimte enkele beperkingen. Corporaties mogen zelfstandige woonruimte (DAEB-woningen) alleen met een tijdelijk contract aanbieden als de huurder in één van de volgende categorieën valt:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder komt uit de noodopvang;
- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatste-kanshuurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Bouw voor de doorstroming

Als gemeente heeft u te maken met tekort aan doorstroming waardoor u de bestaande woningvoorraad niet optimaal benut. Het is daarom belangrijk woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuisbewegingen. Uitgangspunt daarbij is dat afhankelijk van het type woning de nieuwbouw aanzet tot kortere of langere verhuisketens. De langste verhuisketens ontstaan wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen toe te voegen. Kwalitatieve segmenten (binnen de woningtypen en prijssegmenten die we in paragraaf 2.6 noemden) zijn verticale villa's, XS-woningen (kleine grondgebonden woningen, met een smalle beukmaat), hoogbouw-appartementen op echt stedelijke plekken, friendswoningen, tiny houses, knarrenhofjes, plekken voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en geclusterde woonvormen voor ouderen.

Voorbeelden bouwen voor doorstroming: Verticale villa's (Berlijn) en XS woningen (Amersfoort)



3.7 Adaptief programmeren betekent ook een andere werkwijze

Monitoren van vraag en aanbod

Bij adaptief programmeren, hoort in de eerste plaats een lichte en gerichte monitorsystematiek. Dit heeft betrekking op de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt:

- Hoe ontwikkelt de vraag zich? En hoe staat het ervoor met de benoemde kantelpunten?
- Hoe ontwikkelt het aanbod zich, in de bestaande woningmarkt (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering), maar vooral ook in de gemeente woningmarktprogrammering: de voortgang van de woningbouwplannen.

Procesarchitectuur die aansluit op de adaptieve programmering

Op basis van het monitoren van vraag en aanbod ontstaat er een gerichte basis voor een overleg met de Maastrichtse woningmarktpartners. Denk aan een jaarlijks of halfjaarlijks overleg met woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars, om gezamenlijk te bespreken om wat voor aanscherpingen de programmering vraagt (op basis van de monitoring en kantelpunten). Met dergelijke Bouwoverleggen en Stadstafels worden landelijk goede resultaten geboekt, bijvoorbeeld het Concilium in Zwolle, het Bouwoverleg in Gemeente Utrecht, en Quality of Living/Vastgoedmonitor in Food Valley. Regelmatig bij elkaar komen betekent niet dat er ook (half)jaarlijks van koers gewisseld moet worden, maar door blijvend te monitoren en de gevolgen hiervan te bespreken, wordt sturen op incidenten voorkomen. Kortom: scherp het gesprek blijven voeren, en met elkaar afspreken wanneer ingrijpen zinvol is.

In Maastricht heeft de gemeente de afgelopen jaren gewerkt met een overlegtafel die in eerste aanleg toegespitst was op het bevorderen van middenhuur in Maastricht en later breder op de bouwproductie gericht was. Belangrijke lessen van succesvolle bouwoverleggen: het moet géén praatclub zijn, waar verder weinig mee gebeurt. Wat goed werkt is een agenderend overleg te organiseren, om aan de hand van de monitor-resultaten consequenties te trekken over lopende en nieuwe plannen. Het is belangrijk om bijvoorbeeld een verbinding te leggen met een 'vrij' deel van de woningprogrammering, om aan te sluiten op actuele bouwbehoeften, aanvullend op de 'no regret'-programmering uit paragraaf 3.2.

Publiekrechtelijk en privaatrechtelijk zorgen voor meer flexibiliteit

Genoemde Bouwoverleggen worden van meer strategische waarde wanneer er ook consequenties aan de resultaten van de monitor zitten. Uitgangspunten bij de monitoring zijn dan bijvoorbeeld het in beeld brengen van de belangrijkste cijfers over de woningmarkt, in relatie tot de kantelpunten:

- Ontwikkeling van de woningbouw, stand en ontwikkelrichting op basis van plannen ('de blik op de toekomst').
- Ontwikkeling van de transitieopgave, stand en ontwikkelrichting (op basis van leegstand van 2% en plannen voor herstructurering en nieuwbouw).
- Ontwikkeling van de werkgelegenheid, stand en ontwikkelrichting op basis van verwachtingen.

- Ontwikkeling in woningsegmenten (sociale huur, sociale koop, particuliere verhuur, vrije sectorkoop), stand en ontwikkelrichting op basis van plannen.

We raden aan de resultaten van de monitor te verbinden met de programmering en instrumentarium dat u heeft. Bijvoorbeeld gekoppeld aan meer publiekrechtelijke flexibiliteit door principes rondom adaptief programmeren te verankeren in uw omgevingsplan. Overweeg een planregel rondom tijdelijke bouwrechten door middel van het gebiedsgericht benoemen dat er een actualiserings-plicht geldt, waarin een bestemming een looptijd van X jaar heeft. Een praktische vorm van publiekrechtelijke flexibiliteit is daarnaast dat er in de omgevingsvergunning bouwplichten verankerd zitten (dit wordt in de Omgevingswet aangeduid als 'nadere beoordelingsregels bij de omgevingsvergunning').

Andere mogelijkheden die flexibiliteit bevorderend werken in de programmering is het verbinden van de monitor aan het verschuiven van onderzoeksplichten voor het plan. Bijvoorbeeld: de onderzoeksplicht om aan te tonen aan welke woningtypen op basis van de monitor behoefte is? De aangetoonde behoefte kan dan snel gerealiseerd worden. Het zelfde geldt ook voor de zogenaamde doorgeschoven Ladder voor Duurzame Verstedelijking, die ook in de Omgevingswet verankerd zit.

Daarnaast biedt het privaatrechtelijke spoor handvatten voor meer flexibiliteit, bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst. Gemeenten kunnen hierin vastleggen dat het recht op de ontwikkeling gebonden is aan een bepaalde bouwperiode. Zogenaamde 'use it or lose it' uitgangspunten: hiermee voorkomt u als gemeente dat plannen eindeloos blijven liggen, maar wel het opharden van nieuwe gewenste plannen blokkeren. We zien daarnaast veel meerwaarde in het publiekrechtelijk zacht maken van plannen met een harde status, die naar de toekomst toe niet goed aansluiten bij de toekomstige behoefte.

Aan de slag met deprogrammeren om uw programmering adaptiever te maken

Overprogrammering schaadt de financiële positie van de gemeente (rentetikker), de planologische mogelijkheden (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de afzet van nieuwbouw (teveel concurrentie, slechte plannen) en de bestaande voorraad (snellere veroudering of leegstand elders). Als gemeente Maastricht heeft u ook last van overprogrammering, deels van eigen plannen van de gemeente, deels van plannen van marktpartijen. Overweg daarom om een deel van uw woningmarktprogrammering anders in te vullen (herprogrammeren) of te stoppen (deprogrammeren), wanneer deze niet voorziet in een kwalitatieve woningbehoefte.

We merken op dat veel gemeenten zeer grote risico's verwachten – door onder andere de dreiging van planschade en contractschade – als het gaat om plannen herprogrammeren of stoppen. De mogelijkheden van deprogrammeren zijn echter groter dan vaak gedacht wordt. Mits zorgvuldig voorbereid en goed afgewogen. Voorkomen van plan- en contractschade kan door:

1. Het creëren van voorzienbaarheid (publiekrechtelijk), onder andere op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Omgevingswet biedt overigens rondom voorzienbaarheid creëren meer duidelijkheid dan de huidige Wro, en maakt het expliciet mogelijk om jaren waarin het plan heeft stilgelegen mee te nemen in het deprogrammeren. Voorzienbaarheid wordt hiermee sneller gecreëerd.
2. Daarnaast zijn veel contracten tussen gemeenten en marktpartijen dusdanig verouderd dat er talloze haakjes zijn om de stelling te poneren dat er van het gezamenlijk uitvoeren van het project geen sprake meer is.

KORTE TOELICHTING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als: *“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen.”* Voor woningbouw geldt dat, voor locaties vanaf 12 woningen²⁶, in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij functiewijzigingen. In dat geval dient aangetoond te worden dat de bouw van de woningen in het plan voorziet in een resterende behoefte (vraag vanuit huishoudensontwikkeling minus harde plannen). Wanneer de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, dient aanvullend aangetoond te worden waarom de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld kan worden (of dat deze naast alle locaties binnen bestaand stedelijk gebied kan bestaan). Dit volgens het principe van inbreiding voor uitbreiding.

In onderstaand overzicht leest u indicatief de risico's van deprogrammeren per type project:

Tabel 18: overzicht van indicatieve risico's bij deprogrammeren

Type plansituatie	Financiële risico's	Juridische risico's	Overige risico's	Afwegingskader/ Prioritering via
Gemeentelijk plan, gemeentelijke grex	Ja, afboeken	Nee	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Financiën
Privaat, planologisch hard, <u>geen</u> overeenkomst met gemeente	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld.	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Structuurvisie/Nota (voorzienbaarheid)
Privaat, planologisch hard, wel overeenkomst met gemeente	Beperkt, afhankelijk van Kwalitatieve markt-behoefte en inhoud (en ouderdom) contract	Ja, afhankelijk van voorwaarden contract en verplichtingen gemeente	Politieke druk vanuit Marktpartijen Aanpassen plan & contract is reële optie	1. Kwaliteit/PMC's 2. Structuurvisie/Nota (voorzienbaarheid) 3. Contact over contract
Privaat, planologisch zacht, <u>geen</u> overeenkomst	Nee	Nee	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Ladder
Privaat, planologisch zacht, <u>wel</u> overeenkomst	Zeer beperkt, afhankelijk van kwalitatieve markt-behoefte en inhoud (en ouderdom) contract.	Zeer beperkt, afhankelijk van voorwaarden contract en verplichtingen gemeente	Als er geen marktruimte voor plan is, dan geen risico's	1. Kwaliteit/PMC's 2. Ladder 3. Contact over contract

Bon: Stec Groep, 2020

²⁶ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Bijlage 1: demografie, scenario's en woningbehoefte

In deze bijlage gaan we in op de historische demografische ontwikkeling in Maastricht en de verwachtingen naar de toekomst toe. Prognoses laten voor Maastricht een wisselend beeld zien, daarom werken we vier mogelijke scenario's uit. Deze laten (indicatief) de gevolgen van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling op de gemeentelijke woningbehoefte zien, kwantitatief en kwalitatief.

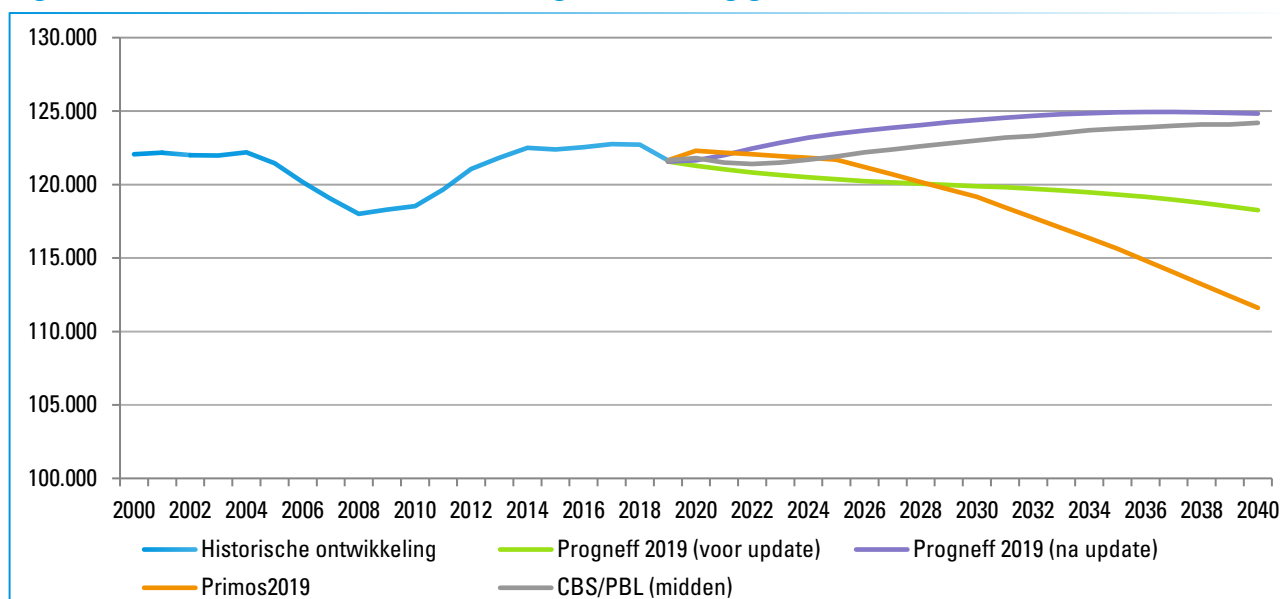
Bevolkings- en huishoudensprognoses laten wisselend beeld zien tot 2030 en 2040

Een demografische analyse is de basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. Hierbij gaan we ervan uit dat ieder extra huishoudens een woning nodig heeft. In deze paragraaf brengen we de verwachtingen voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling op gemeenteniveau in beeld.

Verwachtingen voor bevolkingsontwikkeling lopen uiteen van -3.140 tot +2.750 voor komende tien jaar

In 2019 heeft Maastricht zo'n 121.600 inwoners. De verwachtingen over de bevolkingsontwikkeling in Maastricht lopen volgens verschillende prognoses uiteen. Tussen 2020 en 2030 neemt het aantal inwoners volgens Primos 2019 af met zo'n 3.140. Tussen 2030 en 2040 daalt het aantal inwoners verder, met circa 7.550. De Progneff 2019 prognose (na update) laat juist een bevolkingstoename zien. De groei is het grootst tussen 2020 en 2030, namelijk zo'n 2.750. De tien jaar erna neemt het aantal inwoners nog toe met circa 420. De Progneff 2019 prognose van voor de update ligt tussen deze twee uitersten in. De CBS/PBL prognose ligt in lijn met Progneff 2019 van na de update.

Figuur 8: historische en verwachte bevolkingsontwikkeling gemeente Maastricht (2000 tot 2040)

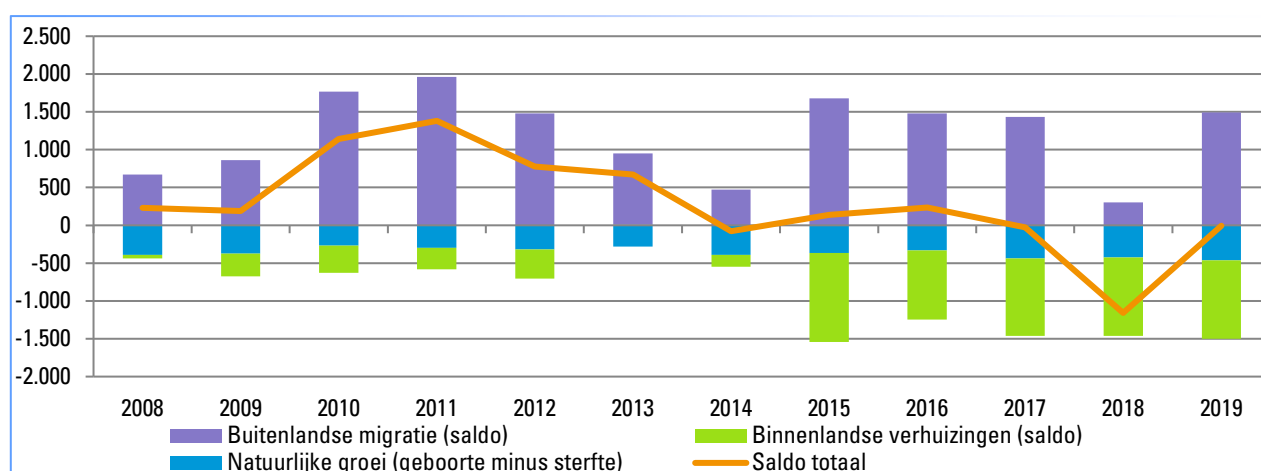


Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019), CBS/PBL prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Migratie is voor Maastricht oorzaak van groei, maar is vaak een onzekere factor in prognoses

In de gemeente Maastricht komt de bevolkingsgroei alleen nog door buitenlandse migratie, hier is sprake van een positief saldo. Het binnenlands migratie saldo is negatief en het sterftecijfer is hoger dan het geboortecijfer (de natuurlijk aanwas). Zie onderstaand figuur. Dit betekent dat de groei van de gemeente Maastricht sterk samenhangt met de buitenlandse migratie. In prognoses is dit echter vaak een onzekere factor (zie onderstaande tabel). Geboorte, sterfte en binnenlandse migratie zijn vaak goed te voorspellen, maar buitenlandse migratie is zeer sterk afhankelijk van onder andere maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de rest van de wereld, de effecten van de corona-crisis in het voorjaar van 2020, illustreren dit. Het is belangrijk om ontwikkelingen rondom buitenlandse migratie nauwlettend te blijven volgen. De ontwikkeling van de bevolking van Maastricht is immers vooral hiervan afhankelijk.

Figuur 9: ontwikkeling bevolking Maastricht, natuurlijke aanwas en migratie (binnen- en buitenlands)



Bron: CBS (2020, cijfers over 2008-2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Onderstaande tabel toont het gemiddelde jaarlijkse migratiesaldo per prognose, voor de periode 2020 tot 2025 en 2025 tot 2030. We onderscheiden het binnenlands migratiesaldo, het buitenlands migratie saldo en het totale migratiesaldo.

Tabel 19: gemiddeld jaarlijks migratiesaldo over migratie volgens verschillende prognoses

Prognose	Buitenlands 2020-2025	Buitenlands 2025-2030	Binnelands 2020-2025	Binnelands 2025-2030	Totaal 2020-2025	Totaal 2025-2030
Primos 2019	740	450	-530	-640	210	-190
Progneff 2019 – voor update	1.060	815	-380	-400	680	415
Progneff 2019 – na upadte	635	560	-445	-380	190	180
CBS/PBL 2019	900	1.260	-540	-800	360	460

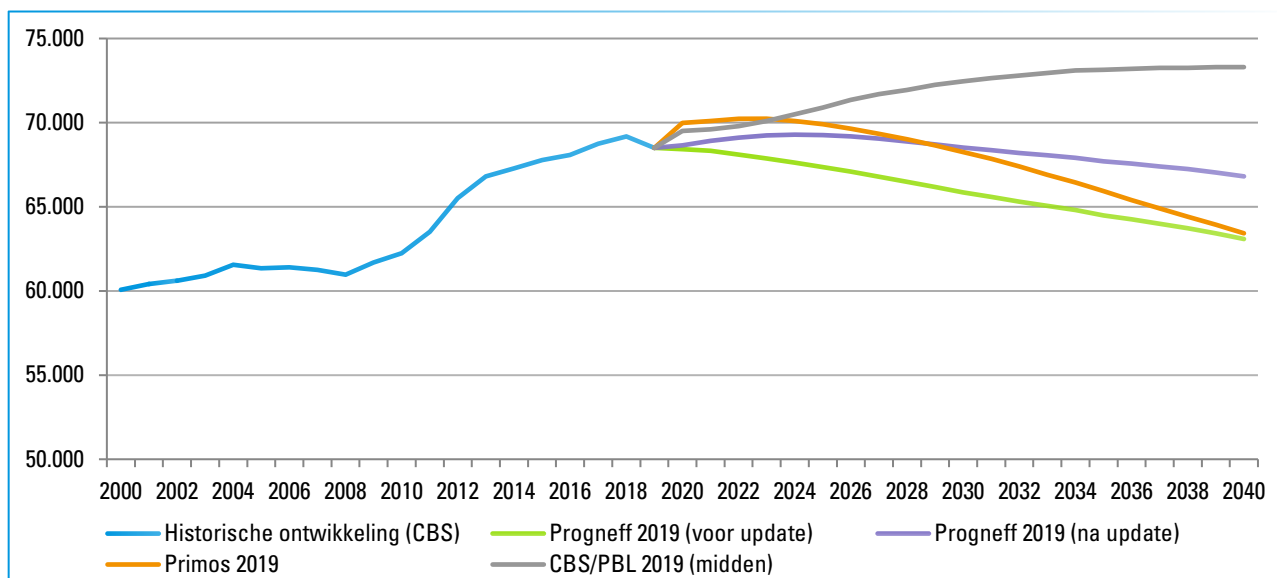
Bron: Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019), CBS/PBL prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Verwachtingen voor huishoudensontwikkeling variëren van -2.570 tot +2.950 voor komende tien jaar

In 2019 heeft Maastricht circa 68.500 huishoudens. Ook de verwachtingen over de huishoudensontwikkeling in Maastricht lopen volgens verschillende prognoses uiteen. Tussen 2020 en 2030 neemt het aantal huishoudens volgens Primos 2019 af met zo'n 1.730. Tussen 2030 en 2040 daalt het aantal huishoudens verder, met circa 5.830. Ook beide Progneff 2019 prognoses gaan uit van een daling in het aantal huishoudens tussen 2020 en 2030. Progneff 2019 van voor de update voorspelt de grootste daling: circa 2.570 tot 2030 en daarna nogmaals 2.760 tot 2040. Hiermee komt deze prognose in 2040 uit in de buurt van Primos 2019. De Progneff 2019 prognose van na de update gaat uit van een daling van circa 140 huishoudens tot 2030 en circa 1.700 De huishoudensontwikkeling in deze prognose kruist de Primos 2019 prognose rond 2030, maar voorziet daarna een minder sterke daling van huishoudens. De CBS/PBL

prognose (midden tussen hoge en lage prognose) gaat als enige uit van een groeiend aantal huishoudens: circa 2.950 tot 2030 en nog eens 850 tot 2040.

Figuur 10: historische en verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Maastricht (2000 tot 2040)



Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019), CBS/PBL prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Het is belangrijk om deze ontwikkelingen goed te monitoren, zodat duidelijk wordt hoe de huishoudens in Maastricht zich daadwerkelijk ontwikkelen. Het aantal huishoudens heeft namelijk direct invloed op de kwantitatieve behoefte aan woningen (ervan uitgaande dat ieder huishouden in één woning woont).

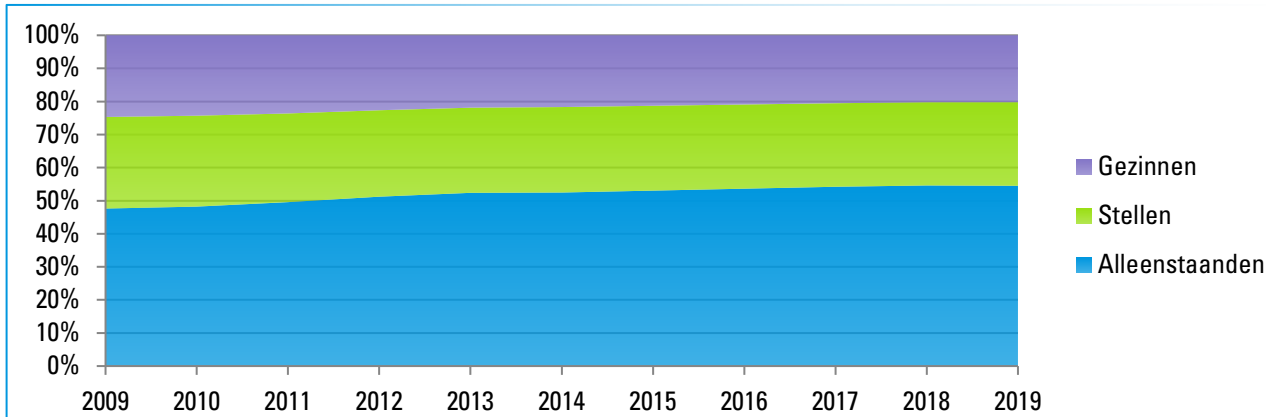
Onderliggend speelt huishoudensverduunning en vergrijzing

Het is belangrijk om de onderliggende ontwikkelingen van de historische en verwachte huishoudensontwikkeling inzichtelijk te maken, om beter te begrijpen waar de verschillen vandaan komen. We verdiepen daarom op de huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw van huishoudens in Maastricht.

Afgelopen tien jaar was er sprake van huishoudensverduunning in Maastricht

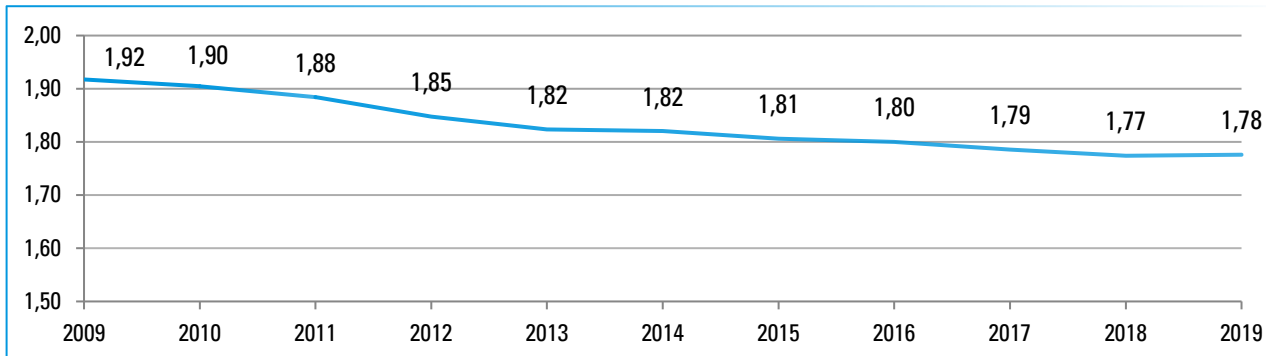
Het aandeel alleenstaanden is de afgelopen jaren toegenomen in Maastricht. Tegelijkertijd is het aandeel stellen en gezinnen afgenomen. Zie figuur 11. In 2009 was circa 48% van de huishoudens alleenstaand. In 2019 is dit toegenomen naar zo'n 55%. In dezelfde periode nam het aandeel stellen af van 28 naar 25% en het aantal gezinnen van 25 naar 20%. Dit betekent dat er steeds meer kleine huishoudens in Maastricht wonen. Er is sprake van huishoudensverduunning: minder inwoners per huishoudens. Deze ontwikkeling speelt al een aantal jaar (zie figuur 12).

Figuur 11: huishoudensverdeling gemeente Maastricht naar huishoudenssamenstelling (2009-2019)



Bron: CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 12: gemiddeld aantal inwoners per huishouden in gemeente Maastricht (2009-2019)

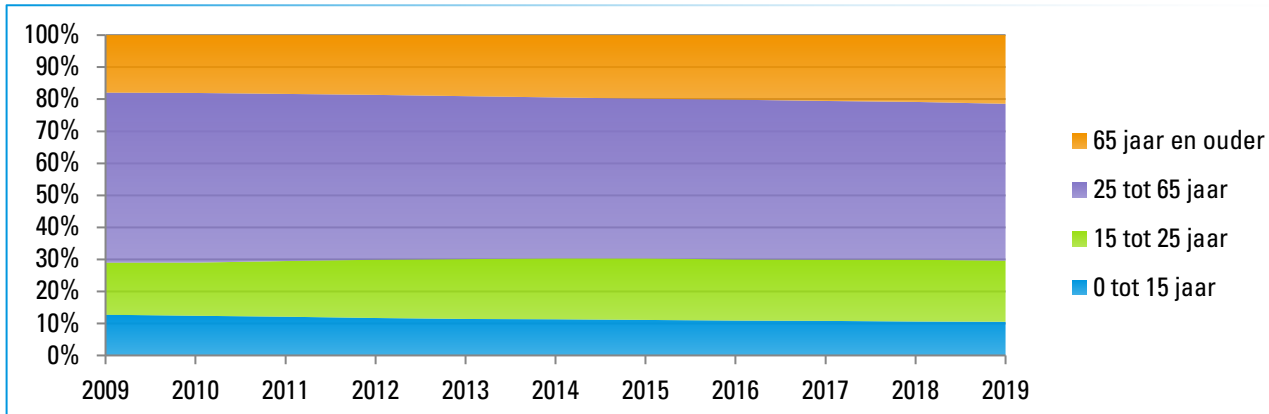


Bron: CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Maastricht heeft daarnaast te maken met vergrijzende bevolking

Het aandeel 65-plussers is de afgelopen jaren toegenomen in Maastricht. Tegelijkertijd zijn de groepen inwoners tot 15 jaar en tussen de 25 en 65 relatief gezien in omvang afgenomen. Zie figuur 13. In 2009 was circa 18% van de inwoners 65-plusser, in 2019 is dit toegenomen naar zo'n 21,5%. In dezelfde periode nam het aandeel inwoners tot 15 jaar af van 12,5 tot 10,5%, en het aandeel 25 tot 65-jarigen van 53 tot 49%. Er is dus sprake van vergrijzing: een groter aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking. Opvallend is wel dat de groep 15 tot 25-jarigen toenam, van 16 tot 19%. Dit komt enerzijds doordat kinderen in Maastricht ouder zijn geworden, maar anderzijds ook door de toename van het aantal studenten.

Figuur 13: bevolkingsopbouw gemeente Maastricht naar leeftijd (2009-2019)

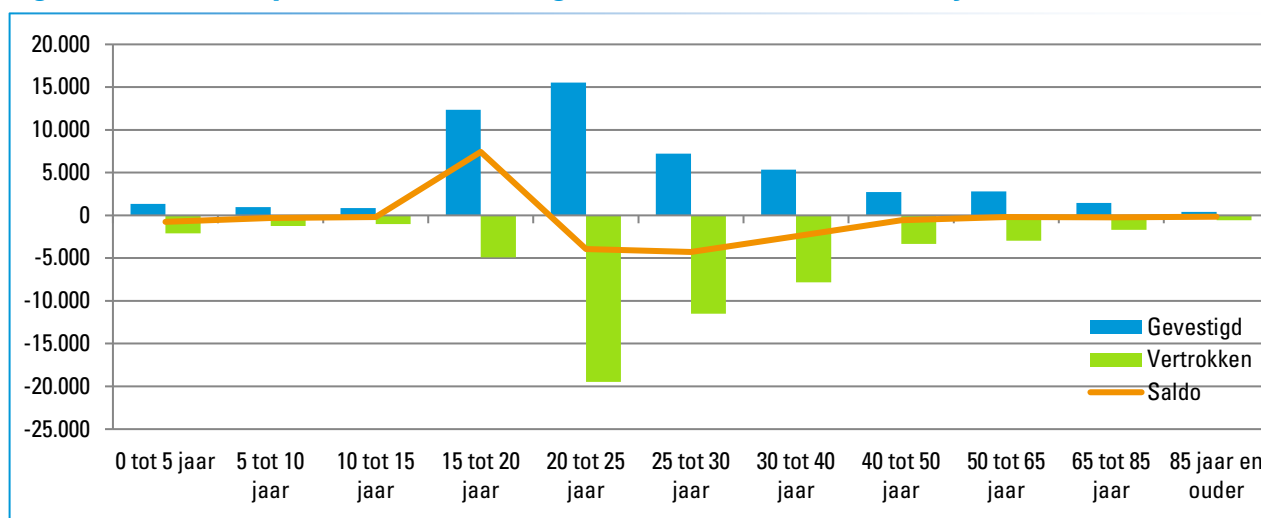


Bron: CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Groot aandeel van jonge huishoudens in Maastricht bestaat uit (oud)studenten

Maastricht trekt vooral personen aan tussen de 15 tot 20 jaar. Er is sprake van een positief migratiesaldo, zie onderstaand figuur. Deze instroom bestaat grotendeels uit studenten van de hogeschool en de universiteit die op kamers wonen in Maastricht. De grootste uitstroom vindt echter plaats bij personen vanaf 20 en 25 jaar. Dit zijn oud-studenten (al dan niet oorspronkelijk uit Maastricht) die na hun studie de stad weer verlaten. Het behouden van deze afgestudeerden is voor een stad als Maastricht een belangrijke voorwaarde voor bevolkings- en huishoudensgroei. Ook versterkt het wegtrekken van deze jonge huishoudens de vergrijzing. Daarvoor is het blijven aantrekken van voldoende studenten nodig, maar ook: het bieden van voldoende diverse carrière mogelijkheden voor afgestudeerden.

Figuur 14: verhuisde personen van en naar gemeente Maastricht, naar leeftijd (2009-2019)

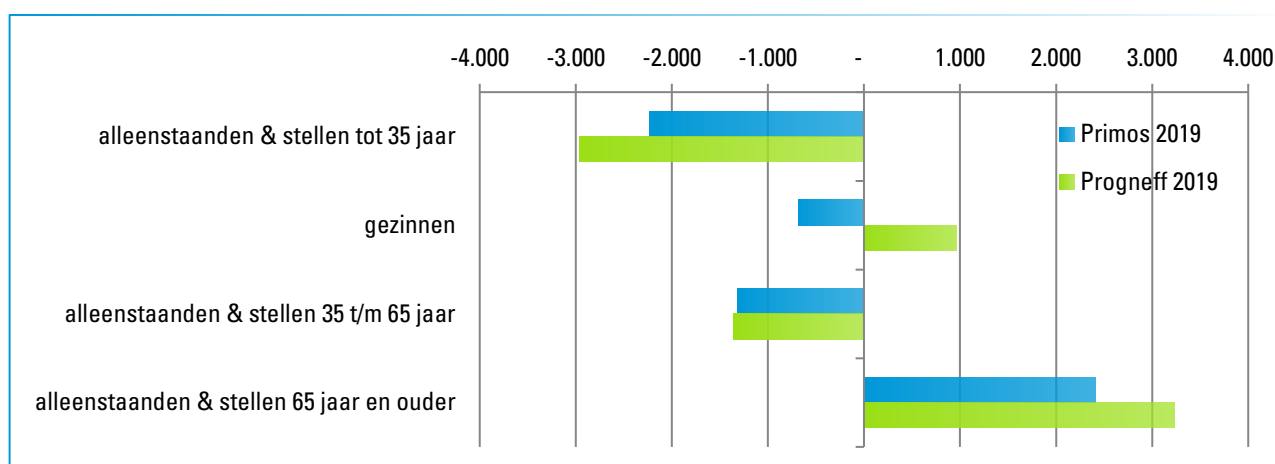


Bron: CBS (2020, cijfers over 2009-2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Prognoses voorspellen verdere vergrijzing, maar verschillen in verwachting over samenstelling

Volgens verschillende prognoses neemt het aantal oudere huishoudens de komende tien jaar verder toe, zie onderstaand figuur. De groepen alleenstaanden en stellen tot 35 en 65 jaar nemen in omvang af, terwijl de alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar juist in omvang toenemen in Maastricht. Dit geldt zowel voor de Primos 2019 als Progneff 2019 (update) prognose.

Figuur 15: ontwikkeling van doelgroepen tot 2030, op basis van Primos 2019 en Progneff 2019 (update)

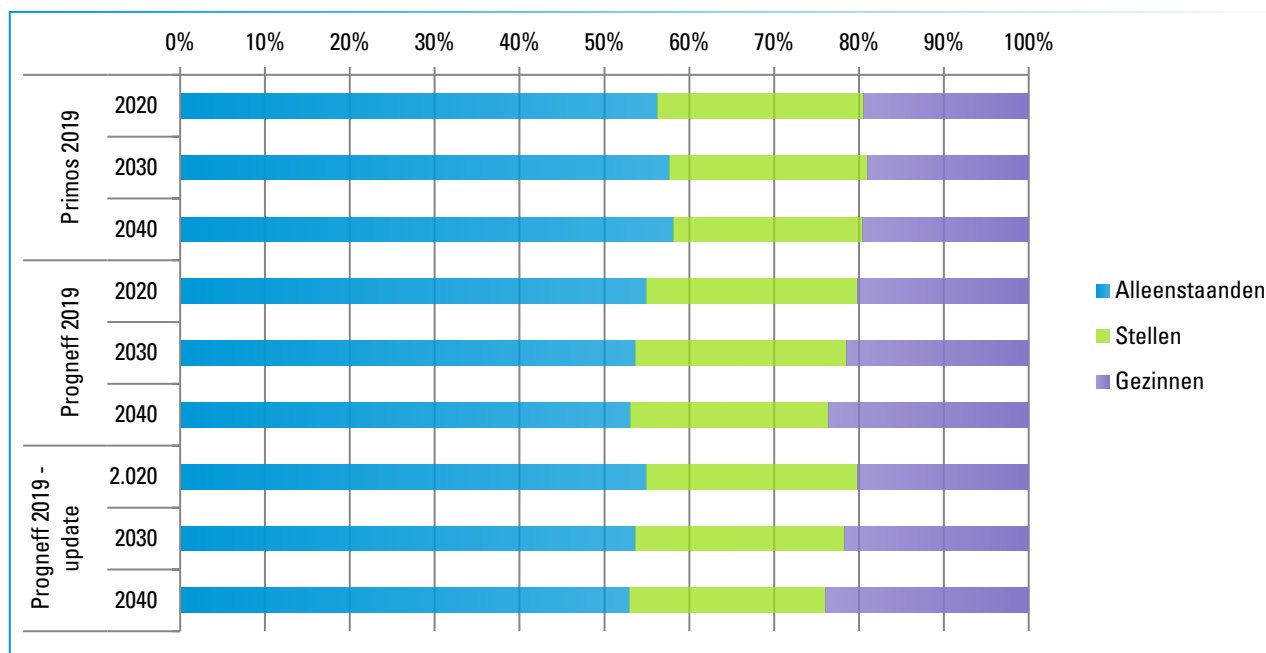


Bron: Primos prognose (2019) en Progneff prognose (2019, update). Bewerking Stec Groep (2020).

Wat betreft huishoudenssamenstelling verschillen de prognoses wel van elkaar. De Primos 2019 prognose voorspelt dat de huishoudensverdunding verder door zal zetten. Het aandeel alleenstaanden neemt verder toe, tot circa 58% in 2030 en 2040. Beide Progneff 2019 prognoses gaan echter uit van een toename van het aandeel gezinnen: circa 22% in 2030 en 24% in 2040. Zie onderstaand figuur.

Belangrijk is om deze ontwikkelingen goed te monitoren, zodat duidelijk wordt in welke richting de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van huishoudens zich daadwerkelijk ontwikkelen. De leeftijd, samenstelling en omvang van een huishoudens heeft namelijk invloed op het type woning waar dat huishouden behoefte aan heeft.

Figuur 16: huishoudenssamenstelling in 2020, 2030 en 2040 op basis van verschillende prognoses



Bron: Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Werken met scenario's om effecten op woningbehoefte in beeld te brengen

De gemeente Maastricht wilt stappen zetten in adaptief programmeren. In de eerste plaats vanwege de wisselende prognoses, waarbij met name migratie voor Maastricht een onzekere factor is. Daarnaast is er ook behoefte om adaptief te kunnen reageren op ontwikkelingen waar nu nog geen, of onvoldoende, zicht op is. Daarom hebben we vier scenario's en hun effecten op de woningbehoefte uitgewerkt.²⁷ In deze bijlage gaan we, ter aanvulling op hoofdstuk 2, in op de meer technische aspecten en uitgangspunten van de scenario's. Ook geven we meer toelichting op de gevolgen en aandachtspunten per scenario.

Het uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is het basisscenario. Hierin zit de ambitie verwerkt om jonge huishoudens en gezinnen aan te trekken/te behouden en wordt uitgegaan van een positief buitenlands migratiesaldo. In de andere drie scenario's hebben we gedraaid aan de knoppen die relevant zijn voor Maastricht: de omvang van de buitenlandse migratie, instroom van studenten en uw economische ambities en de impact op de werkgelegenheid.

²⁷ We richten ons hierbij op de reguliere woningmarkt. De programmering voor studentenhuysvesting voegt de gemeente zelf toe. Ook beschikt de gemeente over separate onderzoeken over de behoefte aan woonwagendstandplaatsen, arbeidsmigranten en wonen met zorg.

NOOT VOORAF: BEHOEFTE IN SCENARIO'S ENKEL GEBASSEERD OP HUISHOUDENSONTWIKKELING, EXTRA SLOOP EN NIEUWBOUW HEEFT INVLOED OP UITEINDELIJK TEKORT OF OVERSCHOT

Voor alle scenario's, en de beschreven kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, geldt dat deze gebaseerd is op de huishoudensontwikkeling. We gaan ervan uit dat ieder huishouden in één woning woont. Huishoudensgroei zorgt dus voor een grotere behoefte aan nieuwbouw, huishoudensafname voor overschotten in de bestaande voorraad. Dit betreft wel de bruto behoefte. Hierbij blijven woningbouwplannen, zowel toevoeging als sloop, nog buiten beschouwing. Hier gaan we in paragraaf 2.5 en 2.6 verder op in. Vooruitlopend hierop: als er in de gemeente Maastricht meer woningen worden toegevoegd in segmenten waar al overschotten bestaan, nemen die overschotten verder toe. Daar staat tegenover dat onttrekken van incurante woningen in de bestaande voorraad zorgt voor meer ruimte voor toevoeging van kwalitatief goede nieuwbouwconcepten.

Basisscenario (verhoogde migratie): afname van circa 1.715 huishoudens tot 2030

Steeds meer studenten en buitenlandse kenniswerkers komen naar Maastricht toe. Deze ontwikkeling zet zich naar verwachting blijvend door, wat leidt tot een blijvende stijging van het aantal inwoners de komende jaren. We veronderstellen dat economische ontwikkelingen en andere factoren zich in dezelfde mate blijven ontwikkelen.

Uitgangspunten van dit scenario

- Dit scenario is gebaseerd op de Progneff 2019 prognose van begin 2019 (na de update, maar voor de coronacrisis). Er is gekozen voor deze prognose omdat er (qua ontwikkelrichting van de woning-behoefte) geen grote verschillen te zien zijn met Primos 2019 en de eerdere versie van Progneff 2019 (zie voorgaande analyses). Daarnaast wordt er in de regio Zuid-Limburg doorgaans gewerkt met Progneff prognoses. Door in dit onderzoek ook te werken met deze prognose, is dit beter te vergelijken met andere gemeenten en onderzoeken binnen de regio.
- We brengen de studenten die in Maastricht wonen in mindering op de huishoudensontwikkeling en de daaruit voortkomende woningbehoefte. In de Progneff (en Primos) prognoses zijn studenten (grotendeels) als zelfstandige huishoudens meegenomen. Vaak wonen zij echter in studentenkamers met gedeelde voorzieningen, of een kleine studio's. Deze woningtypen zijn niet geschikt voor reguliere huishoudens.²⁸ Zodra deze studenten afstuderen en als regulier huishouden de woningmarkt betreden, zien we hen wel terug in de prognose en onderstaande figuren.²⁹
- De woningbehoefte bepalen we met behulp van het doorstroommodel (zie tekstkader). Dit is een vraaggestuurd model, wat ervan uit gaat dat huishoudens de gewenste stappen kunnen zetten op de woningmarkt. Door woningen te bouwen waar kwalitatief behoefte aan is, ontstaat doorstroming. Door deze doorstroming komen vervolgens ook weer woningen in de bestaande woningvoorraad vrij.
- We houden in het doorstroommodel wel rekening met de betaalbaarheid van de woningvoorraad in Maastricht. Er zijn huishoudens die bijvoorbeeld een koopwoning willen, maar dit niet kunnen betalen. Woningvraag is daarom gecorrigeerd met inkomensontwikkeling (hierdoor wordt de vraag naar koopwoningen licht gedempt, en is de vraag naar huurwoningen iets groter).

Deze uitgangspunten voor het basisscenario gelden ook voor de drie andere scenario's, tenzij daar anders aangegeven staat. Aanvullende uitgangspunten worden bij het desbetreffende scenario benoemd.

²⁸ Het gaat om circa 13.100 studenten, waarvan 10.200 op kamers met gedeelde voorzieningen en 2.900 in studio's (bron: CBS en Apollo). De studenten die in meerkamerappartementen wonen, nemen we wel mee in de woningbehoefte. De reden hiervoor is dat deze woningen in principe ook geschikt zijn voor reguliere huishoudens.

²⁹ De gemeente Maastricht werkt daarnaast aan een separate woningbouwprogrammering voor studenten, zodat er ook voor studenten voldoende geschikte woningen zijn.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

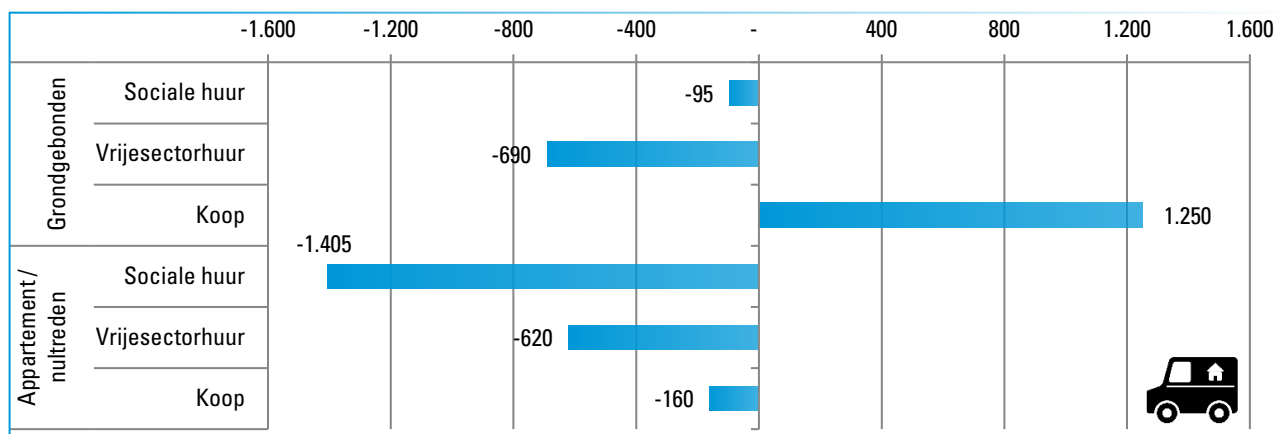
Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu. Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuiscapaciteit en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt. De behoefte uit het doorstroommodel kan ook deels worden ingevuld door aanpassen van bestaande woningen (bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning).

Woningbehoefte tot 2030 is negatief, overschot van circa 1.715 woningen

De opgave per jaar die uit het doorstroommodel komt, is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar (hierna gaan we in op het verloop per jaar). We zien een negatieve kwantitatieve behoefte van circa 1.715 woningen voor de gemeente Maastricht, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Onderliggend ontstaat het grootste overschot naar verwachting in de sociale huurappartementen. Er bestaat nog wel een kwalitatieve behoefte aan meer reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 17: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Kwalitatieve behoefte: meer grondgebonden koopwoningen en minder sociale huurappartementen

Onderstaande figuren laten de indicatieve opgave per jaar zien voor de gemeente Maastricht. Wat opvalt:

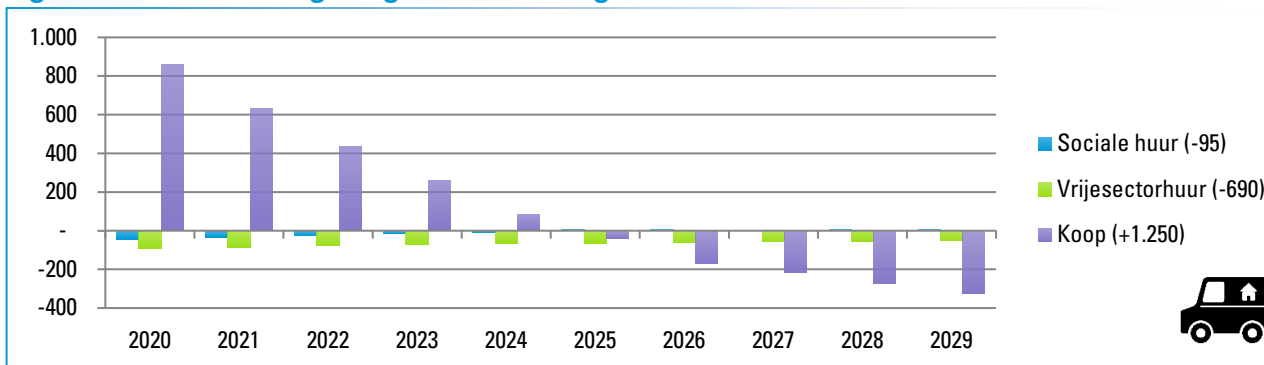
- De eerste jaren zien we nog een verwachte additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden koopsegment**. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt vooral vanuit jonge stellen en gezinnen, met een midden of hoog inkomen, die willen doorstromen vanuit bijvoorbeeld een grondgebonden huurwoningen of een appartement. Naar verwachting slaat dit om vanaf 2025, omdat het aanbod aan deze woningen groter is dan de vraag vanuit deze huishoudens (die in omvang afnemen).

- Er ontstaan daarentegen relatief forse overschotten in het **grondgebonden huursegment**, zowel in de sociale huur als vrijesectorhuur. Dit hangt samen met het punt hierboven: jonge huishoudens en stellen willen graag een koopwoning. Dit betekent niet dat er nu al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten of leegstand. Wel betekent het dat de marktdruk op termijn naar verwachting afneemt, zeker wanneer huishoudens hun gewenste doorstroomwens kunnen realiseren. De vraag is op termijn kleiner dan het aanbod (de behoefte is dan negatief).
- Er bestaat de komende jaren een negatieve behoefte aan **appartementen/nultredenwoningen** in alle segmenten. Dit komt voornamelijk omdat het aantal huishoudens in de gemeente afneemt, en een grote groep (die nu in appartementen woont) graag door zou willen stromen naar een grondgebonden (koop)woning. Het aanbod is daardoor groter dan de vraag, bijvoorbeeld vanuit oudere huishoudens die juist een grondgebonden woning zouden willen verruilen voor een appartement/nultredenwoning.

65-PLUSSERS HEBBEN BEHOEFTE AAN NULTREDENWONINGEN, ONDANKS NEGATIEVE OPGAVE

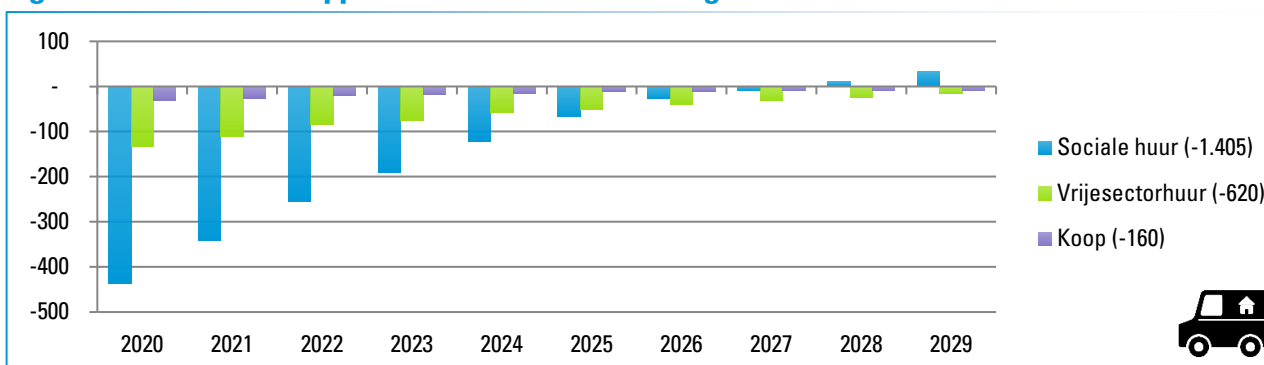
In de eerste jaren is de opgave voor appartementen in de sociale huur sterk negatief. Dit wordt vooral veroorzaakt door krimp van de groep jonge huishoudens tot 35 jaar met een laag inkomen, in combinatie met de wens van een deel van deze groep om door te stromen vanuit een sociaal huurappartement naar een grondgebonden koopwoning. Indien deze doorstroming op gang komt, komen overwegend niet-levensloopgeschikte appartementen vrij (portiekflats en maisonnettes). Dit betekent niet dat er vanuit de 65-plussers geen behoefte aan appartementen en nultredenwoningen bestaat³⁰, maar wel dat het type woning dat vrijkomt vanuit jongeren kwalitatief niet past bij de wensen van oudere huishoudens.

Figuur 18: behoefte aan grondgebonden woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Figuur 19: behoefte aan appartementen/nultredenwoningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

³⁰ Zo is er vanuit stedelijke 65-plushuishoudens een behoefte aan 2.500 appartementen/nultredenwoningen tot 2030, maar dit valt weg in het totaal 4.500 appartementen die vanuit jongere doelgroepen in diezelfde periode achter worden gelaten bij doorstroming.

Figuur 18 en 19 laten de optelsom van alle woningen zien, verdeeld over twee typen en drie eigendomssegmenten. Onderliggend zijn er nog diverse PMC's (productmarktcombinaties) te onderscheiden. Onderstaande tabel laat (voor dit scenario) de vijf PMC's zien met de grootste tekorten en overschotten.

Tabel 20: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 450)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 1.850)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 340)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 490)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 320)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ² (- 360)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k (+ 270)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 360)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ² (+ 260)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 260)

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

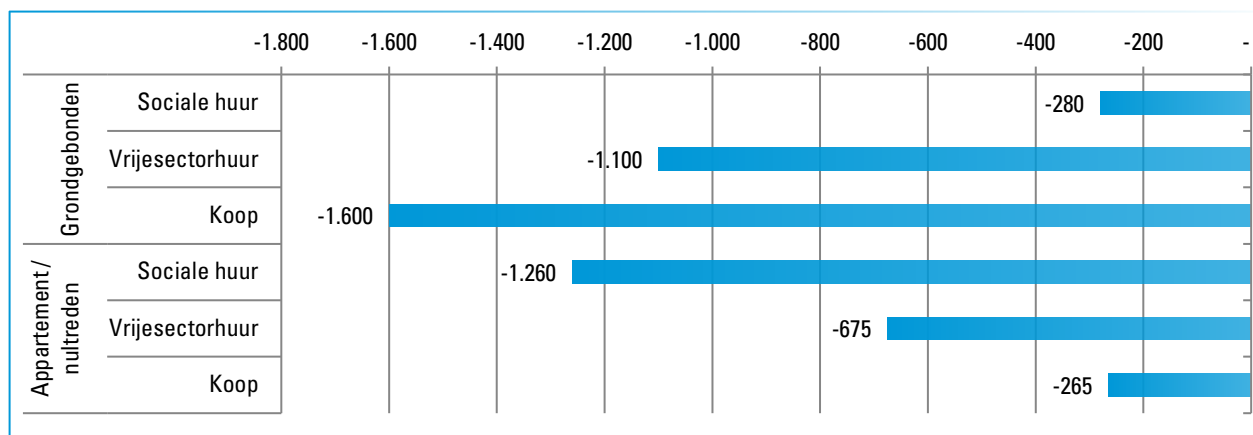
OOK BEHOEFTE AAN GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN BIJ GEBRUIK PRIMOS 2019

We hebben dit scenario (en het doorstroommodel) niet alleen gemaakt op basis van de Progneff-prognose, maar ook met de Primos 2019 prognose als basis. In Primos 2019 neemt het aantal gezinnen namelijk af, in tegenstelling tot Progneff 2019. Maar ook bij het gebruik van Primos 2019 zien we dat er een behoefte aan meer grondgebonden koopwoningen bestaat. Deze behoefte komt voort uit gezinnen die nu al in Maastricht wonen, en bijvoorbeeld willen doorstromen vanuit grondgebonden sociale huurwoningen of een appartement. We concluderen dat de ontwikkelrichting zoals die in het doorstroommodel te zien is, relatief robuust blijkt.

Doorkijk tot 2040 laat overschot aan 5.175 woningen zien

Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens naar verwachting verder af met circa 3.455. Dit betekent dat tussen 2020 en 2040 het totaal aantal huishoudens in Maastricht afneemt met 5.175. Relatief gezien is dit een daling van zo'n 16% (van reguliere huishoudens, studenten buiten beschouwing gelaten). Onderstaand figuur laat zien dat, als gevolg van deze ontwikkeling, de behoefte aan alle woningtypen negatief is. Er zullen ook overschotten ontstaan van grondgebonden koopwoningen, ondanks de behoefte die er nog bestaat tot circa 2025. Dit is grotendeels te verklaren door de vergrijzing: steeds meer 65-plushuishoudens laten een grondgebonden woning achter (als zij doorstromen of overlijden), terwijl er steeds minder jonge huishoudens en gezinnen in Maastricht zijn om deze woningen 'op te vullen'. De bestaande voorraad is, in kwantitatieve zin, van voldoende omvang.

Figuur 20: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2040



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ BASIS-SCENARIO

- Het aantal huishoudens daalt naar verwachting met 1.715 tot 2030, en tot 2040 met 5.175.
- Op korte termijn (tot circa 2025) is er nog een behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Op de langere termijn zullen hier ook overschotten ontstaan. Houd er rekening mee dat toevoeging van dit woningtype op korte termijn, kan leiden tot risico's in de bestaande voorraad op langere termijn.
- Doordat jonge stellen en gezinnen vanuit appartementen door willen stromen naar grondgebonden koopwoningen, ontstaan er overschotten van appartementen. Vanuit ouderen (65-plussers) zien we echter onderliggend wel een behoefte aan meer appartementen/nultredenwoningen. Dit is alleen niet terug te zien in de totale opgave, door de grotere daling vanuit de jongere doelgroepen.
- Houd daarom oog voor een omvangrijke kwalitatieve vernieuwing van appartementen en nultredenwoningen, ondanks de negatieve opgave. Woningen die jongeren achterlaten sluiten niet altijd aan bij de woonwensen- en eisen van oudere huishoudens (denk aan gelijkvloers, bereikbaar met lift en nabij voorzieningen). Toevoegen van geschikte woningen voor ouderen leidt mogelijk wel tot grotere overschotten elders.

Minder migratiescenario: afname van circa 4.130 huishoudens verwacht tot 2030

De groei van Maastricht hangt in sterke mate samen met de toestroom van personen uit het buitenland (zie figuur 9 en toelichting). Hoewel deze instroom jaarlijks fluctueert, en prognoses naar de toekomst toe positief leken, leidt de coronacrisis naar verwachting tot een dieptepunt. Inmiddels is een deel van de internationals al terug naar hun thuisland en een deel van de nieuwe instromers zal hun komst uitstellen.

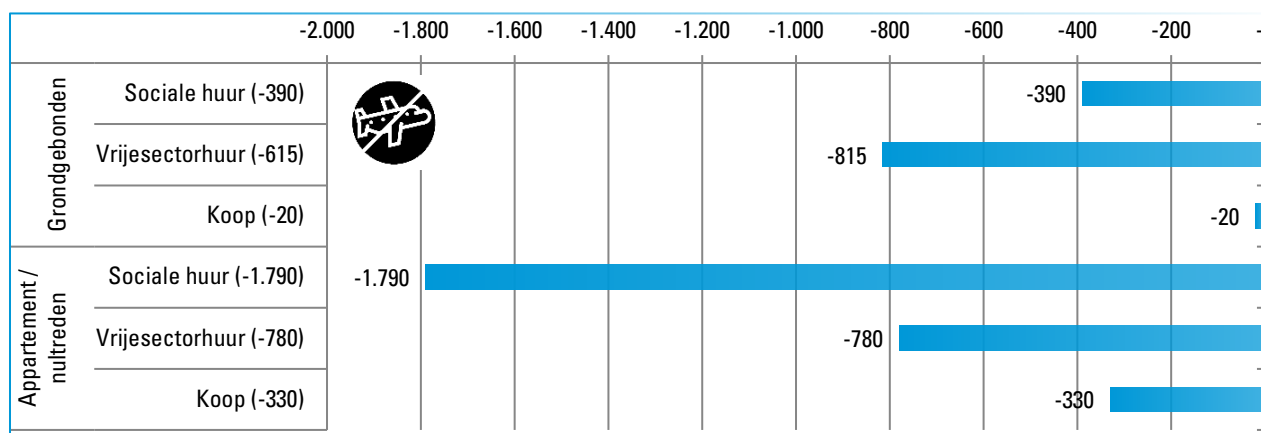
Uitgangspunten van dit scenario

- De uitgangspunten van het basisscenario zijn ook in dit scenario van toepassing. We gaan er echter vanuit dat de inkomende (buitenlandse) migratie minder positief is dan verwacht. Dit is ten tijde van de coronacrisis een zeer waarschijnlijk scenario geworden.
- De geüpdatete Progneff 2019 prognose is in dit scenario vervangen door de Progneff 2019 prognose van voor de update. Het verschil hiertussen: de update is gebaseerd op de herziene bevolkingsprognose van het CBS eind 2019. Hierin zijn de verwachtingen voor buitenlandse migratie naar boven bijgesteld. Dit betekent dat het basisscenario eigenlijk al uit gaat van een verhoogde migratie. In dit scenario brengen we daarom in beeld wat er gebeurt als deze toename in migratie niet plaatsvindt, door gebruik te maken van de prognose waarin verwachtingen over migratie minder positief waren.

Woningbehoefte tot 2030 is negatief, overschot van circa 4.130 woningen

De opgave per jaar die uit het doorstroommodel komt, is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar (hierna gaan we in op het verloop per jaar). We zien een negatieve kwantitatieve behoefte van circa 4.130 woningen voor de gemeente Maastricht, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Onderliggend ontstaat het grootste overschot naar verwachting in de sociale huurappartementen. Er bestaat, in tegenstelling tot het basisscenario, ook geen kwalitatieve behoefte meer aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 21: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



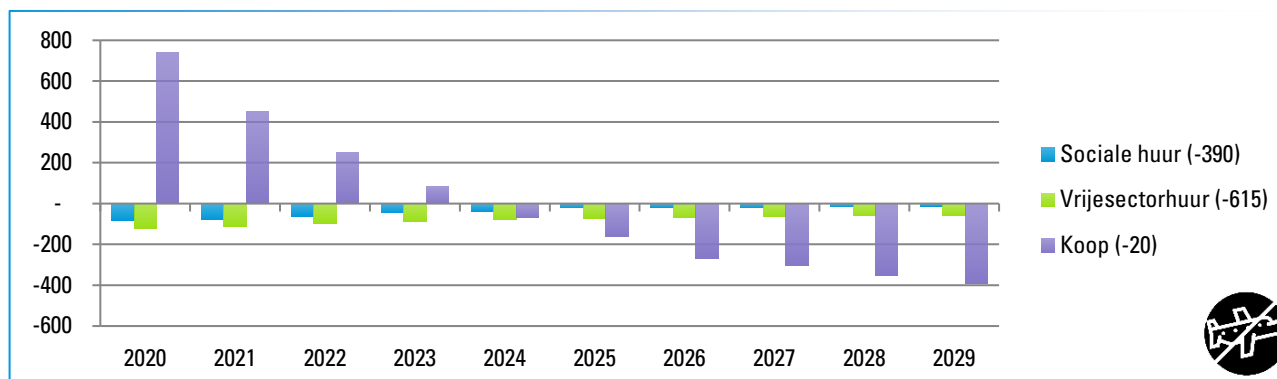
Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Kwalitatieve behoefte: overschotten in alle woningtypen en eigendomssegmenten

Onderstaande figuren laten de indicatieve opgave per jaar zien voor de gemeente Maastricht. Wat opvalt:

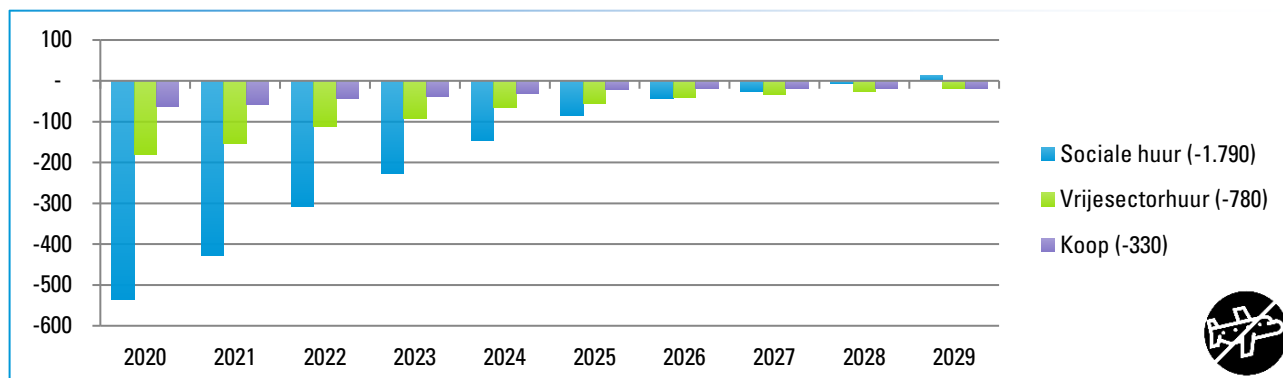
- De eerste jaren zien we nog een verwachte additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden koopsegment**. Dit komt (net als in het basisscenario) door jonge stellen en gezinnen die willen doorstromen naar een grondgebonden koopwoning. In tegenstelling tot het basisscenario is deze behoefte over tien jaar opgeteld negatief, omdat er op termijn minder van deze huishoudens zijn.
- Grote overschotten ontstaan ook in dit scenario in het **grondgebonden huursegment**, zowel in de sociale huur als vrijesectorhuur. Dit hangt samen met het punt hierboven: jonge huishoudens en stellen willen graag een koopwoning. Dit betekent niet dat er nu al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten of leegstand. Wel betekent het dat de marktdruk naar verwachting op termijn afneemt, zeker wanneer huishoudens hun gewenste doorstroomwens kunnen realiseren. De vraag is op termijn kleiner dan het aanbod (de behoefte is dan negatief).
- Er bestaat de komende jaren een negatieve behoefte aan **appartementen/nultredenwoningen** in alle segmenten. Met name in de sociale huur neemt de behoefte sterk af, zeker de eerste jaren. Dit hangt in sterke mate samen met de behoefte vanuit jongeren en gezinnen die hun appartement willen vervuilen voor een grondgebonden koopwoning. Let op: onderliggend zijn er wel oudere huishoudens die behoefte hebben aan een appartement of nultredenwoning. Hier bestaat mogelijk een mismatch met de woningen die door jongere huishoudens of gezinnen achtergelaten worden bij doorstroming.

Figuur 22: behoefte aan grondgebonden woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Figuur 23: behoefte aan appartementen/nultredenwoningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Figuur 22 en 23 laten de optelsom van alle woningen zien, verdeeld over twee typen en drie eigendomssegmenten. Onderliggend zijn er nog diverse PMC's (productmarktcombinaties) te onderscheiden. Onderstaande tabel laat (voor dit scenario) de vijf PMC's zien met de grootste tekorten en overschotten.

Tabel 21: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

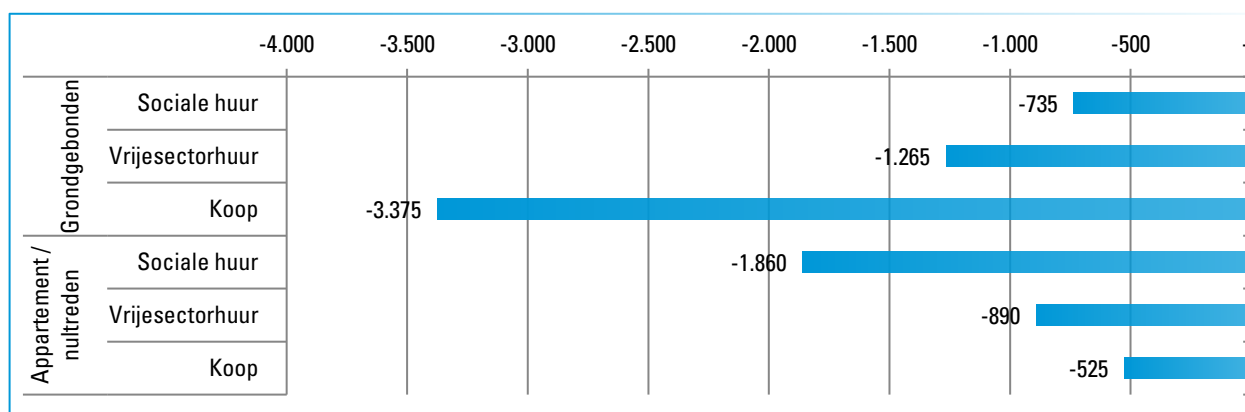
PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 290)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 2.090)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 150)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 550)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ² (+ 130)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ² (- 520)
Koop appartement/nultreden, vanaf 80 m ² + € 250-350k (+ 120)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 430)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 120)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 350)

Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

Doorlijk tot 2040 laat overschot aan 8.645 woningen zien

Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens naar verwachting verder af met circa 4.515. Dit betekent dat tussen 2020 en 2040 het totaal aantal huishoudens in Maastricht afneemt met 8.645. Relatief gezien is dit een daling van zo'n 9% (van reguliere huishoudens, studenten buiten beschouwing gelaten). Onderstaand figuur laat zien dat, als gevolg van deze ontwikkeling, de behoefte aan alle woningtypen negatief is. De grootste overschotten ontstaan bij de grondgebonden koopwoningen. Dit is grotendeels te verklaren door de vergrijzing: steeds meer 65-plushuishoudens laten een grondgebonden woning achter (als zij doorstromen of overlijden), terwijl er steeds minder jonge huishoudens en gezinnen in Maastricht zijn om deze op te vullen. De bestaande voorraad is, in kwantitatieve zin, van voldoende omvang.

Figuur 24: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2040



Bron: Prognoff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ 'MINDER MIGRATIE' SCENARIO

- Het aantal huishoudens daalt naar verwachting met 4.130 tot 2030, en tot 2040 met 8.645.
- Wanneer buitenlandse migratie tegenvalt, kan dit grote gevolgen hebben voor de woningbehoefte in Maastricht. Overschotten zullen groter worden, en zelfs optreden in het grondgebonden koop-segment. Deze verminderde behoefte kan bij toevoeging van nieuwbouw grotere effecten hebben op incurante bestaande voorraad, in alle segmenten van de bestaande woningvoorraad.
- Houd, net als in het basisscenario, rekening met de woonwensen van de steeds groter wordende groep 65-plussers. Hun behoefte aan nultredenwoningen valt weg bij overschotten die andere (kleiner wordende) doelgroepen achterlaten bij doorstroming, maar dit zijn niet altijd de geschikte woningen.

Minder studentenscenario: afname van circa 2.110 huishoudens verwacht tot 2030

Maastricht is als studentenstad afhankelijk van een constante instroom van studenten. Een toenemend aandeel studenten komt uit het buitenland en woont tijdens de studie enkele jaren in Maastricht. Deze instroom is echter kwetsbaar, omdat deze afhankelijk is van het beleid en de financieringen van universiteiten. Ook de coronacrisis kan hierop een negatieve invloed hebben.

Maastricht trekt vooral personen aan tussen de 15 tot 20 jaar, er is sprake van een positief migratiesaldo. Deze instroom bestaat grotendeels uit studenten van de hogeschool en de universiteit die op kamers wonen in Maastricht. De grootste uitstroom vindt echter plaats bij personen vanaf 20 en 25 jaar. Dit zijn oud-studenten (al dan niet oorspronkelijk uit Maastricht) die na hun studie de stad weer verlaten. Het behouden van deze afgestudeerden is voor een stad als Maastricht een belangrijke voorwaarde voor bevolkings- en huishoudensgroei (zie figuur 14 en toelichting).

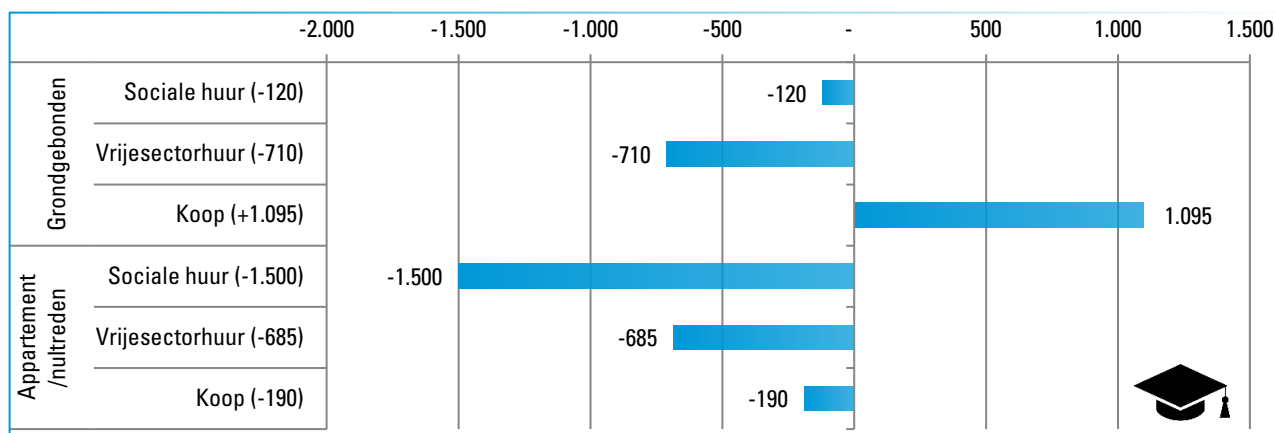
Uitgangspunten van dit scenario

- De uitgangspunten van het basisscenario zijn ook in dit scenario van toepassing. Aanvullend doen we enkele aannames over studenten en afgestudeerden in Maastricht.
- Per jaar komt 20% van de studenten als afgestudeerden de woningmarkt op. Hierbij gaan we ervan uit dat een studie gemiddeld vijf jaar duurt. Zodra de student afstudeert, is dit een regulier huishouden.
- We nemen daarnaast aan dat circa 20% van de afgestudeerden in Maastricht blijft. De rest vertrekt, bijvoorbeeld naar de Randstad of terug naar hun oude woonplaats (al dan niet in Nederland).
- Verandering: het aantal studenten in dit scenario neemt af met 10% ten opzichte van het basisscenario. De oorzaak zou kunnen zijn dat het beleid van de universiteit verandert, of dat de financiering voor buitenlandse studenten (die er veel zijn in Maastricht) strenger wordt.
- Het gevolg van deze verandering is dat er minder afgestudeerden in Maastricht de woningmarkt betreden als regulier huishouden. We gaan ervan uit dat dit, gezien de gemiddelde leeftijd van afgestudeerden, een negatieve invloed heeft op de omvang van de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een middeninkomen.
- Het (jaarlijkse) effect van deze ontwikkeling zal ingaan vanaf 2023. Studenten die nu al gestart zijn met hun studie in Maastricht zullen immers gewoon afstuderen de komende jaren. Het effect zal dus te zien zijn wanneer (master)studenten, die zich nu niet inschrijven, over enkele jaren ook niet afstuderen en dus niet de Maastrichtse woningmarkt betreden.

Woningbehoefte tot 2030 is negatief, overschot van circa 2.110 woningen

De opgave per jaar die uit het doorstroommodel komt, is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar (hierna gaan we in op het verloop per jaar). We zien een negatieve kwantitatieve behoefte van circa 2.110 woningen voor de gemeente Maastricht, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Onderliggend ontstaat het grootste overschot naar verwachting in de sociale huurappartementen. Er bestaat, net als in het basisscenario, nog wel een kwalitatieve behoefte meer aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 25: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



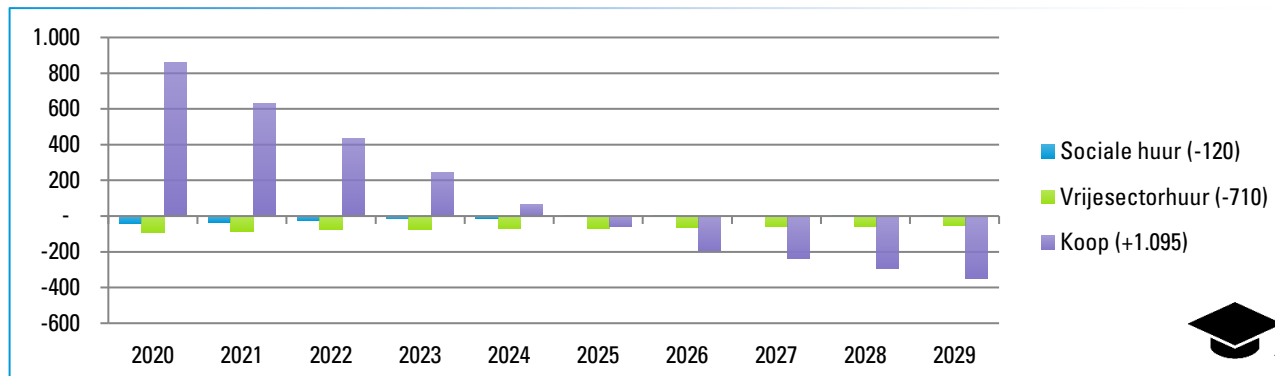
Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Kwalitatieve behoefte: overschotten in alle woningtypen en eigendomssegmenten

Onderstaande figuren laten de indicatieve opgave per jaar zien voor de gemeente Maastricht. Wat opvalt:

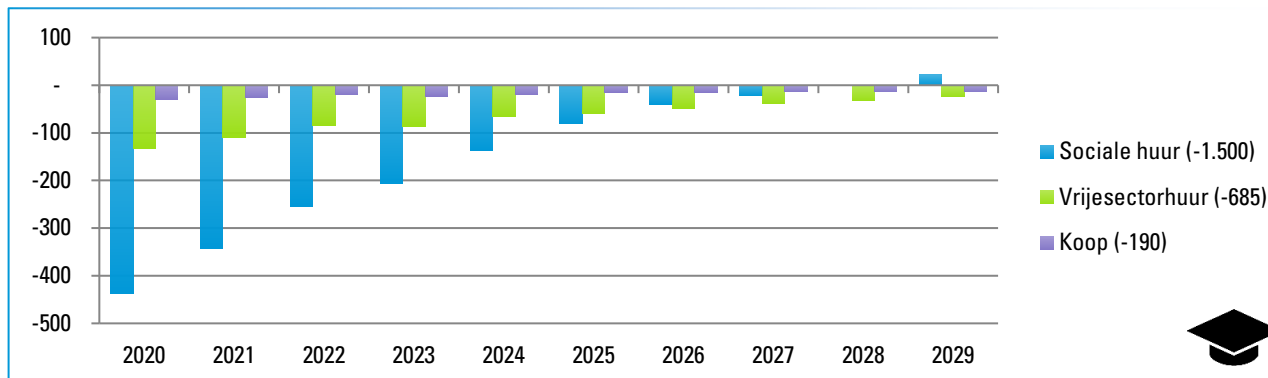
- De eerste jaren zien we nog een verwachte additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden koopsegment**. Dit komt (net als in het basisscenario) door jonge stellen en gezinnen die willen doorstromen naar een grondgebonden koopwoning. Deze behoefte iets kleiner dan in het basisscenario, omdat er minder alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een middeninkomen de woningmarkt betreden. Wel is deze behoefte nog veel groter dan in het vorige scenario, omdat het aantal gezinnen hier groter is (in het migratie scenario werd de doelgroep gezinnen ook kleiner).
- Grote overschotten ontstaan ook in dit scenario in het **grondgebonden huursegment**, zowel in de sociale huur als vrijesectorhuur. Dit betekent niet dat er nu al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten of leegstand. Wel betekent het dat de marktdruk naar verwachting afneemt op termijn, zeker wanneer huishoudens hun gewenste doorstroomwens kunnen realiseren. De vraag is op termijn kleiner dan het aanbod (de behoefte is dan negatief).
- Er bestaat de komende jaren een negatieve behoefte aan **appartementen/nultredenwoningen** in alle segmenten. Met name in de sociale huur neemt de behoefte sterk af, zeker de eerste jaren. Dit hangt in sterke mate samen met de behoefte vanuit jongeren en gezinnen die hun appartement willen verruilen voor een grondgebonden koopwoning. Let op: onderliggend zijn er wel oudere huishoudens die behoefte hebben aan een appartement of nultredenwoning. Hier bestaat mogelijk een mismatch met de woningen die door jongere huishoudens of gezinnen achtergelaten worden bij doorstroming.

Figuur 26: behoefte aan grondgebonden woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Figuur 27: behoefte aan appartementen/nultredenwoningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

AANTAL STUDENTEN HEEFT BEPERKT INVLOED OP DE KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

In dit scenario rekenen we met een afname van het aantal studenten met 10%. Dit resulteert in zo'n 400 huishoudens minder in 2030. De kwalitatieve gevolgen voor de woningmarkt zijn relatief beperkt: de tekorten en overschotten in verschillende segmenten zijn vergelijkbaar met het basisscenario. Om te zien wanneer de behoefte aan grondgebonden koopwoningen om zou slaan naar een overschot, hebben we diverse percentages van studentendaling onderzocht. Pas bij 80% minder studenten zou er geen behoefte meer zijn aan grondgebonden koopwoningen (dit zou betekenen dat er zo'n 5.200 minder huishoudens zijn in Maastricht). Let op: we rekenen met de Progneff 2019 update met verhoogde migratie. Als deze migratie tegen zou vallen (en meer richting het tweede scenario gaat) dan ontstaat dit overschot al bij een lager percentage. Er spelen dus meerdere ontwikkelingen een rol, en monitoring is vereist.

Figuur 26 en 27 laten de optelsom van alle woningen zien, verdeeld over twee typen en drie eigendomssegmenten. Onderliggend zijn er nog diverse PMC's (productmarktcombinaties) te onderscheiden. Onderstaande tabel laat (voor dit scenario) de vijf PMC's zien met de grootste tekorten en overschotten.

Tabel 22: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

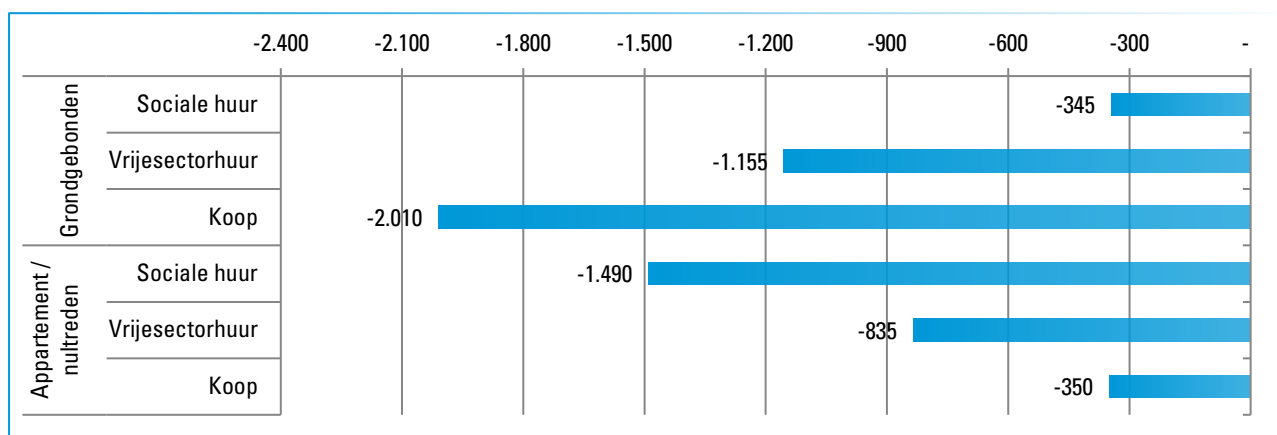
PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 440)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 1.940)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 330)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 500)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 320)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 400)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k (+ 270)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ² (- 370)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ² (+ 250)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 270)

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

Doorlijk tot 2040 laat overschot aan 6.190 woningen zien

Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens naar verwachting verder af met circa 4.080. Dit betekent dat tussen 2020 en 2040 het totaal aantal huishoudens in Maastricht afneemt met 6.190. Relatief gezien is dit een daling van zo'n 11% (van reguliere huishoudens, studenten buiten beschouwing gelaten). Onderstaand figuur laat zien dat, als gevolg van deze ontwikkeling, de behoefte aan alle woningtypen negatief is. De grootste overschotten ontstaan bij de grondgebonden koopwoningen. Dit is grotendeels te verklaren door de vergrijzing: steeds meer 65-plushuishoudens laten een grondgebonden woning achter (als zij doorstromen of overlijden), terwijl er steeds minder jonge huishoudens en gezinnen in Maastricht zijn om deze op te vullen. De bestaande voorraad is, in kwantitatieve zin, van voldoende omvang.

Figuur 28: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2040



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ 'MINDER STUDENTEN' SCENARIO



- Het aantal huishoudens daalt naar verwachting met 2.110 tot 2030, en tot 2040 met 6.190.
- Wanneer het aantal nieuwe studenten in Maastricht met 10% daalt, heeft dit relatief gezien beperkte gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte in Maastricht. Het tekort aan grondgebonden koopwoningen blijft, en overschotten in andere segmenten worden iets groter. Belangrijk is wel om goed te monitoren of tegelijkertijd de algehele migratie in Maastricht niet daalt. In dat geval treden er dubbele effecten op, en kunnen er wel overschotten ontstaan in alle segmenten.
- Houd, net als in het basisscenario, rekening met de woonwensen van de steeds groter wordende groep 65-plussers. Hun behoefte aan nultredenwoningen valt weg bij overschotten die andere (kleiner wordende) doelgroepen achterlaten bij doorstroming, maar dit zijn niet altijd de geschikte woningen.

Meer werkgelegenheidsscenario: toename van zo'n 1.435 huishoudens verwacht tot 2030



Het is voor Maastricht, als studentenstad in een sterk vergrijzende krimpregio, van groot belang afstudeerders te behouden en nieuwe huishoudens in de werkzame leeftijd aan te trekken. Naast voldoende woningen, is daarvoor ook genoeg werkgelegenheid nodig. Daarom worden er 6.700 extra banen mogelijk gemaakt, op de Chemelot Campus en door de komst van de Einstein Telescoop. Het gaat om directe en indirecte werkgelegenheid.

Uitgangspunten van dit scenario

- De uitgangspunten van het basisscenario zijn ook in dit scenario van toepassing. Aanvullend doen we enkele aannames over werkgelegenheidsontwikkeling in Maastricht.
- Van de werkende personen in Maastricht, woont 60% ook in Maastricht (blijkt uit cijfers van het CBS). De overige 40% woont buiten de gemeente.
- In dit scenario gaan we ervan uit dat er 6.700 extra banen in de gemeente bijkomen tot 2030. Deze banen houden verband met de Chemelot Campus, de komst van de Einstein Telescoop en de indirecte werkgelegenheid van deze ontwikkelingen.
- Door deze ontwikkelingen komen er 4.020 (60% van 6.700) nieuwe werkenden wonen in Maastricht. We gaan ervan uit dat iedere werkende een huishouden vormt. Daarnaast gaan we ervan uit dat deze huishoudens naar rato over de doelgroepen in Maastricht verdeeld worden (uitgezonderd 65-plussers, omdat zij niet meer voor een baan zullen verhuizen).
- Wanneer we deze toename corrigeren met de afname van banen in de gemeente Maastricht (zie tekstkader), waarvan ook 60% in Maastricht woont, volgt een jaarlijkse toename van circa 250 tot 315 huishoudens. Dit betekent voor de komende tien jaar een toename van 2.500 tot 3.150 huishoudens.

- We kiezen er in dit scenario voor om de bovenkant van deze bandbreedte te hanteren. Enerzijds om de verschillen tussen de scenario's zo groot mogelijk te maken (het maximale speelveld wordt zo duidelijk). Anderzijds vinden we deze keuze (voor WLO hoog) te verantwoorden gezien het belang van Maastricht in de Zuid-Limburgse economie.

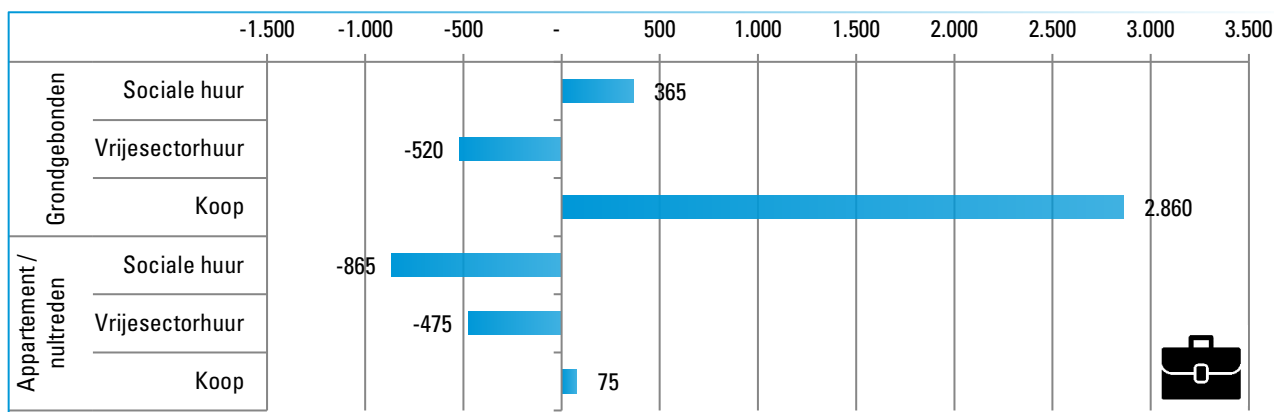
VERDIEPING OP WERKGELEGENHEIDSONTWIKKELING GEMEENTE MAASTRICHT

Naar verwachting neemt het aantal banen tussen 2019 tot en met 2030 in Maastricht af met circa 360 tot 1.650. Dit is gebaseerd op de werkgelegenheidsontwikkeling zoals deze de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden en verwacht wordt (gerekend met aandeel banen/beroepsbevolking en WLO hoog). Van deze werkenden wonen er 215 tot 990 in Maastricht (ook 60%). Als we hier de 4.020 banen bij optellen die in dit scenario extra gerealiseerd worden, dan neemt het aantal banen toe met 3.030 tot 3.800 (gecorrigeerd voor afname van werknemers in Maastricht). Dit is echter over een periode van twaalf jaar. Het gaat jaarlijks om zo'n 250 tot 315 banen, en dus om 2.500 tot 3.150 banen tussen 2020 en 2030 (tien jaar).

Woningbehoefte tot 2030 is positief, tekort van circa 1.435 woningen

De opgave per jaar die uit het doorstroommodel komt, is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar (hierna gaan we in op het verloop per jaar). We zien een kwantitatieve behoefte aan circa 1.435 woningen voor de gemeente Maastricht, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Onderliggend ontstaat het grootste tekort naar verwachting in het grondgebonden koopsegment. Er bestaat daarnaast ook nog een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen en enkele koop appartementen of nultredenwoningen. De grootste overschotten ontstaan, net als in het basisscenario, in de sociale huur appartementen/nultredenwoningen.

Figuur 29: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030 (basisscenario)



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

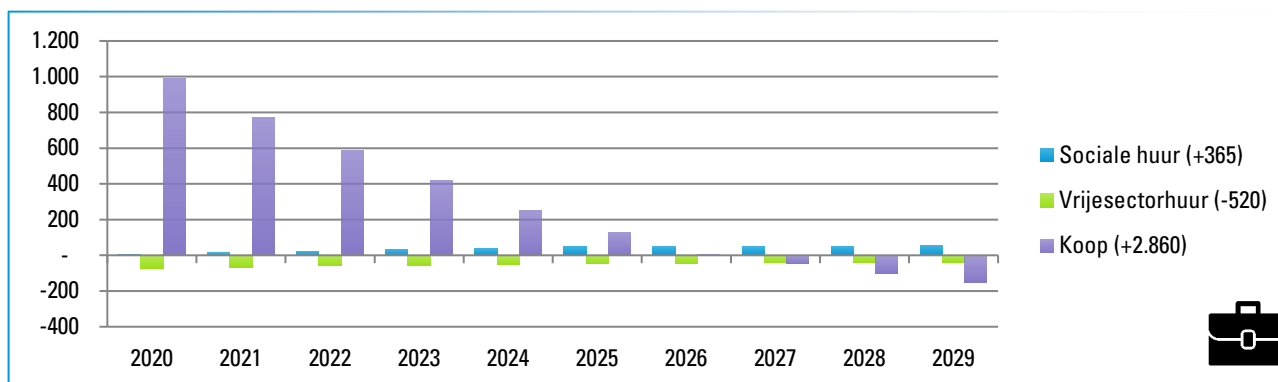
Kwalitatieve behoefte: meer grondgebonden koop en sociale huur, minder

Onderstaande figuren laten de indicatieve opgave per jaar zien voor de gemeente Maastricht. Wat opvalt:

- Voor de komende tien jaar zien we de grootste additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden koopsegment**. Wel is te zien dat deze behoefte ieder jaar kleiner wordt. Deze behoefte komt (net als in het basisscenario) door jonge stellen en gezinnen die willen doorstromen naar een grondgebonden koopwoning. Deze behoefte is groter dan in het basisscenario, omdat de 6.700 banen ervoor zorgen dat er meer behoefte komt aan woningen. De kwalitatieve trend is vergelijkbaar met het basisscenario, maar er zijn meer woningen nodig omdat er meer huishoudens in Maastricht wonen.
- In tegenstelling tot het basisscenario, bestaat er in dit scenario nog een behoefte aan woningen in het **grondgebonden sociale huursegment**. Uit het figuur hieronder blijkt dat deze behoefte relatief stabiel over de jaren verdeeld is. Dit komt omdat alle doelgroepen in omvang toenemen, dus ook stellen en gezinnen met een lager inkomen. Zij komen niet in aanmerking voor een grondgebonden koopwoning.

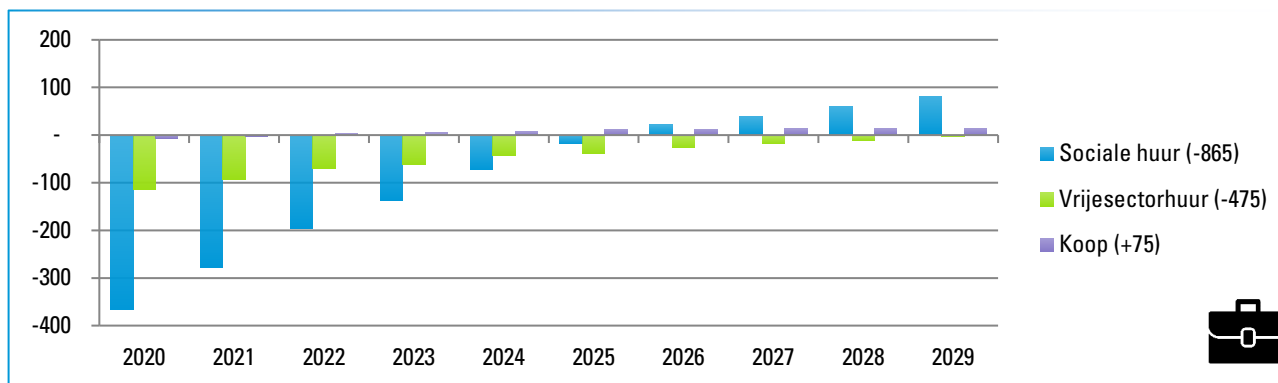
- In het **grondgebonden vrijesector huursegment** zien we wel overschotten ontstaan. Dit betekent niet dat er nu al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld een beperkt aantal reacties op nieuwbouw of leegstand. Wel betekent het dat de marktdruk naar verwachting afneemt op termijn, zeker wanneer huishoudens hun gewenste doorstroomwens kunnen realiseren (doorgaans naar een koopwoning). De vraag is op termijn kleiner dan het aanbod (negatieve behoefte).
- Er bestaat de komende jaren een negatieve behoefte aan **appartementen/nultredenwoningen** in alle huursegmenten. Met name in de sociale huur neemt de behoefte sterk af, zeker de eerste jaren. Dit hangt in sterke mate samen met de behoefte vanuit jongeren en gezinnen die hun appartement willen vervuilen voor een grondgebonden koopwoning. Let op: onderliggend zijn er wel oudere huishoudens die behoefte hebben aan een appartement of nultredenwoning. Hier bestaat mogelijk een mismatch met de woningen die door jongere huishoudens of gezinnen achtergelaten worden bij doorstroming.

Figuur 30: behoefte aan grondgebonden woningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Figuur 31: behoefte aan appartementen/nultredenwoningen in Maastricht tussen 2020 en 2030



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

Figuur 30 en 31 laten de optelsom van alle woningen zien, verdeeld over twee typen en drie eigendomssegmenten. Onderliggend zijn er nog diverse PMC's (productmarktcombinaties) te onderscheiden. Onderstaande tabel laat (voor dit scenario) de vijf PMC's zien met de grootste tekorten en overschotten.

Tabel 23: PMC's met grootste tekorten en overschotten in Maastricht tot 2030

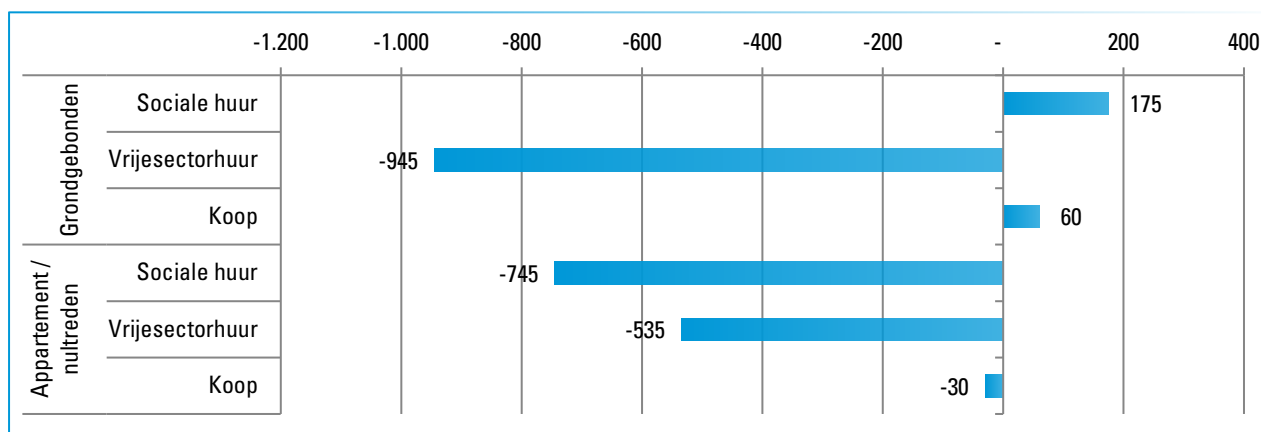
PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k (+ 700)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 1.510)
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (+ 640)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ² (- 410)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k (+ 590)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ² (- 300)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 150-250k (+ 590)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ² (- 180)
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k (+ 520)	Koop appartement/nultreden, tot 80 m ² + tot €150k (- 130)

Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020). Afgerond op tientallen.

Doorkijk tot 2040 laat overschot aan 2.025 woningen zien

Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens naar verwachting af met circa 3.455, omdat de extra werkgelegenheid gerealiseerd is. Dit betekent dat tussen 2020 en 2040 het totaal aantal huishoudens in Maastricht afneemt met 2.025. Relatief gezien is dit een daling van zo'n 4% (van reguliere huishoudens, studenten buiten beschouwing gelaten). Onderstaand figuur laat zien dat, als gevolg van deze ontwikkeling, er een resterende behoefte is aan enkele grondgebonden en sociale huurwoningen. In de andere segmenten ontstaan wel (ruime) overschotten. De grootste overschotten ontstaan bij de grondgebonden vrijesectorhuurwoningen, en sociale huurappartementen/nultredenwoningen.

Figuur 32: kwalitatieve behoefte aan woningen in Maastricht tussen 2020 en 2040



Bron: Progneff 2019 prognose (update 2020), WoON2015 & WoON2018. Bewerking Stec groep (2020).

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ 'MEER BANEN' SCENARIO



- Het aantal huishoudens stijgt naar verwachting met 1.435 tot 2030, maar daalt tot 2040 in totaal met 2.025. Belangrijk is om op lange termijn overschotten te voorkomen.
- In dit scenario is nog een grote behoefte aan grondgebonden koopwoningen tot 2030 (daarna treedt stabilisatie op). Daarnaast is er, in tegenstelling tot de andere scenario's, nog een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen en enkele tientallen koopappartementen/nultredenwoningen.
- Ook zijn de overschotten minder groot in de andere segmenten: dit komt doordat er meer huishoudens in Maastricht zijn, dus over de hele linie zijn meer woningen nodig.
- Wanneer de verwachte werkgelegenheid uitblijft (zeker de komst van de Einstein Telescoop is onzeker), dan neemt de behoefte aan woningen in dit scenario af. Zonder deze 6.700 banen valt de huishoudensontwikkeling en woningbehoefte terug naar het niveau van het basisscenario.
- Houd, net als in het basisscenario, rekening met de woonwensen van de steeds groter wordende groep 65-plussers. Hun behoefte aan nultredenwoningen valt weg bij overschotten die andere (kleiner wordende) doelgroepen achterlaten bij doorstroming, maar dit zijn niet altijd de geschikte woningen.

Toelichting op doorstroommodel en doelgroepen (huidige en gewenste woonsituatie)

Belangrijke input voor het doorstroommodel is de Stec-doelgroep indeling. Deze indeling van doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken. Deze gegevens baseren we op WoON2015 en WoON2018³¹:

- Woonmilieu: stedelijk, suburbaan of landelijk.
- Leeftijd: tot 35 jaar, 35 tot 65 jaar of 65 jaar en ouder.
- Samenstelling: alleenstaand, stel of gezin.
- Inkomen (prijspeil 2020): laag (tot € 39.055), midden (€ 39.055 tot € 49.960) of hoog (vanaf € 49.960).

Niet alle 25 doelgroepen zijn in iedere gemeente in dezelfde verhouding aanwezig. Zo hebben bijvoorbeeld niet alle gemeenten stedelijke buurten of wijken, dus ook geen respondenten in WoON die in een stedelijk woonmilieu wonen. Hetzelfde geldt voor landelijke huishoudens: die zijn er niet in stedelijke gemeenten. Onderstaande tabel toont voor Maastricht de doelgroepen, zoals deze aanwezig zijn volgens WoON.

Tabel 24: Stec-doelgroepen, indicatoren en aandeel per doelgroep in gemeente Maastricht

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel Maastricht 2020
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1,0%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	5,2%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	9,1%
Stadse drukte		Gezinnen	laag en midden	8,0%
Stads-elite		Gezinnen	hoog	11,1%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	laag	9,6%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	midden en hoog	14,2%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden & stellen 65+	laag	18,0%
Stedelijk genieten		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	5,5%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,1%
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1,5%
Familie doorzon		Gezinnen	laag en midden	1,1%
Ruimte en Gemak		Gezinnen	hoog	4,9%
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	laag	1,6%
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	midden en hoog	2,3%
Suburbane Senioren		alleenstaanden & stellen 65+	laag	4,9%
Ruim(t)e genietters / zilveren rand		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	2,0%
JOLO (JONG LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,0%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,0%
Rurale ruimtezoekers gezin		Gezinnen	laag	0,0%
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	midden en hoog	0,0%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	laag	0,0%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	midden en hoog	0,0%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden & stellen 65+	laag	0,0%
Landelijke luxe		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	0,0%

Bron: WoON2015 en WoON2018. Bewerking Stec Groep (2018). Bron: Stec Groep (2020). Aandelen zijn exclusief studenten. Aandelen geven aan in welke mate de doelgroep aanwezig is in de gemeente Maastricht (in 2020).

³¹ Daarnaast maken we gebruik van gegevens van het CBS, Primos2019 en de Lokale Monitor Wonen.

Behoefte aan woningen wordt bepaald door woonsituatie, woonwens en verhuisgedrag

Per doelgroep halen we de volgende informatie uit WoON:

- Huidige woonsituatie van de respondenten: eigendom (koop/sociale huur/vrijesectorhuur) en type (grondgebonden of appartement/nultredenwoning).
- Gewenste woonsituatie van de respondenten: eigendom (koop/sociale huur/vrijesectorhuur) en type (grondgebonden of appartement/nultredenwoning).
- Verhuisgedrag: is de respondent de afgelopen twee jaar verhuisd (daadwerkelijk gedrag, dus niet de wens om te verhuizen).

DATA UIT WOONONDERZOEK OP BASIS VAN UITSNEDE LANDSDEEL ZUID

Om ervoor te zorgen dat de respons per doelgroep representatief is, werken we op basis van een uitsnede van landsdeel zuid. Alle respondenten uit WoON die in landsdeel zuid wonen, worden meegenomen in de analyse van de woonsituatie, woonwensen en verhuisgedrag. Op basis van de kenmerken in de vorige tabel worden zij ingedeeld in de juiste doelgroep. Het model houdt vervolgens rekening met de daadwerkelijke verdeling zoals deze in Maastricht voorkomt (de laatste kolom), waardoor de verhouding van de doelgroepen overeenkomt met de gemeente.

Onderstaande tabellen geven per doelgroep weer hoe de doelgroepen in Maastricht nu wonen, en hoe zij zouden willen wonen. De percentages geven enkel de relatieve verhouding per doelgroep weer. Let op: dit is onvoldoende om uitspraken te kunnen doen over tekorten en overschotten per segment, omdat hier ook rekening dient te worden gehouden met onder andere het verhuisgedrag en de verwachte ontwikkeling per doelgroep. Wel geeft het inzicht in de verschuiving van huidig woningtype naar gewenst woningtype per doelgroep.

Tabel 25: Huidige woonsituatie per doelgroep

WoON2015 /2018	Sociale huur grondgebonden	Vrijesector huur grondgebonden	Koop grondgebonden	Sociale huur appartement /nultreden	Vrijesector huur app./nultreden	Koop appartement nultreden	Totaal
Sted-1	10%	3%	7%	60%	6%	14%	100%
Sted-2	3%	4%	32%	31%	20%	10%	100%
Sted-3	9%	5%	35%	22%	17%	12%	100%
Sted-4	55%	4%	23%	17%	1%	1%	100%
Sted-5	11%	4%	81%	1%	1%	3%	100%
Sted-6	31%	1%	18%	43%	2%	5%	100%
Sted-7	5%	4%	61%	10%	4%	16%	100%
Sted-8	27%	2%	21%	36%	7%	7%	100%
Sted-9	7%	5%	56%	3%	8%	21%	100%
Sub-1	21%	0%	13%	59%	3%	4%	100%
Sub-2	9%	3%	69%	8%	8%	4%	100%
Sub-3	47%	5%	35%	10%	1%	1%	100%
Sub-4	5%	2%	92%	0%	0%	1%	100%
Sub-5	34%	1%	24%	34%	2%	4%	100%
Sub-6	9%	2%	80%	3%	1%	5%	100%
Sub-7	27%	2%	33%	30%	3%	5%	100%
Sub-8	5%	2%	81%	2%	4%	6%	100%
Land-1	41%	2%	12%	45%	0%	0%	100%
Land-2	12%	5%	70%	7%	5%	1%	100%
Land-3	35%	17%	42%	6%	0%	0%	100%
Land-4	4%	2%	93%	0%	0%	0%	100%
Land-5	55%	1%	27%	16%	0%	2%	100%
Land-6	5%	4%	88%	1%	1%	1%	100%

Land-7	25%	1%	63%	9%	2%	1%	100%
Land-8	3%	1%	95%	0%	0%	1%	100%
Totaal	17%	3%	59%	14%	3%	5%	100%

Bron: WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020)

Tabel 26: Gewenste woonsituatie per doelgroep

WoON2015 /2018	Sociale huur grond- gebonden	Vrijesector huur grond- gebonden	Koop grond- gebonden	Sociale huur appartement /nultreden	Vrijesector huur app./ nultreden	Koop appartement nultreden	Totaal
Sted-1	15%	3%	35%	21%	16%	10%	100%
Sted-2	6%	3%	70%	7%	8%	7%	100%
Sted-3	0%	5%	81%	1%	7%	7%	100%
Sted-4	46%	8%	32%	9%	1%	4%	100%
Sted-5	3%	2%	86%	2%	3%	5%	100%
Sted-6	19%	3%	21%	46%	5%	6%	100%
Sted-7	5%	3%	60%	12%	4%	16%	100%
Sted-8	11%	2%	3%	63%	12%	9%	100%
Sted-9	2%	3%	16%	23%	22%	33%	100%
Sub-1	9%	5%	54%	19%	7%	7%	100%
Sub-2	2%	5%	89%	0%	1%	3%	100%
Sub-3	37%	4%	51%	4%	0%	3%	100%
Sub-4	5%	2%	83%	2%	1%	7%	100%
Sub-5	24%	1%	36%	31%	2%	6%	100%
Sub-6	5%	3%	57%	7%	6%	21%	100%
Sub-7	13%	5%	3%	52%	15%	12%	100%
Sub-8	2%	4%	25%	11%	24%	33%	100%
Land-1	11%	6%	82%	0%	0%	1%	100%
Land-2	7%	14%	78%	0%	0%	0%	100%
Land-3	15%	23%	57%	0%	5%	0%	100%
Land-4	6%	2%	79%	4%	4%	5%	100%
Land-5	27%	7%	16%	40%	0%	10%	100%
Land-6	7%	3%	69%	3%	3%	14%	100%
Land-7	19%	5%	20%	35%	6%	16%	100%
Land-8	17%	0%	45%	11%	14%	13%	100%
Totaal	12%	4%	53%	15%	6%	10%	100%

Bron: WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020)

Potentieel kansrijke doelgroepen voor tijdelijke woonvormen

Onderstaand benoemen we de belangrijkste doelgroepen en bijbehorende kenmerken voor tijdelijke woonvormen waaronder flexwonen, tiny housing, groepswonen en short stay en andere tijdelijke vormen. Deze woonvormen kunnen uiteraard ook middels CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) tot stand komen. Dit is niet altijd een betaalbaar alternatief ten opzichte van reguliere bouw, maar spreekt wel een doelgroep aan die u hiermee kunt behouden of aantrekken voor Maastricht.

Tiny housing, en flexwonen voor mensen met een autarkische levensstijl

Voor autarkische levenden is de keuze voor een kleine (en mogelijk flexibele) woning intrinsiek, het is een levenswijze waarbij zelfvoorzienend leven en (financiële) onafhankelijkheid centraal staan. Doelgroepen die autarkisch willen leven bouwen hun huis vooral graag zelf, al zijn er ook die voor projectmatige bouw kiezen. Hun voorkeur gaat uit naar een plek binnen de stad die past bij de wens om zoveel mogelijk vorm te geven aan een eigen leefstijl, denk aan transformatielocaties die de komende jaren nog niet op de rol staan. Denkbaar is een flexcarroussel van kleine woningen die door Maastricht trekt, en iedere circa 5 jaar een nieuwe plek heeft.

Zelfbouwers: Zelfbouwers verkiezen soms een zelfvoorzienende levensstijl met een kleine footprint boven vloeroppervlak. Zij realiseren, soms in een woongemeenschap, hun eigen Tiny House. Daarbij zijn ze vrij in ontwerp en het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen (t.b.v. zelfvoorziening en levensovertuiging). Tiny Houses zijn er ook in kant-en-klare vorm. Hiervoor is een ruimer budget nodig, omdat de woning instap klaar is.

Stadsnomaden: Deze doelgroep (expats, seizoenswerkers, arbeidsmigranten) is footloose, woont op verschillende plekken in binnen- en buitenland en hecht vooral waarde aan flexibiliteit en voorzieningen. Vanwege hun flexibele leefstijl wonen zij graag hoogstedelijk.

Woonnomaden: Woonnomaden delen de bovenstaande intrinsieke drijfveren om voor een flexibele woning te kiezen, maar hechten ook waarde aan mobiliteit. Zij wonen bij voorkeur niet op een vaste plek. Hiervoor kan een verplaatsbare woning (zoals een tijdelijk tiny House, of een ander flexibel concept) uitkomst bieden. Het verschil tussen stads- en woonnomaden is dat woonnomaden gebonden zijn aan een woning en stadsnomaden niet. Woonnomaden geven daarom de voorkeur aan een verplaatsbare kleine woning. Stadsnomaden kiezen vaker juist voor een flexibel te betrekken woning.



Deze doelgroep gericht op flexibele tiny houses heeft op schaal van Maastricht een omvang van enkele tientallen huishoudens.

Marktdruk tijdelijke huisvesting voor doelgroepen die anders moeilijk kunnen landen

Een belangrijk deel van de vraag naar flexibel wonen komt van doelgroepen die nu moeilijk aan een woning komen wegens het achterblijvende aanbod (en daardoor hoge prijzen). Het zijn vooral starters (/ex-studenten), singles, en stellen zonder kinderen. De meerderheid heeft voorkeur voor een tijdelijke huurwoning. Zij zien een flexibele woning in de vorm van een micro-woning of een Tiny House als tussenstap in hun wooncarrière.

Starters: Hebben soms (nog) weinig vastigheid (in een carrière of relatie). Flexibiliteit, bereikbaarheid, voorzieningen en sociale contacten in de buurt hebben voor hen prioriteit. Deze doelgroep heeft een beperkt budget, maar ruimer dan studenten. Daarnaast is de procentuele inkomensgroei van starters in veel gevallen bovengemiddeld. In de huidige markt met hoge prijzen sluit een kleine (flexibele) woning goed aan bij hun woonwensen, en voorziet in de behoefte in een tijdelijke passende woning, op naar de volgende levensfase.

Singles: Hiermee bedoelen we de doelgroep tussen de circa 25 en 35 jaar oud zonder vaste relatie (of LAT) die al wat langer aan het werk is. Vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten kiezen zij voor een centrum of stedelijke locatie. Er is in de huidige markt weinig aanbod permanente woningen, beschikbaar en passend bij het inkomen van de gemiddelde single. Zij hebben doorgaans meer bestedingskracht en voorkeur voor luxe dan starters en (ex-)studenten.

Stellen met een laag middeninkomen: Dit zijn stedelijk georiënteerde stellen (zonder kinderen) tussen de circa 25 en 40 jaar. Voor hun carrière, sociale leven en voorzieningen kiezen zij voor de stad. Hun voorkeuren komen sterk overeen met die van de singles. Het zijn vaak tweeverdieners met (daardoor) een wat hoger inkomen. Ook deze doelgroep valt, ondanks een dubbel inkomen wanneer het gaat om lage middeninkomens, vaak tussen wal en schip op de woningmarkt. Vergeleken met de starters en singles hebben ze meer woonoppervlak nodig, denk aan minimaal één afgesloten slaapkamer (geen studio).

Deze doelgroepen die in Maastricht op korte termijn moeilijk kunnen landen en voor wie flexwoningen interessant zouden kunnen zijn, heeft naar schatting een omvang van circa enkele honderden tot circa 1.000 huishoudens. Op termijn neemt de doelgroep snel af.

Woonurgenten: tijdelijke huisvesting voor doelgroepen met een grote urgentie

Vraag naar flexibele woningen komt deels vanuit Woonurgenten. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie, en zoeken snel een woning die past bij hun inkomen. De woonwens komt voort uit noodzaak. Deels gaat het om mensen die begeleiding nodig hebben vanuit de uitstroom uit jeugdzorg, begeleid wonen, of uitstromen uit penitentiaire inrichtingen. Verder betreft het scheidingsgevallen, statushouders en 'in between houses'.

Scheidingsgevallen: Voor mensen in scheiding geldt dat de belangrijkste eisen aan de woning zijn betaalbaarheid en de snelheid waarmee deze betrokken kan worden. De locatie van de woning is hieraan ondergeschikt.

Statushouders: Het is in het kader van inburgering wenselijk om statushouders op korte termijn een geschikte woonruimte te geven, eventueel met gedeelde voorzieningen zodat zij sociale contacten kunnen opbouwen. Deze doelgroep heeft een beperkt budget (bijstandsuitkering) dus de betaalbaarheid van de woning is een belangrijke voorwaarde.

In between houses: Huishoudens die midden in een verbouwing of verhuizing zitten. Ze moeten de periode overbruggen tussen het verlaten van de oude en het betrekken van de aangekochte woning, bijvoorbeeld door het nog moeten (ver)bouwen van de laatste.

De doelgroep van woonurgenten voor wie flexibele woonconcepten een geschikt alternatief kan zijn omvat circa 200 tot 400 huishoudens.



Sociale huurders

Voor corporaties is bij flexibele en kleiner woning-concepten vooral sprake van een financiële drijfveer. Sociaal huren is geen keuze, maar noodzaak. De factor betaalbaarheid is belangrijker dan woonidentiteit of leefstijl. In het kader van een ongedeelde stad is belangrijk te komen tot enige sociale spreiding, om segregatie van doelgroepen te voorkomen. Om deze woningen betaalbaar te houden, bouwen ook de corporaties steeds kleiner. Betaalbaarheid is dus drijfveer nummer één.

Naast een gebrek aan betaalbare woningen verspreid over de stad maakt ook de verduurzamingsopgave klein wonen (in flexibele vorm) voor corporaties interessant. In 2050 moet de *volledige* woningvoorraad CO2-neutraal zijn. Een complex van tijdelijke, verplaatsbare woningen kan zodoende worden ingezet voor de tijdelijke opvang van huurders tijdens de buurtrenovatie. De woningen moeten dan wel geschikt zijn voor een brede doelgroep. Zo moeten bijvoorbeeld ook gezinnen en ouderen – normaliter niet de primaire doelgroep voor flexibele, kleine woonconcepten – adequaat gehuisvest kunnen worden.

Deze doelgroep omvat in de periode tot 2050 naar schatting permanent enkele honderden huishoudens.

Focus op zelfbouw in bestaand stedelijk gebied

We zien toenemende kansen voor zelfbouw als ontwikkelmethode voor transformatie en transitie van bestaand vastgoed. In stedelijke gebieden geldt een langjarig aandeel van de vraag van circa 10 tot 20% over heel Nederland (CBS, 2020). In stedelijke gebieden gaat het daarbij wat meer om collectief particulier opdrachtgeverschap, dan daarbuiten. De laatste jaren is er bovendien een groeiende vraag vanuit collectieve initiatieven om te bouwen voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen. Dit biedt kansen voor gemeente Maastricht om goede invulling te geven aan de naar verwachting (in de meeste gemeenten groeiende leegstand) in maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, wijkcentra en dergelijke. Dit soort locaties is gemiddeld genomen vaak in eigendom van de gemeente of de woningcorporatie en is voor wat betreft locatiekenmerken relatief vaak geschikt of geschikt te maken voor bewoning. Daarnaast sluit dit goed aan bij het beleid rond de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De doelgroep van zelfbouw bestaat uit 10 tot 20% van de in nieuwbouw geïnteresseerde huishoudens. Het gaat jaarlijks om substantiële aantallen.

Bijlage 2: bestaande woning- en planvoorraad

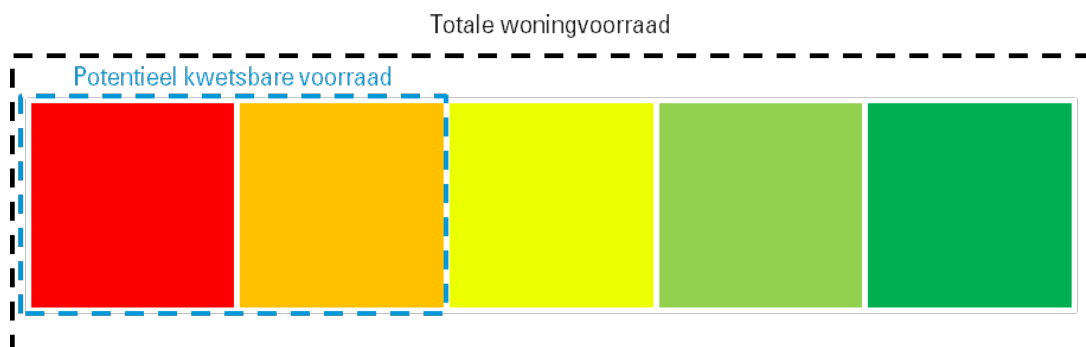
Monitor bestaande woningvoorraad: toekomstbestendigheid in beeld

In deze bijlage gaan we dieper in op de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad in Maastricht. We lichten eerst beknopt de methodologie toe en brengen het kwetsbare deel van de woningvoorraad vervolgens in beeld. Daarna gaan we nog uitgebreider in op de gehanteerde methode en uitgangspunten. De analyses moeten nadrukkelijk worden gezien in samenhang met de digitale kaarten die bij deze rapportage zijn opgeleverd.

Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we een grondig inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een prestatiescore. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen kijken we naar drie pijlers: **woningkenmerken**, **omgevingskenmerken** en de **intrinsieke woningkwaliteit** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De pijler woningkenmerken bestaat uit de indicatoren energielabel, levensloopgeschiktheid, aansluiting op de behoefte en de WOZ-ontwikkeling. De pijler omgevingskenmerken bestaat uit de indicatoren voorzieningenniveau (stand en ontwikkeling), fysieke inrichting (stand en ontwikkeling), veiligheid (stand en ontwikkeling) en sociaal economische factoren. Voor het bepalen van de intrinsieke kwaliteit van woningen gebruiken de indicatoren ligging, historische waarde en monumentenstatus (Rijksmonument, gemeentelijk monument of geen monument). We lichten ze nader toe vanaf pagina 60 (resultaten) en 64 (methodiek). De gecombineerde **woningscore**, **buurtscore** en **score voor intrinsieke kwaliteit** resulteren in een **relatieve prestatiescore** op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld).

De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die **relatief** beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.

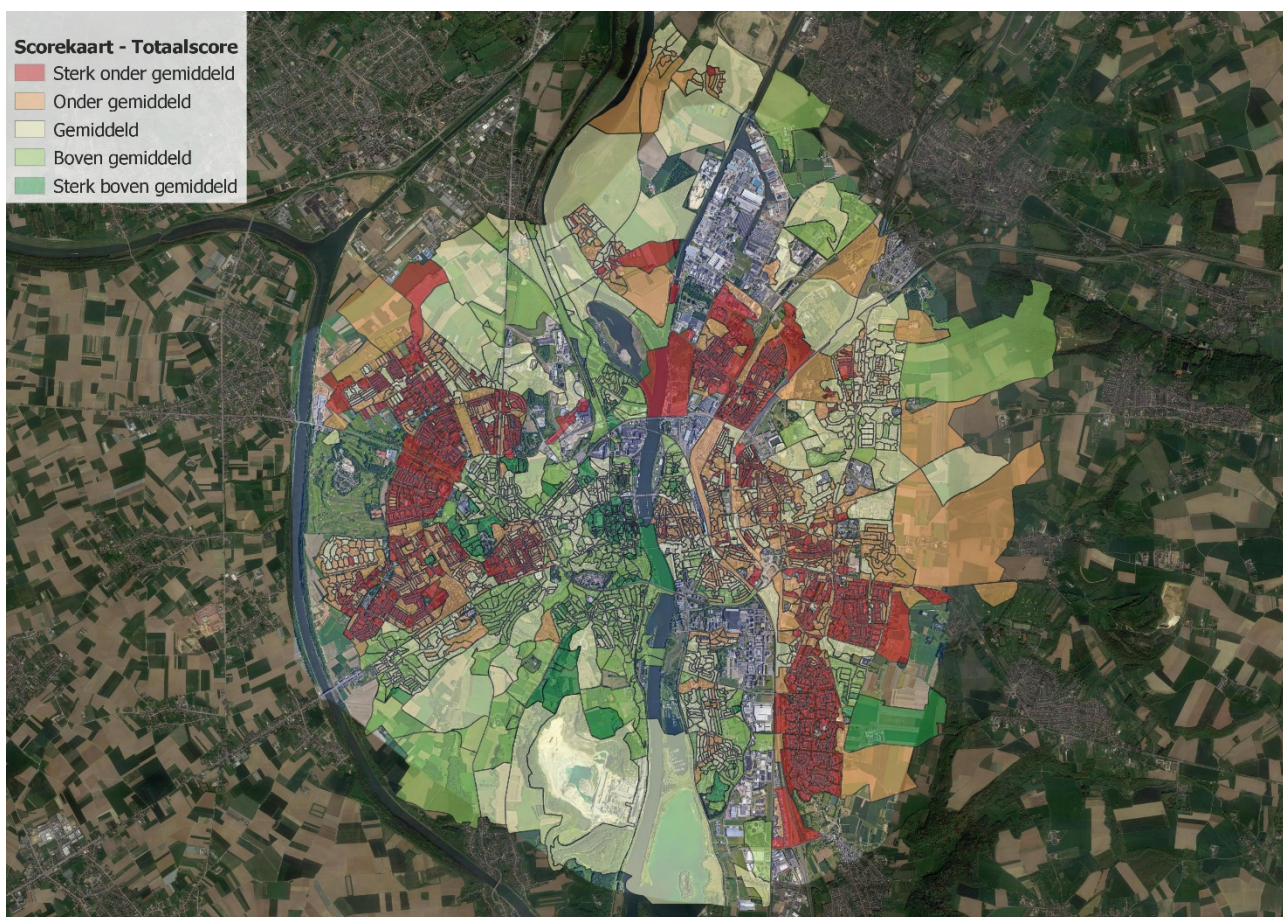


Benut digitale kaarten voor eigen diepgaande analyse

De relatieve score op woningniveau is uiteindelijk vertaald naar een score per gebied om geografisch weer te geven waar de meer en minder kwetsbare voorraad zich bevindt. Deze digitale kaarten zijn meegeleverd bij de rapportage en geven gedetailleerde informatie over de omvang en aard van de kwetsbaarheden in de bestaande voorraad. Naast de kwetsbaarheidsscore zijn bijvoorbeeld ook de dominante eigendomsvorm, het aandeel lage inkomens en het aandeel 65-plussers per gebied weergegeven voor eigen diepgaande analyses.

Onderstaande figuur is een uitsnede van de **prestatiescore** voor Maastricht. Verderop in de bijlage vindt u kaarten met scores voor de Woningkenmerken, Omgevingskenmerken en de intrinsieke kwaliteit van woningen.

Figuur 33: relatieve prestatiescores bestaande voorraad Maastricht



Bron: Analyses Stec Groep (2020).

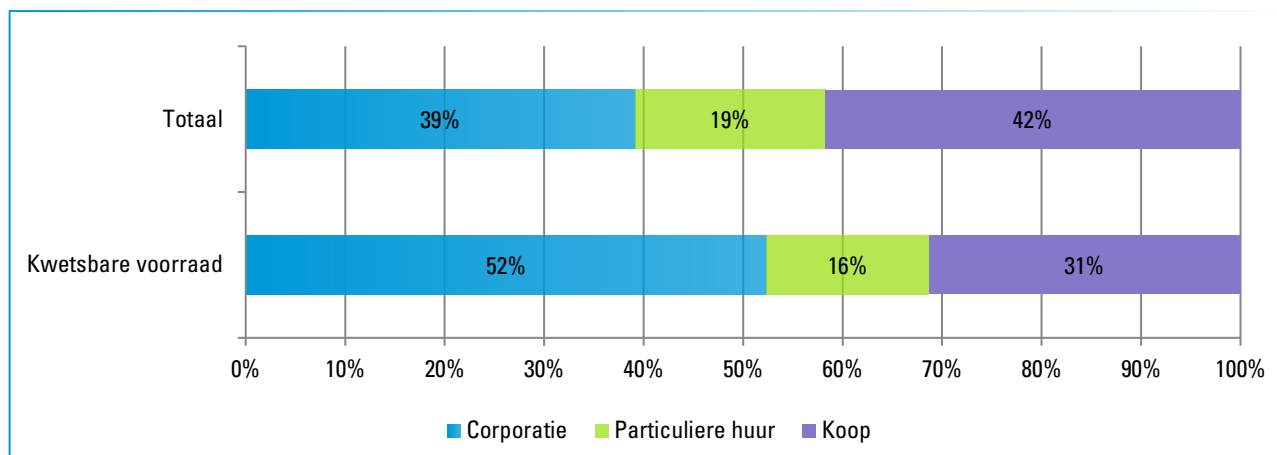
MONITOR DE EFFECTEN VAN (TOEKOMSTIGE) GROOTSCHALIGE ONTWIKKELINGEN

De 'monitor toekomstwaarde woningvoorraad' is als het ware een nulmeting van de toekomstbestendigheid en kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad in Maastricht. Naar verwachting zullen (grote) woningbouwontwikkelingen, zeker in de buurt van het centrum, de kwaliteit van buurten verbeteren de komende jaren. Deze buurten worden in absolute en relatieve zin toekomstbestendiger. We kunnen de gevolgen hiervan nu nog niet meewegen, dit zou onder andere de methodische zuiverheid van de analyse en nulmeting aantasten. Wel raden we aan om de effecten van deze (toekomstige) ontwikkelingen te monitoren, zodat veranderingen ten opzichte van deze nulmeting inzichtelijk worden.

Ruim de helft kwetsbare woningen zit in voorraad corporaties

In onderstaande figuur is de samenstelling van de kwetsbare voorraad (woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren) naar eigendomsvorm weergegeven. Hieruit blijkt dat van alle relatief kwetsbare woningen 52% corporatiebezit is. Daarmee is corporatiebezit relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad: corporaties hebben slechts 39% van de totale woningvoorraad in Maastricht in bezit. **Een belangrijk deel van de opgaven moeten dus in het corporatiebezit worden gezocht.**

Figuur 34: eigendomsverdeling totale woningvoorraad en kwetsbare woningen

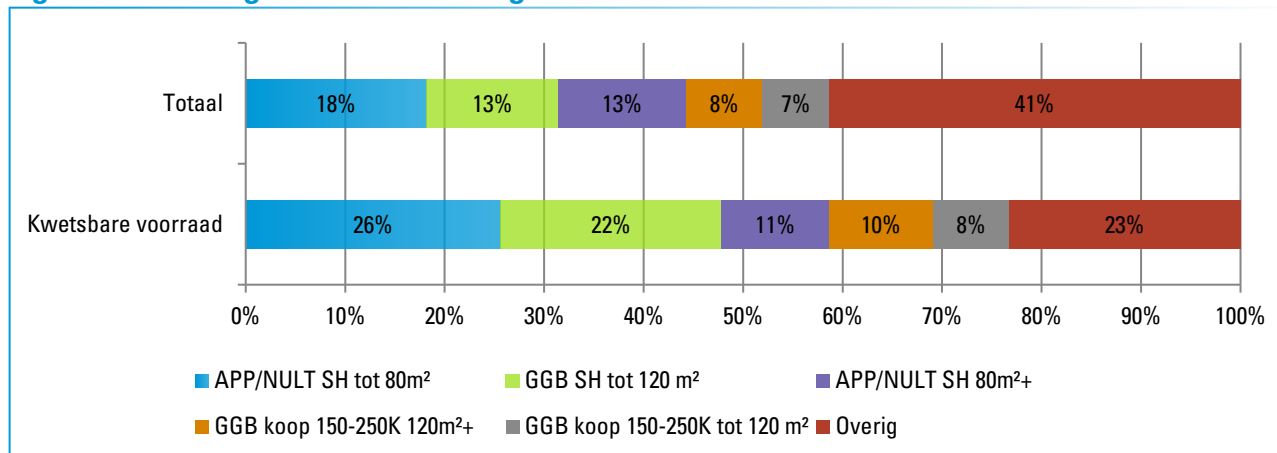


Bron: Analyses Stec Groep (2020).

Kwetsbaarheid zit primair in kleine sociale huurwoningen

Wanneer we inzoomen op kwetsbare product-marktcombinaties (PMC's) valt op dat een groot deel van de kwetsbare voorraad bestaat uit **kleine grondgebonden en kleine nultredenwoningen in de sociale huur**. In onderstaande figuur zijn van de top vijf meest voorkomende kwetsbare PMC's weergegeven wat hun aandeel is binnen de kwetsbare voorraad en wat hun aandeel is binnen de totale voorraad. Ook ruimere appartementen/nultredenwoningen in de sociale huur, en grondgebonden koopwoningen tussen € 150.000 en € 250.000 zijn relatief vaak kwetsbaar.

Figuur 35: verdeling PMC's totale woningvoorraad en kwetsbare voorraad

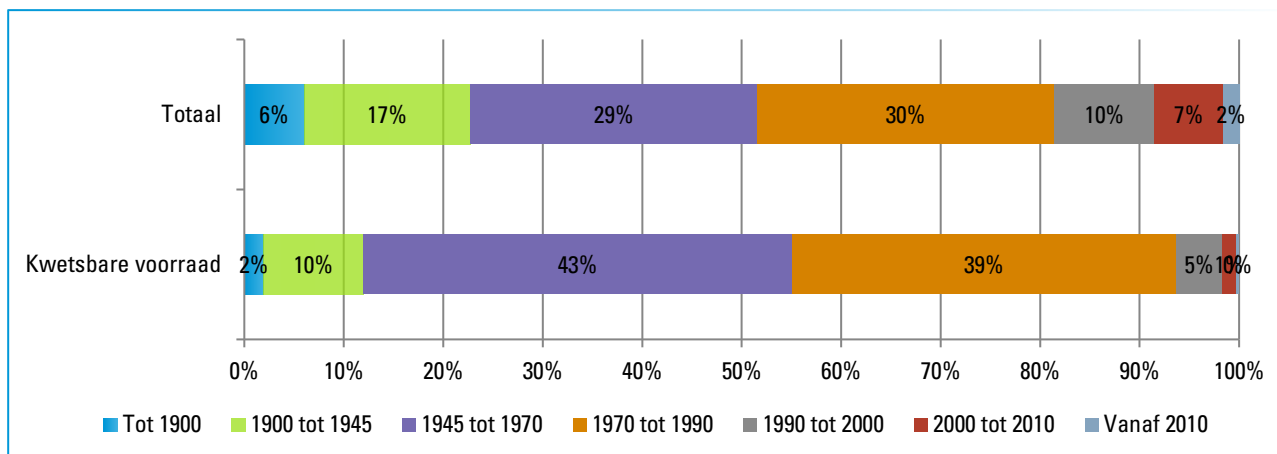


Bron: Analyses Stec Groep (2020). *APP/NULT = appartement/nultredenwoning, GGB = grondgebonden woning, SH = sociale huur.

Kwetsbare voorraad bestaat grotendeels uit naoorlogse bouw (tot 1990)

Splitsen we de kwetsbare voorraad uit naar bouwperiodes dan valt op dat **meer dan 80% van de kwetsbare voorraad dateert uit de naoorlogse periode (1945 – 1990)**. Deze bouwperiodes komen ook in de totale voorraad veel voor, maar zijn relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad.

Figuur 36: verdeling bouwperiode totale woningvoorraad en kwetsbare voorraad



Bron: Analyses Stec Groep (2020).

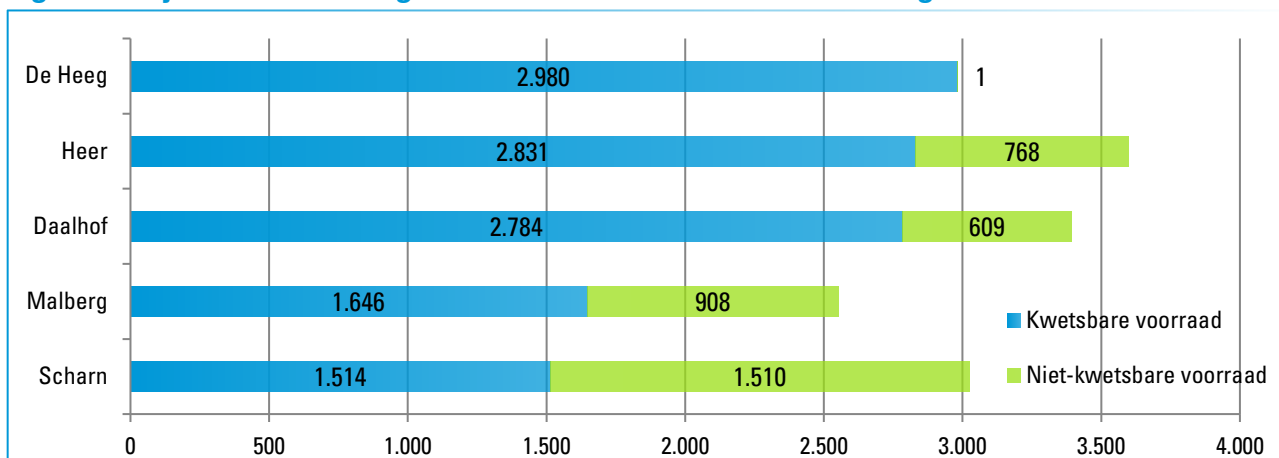
In absolute aantallen vooral theoretische opgave in de buurten De Heeg, Heer en Daalhof

De digitale kaarten geven het beste beeld van de geografische spreiding van de theoretische opgaven in de bestaande voorraad. In aanvulling daarop geven we hierna weer in welke buurten in absolute aantallen zich de grootste aantallen kwetsbare woningen bevinden ('top vijf'). **De grootste concentraties kwetsbare woningen bevinden zich in de buurten De Heeg, Heer en Daalhof.**

Vanzelfsprekend hangt het *absolute aantal* kwetsbare woningen samen met het totaal aantal woningen in een buurt: het aantal kwetsbare woningen kan nooit hoger liggen dan het totaal aantal woningen in een buurt. Zo kan een (naar aantal woningen) kleine buurt met *relatief* veel kwetsbare woningen in absolute aantallen minder kwetsbare woningen bevatten dan een (naar aantal woningen) grote buurt met *relatief* minder kwetsbare woningen. In onderstaande figuur heeft De Heeg bijvoorbeeld in absolute aantallen iets meer kwetsbare woningen dan de buurten Heer en Daalhof. In relatieve zin zien we echter een ander beeld: het aandeel kwetsbare woningen is vele malen hoger in De Heeg dan in de overige buurten.

De top vijf in onderstaande figuur laat dus niet zien in welke buurt de urgentie tot aanpak van de bestaande voorraad *relatief* het grootst is, maar wel in welke buurten *in absolute aantallen* een forse theoretische opgave zit. Onderstaande gegevens kunnen daarom het beste in samenhang met de digitale kaart en de kwetsbaarheidskwadranten worden gehanteerd.

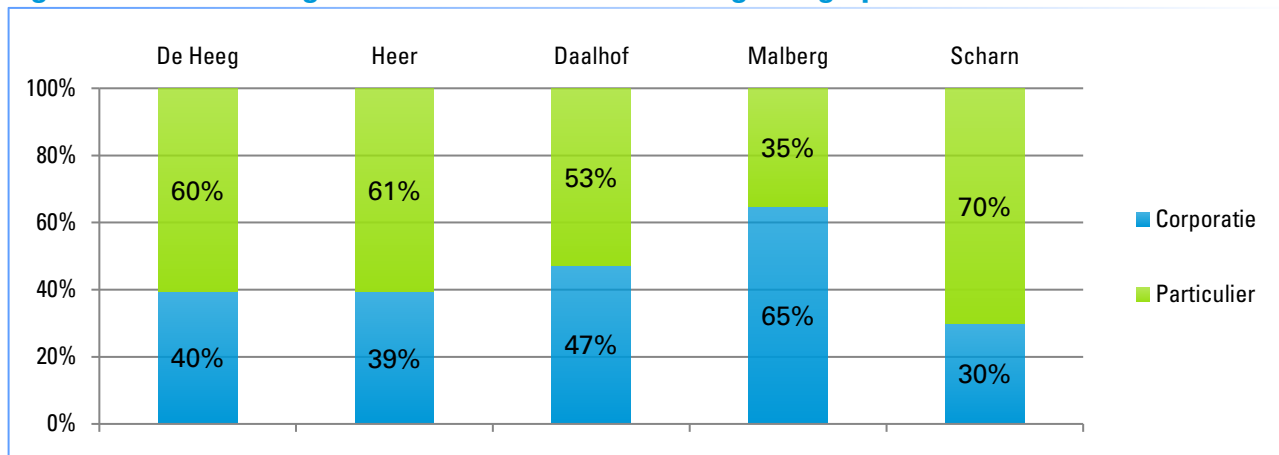
Figuur 37: vijf buurten met het grootste absolute aantal kwetsbare woningen



Bron: Analyses Stec Groep (2020).

Voor de vijf buurten hebben we voor de kwetsbare voorraad ook de eigendomsverhouding in beeld gebracht. In de buurt De Heeg is het aandeel corporatiebezit binnen de kwetsbare voorraad zo'n 40%, in Heer ligt dit aandeel rond de 39% en in Daalhof circa 47%. In Malberg ligt het aandeel corporatiewoningen binnen de kwetsbare voorraad op maar liefst 65%. Hier kan een groot deel van de opgave dus in samenwerking met corporaties worden aangepakt. Op plekken waar het aandeel corporatiebezit lager is zal dus vooral moeten worden gekeken naar arrangementen voor particulier bezit.

Figuur 38: buurten met grootste aandeel kwetsbare woningen uitgesplitst naar bezit



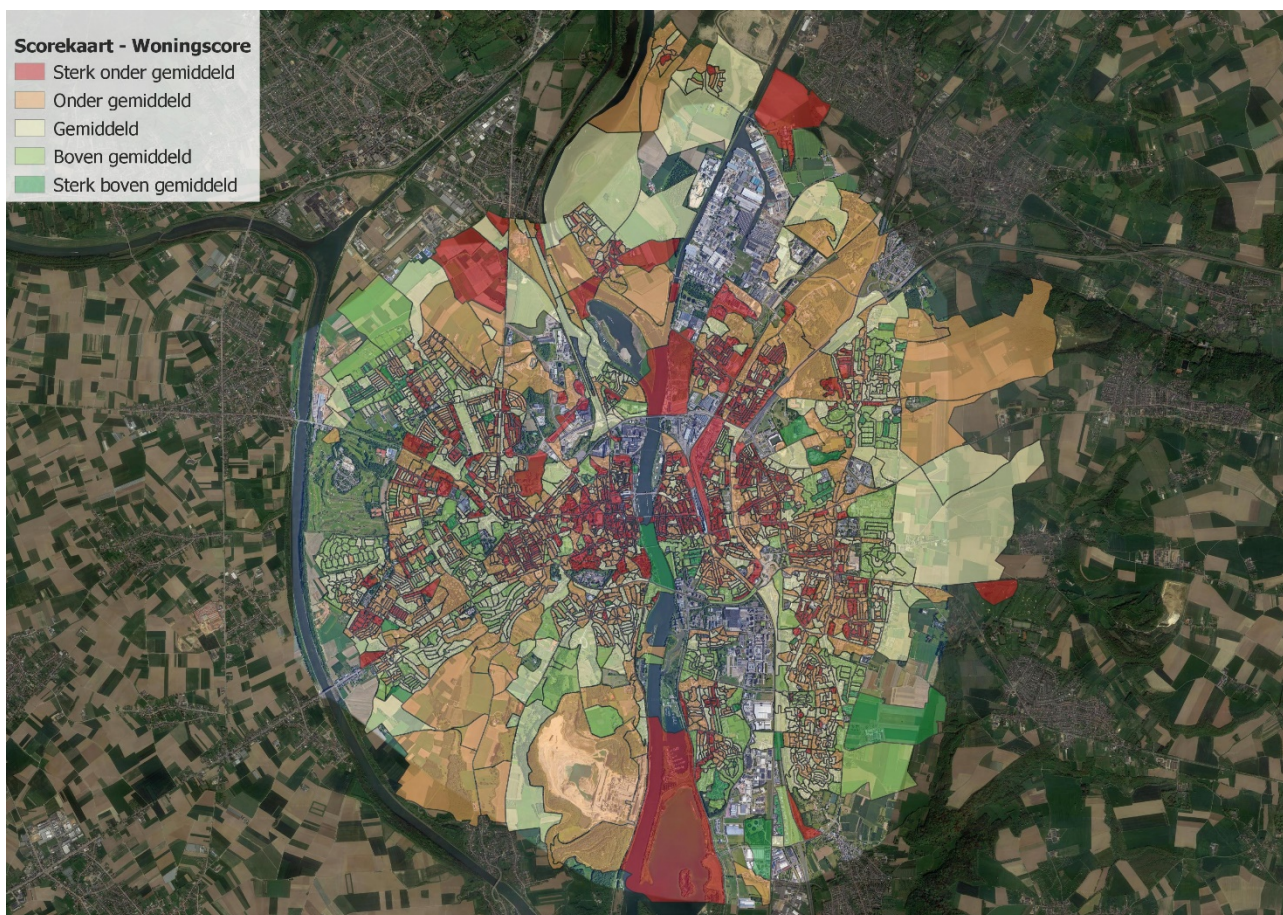
Bron: Analyses Stec Groep (2020).

Resultaten Woningkenmerken

Hieronder ziet u de relatieve score wanneer we alleen naar de pijler 'woningkenmerken' van woningen kijken. Enkele opvallende conclusies zijn:

- Circa 50% van de woningen met kwetsbare woningkenmerken (score 1 of 2) is in bezit van corporaties.
- Kleine appartementen in de sociale huur zijn relatief vaak kwetsbaar: 35% van de kwetsbare voorraad is een sociaal appartement tot 80 m², terwijl zij slechts 18% van de totale voorraad opmaken.
- Op basis van woningkenmerken liggen de meeste kwetsbare woningen in de buurten **Heer, Daalhof en Wittevrouwenveld**. Het gaat dan om absolute aantallen.

Figuur 39: scores woningkenmerken Maastricht



Bron: Monitor Toekomstwaarde Woning Voorraad, Stec Groep, op basis van diverse indicatoren, 2020

Tabel 27: meest kwetsbare buurten o.b.v. Woningkenmerken

10 buurten met meeste kwetsbare woningen*	
1. Heer	6. Nazareth
2. Daalhof	7. Statenkwartier
3. Wittevrouwenveld	8. Wyck
4. Mariaberg	9. Wyckerpoort
5. Scharn	10. Binnenstad

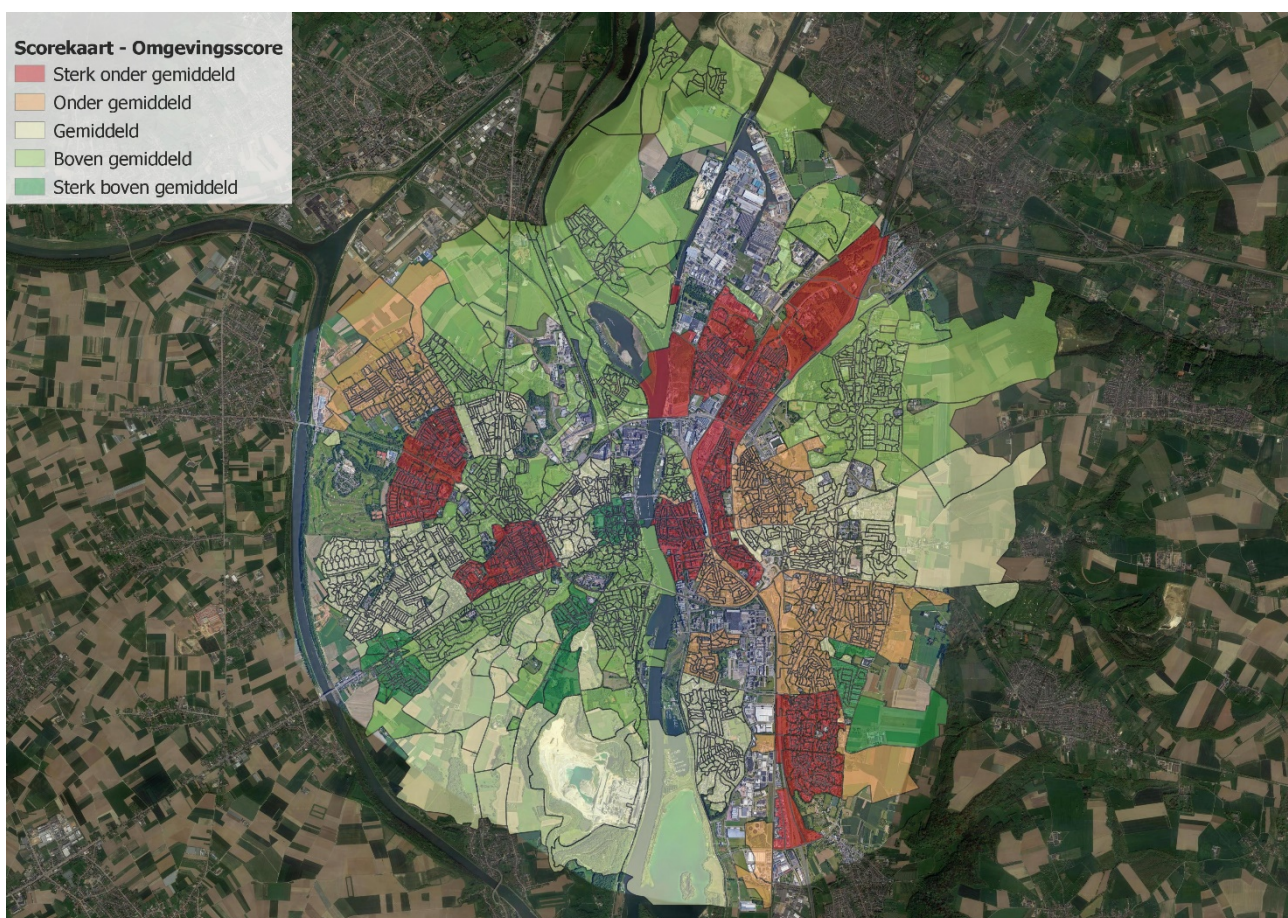
Bron: Analyses Stec Groep (2020). *Nummering is opvolgend, dus nummer 1 is buurt met de meeste kwetsbare woningen (in absolute aantallen), daarna buurt 2, enzovoorts.

Resultaten Omgevingskenmerken

Hieronder ziet u de relatieve score wanneer we alleen naar de pijler 'omgevingskenmerken' van woningen kijken. Enkele opvallende conclusies zijn:

- **Heer** is een kwetsbare buurt, niet alleen op basis van woningkenmerken. Ook op omgevingskenmerken scoort de buurt relatief slecht. Vooral de veiligheid, en staat van de fysieke omgeving laten te wensen over. Voorzieningen in de buurt zijn wél van voldoende niveau (op basis van de Leefbaarometer).
- De buurten **De Heeg, Malberg en Wyck** scoren beduidend slechter op omgevingskenmerken dan op kenmerken van de woningvoorraad. Vooral op het gebied van veiligheid scoren deze buurten slecht.

Figuur 40: scores omgevingskenmerken Maastricht



Bron: Monitor Toekomstwaarde Woningvoorraad, Stec Groep, op basis van diverse indicatoren, 2020

Tabel 28: meest kwetsbare buurten o.b.v. Omgevingskenmerken

10 buurten met meeste kwetsbare woningen*	
1. Heer	6. Mariaberg
2. Wyck	7. Wyckerpoort
3. De Heeg	8. Nazareth
4. Malberg	9. Heugemerveld
5. Wittevrouwenveld	10. Pottenberg

Bron: Analyses Stec Groep (2020). *Nummering is opvolgend, dus nummer 1 is buurt met de laagste scores op omgevingskenmerken, daarna buurt 2, enzovoorts.

GEPLANEDE ONTWIKKELINGEN ZORGEN NAAR VERWACHTING VOOR VERBETERING 'OOSKANT'

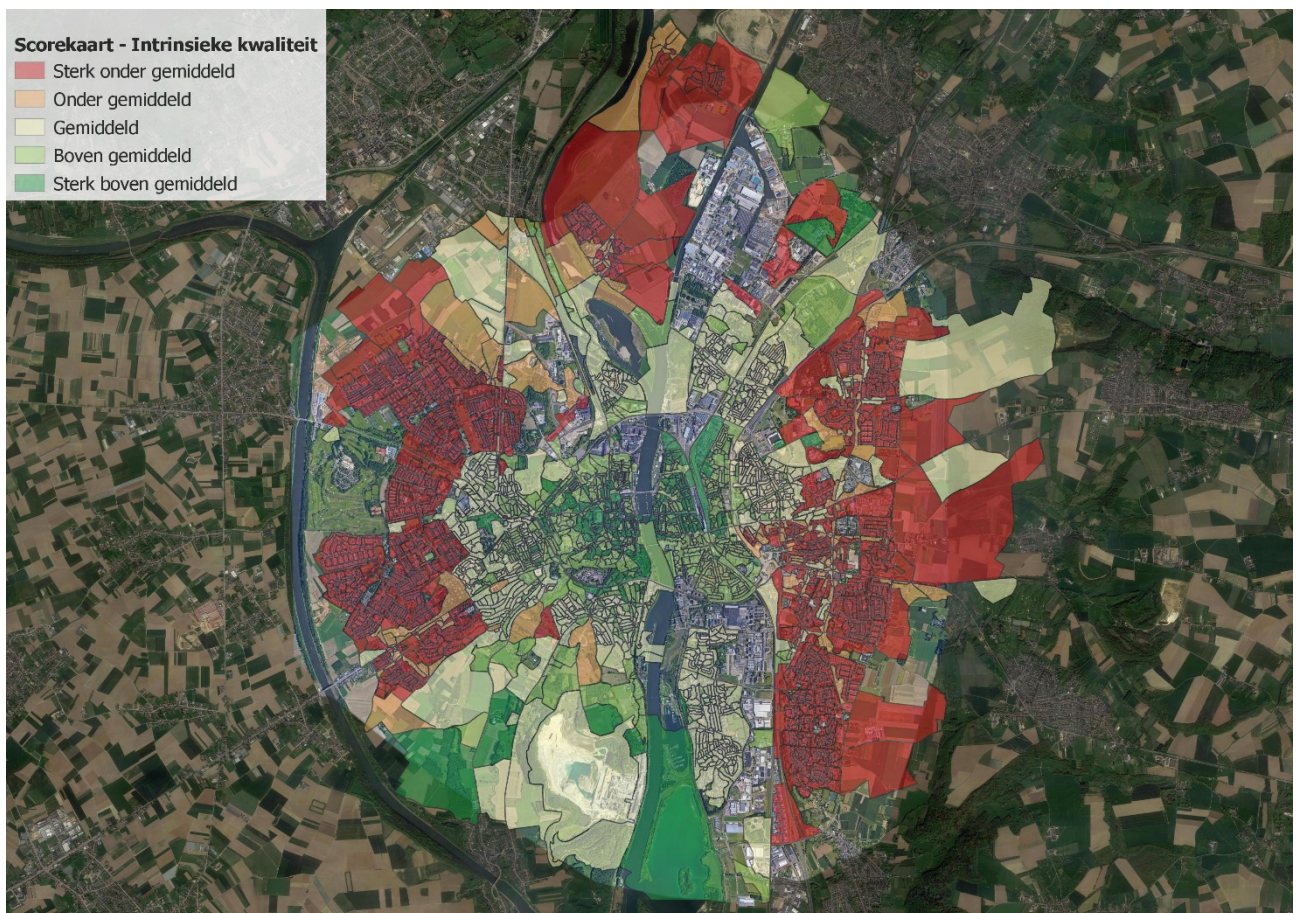
Op dit moment scoren buurten aan de 'oostkant' van het centrum en het station van Maastricht ondergemiddeld op omgevingskenmerken. We merken op dat dit in de toekomst naar verwachting zal verbeteren, onder andere vanwege de ondertunneling van de A2 en andere geplande (woningbouw) ontwikkelingen. Hierdoor zal de leefomgeving en multimodale bereikbaarheid van deze buurten een impuls krijgen. In deze 'nulmeting' is hier echter nog geen rekening mee gehouden.

Resultaten Intrinsieke kwaliteit

Hieronder ziet u de relatieve score wanneer we alleen naar de pijler 'intrinsieke kwaliteit' van woningen kijken. Enkele opvallende conclusies zijn:

- Op basis van de woningkenmerken staat de binnenstad van Maastricht in de top 10 meest kwetsbare buurten. Echter, op basis van de intrinsieke kwaliteit krijgen woningen in de binnenstad juist een hoge waardering. Dit komt door een relatief groot aantal historische panden en monumenten in de binnenstad.
- De geografische locatie van de buurt is een van de subindicatoren voor de intrinsieke kwaliteit. Dit is een extra reden waarom buurten aan de rand van Maastricht relatief slecht scoren. Het aantal monumenten is hier ook gering.

Figuur 41: scores intrinsieke kwaliteit Maastricht



Bron: Monitor Toekomstwaarde Woningvoorraad, Stec Groep op basis van diverse indicatoren, 2020

Tabel 29: meest kwetsbare buurten o.b.v. intrinsieke kwaliteit

10 buurten met meeste kwetsbare woningen*	
1. Daalhof	6. Scharn
2. Heer	7. Caberg
3. De Heeg	8. Pottenberg
4. Malberg	9. Belfort
5. Amby	10. Malpertuis

Bron: Analyses Stec Groep (2020). *Nummering is opvolgend, dus nummer 1 is buurt met de laagste intrinsieke kwaliteit, daarna buurt 2, enzovoorts.

Opbouw monitor en uitwerking indicatoren

Met behulp van onze monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we een grondig inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een prestatiescore per woongebied. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen kijken we naar **woningkenmerken, omgevingskenmerken en kenmerken voor de intrinsieke woningkwaliteit**. De gecombineerde **woningscore, buurtscore en intrinsieke kwaliteit score** resulteren in een **prestatiescore**. Hierna lichten we onze methode toe.

Opbouw analysebestand benchmark

Voor de analyse is gebruik gemaakt van het BAG **woningvoorraadbestand** uit 2019 voor de gemeente Maastricht. Deze is door Stec Groep verrijkt met gegevens uit de WOZ-registers van de gemeente. Zo is vastgesteld wat de WOZ-waarde is van een woning en of het om een koop-, particuliere huur- of corporatiehuurwoning gaat. Uiteindelijk is aan de hand van referenties op Funda, gekoppeld aan de WOZ-waarde van de betreffende woningen, bepaald wat een reële huurprijs is voor huurwoningen.

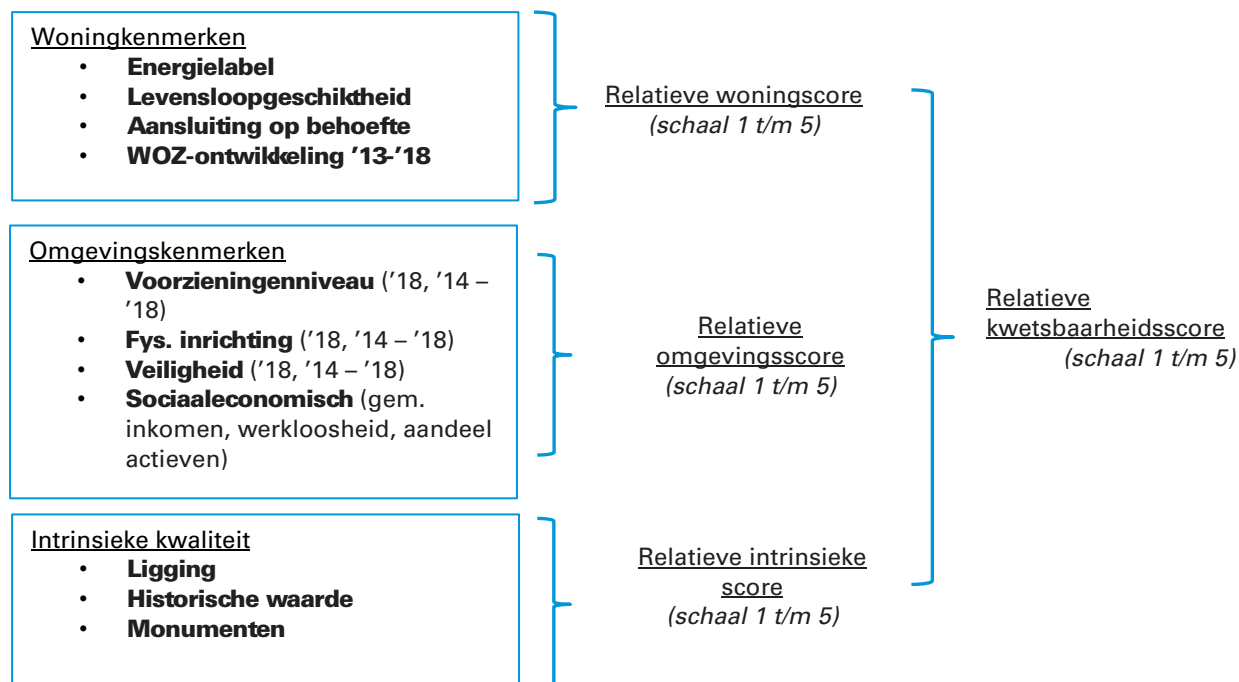
Uitgangspunten voor de analyse:

- We hebben alle reguliere woningen meegenomen (dus exclusief intramurale voorraad).
- In de analyse is ruim 95% van alle woningen zoals opgenomen in het BAG voorraadbestand meegenomen. Voor het resterende deel van de woningen waren onvoldoende gegevens beschikbaar (geen WOZ-waarde, energielabel, et cetera).
- De reële huurprijs op woningniveau is ingeschat op basis van 5% rendement voor appartementen en 6% voor grondgebonden woningen³² t.o.v. WOZ-waarde woning.

Benchmark

De monitor werkt als een benchmark: telkens worden waarden op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen binnen de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder **woningkenmerken** worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een **relatieve woningscore**. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken en de intrinsieke kwaliteit gescoord. Uit de **relatieve woningscore, de relatief omgevingscore** en de **relatieve score voor intrinsieke kwaliteit** samen wordt de **relatieve kwetsbaarheidsscore** berekend. De omgevingsindicatoren wijken licht af van de woning- en intrinsieke kwaliteitsindicatoren. De omgevingsindicatoren zijn in een aantal gevallen opgebouwd uit subindicatoren. Voorbeeld: de huidige score op veiligheid en de ontwikkeling van de score op veiligheid in het verleden bepalen samen de indicatorscore 'Veiligheid'. Onderstaand is de opbouw schematisch weergegeven. Hierna gaan we nader in op de bronnen en scoring van de verschillende indicatoren.

³² *op basis van steekproef diverse woningtypen op Funda in Zuid-Limburg uitgaande van de bestaande woningvoorraad.



Tabel 30: indicatoren Woningkenmerken

Indicator A.1 Energielabel	
Indicator meet:	Energielabel per woning. Geclassificeerd op basis van de best beschikbare informatie: vastgesteld label, anders een voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype.
Bron:	RVO
Periode:	n.v.t.
Scoring:	Een beter energielabel betekent een betere score. Energielabel vertaald naar getal (A=1, B=2, ..., G=7). Waarden relatief t.o.v. elkaar gescoord (energielabel A,B=score 5, C=score 4, D=score 3, E=score 2, F,G=score 1)
Indicator A.2 Levensloopgeschiktheid	
Indicator meet:	Levensloopgeschiktheid op basis van Pand. Gebaseerd op beschikbare informatie: woningen zonder gegevens zijn buiten beschouwing gelaten
Bron:	TNO / Ministerie VWS
Periode:	2016
Scoring:	We houden de officiële scores aan zoals bepaald door TNO en het Ministerie van VWS. Score 4 komt dus niet voor als score bij deze indicator.
Indicator A.3 Aansluiting op behoefte	
Indicator meet:	De <u>relatieve</u> behoefte aan een woning. Een grotere behoefte betekent een hogere score. Een lagere behoefte betekent een lagere score. Woningen waarvan de PMC niet bekend is zijn buiten beschouwing gelaten. Het gaat om een relatieve behoefte, de score zegt niks over de absolute woningbehoefte. Het is mogelijk dat een bepaald type woning een lage score heeft omdat er ten opzichte van de bestaande voorraad <u>nóg</u> meer behoefte is aan een andersoortig type woning.
Bron:	Progneff 2019, WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2020)
Periode:	2020-2030
Scoring:	Per PMC is de behoefte (Doorstroommodel Stec Groep, bijlage 2) afgezet tegen de omvang van de bestaande voorraad. Hieruit volgt een relatieve behoefte / relatief overschot. Deze waarden scoren we vervolgens relatief t.o.v. elkaar (1 t/m 5).
Indicator A.4 WOZ-ontwikkeling 2013-2018	
Indicator meet:	Waardeontwikkeling woning in de periode 2013-2019. Woningen waarvan de WOZ-waarde niet bekend is zijn buiten beschouwing gelaten.
Bron:	Gemeente Maastricht
Periode:	2020

Scoring:	Woningen met een grote relatieve waardeontwikkeling scoren hoog, woningen met een lage (of negatieve) waardeontwikkeling scoren laag. Een score is relatief t.o.v. alle andere woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Woningen gebouwd na 2013 hadden toentertijd geen WOZ-waarde. Deze woningen scoren automatisch een 5 omdat het hier om woningen met nieuwbouwkwaliteit gaat.
----------	---

Tabel 31: indicatoren Omgevingskenmerken

Indicator B.1 Voorzieningen (stand en ontwikkeling)	
Indicator meet:	Het aanbod aan diensten, commerciële goederen en/of culturele activiteiten in een gebied. Leefbaarometer geeft een score t.o.v. het landelijk gemiddelde (2018) en een ontwikkelingsscore (2014-2018). Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren: - Afstand tot station - Afstand tot overstapstation - Afstand tot oprit snelweg - Aantal huisartsen binnen 3km - Afstand tot dichtstbijzijnde ziekenhuis - Aantal basisscholen binnen 1km - Cafe's en cafetaria's - Aantal restaurants binnen 1km - Aantal winkels dagelijkse boodschappen binnen 1km - Horeca en winkels - Kleinere winkels - Supermarkt verdwenen - Afstand tot dichtstbijzijnde pinautomaat - Bibliotheek binnen 2km - Aantal podia binnen 10km - Sociaal-culturele voorzieningen - Dagrecreatieve voorzieningen - Stedelijke voorzieningen (niet-stedelijk gebied) - Stedelijke voorzieningen (stedelijk gebied) - Aandeel leegstaande winkels - Afstand tot dichtstbijzijnde zwembad
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2019)
Periode:	2014-2018 (gegevens 2019)
Scoring:	Scoring op buurniveau ³³ (afwijking van landelijke gemiddelde in 2018) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2018. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.
Indicator B.2 Fysieke omgeving (stand en ontwikkeling)	
Indicator meet:	De kwaliteit van de directe en bredere woonomgeving (diverse liggingfactoren die mede bepalen hoe graag mensen ergens willen wonen). Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren: - Aandeel rijksmonumenten - Aandeel gebouwen met industriefunctie - Aandeel gebouwen met bijeenkomstfunctie - Dichtheid - Ligging aan woongerrein - Nabijheid bossen - Aandeel groen - Ligging aan park of plantsoen - Ligging aan agrarisch terrein - Ligging aan bos - Ligging aan open droog natuurlijk terrein - Ligging aan recreatief binnenwater - Water in de wijk - Hoogspanningsmasten - Windturbines - Geluidsbelasting - Afstand tot hoofdwegennet - Afstand tot snelweg - Aantal treinen (stedelijk gebied) - Ligging aan spoor - Ligging aan wegen - Nabijheid traject chloortrein - Industrie in de buurt - Overstromingsrisico - Aardbevingsrisico

³³ Voor buurten waarvan geen waarden bekend zijn is het gemiddelde op wijkniveau gehanteerd.

Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2019)
Periode:	2014-2018 (gegevens 2018)
Scoring:	Scoring op buurtniveau ³⁴ (afwijking van landelijke gemiddelde in 2018) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2018. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.
Indicator B.3 Veiligheid (stand en ontwikkeling)	
Indicator meet:	De mate van veiligheid op buurtniveau. Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren: • overlast • ordeverstoringen • vernielingen • geweldsmisdrijven • berovingen • inbraken
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2019)
Periode:	2012-2016 (gegevens 2018)
Scoring:	Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2018) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2018. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.
Indicator B.4 Sociaaleconomisch	
Indicator meet:	De sociaaleconomische situatie binnen de omgeving van een woning. Deze wordt bepaald aan de hand van: • Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger • De werkloosheid • Het aandeel actieven
Bron:	CBS
Periode:	2018
Scoring:	Het gemiddeld inkomen per ontvanger, het werkloosheidspercentage en het aandeel actieven worden op buurtniveau gekoppeld aan een woning. Deze waarden zijn vervolgens relatief aan elkaar gescoord. Een hoger inkomen betekent een hogere score, net als een hoger aandeel actieven. Een lager werkloosheidspercentage zorgt ook voor een hogere score.

Tabel 32: indicatoren Intrinsieke kwaliteit

Indicator C.1 Historische waarde	
Indicator meet:	De historische waarde per woning. Geclassificeerd op basis van het bouwjaar.
Bron:	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Periode:	2019
Scoring:	Een bouwjaar voor 1900 betekent een score 5. Bouwjaar tussen 1900 en 1920 betekent een score 4. Bouwjaar tussen 1920 en 1940 betekent een score 3. De overige woningen krijgen score 1 voor deze indicator.
Indicator C.2 Monument	
Indicator meet:	Woningen die staan aangeschreven als monumentaal pand.
Bron:	Gemeente Maastricht
Periode:	2020
Scoring:	Rijksmonumenten krijgen score 5. Gemeentelijke monumenten krijgen score 4. De overige woningen krijgen score 1 voor deze indicator.
Indicator C.2 : Ligging	
Indicator meet:	De ligging van de woning ten opzichte van de binnenstad van Maastricht
Bron:	Stec Groep
Periode:	2020

³⁴ Voor buurten waarvan geen waarden bekend zijn is het gemiddelde op wijkniveau gehanteerd.

Scoring:

We hebben de Maastrichtse buurten verdeeld in 3 zones. Buurten in zone 1 liggen nabij de binnenstad, buurten in zone 2 liggen verder weg, maar sluiten wel aan op de binnenstad. Buurten in zone 3 liggen verder weg en zijn minder aangesloten op de binnenstad. Woningen in zone 1 krijgen score 5. Woningen in zone 2 krijgen score 3. Woningen in zone 3 krijgen score 1.

Arrangementen voor de bestaande woningvoorraad

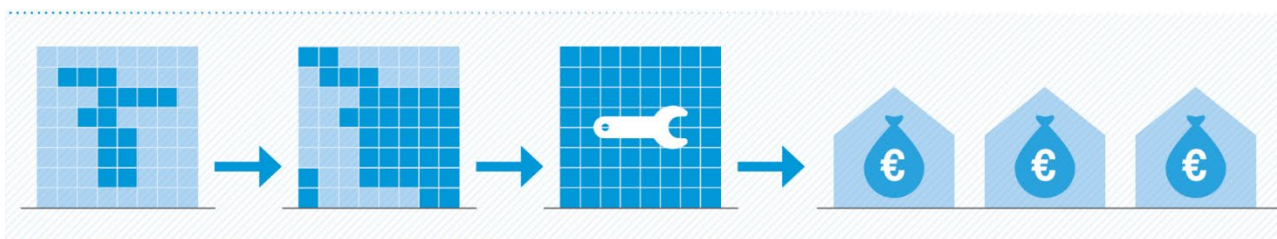
Transitie-exploitaties creëren verdienvermogen uit leegstaand: dit maakt het faseren van de sloopopgave goedkoper

Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve sloop en mogelijke bebouwde of onbebouwde (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. De transitie-exploitatie stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiél, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.

We zien in Maastricht op beperkte schaal mogelijke toepassingen van transitie-exploitaties bij **appartementencomplexen uit de jaren zestig en zeventig** die in het verleden door corporaties zijn uitgepand en thans te maken hebben met versnipperd eigendom, en een cumulatie van sociaal-maatschappelijke problemen.

Dit segment is naar de toekomst toe minder aantrekkelijk, zeker in de koopmarkt. Woningen die te koop staan worden nauwelijks verkocht, de leegstand is relatief hoog en de verwachtingen van de waardeontwikkeling zijn negatief. Dit arrangement bestaat uit het in fases opkopen van appartementen in een hoogbouwflat. De appartementsrechten worden stapsgewijs aangekocht en vervolgens gedurende een periode van maximaal 15 tot 20 jaar verhuurd (door een corporatie of andere investeerder). Met deze huurstream wordt een groot deel van de investering terugverdiend. Als de investering is terugverdiend, worden de woningen aan de woningmarkt onttrokken. De aankoop wordt gefinancierd met een lening tegen een laag rendement. Een sloopsubsidie wordt bij de aankoop uitgekeerd. Uiteindelijk kunnen hierdoor met substantieel minder middelen een groot aantal woningen aan de markt worden onttrokken, in het meest lastige en risicovolle woningmarktsegment.

Verder zien we in Maastricht ook toepassingen van transitie-exploitaties bij (beschermde) stads**gezichten met een historisch belang**, waarvan u als het gemeente het belangrijk vindt deze te behouden, maar waarbij eigenaren onvoldoende vermogen hebben om deze woningen goed te onderhouden. Denk bijvoorbeeld aan de woningen in het centrum en andere historische delen van de stad. Het heeft dan de voorkeur deze woningen in te ponden, en door te exploiteren als huurwoningen, zodat er meer vermogen voor het investeren in de courantheid van de woningen ontstaat. In deze variant is geen sprake van sloop. Maar vooral van inponen.



Hieronder de voor- en nadelen van dit arrangement en de eerste praktijklessen op een rij.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Start maken met het uit de markt nemen van de niet-toekomstbestendige particuliere voorraad. • Arrangement waarbij er ook aandacht is voor opbrengsten (in de vorm van doorexplotatie). • Levert grote bijdrage aan de veranderopgave. • Het arrangement brengt tijdelijk meer huurwoningen op de markt, gunstig voor de groeiende groep 65-plushuishoudens • Helpt verdere waardedaling van woningen te voorkomen. • Onder gunstige financieringscondities is dit voor verschillende partijen (overheid, private marktpartijen & woningcorporaties) een interessante businesscase die op meerdere plekken toegepast kan worden.	• Rendabele businesscase (marktconform) pas mogelijk bij lage aankoopwaarde van de op te kopen particuliere woningen; in situaties met hogere woningwaardes ontbreekt de investeringsimpuls voor beleggers.

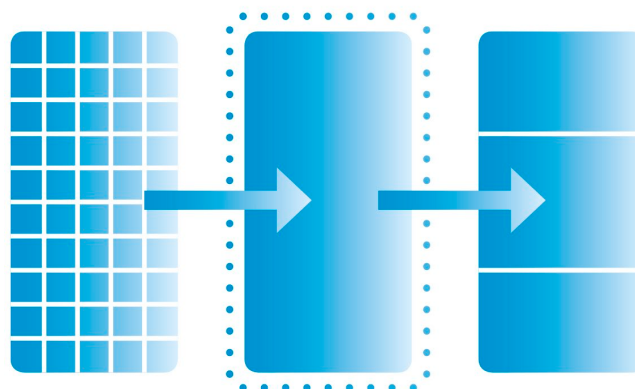
Stedelijke herverkaveling biedt substantiële kostenvoordelen bij versnipperd eigendom

Stedelijke herverkaveling wordt in het buitenland (bijvoorbeeld in de Verenigde Staten, Frankrijk, Duitsland en verschillende landen in Azië) ingezet bij transformatie van gebieden. Er zijn overeenkomsten met traditionele gebiedsontwikkelingsmodellen, zoals een joint venture of een bouwclaim, maar bij stedelijke herverkaveling is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendom om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor zijn de kostenvoordelen ten opzichte van reguliere gebiedsontwikkeling naar schatting circa 20 tot 30% (!).

Stedelijke herverkaveling kan als vrijwillig door gebiedspartijen te kiezen instrument aantrekkelijk zijn voor de transitieopgave in sommige specifieke gebieden. We denken met name in gebieden waar de huidige waarde van vastgoed laag is in vergelijking tot nieuw vastgoed en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met diversiteit van eigenaren. In de Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom) is een regeling opgenomen om herverkaveling eenvoudiger te maken. Het geeft de mogelijkheid de kosten van transformatie of herontwikkeling te compenseren met de waarde die wordt gecreëerd. Wel is dit systeem alleen interessant als sprake is van positieve waardeontwikkeling, wat bij toevoeging van bebouwbaar vloeroppervlak eerder te garanderen is.

Daarnaast kan een te groot aantal eigenaren (meer dan circa 25) de onderhandelingen compliceren. Bij een verplichte vorm leveren vooral de inbrengwaarde en onteigening grote blokkades op.

Stedelijke herverkaveling is een interessant instrument wanneer u als gemeente geen gronden wil verwerven en toch een ruimtelijke ontwikkeling wilt bewerkstelligen; wel dient u een faciliterende rol te spelen om het herverkavelingsproces op gang te brengen.

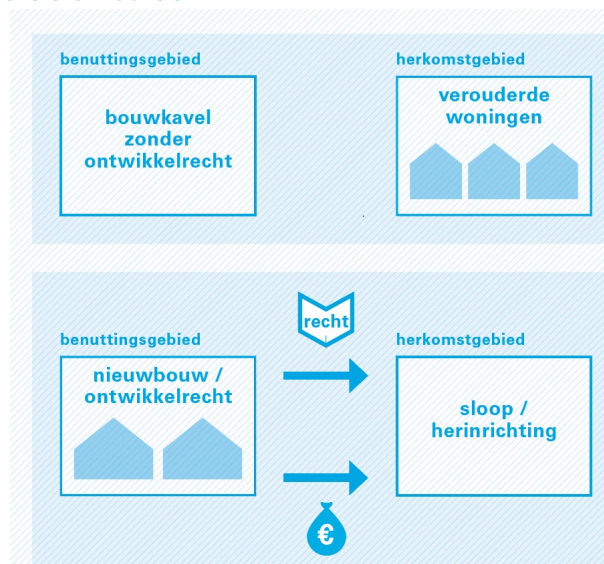


bron: Stec Groep

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Meerdere partijen die diverse projecten oppakken in een gebied betekent gedeeld risico, focus op eindresultaat en snellere uitvoering. • Aanpak van grote gebieden met versnipperd eigendom (neuzen zelfde kant uit). • Fasering van de opgave waardoor projecten met opbrengsten meer naar voren geschoven worden.	• Wanneer veel eigenaren betrokken zijn vergt het onderhandelingsproces veel tijd. • Inbrengwaarde van rechten bij voorkeur laag, om herontwikkeling financieel aantrekkelijk te maken en partijen op lange termijn te betrekken in de gebiedsontwikkeling. • Mogelijk actieve rol van de overheid indien herverkaveling en onderhandeling niet van de grond komt. • Het kan dat er alleen gekozen wordt voor gebouwen met een hoge opbrengst waarde. Hierdoor wordt niet geïnvesteerd in sociale bouw. • Positieve waardeontwikkeling is niet gegarandeerd • Wettelijk kader is nog ontoereikend (deelname is niet afdwingbaar, ook niet bij meerderheidsbesluit).

Verhandelbare ontwikkelingsrechten met een salderingsregeling verbinden sloop en nieuwbouw zeer direct, en geeft sloop een woning een zekere commerciële waarde

Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van woningen, door zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde te genereren. Immers zonder sloop geen nieuw recht op ontwikkeling en zonder dat nieuwe recht überhaupt geen recht op ontwikkeling. De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld in een saldo-nul benadering. Zo kan een ontwikkelaar de verplichting van een investering overnemen van een andere investeerder en mag deze in ruil daarvoor weer programma (bijvoorbeeld in een andere dichtheid) realiseren.



We benadrukken hierbij dat het wel cruciaal is om **allereerst afspraken te maken over aantrekkelijke en minder aantrekkelijke locaties in Maastricht**. Belangrijk is te komen tot verankering daarvan in bijvoorbeeld het Omgevingsplan. Alleen zo kan dit arrangement gericht worden ingezet.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Er ontstaat een commerciële waarde voor nieuw te ontwikkelen vastgoed, omdat de ontwikkelingsmarkt ingesnoerd is en het publiekrechtelijk alleen mogelijk is titels te vergeven wanneer in ruil hiervoor woningen uit de markt worden genomen. • In de woningmarkt is brede toepassing mogelijk, zeer geschikt bij uit de markt nemen van gestapelde corporatiecomplexen. • Heeft directe impact op kwaliteit woningmarkt. • Legt directe relatie tussen bestaand incourant aanbod en nieuw te ontwikkelen vastgoed. • Overheid is faciliterend en hoeft geen woningen te verwerven om te slopen.	• In arrangementen met particuliere eigenaren in appartementen ontstaan hold-out problemen, waarbij deel eigenaren weigert te verkopen. • Nieuw arrangement en daardoor intensieve opstartfase. • Marktconform eerder mogelijk bij zeer lage aankoopwaarde van de te slopen voorraad, anders is de investeringsimpuls te laag. • Fiscale aspecten nog onbekend. • Twijfelachtig in hoeverre korting op verhuurdersheffing inzetbaar is in arrangement. • Minder zinvol in gebieden met een te substantiële krimpogave, waardoor sloop- en nieuwbouwoogave elkaar te ver ontlopen.

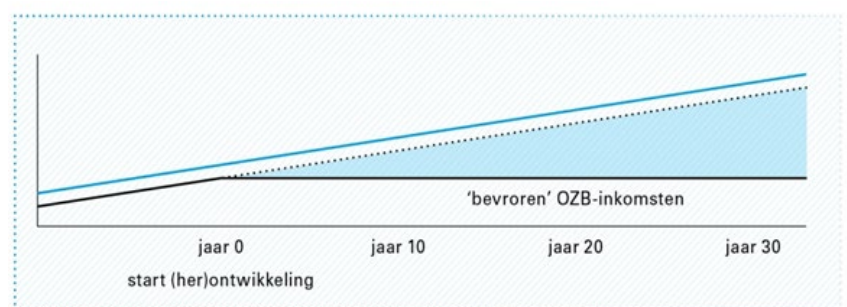
Tax Increment Financing en Lease Increment Financing

Bij Tax Increment Financing (TIF) worden publieke gelden (via OZB-belasting) lokaal geïnvesteerd in herontwikkelingsprojecten die zonder overheidsingrepen niet kansrijk worden geacht. De investering zorgt voor een verhoogde aantrekkelijkheid, wat leidt tot meer private ontwikkeling. De gebiedsgerichte inzet (en mogelijk verhoging) is erop gebaseerd dat de gemeente via de OZB mee profiteren van waardevermeerdering van het particulier eigendom. Alle OZB-inkomsten aan de start van een bepaalde (her)ontwikkeling worden hierbij vastgelegd (en bevroren) en blijven ook daarna naar de publieke middelen toevloeien voor onderhoud van de openbare ruimte. Door de investering (als gevolg van de herontwikkeling) ontstaat waardevermeerdering en stijgt de OZB. De OZB die boven de vrieslijn binnenkomt wordt gebruikt om de initiële investeringen terug te verdienen. Deze inkomstenstijging kan echter ook vooraf (op basis van een prognose van de toekomstige waarde) gebruikt worden om gebiedsontwikkeling te financieren.

Het stimuleren van gebiedsontwikkeling in een dergelijke nieuwe stijl kan gestimuleerd worden wanneer de overheid hierbij een deel van de financiering op zich neemt. Zij kan voor een beperkte periode met een laagrentende lening de gebiedsontwikkeling een impuls geven.

Indien een investering aan het begin van de periode de waardeontwikkeling beïnvloedt (zoals bijvoorbeeld het opkopen van niet-courante woningen), leidt dit tot aanzienlijke

waardevermeerdering van het gebied. Het inzetten van meeropbrengsten uit OZB-inkomsten lijkt hiervoor een geschikt instrument. Daarnaast gaan de investeringen waardedaling tegen. De impact hiervan is waarschijnlijk groter dan het effect van waardestijging. Dit instrument is goed toepasbaar in situaties waar er beperkt kwetsbare woningen voorkomen in wijken met bovengemiddelde omgevingskenmerken. Dit komt relatief veel voor.



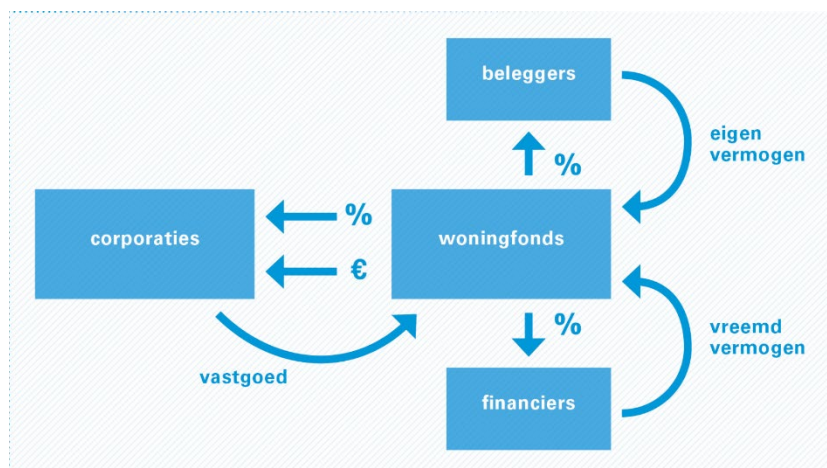
- kosten voor publieke middelen stijgen jaarlijks door inflatie, loonkosten, bevolkingsgroei etc.
- inkomsten voor publieke middelen stijgen jaarlijk door verhoging van de OZB-inkomsten
- bij de start van de (her)ontwikkeling worden inkomsten vanuit de OZB bevroren, terwijl kosten voor publieke middelen nog steeds stijgen
- toenemende OZB-inkomsten worden benut voor het financieren van de (her)ontwikkeling
- door de (her)ontwikkeling ontstaat waardevermeerdering en stijgt de OZB, de inkomsten die boven de vrieslijn uitkomen worden gebruikt om initiële investeringen terug te verdienen

bron: Wikipedia, bewerking Stec Groep

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Extra belastinginkomsten terug naar het oorspronkelijke gebied, dat genereert private investeringen en daarmee extra belastingopbrengsten. • Vrije besteding van extra inkomsten • Geen sprake van Staatssteun.	• OZB kan in Nederland niet zomaar gebiedsgericht worden ingezet en de inkomsten uit OZB zijn vergeleken bij andere landen (zoals de VS) relatief laag. • Huidige wet- en regelgeving over OZB-belasting is beperkend.

Gemengd woningfonds

Bij een gemengd woningfonds gaan corporaties en institutionele of particuliere beleggers een samenwerking aan. Er wordt op basis van het woningbezit van de corporaties een portefeuille opgesteld van woningen van bij voorkeur boven de 145 punten op basis van het woningwaarderingssysteem (prijsspeil 2020). Dit zijn dus woningen boven de liberalisatiegrens. In ruil voor het inbrengen van de woningen krijgen de corporaties zowel aandelen als cash. De beleggers (en mogelijk financiers) brengen eigen en/of vreemd vermogen in en krijgen hiervoor aandelen.



De ingebrachte portefeuille wordt vervolgens op de meeste efficiënte wijze beheerd, wat vaak zal betekenen dat dit door een derde wordt gedaan, mede omwille van de transparantie. Vooraf zijn de deelnemers in het fonds onder meer de inbrengwaarde van het vastgoed, doelstellingen van het fonds en rendementseisen overeengekomen. Om de noodzakelijke efficiëntie te kunnen bereiken, moet de portefeuille een omvang hebben van een paar honderd woningen. De portefeuille heeft bij voorkeur spreiding in locaties, type woningen, huurprijs en ouderdom. Het belangrijkste aandachtspunt bij dit arrangement is draagvlak en financiering.

Een gemengd woningfonds is interessant wanneer de woningen efficiënter worden beheerd dan nu het geval is. Onderzoek heeft aangetoond dat corporaties gemiddeld genomen hogere beheerkosten hebben dan beleggers. Daarnaast sluit het gemengd woningfonds aan bij de discussie rondom het scheiden van DAEB en niet-DAEB-activiteiten van corporaties en het juridisch of administratief scheiden ervan. Corporaties kunnen door middel van fondsvorming een gedeelte van hun eigen vermogen liquide maken, wat ze kunnen inzetten om te investeren in (het onderhoud van) sociale huurwoningen en om de verhuurderheffing te voldoen. Fondsvorming is interessant voor beide partijen, aangezien de corporatie betrokken blijft bij het vastgoed, gemengde wijken ontstaan qua inkomensniveau en kan meedelen in toekomstig rendement en de belegger het risico van de woningen kan delen met de corporatie. Tot slot blijven de woningen ook daadwerkelijk huurwoningen en worden ze dus (voorlopig) niet uitgepand, wat positief is voor de doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor is er eveneens geen sprake van een overvloed aan goedkopere koopwoningen.

Dit instrument zal in Maastricht overwegend ingezet worden met grotere particuliere beleggers. We vermoeden dat institutionele partijen beperkt geïnteresseerd zullen zijn. Eventueel is een koppeling te maken met de huurportefeuille. In dat geval beheren corporatie en belegger gezamenlijk een portefeuille, bestaande uit ingepande particuliere koopwoningen, zie ook box over shared ownership en fondsvorming rond bijzondere niches in de woningmarkt, zoals arbeidsmigranten/kenniswerkers.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Extra bestedingsruimte voor corporaties, maakt activiteiten boven DAEB mogelijk. • Draagt bij aan gemengde wijken. • Laagdrempelig in de middenhuur instappen. • Veilige investering voor beleggers. • Efficiënter beheer van portefeuille, ervaringen omtrent efficiëntie nemen corporaties weer mee bij breder beheer. • Werkt transparantie en professionalisering in de hand. • Geen sprake van Staatssteun.	• Moeilijk om op te zetten (o.a. door cultuurverschillen tussen corporaties en beleggers). • Portefeuille heeft een minimale omvang nodig en moet aan rendementseisen voldoen. • Onduidelijkheid Rijksbeleid zorgt voor onzekerheden bij corporaties en beleggers. • Huidige wet- en regelgeving is complex en beperkend.

BIJZONDERE TOEPASSINGEN VAN GEMENGDE WONINGFONDSEN

1. SHARED OWNERSHIP HELPT OM VOORDELEN VAN HUUR TE MATCHEN MET VOORDELEN KOOP

Regeling waarbij particuliere eigenaren van sloopwoningen een incentive krijgen om mee te werken aan sloop door hen de mogelijkheid te bieden mede-eigenaar te worden van een gelijkwaardige woning voor het deel dat ze daadwerkelijk aan kapitaal inbrengen, bijvoorbeeld 10 of 20%. Dergelijke regelingen worden toegepast in gebieden waarbij de opbrengst van een eigendomswoning zo laag is dat aanschaf van een andere eigendomswoning niet mogelijk is en de persoon in kwestie geen additionele financiering van de bank kan krijgen.

2. WONINGFONDS INZETTEN OP NICHEMARKTEN IN DE WONINGMARKT

We zien in Maastricht meerwaarde om specifiek in te zetten op nichemarkten op de woningmarkt, zoals het onderdak bieden aan arbeidsmigranten/expats/kennisswerkers die voor de lange termijn of permanent zich in Nederland willen vestigen, zoals gezinnen.

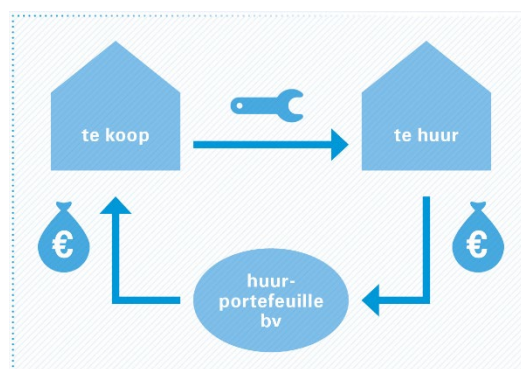
Huurwoningportefeuille opbouwen

Er is een te verwachten toekomstige mismatch in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt in Maastricht. Er zijn segmenten met overschotten (goedkope naoorlogse koopwoningen) en segmenten met tekorten (bijvoorbeeld middeldure levensloopbestendige huur- en koopwoningen). Overwogen kan worden meer in te zetten op het 'inpenden' van koopwoningen ten faveure van de huurmarkt. Het gaat primair om acties in het opstarten van een huurportefeuille die ertoe leiden dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, waarbij private investeerders betrokken zijn.

De huurwoningenportefeuille zal zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verdunningsopgave en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht met zich mee brengt.

De portefeuille kan voorzien in kwalitatieve tekorten in de woningmarkt door onderscheidende segmenten in de huur aan te bieden. De basis hiervoor zijn particuliere koopwoningen. Het kan gaan om diversiteit van segmenten:

- corporaties kopen koopwoningen op voor sale en lease back, of reguliere huur;
- beleggers of corporaties kopen woningen uit de particuliere markt, deze worden verduurzaamd en daardoor huurrijp gemaakt;
- geschikte particuliere koopwoningen kunnen in een VVE-fonds worden opgenomen gericht op geliberaliseerd huursegment.



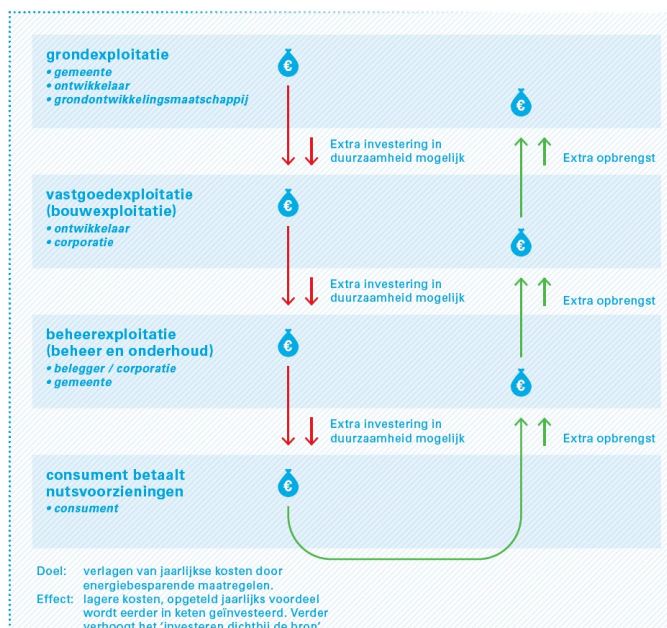
Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Werk maken van gezonde portefeuillestrategie in de gemeente door toevoegingen kansrijk marktsegment • Twee vliegen in één klap: verdunning opgave en woningen courant maken voor verhuur • Samen sterk: opgave lastig door één corporatie of gemeente uit te voeren; samen meer kans op succes • Om neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen te verminderen een correctie doorvoeren op ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen. • Eigenaren meenemen in cultuuromslag naar meer huur. • Huurwoningen zijn in beginsel minder waard dan koopwoningen, daarom worden koopwoningen onvoldoende vaak omgekat naar het huursegment	• Aandachtspunt: bij voorkeur koppelen aan duurzaam en levensloopbestendig renoveren en bouwen. • Aantrekkelijke marktsegmenten kunnen ook door marktpartijen opgepakt worden. • Risico van Staatssteun.

Courante leegstaande koopwoningen worden met circa 15% korting (waardeverschil leegwaarde/ beleggingswaarde) verkocht aan het 'Maastrichts woningfonds. Dit woningfonds kan een gezamenlijke bv van de gezamenlijke woningcorporaties in Maastricht zijn dat voor infrastructuur, beheer en netwerk gebruik kan maken van de infrastructuur van de woningcorporaties.

Duurzaam en levensloopbestendig (ver) bouwen en renoveren

Een deel van de bestaande woningvoorraad in Maastricht voldoet niet optimaal aan de wensen van de bewoners. Daarnaast zijn er veel energie onzuinige woningen en worden doelstellingen voor energiebesparing niet/ moeizaam gehaald. Onder crisis-omstandigheden is er een gebrek aan werkgelegenheid en zijn er financiële risico's voor bewoners en corporaties als gevolg van stijgende energieprijzen (in niet duurzame woningen).

Renovatie van beneden gemiddeld courante woningen op bovengemiddeld scorende locaties leidt tot courante energiezuinige woningen die voldoen aan huisvestingswensen en eisen van bewoners. Dit verhoogt de courantheid van woningen, stimuleert transacties en zorgt voor een positief werkgelegenheidseffect door de bouwwerkzaamheden.



Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw. Het verlengen van de levensduur van een gebouw is één van de meest effectieve manieren om duurzaam te bouwen. Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval. Tegelijk biedt het renoveren van woningen een goede gelegenheid om de woningen energiezuiniger en gezonder te maken. Denk aan betere ventilatie en het oplossen van vochtproblemen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Aanpak incourant vastgoed en deze marktconform maken. • Investerings zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt. • Incourant vastgoed omvormen en uit de markt halen • Sluit aan bij programma's provincie en Rijk.	• Niet elke renovatie leidt tot een waardevermeerdering of verlenging van de levensduur van de woning. • Is alleen aantrekkelijk bij sterk verouderde woningen.

Een transitierегeling om dispositie en nieuwbouw/herstructurering mogelijk te maken

Deze invulling van het dynamisch voorraadbeheer is een manier om private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de regeling, moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cashflow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op een financiering (lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie) uit de transitierегeling.

Een transitierегeling voorziet in de regel slechts voor een deel van de financieringsbehoefte en maakt het aantrekken van meer private investeringen noodzakelijk. Om de juiste afwegingen te maken in het fonds (Welke partijen/projecten ontvangen een sloopbijdrage of een lening of garantstelling vanuit het fonds?) is het van belang om pragmatisch en zakelijk te beslissen op basis van goed onderbouwde business cases en objectieve criteria.

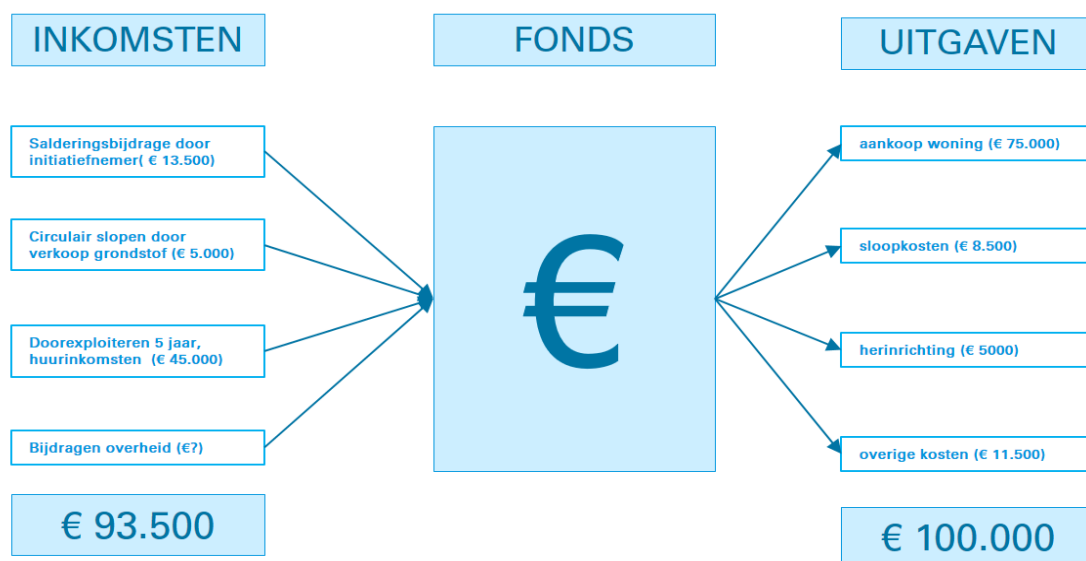
Voordelen	Nadelen/ randvoorwaarden
• Werk maken van uit de markt halen woningen door aantrekkelijk perspectief te bieden voor eigenaars. • Beginnen bij quickwins, succes doorvertalen naar huiverige eigenaren.	• Afschrijving van vastgoed nodig om ontwikkeling op gang te brengen. • Zijn huurders bereid om te verhuizen en ruimte te delen. • Ontwikkelingsperspectief kansarm vastgoed gering (rendabel?).

VOORBEELDEN VAN REGELINGEN BINNEN DE TRANSITIEREGELINGEN

LOKAAAL SLOOPFONDS

Een voorbeeld van zo'n transitierегeling is een regionaal of lokaal) sloopfonds, toegesneden op een financiële bijdrage voor sloopkosten om zo te komen tot het effectueren van bestemmingswijzigingen van woningbouw naar onbebouwde bestemmingen. Het fonds is voor het leeuwendeel revolverend. Revolverend betekent dat de inzet van de middelen uit het fonds na verloop van tijd terugvloeien in het fonds en opnieuw inzetbaar zijn.

Hieronder een schematisch rekenvoorbeeld, uitgaande van een woning ten behoeve van de sloop tegen een waarde van €75.000, bijvoorbeeld een rotte kies.



VERDUNNINGSCHEQUE:

In particulier bezit wil een gezin het naastgelegen huis kopen dat al jaren leeg staat. De wijk/buurt moet verdunnen. Door van 2 huizen 1 te maken en daarmee het gezin te behouden komt een investeringscarroussel op gang. De cheque is een subsidie (aanmoediging) om deze regeling interessant te maken. De cheque wordt terugverdiend doordat minder gesloopt moet worden en mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden.

HUURKORTING:

De huurmarkt en de transitieopgave in het particuliere domein is in beweging te krijgen door ouderen die een grote woning hebben met huurkorting en begeleiding te verleiden tot een verhuizing. Experimenten hiermee leveren positieve resultaten op. Uit de evaluatie blijkt dat ouderen bereid zijn naar een kleinere woning te verhuizen als het verschil in huurprijs niet te groot is en als de corporatie hen begeleidt bij de verhuizing. Op deze manier komen er grotere eengezinswoningen voor jonge gezinnen vrij. Dit experiment betrof vooral huur naar huur. Het is mogelijk ook toepasbaar van koop naar huur.

Strategisch verwerven in particulier bezit

Uitbreiden/omvorming van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (o.a. duur en focus)³⁵ waardoor particuliere woningen als eerste bij de gemeente aangeboden moet worden bij verkoop. Hierdoor wordt ook de opgave actief opgepakt in het particuliere domein. In Maastricht is dit een geschikte aanpak wanneer er op straatniveau een cluster van incurante grondgebondenwoningen is ontstaan. We vinden dit verder een aanpak die zich leent voor appartementencomplexen van particuliere eigenaren. Als na verloop van tijd voldoende woningen in gemeentelijk bezit zijn kan naar een alternatieve invulling of transitie gekeken worden. Tot die tijd kan sprake zijn van tijdelijke verhuur (door corporaties) aan tijdelijke arbeidskrachten of overige doelgroepen (kunstenaars, creatieve bureaus, studenten). Inzet is vooral gewenst om ongewenste effecten te voorkomen, zoals opkopen door pandjesmelkers bij executieveilingen of inzet voor criminele activiteiten. We raden aan dit met name in probleemgebieden in te zetten, om incidenteel een verwerving mogelijk te maken om een doorbraak te forceren, waarbij de gemeente bewoners actief stimuleert te verhuizen.

Voorbeelden van mogelijke toepassingen:

- Toe te passen op probleemwoningen, vooral met verouderde woningen, veel leegstand en grote verdunningsopgave in particulier bezit.
- Gemeente vestigt voorkeursrecht op een locatie/pand waardoor particulieren bij vrijwillige verkoop als eerste bij de gemeente /gemeente het bezit moeten aanbieden. Hierdoor bouwt de gemeente/gemeente een bestand op en kan na verloop van tijd eenvoudig verdund worden in het particuliere domein.
- Gemeente moet een langetermijnvisie hebben waar wel en waar niet te saneren om een gefundeerde beslissing te nemen over aankoop of niet.
- Tijdelijke exploitatie om aanschafwaarde gedeeltelijk terug te verdienen (revolverende karakter).
- Als het bezit bij de gemeente komt, kan zij het verhandelbaar maken in het kader van de 'dispositie' opgave.

³⁵ Instrument WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) bestaat al voor gebieden, maar nog niet voor deze situatie. Er zal een verkenning plaats moeten vinden om te achterhalen of dit haalbaar is. Daarnaast is in het verlengde hiervan interessant om te zien of in bepaalde gebieden extra eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat vastgoed in handen valt van verkeerde partijen. Op zich moeten notarissen het aankaarten als ze verwachten dat het om dubieuze transacties gaat (zwart geld, criminele activiteiten e.d.). Het is wellicht wenselijk om een aanscherping hierop te onderzoeken.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• In bezit krijgen van particulier bezit op slechte plekken. • Voorkomen dat particulier bezit in 'verkeerde handen' terecht komt. • Wachten op vrijwillig verhuizen van particuliere eigenaars van de woning. • Tijdelijke invulling van panden door corporatie of gemeente.	• Lange termijnplanning: afhankelijk van particuliere eigenaars voor in bezit krijgen van volledig gebied of gebouw. • Geen middel om druk op te voeren, voorkomen dat het erger wordt door ingrijpen. • Verwerving tegen marktwaarde, kan dure aangelegenheid worden.

Planvoorraad Maastricht: kwantitatieve overschotten in alle scenario's, goede aansluiting met kwalitatieve behoefte ontbreekt nog

Hierna gaan we in op de woningbouwplancapaciteit van de gemeente Maastricht. We brengen deze in hoofdlijnen (en op gemeenteniveau) in kaart. We gaan hierbij eerst in op de kwantitatieve planvoorraad en behoefte, daarna op de kwalitatieve aspecten van de voorraad.

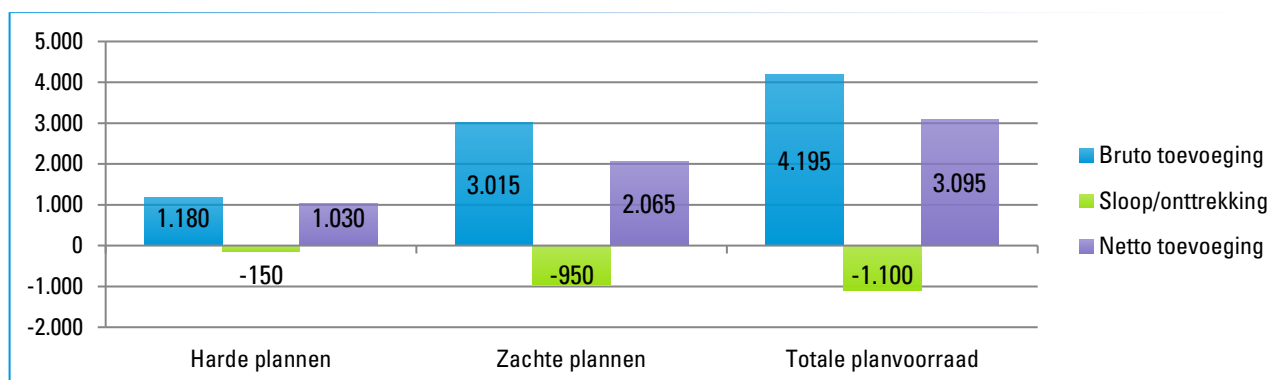
Kwantitatief: bruto toevoeging van 4.195 woningen, maar ook sloop van 1.100 woningen beoogd

In totaal zijn er in de gemeente Maastricht zo'n 4.195 woningen opgenomen in harde³⁶ (1.180) en zachte (3.015) plannen. Dit gaat om de bruto toevoeging. De netto toevoeging betreft circa 3.095 woningen, omdat er ook 1.100 woningen onttrokken worden volgens de planlijst. Dit gaat om zowel harde als zachte plannen.

Sloop van woningen zien we vooral nog terug in zachte plannen (en is daarmee weinig concreet)

Wat opvalt is dat zachte plannen relatief gezien meer woningen toevoegen in combinatie met onttrekkingen (al dan niet elders in de gemeente). Tegenover toevoeging van zo'n 3.015 woningen, staat een onttrekking van 950 woningen (32%). Voor de harde plannen ligt deze verhouding veel lager, met circa 1.180 toevoegingen tegenover 150 onttrekkingen (13%). Dit betekent dat in de huidige planvoorraad de toevoeging van woningen beter verankerd is dan onttrekking, omdat deze plannen nog hoofdzakelijk een zachte status hebben. Zie onderstaande figuur voor een overzicht van de bruto en netto toevoegingen, onderverdeeld naar zachte plannen, harde plannen en de totale planvoorraad.

Figuur 42: overzicht toevoeging en onttrekking van woningen naar planhardheid



Bron: Planlijst gemeente Maastricht (peildatum 28 mei 2020). Bewerking Stec Groep (2020).

³⁶ We beschouwen de juridische harde planvoorraad als harde plannen (onherroepelijke bestemmingsplannen). Hierbij zien we de circa 2.000 woningen in strategische projecten als zachte plancapaciteit (los van de subregionale programmering en onderliggende afspraken).

In alle scenario's is sprake van kwantitatieve overschotten als alle plannen doorgang vinden

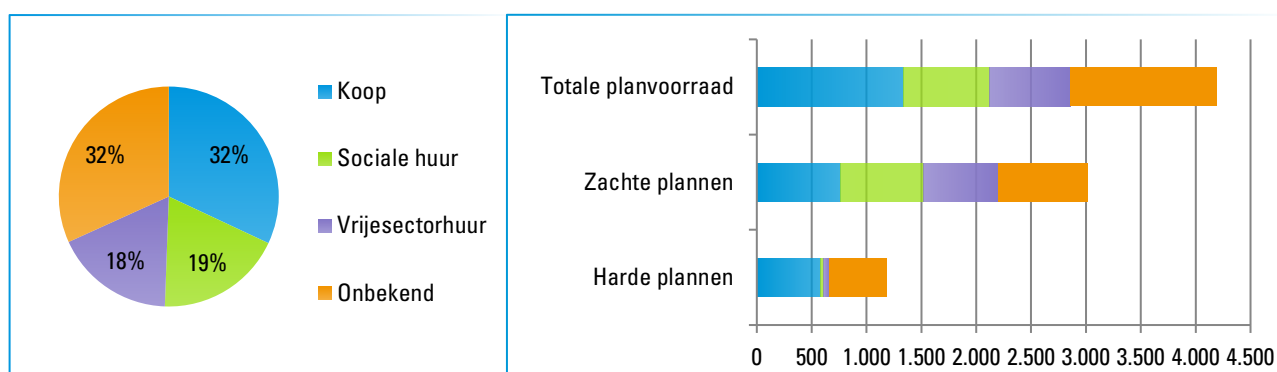
De kwantitatieve behoefte aan woningen in Maastricht varieert van -4.130 tot +1.435 (tot 2030) volgens de scenario's in bijlage 1. Dit betreft alleen nog de behoefte vanuit de huishoudensontwikkeling, zonder rekening te houden met toevoegen of onttrekken van woningen. Wanneer alle woningbouwplannen in de gemeente doorgang vinden zal er een kwantitatief overschot ontstaan van 1.660 tot 7.225 woningen. Wanneer alleen de harde woningbouwplannen tot uitvoering worden gebracht is er nog sprake van een kwantitatief overschot maximaal 5.160 woningen. Alleen in het werkgelegenheidsscenario is dan nog een resterende behoefte aan 400 woningen.

Om overschotten op de woningmarkt (en effecten op de bestaande woningvoorraad) te voorkomen dient kritisch gekeken te worden naar de gehele woningbouwprogrammering. Belangrijk is om te kiezen voor plannen en woningen die ook op de (middel)lange termijn voorzien in een kwalitatieve behoefte. Daarom confronteren we hierna (op hoofdlijnen) de kwalitatieve kenmerken van de woningen in zachte en harde plannen (bruto toevoeging³⁷). We gaan in op eigendomsvormen en woningtypen.

Circa een derde van alle plannen betreft koop en een derde huur

Van alle woningen in plannen zal ongeveer een derde een koopwoning worden en een derde een huurwoning. Van de overige plannen is het beoogde eigendom nog niet bekend. Vaak is zulke informatie bij zachte plannen nog niet bekend, omdat deze plannen zich in een relatief vroeg stadium bevinden. Zie onderstaand figuur links. Maar ook wanneer we de uitsplitsing maken tussen harde en zachte plannen, valt op dat er ook van veel woningen in harde plannen onbekend is of de beoogde woningen koop of huur betreffen (bij circa 520 woningen, 44%). Van de woningen waarvan de beoogde eigendomsvorm wel bekend is ligt de nadruk sterk op koopwoningen (circa 580 woningen, 49%) Zie onderstaand figuur rechts.

Figuur 43: planvoorraad verdeeld naar eigendom, relatief (links) en absoluut (rechts)



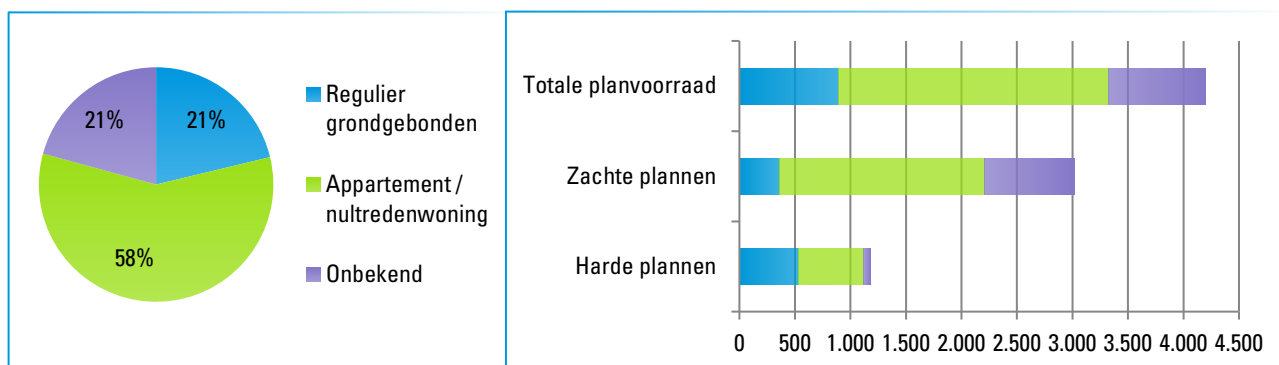
Bron: Planlijst gemeente Maastricht (peildatum 28 mei 2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Circa 60% van de woningen betreft een appartement/nultredenwoning, ook bij harde plannen

Wanneer we onderscheid maken naar woningtypen, valt op dat bijna 60% van de woningen in plannen een appartement of nultredenwoning betreft. Van de overige woningen betreft de helft een reguliere grondgebonden woning, en van de andere helft is het beoogde woningtype nog niet bekend. Zie onderstaand figuur links. Wanneer we de uitsplitsing maken tussen zachte en harde plannen valt op dat bij de zachte plannen 61% van de beoogde woningtypen een appartement/nultredenwoning betreft (1.850) woningen). Dit is ook bij 50% van de harde plannen het geval (585 woningen). Zie onderstaand figuur rechts.

³⁷ Er is geen informatie bekend over welke woningtypen gesloopt worden, dus is de netto toevoeging ook niet bekend.

Figuur 44: Planvoorraad verdeeld naar woningtype, relatief (links) en absoluut (rechts)



Bron: Planlijst gemeente Maastricht (peildatum 28 mei 2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Bijlage 3: kantelpunten

In deze bijlage verkennen we welke kantelpunten relevant zijn voor adaptieve woningbouwprogrammering in de gemeente Maastricht. We gaan in op vier thema's: huishoudens, migratie, leegstand en werkgelegenheid. Daarna trekken we conclusies over welke ontwikkelingen daadwerkelijk kantelpunten (of trendbreuken) zijn en welke daarvan het meest relevant zijn voor de gemeente Maastricht.

Huishoudensontwikkeling

Huishoudensontwikkeling gaat zowel over de kwantitatieve ontwikkeling (neemt het aantal huishoudens toe of af?) als de kwalitatieve ontwikkeling (welke doelgroepen nemen toe of af?).

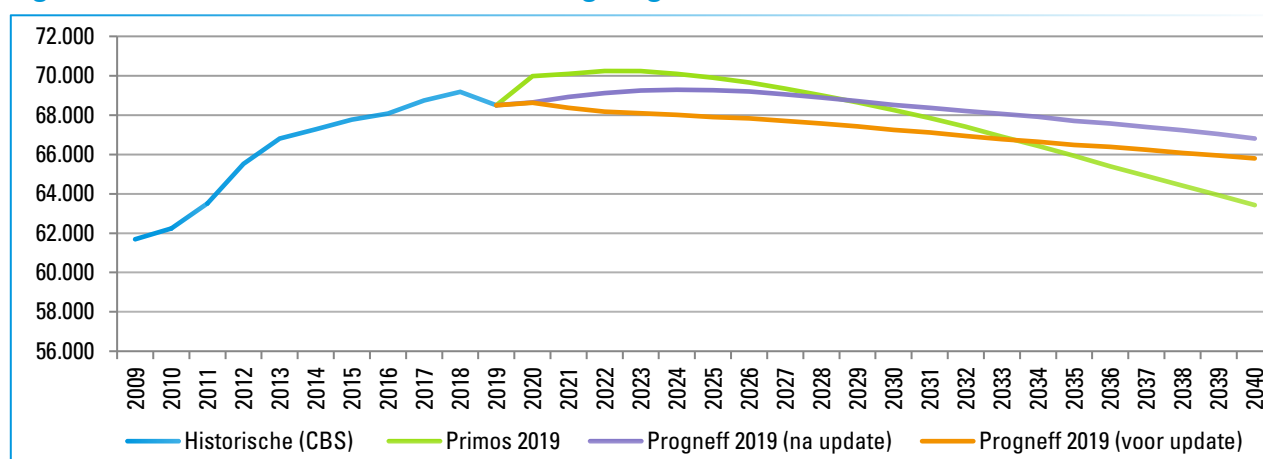
Aantal huishoudens: op termijn vlak de groei af en slaat om in een afname

Sinds 2009 is het aantal huishoudens in de gemeente Maastricht toegenomen met circa 6.800: van 61.700 in 2009 tot 68.500 in 2019 (stand 1 januari, CBS). De prognoses van Primos en Progneff voorspellen een daling van het aantal huishoudens voor de komende tien en twintig jaar. Zie onderstaande figuur en tabel.

Wat valt op?

- Op de langere termijn daalt het aantal huishoudens in alle prognoses (tienjaarsperiode).
- Het basisscenario (Progneff 2019 update) gaat in de eerste 5 jaar uit van een groei: monitor of dit plaatsvindt. Zo niet, dan overstappen naar het scenario van 'voor de update'.
- Kantelpunt: aantal huishoudens blijft groeien na 2025. Gevolg: overwegen meer plannen uit te voeren. Maar als afname sterker doorzet dan nu verwacht is dat ook een kantelpunt. Overweeg dan over te stappen naar een minder positief scenario: minder migratie.

Figuur 45: verwachte huishoudensontwikkeling Progneff 2019 en Primos 2019



Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 33: verwachte huishoudensontwikkeling Progneff 2019 en Primos 2019

Prognose	Ontw. 2020-2025	Ontw. 2025-2030	Ontw. 2030-2035	Ontw. 2035-2040
Primos 2019	-85	-1645	-2.330	-2.495
Progneff 2019 (na update)	610	-745	-815	-890
Progneff 2019 (voor update)	-1.065	-1.500	-1.365	-1.395
Totaal (gemiddeld)	-180	-1.300	-1.505	-1.595

Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

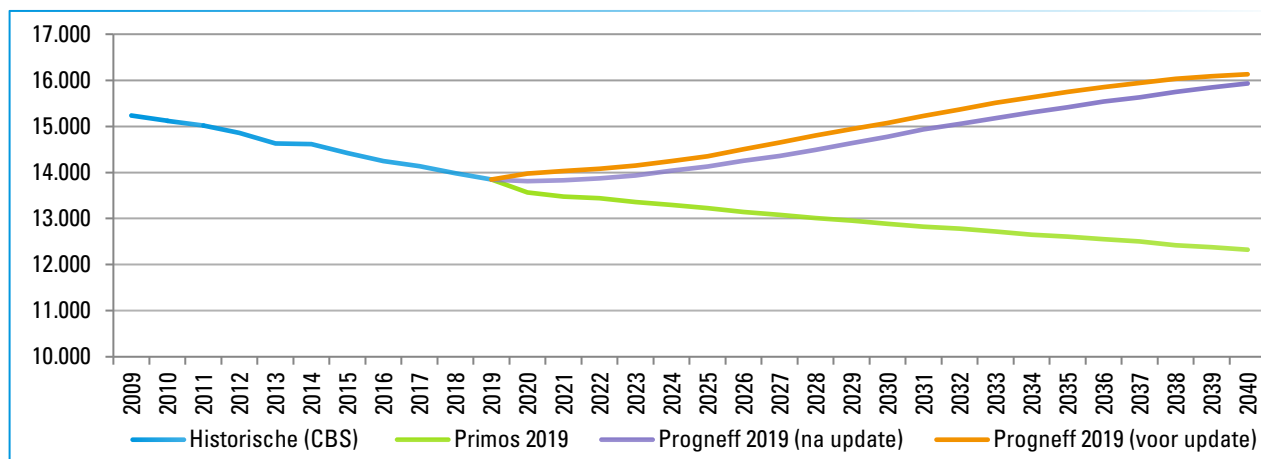
Aantal gezinnen: Progneff gaat uit van toename, Primos gaat uit van afname

Sinds 2009 is het aantal gezinnen in de gemeente Maastricht afgenomen met circa 1.390: van 15.235 in 2009 tot 13.845 in 2019 (stand 1 januari, CBS). De prognose van Primos voorspelt dat deze daling verder voorzet, terwijl beide Progneff prognoses voorspellen dat het aantal gezinnen weer zal toenemen de komende tien en twintig jaar. Zie onderstaande figuur en tabel.

Wat valt op?

- Beide prognoses voorspellen een andere ontwikkeling, dit maakt de ontwikkeling van het aantal gezinnen een belangrijke indicator om te monitoren.
- Het basisscenario gaat uit van een groei van het aantal gezinnen. Analyses met Primos2019 hebben echter ook laten zien dat er een behoefte is aan gezinswoningen (bestaande gezinnen willen ook verhuizen namelijk). Zie daarvoor het tekstkader in bijlage 1 over Primos 2019 (bij het basisscenario).
- Ingrijpen bij een daling van het aantal gezinnen is daarom niet direct nodig. Mits deze niet negatiever uitvalt dan de verwachtingen van Primos 2019.

Figuur 46: verwachte ontwikkeling van gezinnen Progneff 2019 en Primos 2019



Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 34: verwachte ontwikkeling van gezinnen Progneff 2019 en Primos 2019

Prognose	Ontw. 2020-2025	Ontw. 2025-2030	Ontw. 2030-2035	Ontw. 2035-2040
Primos 2019	-340	-340	-275	-285
Progneff 2019 (na update)	320	645	640	515
Progneff 2019 (voor update)	380	720	670	385
<i>Totaal (gemiddeld)</i>	<i>120</i>	<i>340</i>	<i>345</i>	<i>205</i>

Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Aantal alleenstaanden: aantal alleenstaanden groeit nog (licht), maar neemt op termijn af

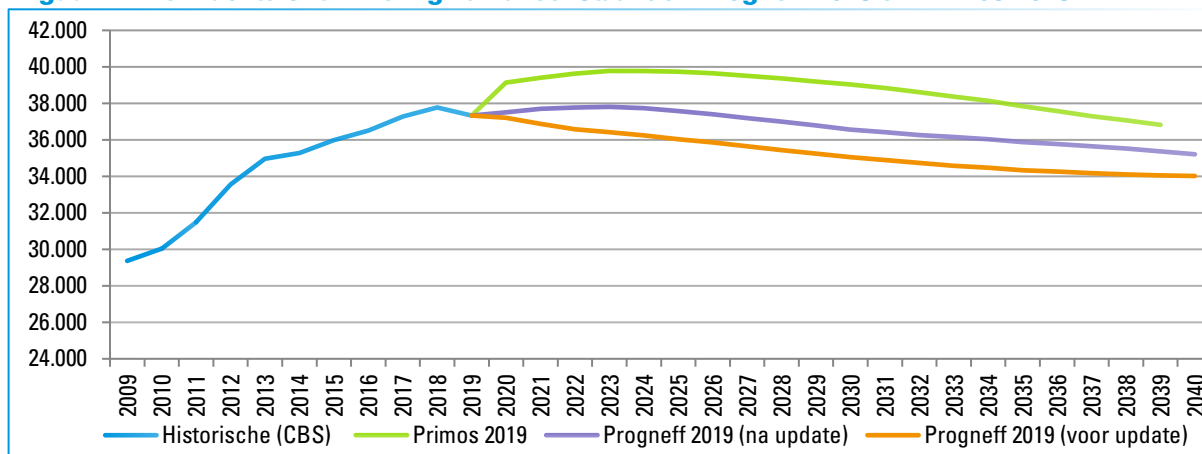
Sinds 2009 is het aantal alleenstaanden in de gemeente Maastricht toegenomen met circa 7.965: van 29.370 in 2009 tot 27.330 in 2019 (stand 1 januari, CBS). De prognose van Primos voorspelt dat deze stijging de aankomende vijf jaar verder doorzet, en daarna omslaat in een daling. Progneff (de update) voorspelt eenzelfde trend, maar met een kleinere stijging tot 2025. Zie onderstaande figuur en tabel.

Wat valt op?

- Zowel Primos als de update van Progneff voorspellen een soortgelijke ontwikkeling: groei tot 2025, daarna een afname van het aantal alleenstaanden.

- Een kantelpunt zou daarom ontstaan wanneer na 2025 een groei van het aantal alleenstaanden plaatsvindt. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat er meer (kleine) woningen voor deze doelgroep nodig zijn in Maastricht.

Figuur 47: verwachte ontwikkeling van alleenstaanden Progneff 2019 en Primos 2019



Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 35: verwachte ontwikkeling van alleenstaanden Progneff 2019 en Primos 2019

Prognose	Ontw. 2020-2025	Ontw. 2025-2030	Ontw. 2030-2035	Ontw. 2035-2040
Primos 2019	595	-710	-1.180	-1.285
Progneff 2019 (na update)	70	-1.020	-695	-660
Progneff 2019 (voor update)	-1.175	-995	-710	-315
Totaal (gemiddeld)	-170	-905	-860	-755

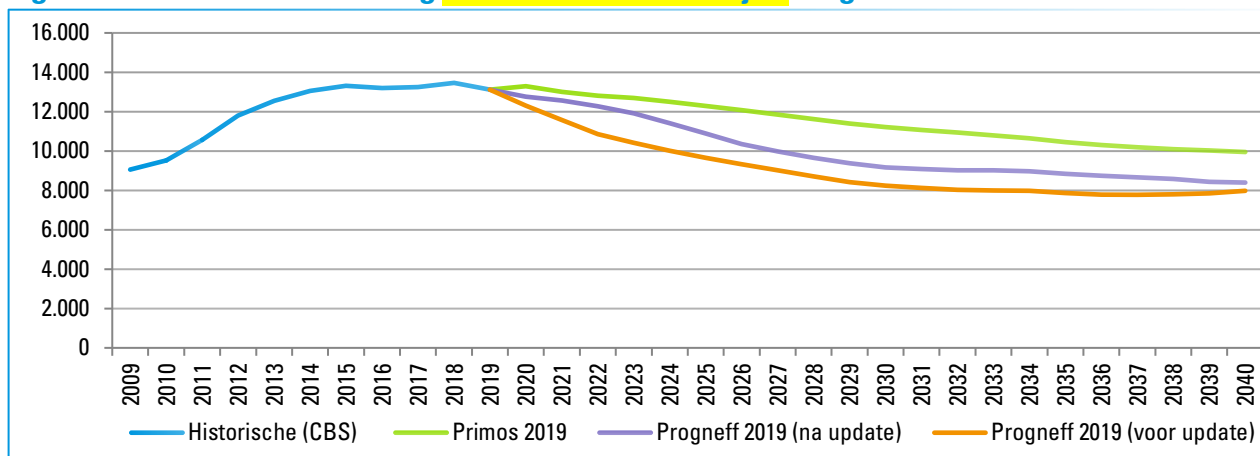
Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Aantal huishoudens tot 25 jaar: aantal alleenstaanden groeit nog (licht), maar neemt op termijn af

Sinds 2009 is het aantal huishoudens tot 25 jaar in de gemeente Maastricht toegenomen met circa 4.060: van 9.060 in 2009 tot 13.115 in 2019 (stand 1 januari, CBS). Dit is inclusief studenten. We zien wel dat er sinds 2014 stabilisatie in de groei is opgetreden. Volgens alle prognoses zal deze doelgroep de komende vijf en tien jaar in omvang afnemen. Zie onderstaande figuur en tabel.

Wat valt op?

- Alle prognoses wijzen op een afname van het aantal huishoudens tot 25 jaar (inclusief studenten). Dit betekent dat er op termijn wellicht minder huishoudens in Maastricht een gezin zullen vormen.
- Een kantelpunt zou ontstaan wanneer het aantal huishoudens tot 25 jaar toeneemt. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat er op de korte termijn meer (kleine) woningen voor deze doelgroep nodig zijn in Maastricht. Op de lange termijn neemt de behoefte aan grondgebonden woningen mogelijk ook toe.

Figuur 48: verwachte ontwikkeling van huishoudens tot 25 jaar Progneff 2019 en Primos 2019

Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 36: verwachte ontwikkeling van huishoudens tot 25 jaar Progneff 2019 en Primos 2019

Prognose	Ontw. 2020-2025	Ontw. 2025-2030	Ontw. 2030-2035	Ontw. 2035-2040
Primos 2019	-1.000	-1.080	-765	-500
Progneff 2019 (na update)	-1.865	-1.710	-335	-445
Progneff 2019 (voor update)	-2.640	-1.425	-370	115
Totaal (gemiddeld)	-1.835	-1.405	-490	-275

Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Migratie (binnenlands en buitenlands)

Migratie is vaak een onzekere factor in prognoses. Maar voor Maastricht is buitenlandse migratie de laatste jaren de enige reden dat het aantal inwoners nog toeneemt. Meer of minder (buitenlandse) migratie heeft een relatief sterke invloed op de toekomstige behoefte aan woningen in de gemeente. Het is daarom zeer wezenlijk om de migratie te monitoren. Dit geldt zowel voor binnenlandse als buitenlandse migratie.

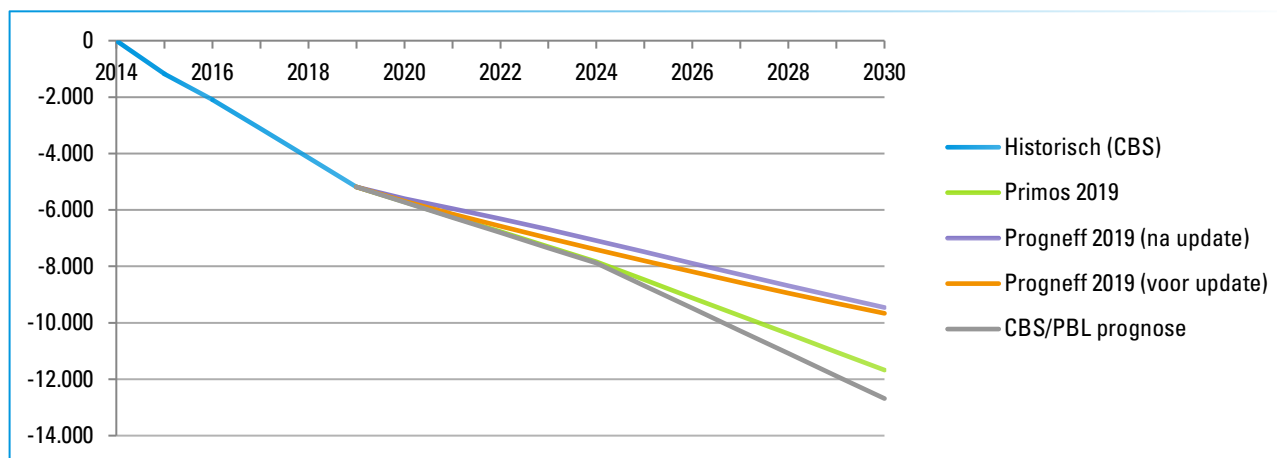
Binnenlandse migratie: naar verwachting zet negatief migratiesaldo door

Tussen 2010 en 2020 was er gemiddeld sprake van een negatief binnenlands migratiesaldo van 635 personen. In de laatste vijf jaar was het negatieve binnenlandse migratiesaldo gemiddeld zelfs 1.035. Omdat fluctuaties per jaar kunnen optreden is het goed om deze ontwikkeling over een langere periode te volgen, bijvoorbeeld 2 of 3 jaar.

Wat valt op?

- De verwachtingen van de verschillende prognoses volgen dezelfde dalende lijn. Zie onderstaande figuur en tabel. Hoewel de verschillen per jaar relatief klein zijn, zorgen deze cumulatief de komende tien jaar wel voor verschillen tussen de verwachtingen van Primos en CBS/PBL enerzijds, en Progneff anderzijds.
- Ook valt op dat alle prognoses zijn minder negatief dan de historische ontwikkeling laat zien. Dit geldt zeker voor het basisscenario. Het is prima om uit te gaan van deze verwachtingen, maar we raden de gemeente wel aan om te monitoren of dit daadwerkelijk zo plaatsvindt. Afwijkingen beïnvloeden immers op termijn ook de woningbehoefte.
- Er zou sprake zijn van een kantelpunt als er een positief saldo optreedt (daar gaat geen enkele prognose van uit), of wanneer het binnenlands migratiesaldo voor langere tijd positiever is dan -300 (dit kwam de afgelopen jaren slechts drie keer voor, en nooit meerdere jaren achtereen).

Figuur 49: cumulatief binnenlands migratiesaldo gemeente Maastricht (2014 tot 2030)



Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 37: gemiddeld binnenlands migratiesaldo tot 2030

Prognose	Gemiddeld jaarlijks saldo 2020-2025	Gemiddeld jaarlijks saldo 2025-2030
Primos 2019	-530	-640
Progneff 2019 (na update)	-380	-400
Progneff 2019 (voor update)	-445	-380
CBS/PBL	-540	-800
<i>Totaal (gemiddeld)</i>	<i>-475</i>	<i>-555</i>

Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

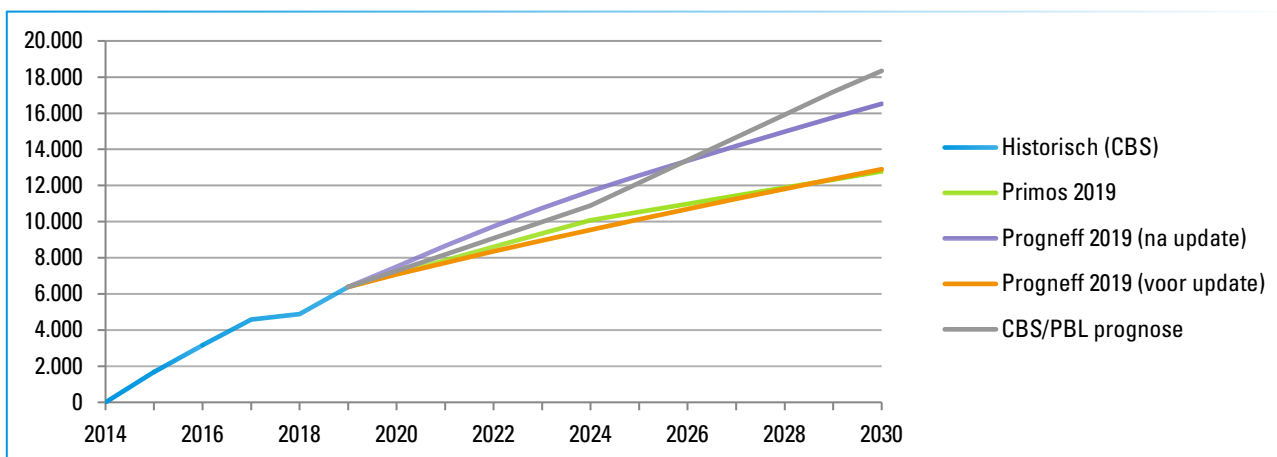
Buitenlandse migratie: naar verwachting zet positief migratiesaldo door

Tussen 2010 en 2020 was er gemiddeld sprake van een positief buitenlands migratiesaldo van circa 1.300 personen. Gemiddeld zit er geen verschil in de periode 2010-2020 en 2015-2020. Omdat fluctuaties per jaar kunnen optreden is het goed om deze ontwikkeling over een langere periode te volgen, bijvoorbeeld 2 of 3 jaar.

Wat valt op?

- De verwachtingen van de verschillende prognoses volgen dezelfde stijgende lijn. Zie onderstaande figuur en tabel. Hoewel de verschillen per jaar relatief klein zijn, zorgen deze cumulatief de komende tien jaar wel voor verschillen tussen de verwachtingen van Progneff (voor de update) en Primos enerzijds, en Progneff (na de update) en CBS anderzijds. Hierin is duidelijk de aanname over verhoogde buitenlandse migratie in beide prognoses terug te zien.
- Ook valt op dat alle prognoses zijn minder positief dan de historische ontwikkeling laat zien. Dit geldt ook voor het basisscenario. Het is prima om uit te gaan van deze verwachtingen, maar we raden de gemeente wel aan om te monitoren of dit daadwerkelijk zo plaatsvindt. Afwijkingen beïnvloeden immers op termijn ook de woningbehoefte.
- Er zou sprake zijn van een kantelpunt als er een negatief saldo optreedt (daar gaat geen enkele prognose van uit), of wanneer het buitenlands migratiesaldo voor langere tijd negatiever is dan +500 (dit kwam de afgelopen jaren slechts drie keer voor, en nooit meerdere jaren achtereen).

Figuur 50: cumulatief buitenlands migratiesaldo gemeente Maastricht (2014 tot 2030)



Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 38: gemiddeld buitenlands migratiesaldo tot 2030

Prognose	Gemiddeld jaarlijks saldo 2020-2025	Gemiddeld jaarlijks saldo 2025-2030
Primos 2019	740	450
Progneff 2019 (na update)	1.060	815
Progneff 2019 (voor update)	635	560
CBS/PBL	900	1.260
<i>Totaal (gemiddeld)</i>	<i>835</i>	<i>770</i>

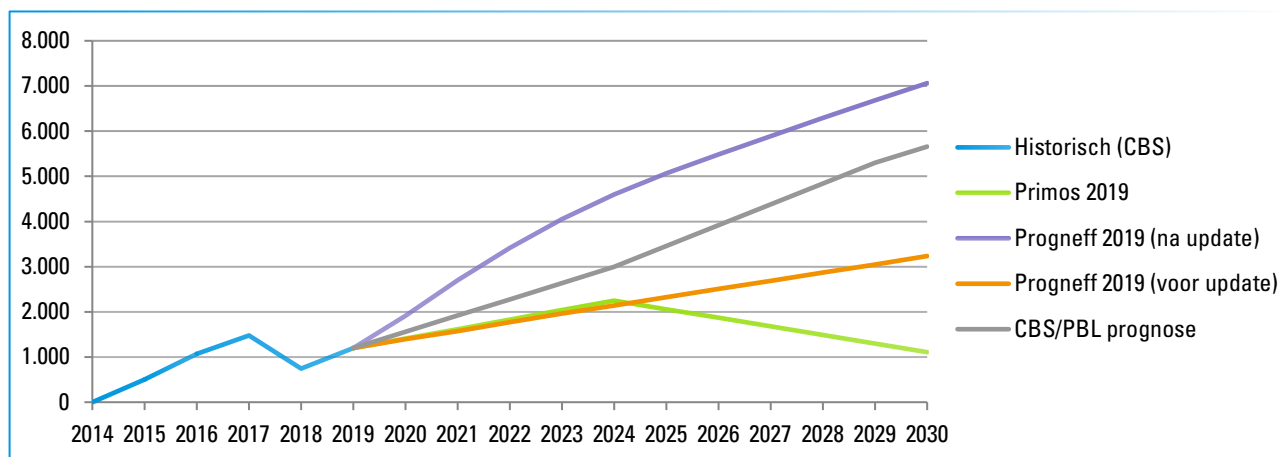
Bron: CBS (2020), Progneff prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie kunnen elkaar 'opheffen'

Wanneer we de ontwikkelingen van binnenlandse en buitenlandse migratie optellen, ontstaat er een totaal migratiesaldo. Tussen 2010 en 2020 was er gemiddeld sprake van een positief migratiesaldo van zo'n 660 personen. In de laatste vijf jaar lag dit positieve migratiesaldo iets lager, op gemiddeld 240 personen.

Wat valt op?

- Fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie kunnen elkaar opvangen (wanneer de ene zich negatiever ontwikkelt dan verwacht en de andere positiever). Ontwikkelingen hierin moeten daarom in samenhang beschouwd worden.
- Met name het basisscenario (Progneff 2019 na update) gaat uit van een zeer positief totaal saldo. Hierin is duidelijk de aanname over verhoogde buitenlandse migratie in beide prognoses terug te zien. Het is prima om uit te gaan van deze verwachtingen, maar we raden de gemeente wel aan om te monitoren of dit daadwerkelijk zo plaatsvindt. Afwijkingen beïnvloeden immers op termijn ook de woningbehoefte.
- Er zou sprake zijn van een kantelpunt wanneer er een negatief saldo optreedt (daar gaat geen enkele prognose van uit voor 2025). Ook wanneer het jaarlijkse saldo zich langere tijd rond de + 200 personen begeeft kan overwogen worden om over te stappen naar het scenario met verminderde migratie.

Figuur 51: cumulatief totaal migratiesaldo gemeente Maastricht (2014 tot 2030)

Bron: CBS (2020), Prognose prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 39: gemiddeld buitenlands migratiesaldo tot 2030

Prognose	Gemiddeld jaarlijks saldo 2020-2025	Gemiddeld jaarlijks saldo 2025-2030
Primos 2019	210	-190
Prognose 2019 (na update)	680	415
Prognose 2019 (voor update)	190	180
CBS/PBL	360	460
<i>Totaal (gemiddeld)</i>	<i>360</i>	<i>215</i>

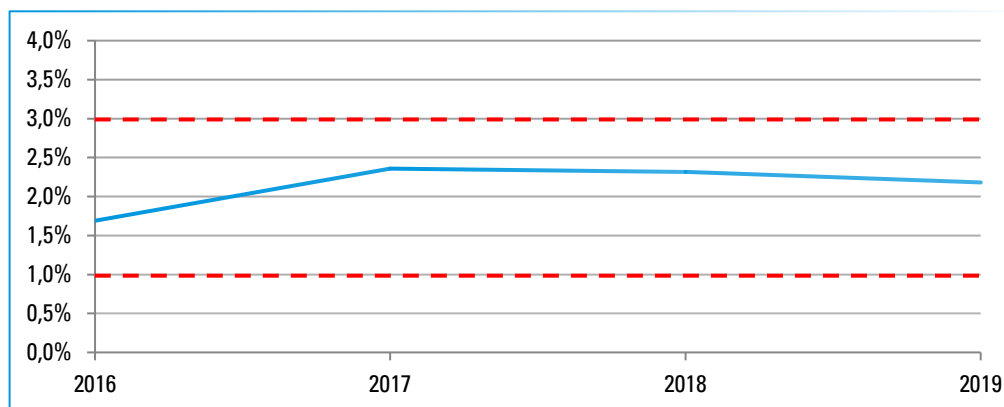
Bron: CBS (2020), Prognose prognose (2019), Primos prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Leegstand woningmarkt

Frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Hierdoor is het voor huishoudens mogelijk om te verhuizen en door te stromen naar een andere woning. De frictieleegstand wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizingen, verkoop of verbouwing. Een gezonde frictieleegstand voor de woningmarkt is 2%. Onderstaand figuur toont aan dat er in de gemeente Maastricht de afgelopen jaren sprake was van een leegstand rondom deze 2%. Dit duidt op een gezonde woningmarkt.

Het is wel belangrijk om leegstand te blijven monitoren. Een te lage leegstand zorgt namelijk voor krapte en gebrek aan doorstroming. Er is dan meer behoefte aan (tijdelijke) woningen. Een te hoge leegstand zorgt daarentegen voor een te ruime marktspanning. Dit laatste is voor Maastricht (op termijn) een risico, omdat Zuid-Limburg als regio te maken heeft met bevolkings- en huishoudensafname. Leegstand boven frictieniveau kan leiden tot verpaupering, leefbaarheidsproblemen en waardedaling van vastgoed. Niet alleen voor de betreffende woningen, maar ook voor omliggend vastgoed. Als stelregel geldt: iedere procentpunt leegstand boven frictieleegstand leidt tot 1,5 tot 1,8% daling van de woningwaarden (SEV, 2013).

Zolang de leegstand schommelt rond frictieleegstand kan de woningbouwprogrammering volgens het basisscenario worden voortgezet. Komt deze structureel rond de 1% te liggen, dan moet er versnel woningbouw gerealiseerd worden. Maar komt deze structureel rond de 3% te liggen, dan dienen er óf minder nieuwe woningen toegevoegd te worden óf meer incurante woningen onttrokken te worden.

Figuur 52: leegstand woningmarkt Maastricht

Bron: Leegstandsmonitor CBS, inclusief energiecorrectie (2020). Bewerking Stec Groep.

Werkgelegenheid

Toelichting op historische economische ontwikkeling in Maastricht

Economie heeft onmiskenbaar ook een relatie met demografie. Beide zijn regionale markten, die elkaar onderling beïnvloeden. Zo is in steden (en stedelijke gebieden) de verhouding tussen wonen en werken (woon-werkindex) bovengemiddeld. En wordt in steden relatief vaak meer gewerkt dan gewoond: het aandeel arbeidsplaatsen is gemiddeld hoger dan het aandeel potentiële beroepsbevolking. Dit betekent dat de werkgelegenheid in steden een regionale functie heeft, omdat personen die in steden werken ook in de omliggende regio wonen. We concluderen dat het aantal arbeidsplaatsen in Maastricht lager ligt dan de potentiële beroepsbevolking (uitgaande van inwoners tussen 19 en 67 jaar). De netto arbeidsparticipatie (arbeidsdeelname 15 tot 75 jaar) ligt in Maastricht met 61% ook onder het landelijk gemiddelde van 68%.

De laatste tien jaar (periode 2009-2018) is het aantal banen in Maastricht met -0,01% per jaar gedaald. De laatste vijf jaar (2014-2018) is het aantal arbeidsplaatsen jaarlijks met bijna 1,0% per jaar gegroeid. Hiermee is de daling gedurende de economische crisis (vanaf circa 2008 tot 2014/15) grotendeels te niet gedaan. Maar, het aantal arbeidsplaatsen ligt nog steeds onder het niveau van 2008. Dit blijkt ook uit de woon-werk balans in de gemeente (verhouding inwoners-banen) die in 2008 op 64% lag en momenteel op 60%. Voldoende en passende werkgelegenheid is belangrijk om een arbeidsinclusieve stad te zijn. Dit is een stad waarin iedereen een plek kan vinden om te kunnen werken en naar vermogen kan presteren. Dit verhoogt de arbeidsparticipatie. Voor Maastricht is het van economisch belang om de woon-werk index minimaal gelijk te houden (nu circa 60%) of bij voorkeur te verhogen. Hiermee wint de stad aan aantrekkelijkheid voor toekomstige (maar ook bestaande) inwoners. Overigens blijkt uit meest recente cijfers (2019) dat het aantal inwoners in Maastricht afneemt, terwijl het aantal banen toeneemt. De woon-werk index neemt daarmee ook toe.

Economische verwachtingen in relatie tot kantelpunten: werkgelegenheidsontwikkeling

Hoewel de werkgelegenheid niet één op één te vertalen is naar behoefte aan woningen, zorgt meer werkgelegenheid (bij gelijkblijvende woon-werkbalans) voor extra inwoners en huishoudens. Onderstaand figuur toont daarom de verwachtingen voor de werkgelegenheidsontwikkeling.

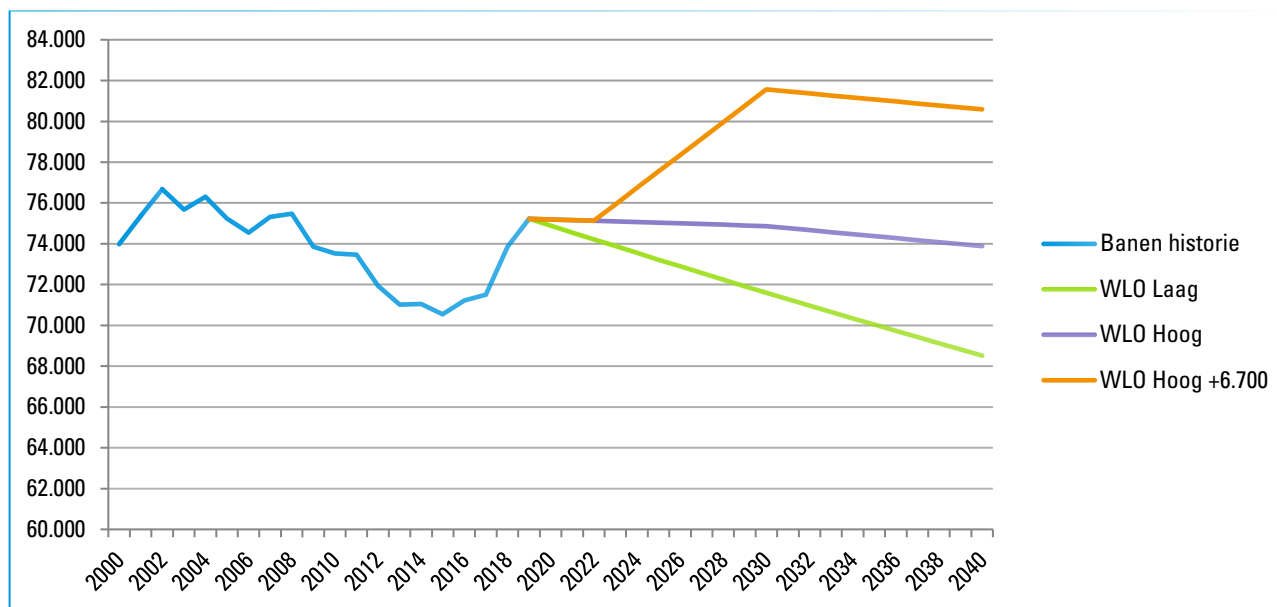
Op basis van bovenstaande ontwikkelingen schatten we in dat het WLO Hoog scenario voor Maastricht.

- In het basisscenario gaan we dan ook uit van een werkgelegenheidsontwikkeling volgens het WLO Hoog scenario. Dit betekent dat er jaarlijks een lichte afname van het aantal banen plaatsvindt: -0,04% tot 2030. Zolang er deze daling niet sterker afneemt, of er concrete invulling komt aan de 6.700 extra banen, kan het basisscenario verder voortgezet worden.
- In het scenario met meer werkgelegenheid gaan we uit van een toename van 6.700 banen bovenop het basisscenario (dus WLH Hoog +6.700). Om werkgelegenheid als kantelpunt te kunnen benutten om

over te stappen naar dit scenario dient heel concreet inzichtelijk te zijn welke banen op de Chemelot Campus en Einstein Telescoop wanneer gerealiseerd zullen worden (onderstaand figuur toont enkel en lineaire indicatie).

- In het WLO Laag scenario neemt de werkgelegenheid tot 2030 jaarlijks af met circa -0,45%. In dit geval zal (bij een gelijkblijvende woon-werkbalans) ook het aantal huishoudens sterker afnemen. Wanneer deze ontwikkeling zich enkele jaren achter elkaar doorzet, dient overwogen te worden over te stappen naar een minder positief scenario voor de huishoudensontwikkeling (minder migratie bijvoorbeeld).

Figuur 53: ontwikkeling werkgelegenheid gemeente Maastricht (2000 tot 2040)



Bron: Gemeente Maastricht (2019), PBL/CPB WLO-scenario's (2015). Bewerking Stec Groep (2020).

Bijlage 4: verdieping wonen en zorg



In deze bijlage brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intra- en extramurale zorggebruik in de gemeente Maastricht in beeld. Vervolgens geven we voor beide een indicatie van de zorgbehoefte in tot 2030.

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen, is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering of ambulantisering genoemd.³⁸ Concreet betekent dit dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal).³⁹ Zij ontvangen dus zorg in de eigen woonomgeving in plaats van in een instelling. Als gevolg hiervan zijn nieuwe initiatieven voor (geclusterde) zorgwoningen nodig, als alternatief voor intramuraal verblijf.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, etc.) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos 2019. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, etc.) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van de extramuralisering van zorgbehoevenden met een zorgzwaartepakket tot en met 5.

Behoefte intramurale zorg daalt met circa 100 zorgbehoevenden

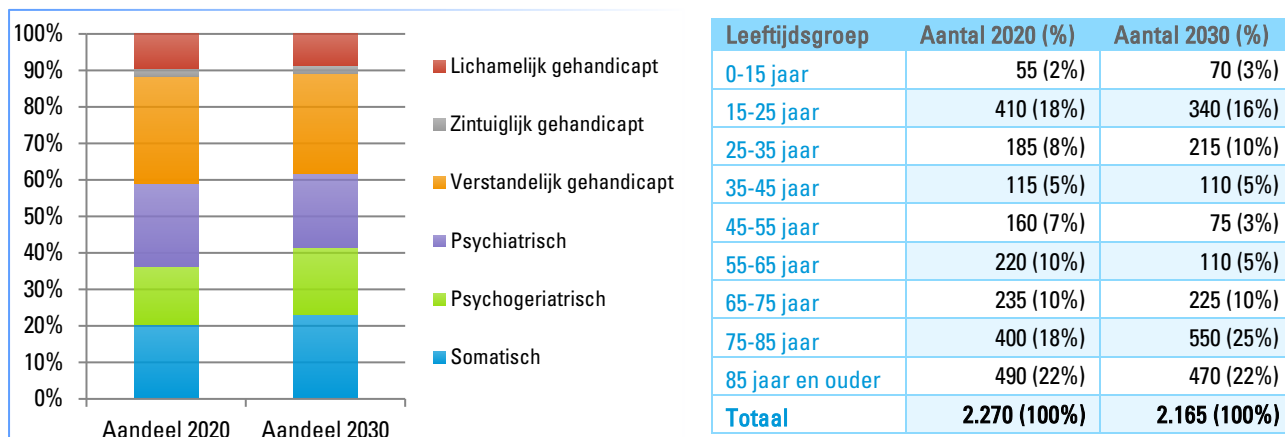
Intramurale zorg 2020: grootste groep zijn verstandelijk gehandicapten en psychiatrische zorgvragers

De leeftijd van de circa 2.270 personen in een intramurale zorgwoning in Maastricht loopt uiteen. De oudste leeftijdsgroepen zijn wel sterk vertegenwoordigd: 18% is tussen 75 en 85 jaar en 22% is 85 jaar of ouder. Een andere grote groep zijn personen tussen de 15 en 25 jaar (410 zorgvrager, circa 18%). Zie onderstaande tabel. Splitsen we de intramurale groep uit naar zorgtype dan zien we dat circa 29% een verstandelijk handicap heeft. Ook 27% van de intramurale groep ontvangt psychiatrische zorg en circa 20% ontvangt somatische zorg. Zie onderstaand figuur.

³⁸ Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (ter vervangen van de oude AWBZ).

³⁹ De zorgzwaartepakketten (zzp's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook zzp 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) zzp 3 helemaal en zzp 4 deels.

Figuur 54: intramurale bevolking Maastricht, naar leeftijd en type zorgvraag in 2020 en 2030



Bron: CIZ (2017, cijfers 2015), Primos 2019, bewerking Stec Groep (2020). Afronding op vijftallen en hele procenten.

Ontwikkeling intramurale zorg tot 2030: afname van circa 100 intramurale zorgbehoevenden

Op basis van de huishoudensontwikkeling (Primos 2019) verwachten we in 2030 circa 2.165 intramurale zorgvragers in gemeente Maastricht. Dit is een daling van circa 100 huishoudens ten opzichte van 2020 (4%). Wat onderliggend opvalt is dat de gemiddelde leeftijd van intramurale zorgvragers omhoog gaat. In 2030 is circa 47% van de intramurale huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder, tegenover 40% in 2020.

De verandering in samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklassen gaat gepaard met een veranderende vraag naar type zorg. Enerzijds worden huidige zorggebruikers ouder en schuiven zij door naar een hogere leeftijdsklasse, zonder dat hun type zorgvraag verandert. Hierdoor blijft bijvoorbeeld het aandeel intramurale bevolking met een VG-indicatie relatief hoog. Tegelijkertijd neemt als gevolg van de vergrijzing het aandeel van de intramurale bevolking dat somatische of psychogeriatrische zorg nodig heeft naar verwachting toe. Zie onderstaande tabel.

Tabel 40: intramurale bevolking Maastricht, naar type zorgvraag in 2030

Type zorg	Aantal 2020 (%)	Aantal 2030 (%)	2020-2030
Somatisch	465 (20%)	500 (23%)	+35
Psychogeriatrisch	360 (16%)	395 (18%)	+35
Psychiatrisch	515 (23%)	445 (21%)	-70
Verstandelijk gehandicapt	665 (29%)	595 (27%)	-70
Zintuiglijk gehandicapt	50 (2%)	45 (2%)	-5
Lichamelijk gehandicapt	215 (9%)	190 (9%)	-25
Totaal	2.270 (100%)	2.170 (100%)	-100

Bron: CIZ (2017, cijfers 2015), Primos 2019, bewerking Stec Groep (2020). Afronding op vijftallen en hele procenten.

TOELICHTING EN KANTTEKENINGEN ZORGPROGNOSE (EXTRAMURAAL)

We baseren ons op zorgindicaties uit 2015 die we extrapoleren met behulp van de huishoudensprognose Primos 2019. We kunnen een inschatting maken van de intramurale opgave; voor de extramurale opgave is dit minder eenduidig. Er zijn verschillende trends ingezet zoals afbouw van zorg- en verpleegcentra, de hervorming van de intramurale geestelijke gezondheidszorg, de ambulantisering van de GGZ en de ambulantisering van beschermd wonen. De gevolgen hiervan zijn moeilijker uit te drukken in prognoses.

Behoeftextramurale zorg stijgt met circa 565 zorgbehoevenden

Extramurale zorg 2020: meerderheid heeft somatisch zorgprofiel

Van de circa 4.820 personen die extramurale zorg ontvangen is circa 61% 65 jaar of ouder. Zie onderstaande tabel. Zo'n 2.650 personen ontvangen thuis somatische zorg, zo'n 55% van het totaal aantal extramurale zorgvragers. Dit zorgtype valt meestal onder een licht zorgprofiel, waardoor dit percentage aanzienlijk hoger is dan het percentage intramurale somatische zorgbehoevenden. Tegelijkertijd is het door het doorgaans zware zorgprofiel het percentage psychogeriatrische en ZG-patiënten dat thuis woont relatief klein (respectievelijk zo'n 1 en 3% van alle extramurale zorgvragers. Zie onderstaand figuur.

Figuur 55: extramurale bevolking Maastricht, naar leeftijd en type zorgvraag in 2020 en 2030



Bron: CIZ (2017, cijfers 2015), Primos 2019, bewerking Stec Groep (2020). Afronding op vijftallen en hele procenten.

Ontwikkeling extramurale zorg tot 2030: toename van circa 565 extramurale zorgbehoevenden

Op basis van de huishoudensontwikkeling (Primos 2019) verwachten we in 2030 circa 5.390 extramurale zorgvragers in gemeente Maastricht. Dit is een stijging van circa 565 huishoudens ten opzichte van 2020 (12%). Dit komt enerzijds door de vergrijzing (meer ouderen) en anderzijds door de ambulantisering (meer zorg thuis ontvangen). Wat onderliggend opvalt is dat de gemiddelde leeftijd van extramurale zorgvragers omhoog gaat. In 2030 is circa 53% van de extramurale huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder, tegenover 44% in 2020.

Onderstaande tabel geeft de verhoudingen weer naar type extramurale zorg. Een belangrijk deel van de extramurale zorg betreft somatische zorg. Als gevolg van het groeiend aandeel 65-plussers neemt het aandeel somatische zorg binnen de totale extramurale zorgbehoefte de komende jaren verder toe, van circa 55% in 2020 naar circa 60% in 2030. Het aandeel psychogeriatrische zorg neemt lichtelijk toe (met 25 zorgvragers), en de VG-zorg neemt in dezelfde omvang af. Bij de overige zorgtypen verwachten we dat de behoefte de komende tien jaar relatief stabiel blijft (met mogelijk een lichte daling).

Tabel 41: extramurale bevolking Maastricht, naar type zorgvraag in 2030

Type zorg	Aantal 2020 (%)	Aantal 2030 (%)	2020-2030
Somatisch	2.650 (55%)	3.230 (60%)	+580
Psychogeriatrisch	145 (3%)	170 (3%)	+25
Psychiatisch	950 (20%)	940 (17%)	-10
Verstandelijk gehandicapt	605 (13%)	580 (11%)	-25
Zintuiglijk gehandicapt	45 (1%)	45 (1%)	0
Lichamelijk gehandicapt	430 (9%)	425 (8%)	-5
Totaal	4.825 (100%)	5.390 (100%)	565

Bron: CIZ (2017, cijfers 2015), Primos 2019, bewerking Stec Groep (2020). Afronding op vijftallen en hele procenten.

De prognose houdt nog geen rekening met alle aspecten van extramuralisering/ambulantisering van zorg. Zo geeft het geen inzicht in de extra indicaties voor onder andere de volgende zorgcategorieën:

- Ambulantisering van beschermd wonen⁴⁰. Hierbij gaat het naar schatting om een extra vraag naar huisvesting van circa 100 tot 150 inwoners in de gemeente Maastricht, die verwacht worden uit te stromen uit instellingen voor beschermd wonen. Zij moeten zelfstandig worden gehuisvest met ambulante begeleiding. Voor deze doelgroep gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn. De uitstroom van deze inwoners vanuit instellingen naar de reguliere woningmarkt zit voor het eerste jaar nog niet goed verwerkt in de prognose, maar wordt daarna wel verwerkt in de reguliere huishoudensprognose.
- Extramuralisering van de psychogeriatrische intramurale zorg. Door vergrijzing gaat dit vermoedelijk om een relatief grote groep. Volgens de dementiemonitor van Alzheimer Nederland woont 70% van de dementerenden thuis. Pas in een relatief laat stadium kunnen patiënten terecht in een verpleeghuis. Echter er is vaak sprake van wachttijden, waardoor nijpende situaties ontstaan. Naar verwachting is er behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen in een verpleeghuis.
- Psychiatrische zorg. Ook psychiatrisch patiënten worden steeds meer opgevangen in de reguliere woningvoorraad.⁴¹ De gemeente heeft per 1 januari 2020 de wettelijke verplichting (verplichte GGZ) tot nazorg en het realiseren van voorwaarden zoals huisvesting.
- Ook de uitstroom uit instellingen voor jeugdzorg doet een beroep op mogelijkheden voor zelfstandige huisvesting of tijdelijke begeleide kleinschalige vormen van huisvesting.

BEKOSTIGING VAN ZORG, VAN AWBZ NAAR WMO EN WLZ

In 2015 is de wetgeving omtrent wonen en zorg gewijzigd. Bekostiging van zorg is deels gedecentraliseerd. Extramurale zorg valt sinds 2015 onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (en de Jeugdwet) en wordt daarmee door de gemeenten bekostigd. Ook beschermd wonen intramuraal (psychogeriatrische zorg) valt onder de WMO. Alle overige intramurale zorg valt onder de WLZ (wet langdurige zorg) en wordt landelijk bekostigd.

⁴⁰ Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt middels beschermd wonen aanvullend een woonruimte aangeboden in een instelling of woongroep.

⁴¹ De Landelijke Monitor Ambulantisering en Hervorming Langdurige GGZ van het Trimbos Instituut monitort vraag en aanbod.

Bijlage 5: kernvoorraad woningcorporaties

In deze bijlage gaan we dieper in op de omvang en ontwikkeling van specifieke inkomensgroepen. We maken hierbij onderscheid tussen lage (tot € 39.055), midden (€ 39.055 tot € 49.959) en hoge inkomens (€ 49.960+). We sluiten hierbij aan op de inkomensklassen die zijn geformuleerd in Rijksbeleid.

WAAROM DEZE INKOMENSGRENZEN?

Onder **lage inkomens** verstaan we de inkomensgroep met een **bruto jaarinkomen tot € 39.055**. Corporaties moeten ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs tot circa € 737,14) toewijzen aan deze groep. Onder **middeninkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen **tussen de € 39.035 en € 49.960 per jaar**. Hierbinnen onderscheiden we 'lage' (€ 39.055 - € 42.436) en 'hoge' (€ 42.436 - € 49.960) middeninkomens. Tot 2021 mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 42.436 (lage middeninkomens). De resterende 10% mogen zij vrij toewijzen.

Bron: Rijksoverheid (2020), prijspeil 2020.

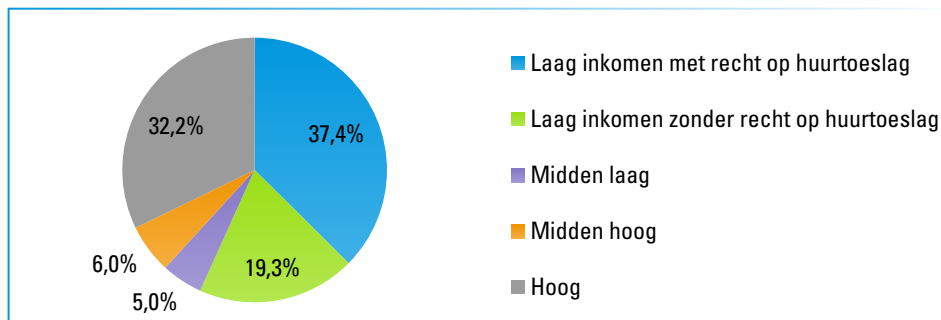
BEREKENING THEORETISCHE TEKORT OF OVERSCHOT IS EXCLUSIEF STUDENTEN

We laten ook in deze bijlage de studenten in onzelfstandige woningen buiten beschouwing (het gaat om 10.200 studenten in 2020 en 11.435 in 2030). Dit omdat zij anders het aantal lage inkomens in Maastricht sterk laten stijgen, terwijl zij geen beroep doen op de reguliere (sociale) woningvoorraad. De studenten die in een meerkamerappartement wonen nemen we wel mee in deze berekening.

Relatief veel lage inkomens met recht op huurtoeslag en juist weinig hoge inkomens

In onderstaande figuur is de verdeling van huishoudens (exclusief studenten) naar inkomensgroepen weergegeven voor de gemeente Maastricht. We baseren ons op harde inkomenscijfers van de Lokale Monitor Wonen (2018) en WoON2015/2018. Het aandeel lage inkomens (tot € 39.055) met recht op huurtoeslag ligt met circa 21.560 huishoudens op zo'n 37%. Het aandeel lage inkomens met recht op huurtoeslag ligt daarmee boven het landelijk gemiddelde van 30%. Circa een derde van de huishoudens in Maastricht heeft een inkomen van meer dan € 49.960, zie onderstaande figuur.

Figuur 56: verhoudingen inkomensgroepen gemeente Maastricht (exclusief studenten)

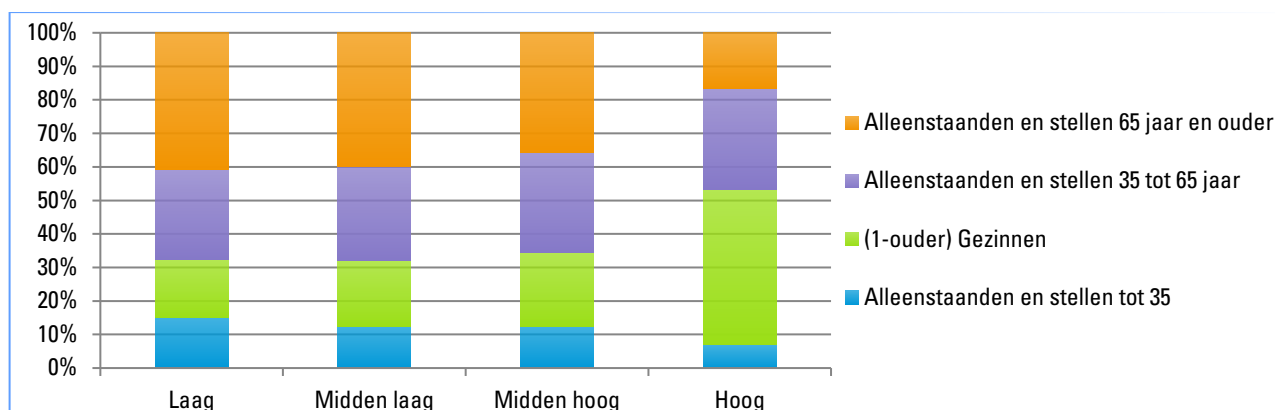


Bron: Lokale Monitor Wonen (2018), WoON (2015/2018). Bewerking Stec Groep (2020).

Groot aandeel gezinnen in groep hoge inkomens, ouderen daarin juist ondervertegenwoordigd

We zien duidelijke verschillen tussen de inkomensgroepen als we kijken naar de samenstelling ervan op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling. De lage inkomens en de lage middeninkomens zijn qua samenstelling gemêleerd, al zijn de 65-plus-huishoudens relatief sterk vertegenwoordigd. De hoge inkomens bestaan voor het grootste deel (52%) uit gezinnen, terwijl de oudere huishoudens relatief ondervertegenwoordigd zijn. Tegelijkertijd is deze groep vaak vermogender dan bijvoorbeeld starters (al dan niet vanwege een hypotheekvrije koopwoning) en daardoor minder vaak aangewezen op de sociale huurvoorraad.

Figuur 57: samenstelling inkomensgroepen gemeente Maastricht



Bron: Lokale Monitor Wonen (2018), WoON (2015/2018). Bewerking Stec Groep (2020).

Vergrijzing zorgt voor groei aantal huishoudens met laag inkomen

Het inkomen van huishoudens bepaalt de mogelijkheden bij de keuze van een woning. Daarbij maken huishoudens met een laag inkomen aanspraak op een ander deel van de woningvoorraad dan die met een hoog inkomen. In onderstaande tabel zijn de inkomensgroepen in beeld gebracht op basis van de inkomens- en huurprijsgrenzen voor passend toewijzen (prijspeil 2020), zie onderstaande tabel.

Om de omvang van doelgroepen in 2020 te bepalen maken we gebruik van harde gegevens uit de Lokale Monitor Wonen (2018) in combinatie met het WoON2015/2018 en de huidige huishoudenssamenstelling (Primos 2019). Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door tot 2030. Om een indicatie te geven van de ontwikkeling van inkomensklassen koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van Primos 2019.

Tabel 42: inkomensgroepen gemeente Maastricht en doorkijk naar 2030

Groep	Inkomensgrenzen	Toewijzing corporaties	2020	2030*
laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	tot € 23.175 / € 23/225 / € 31.475 / € 31.550	minimaal 80%	22.205 (37,4%)	19.995 (35,5%)
laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	tot € 39.055		11.475 (19,3%)	11.125 (19,8%)
middeninkomen laag	€ 39.055 - € 42.436	10%	2.980 (5%)	2.925 (5,2%)
middeninkomen hoog	€ 42.436 - € 49.960	10%	3.585 (6%)	3.495 (6,2%)
hoge inkomens	€ 49.960+		19.095 (32,2%)	18.740 (33,3%)
Totaal		100%	59.340 (100%)	56.280 (100%)

Bron: WoON2015/2018, Primos 2019 (ABF), Lokale Monitor Wonen (2018). Bewerking Stec Groep (2020). Cijfers afgerond op vijftallen, hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan op tiende procenten. *Indicatie op basis van huidige verdeling huishoudensgroepen per inkomensklasse en demografische ontwikkeling tot 2030.

In 2020 theoretisch tekort aan circa 155 sociale huurwoningen, maar een overschot van 1.385 in 2030

Ruim twee derde van de huishoudens met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) huurt een woning van een corporatie. Dit percentage ligt boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast huurt van deze doelgroep circa 18% een particuliere huurwoning en 10% heeft de woning gekocht⁴². Het eigenwoningbezit onder huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag (secundaire doelgroep) is een stuk groter, zo'n 34%. Van de huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep huurt 39% een corporatiewoning. Zie onderstaande tabel.

Van de doelgroep waaraan corporaties 10% van hun vrijkomende aanbod mogen aanbieden (doelgroep lage middeninkomens) woont circa 30% in een corporatiewoning. Dit percentage is hoog vergeleken met het landelijk gemiddelde. Deze doelgroep kent een eigenwoningbezit van 47%. Van de doelgroep die in principe geen toegang heeft tot het corporatiebezit (inkomens vanaf € 42.436) bewoont 11% een corporatiewoning. Het overgrote deel (72%) van deze groep hoge middeninkomens heeft een woning gekocht.

Tabel 43: huisvesting doelgroep toewijzing sociale huurwoning gemeente Maastricht in 2020

Huidig woningtype	Primaire doelgroep ⁴³	Secundaire doelgroep ⁴⁴	Lage midden-inkomens ⁴⁵	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	2.095 (10%)	3.860 (34%)	1.400 (47%)	16.170 (72%)	23.520 (40%)
Corporatiewoning	14.525 (66%)	4.410 (39%)	875 (30%)	2.505 (11%)	22.315 (38%)
Particuliere huurwoning	3.990 (18%)	1.985 (17%)	475 (16%)	2.715 (12%)	9.165 (16%)
Onbekend	1.345 (6%)	1.130 (10%)	210 (7%)	1.115 (5%)	3.805 (6%)
Totaal	21.960 (100%)	11.385 (100%)	2.960 (100%)	22.505 (100%)	58.805 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (2018), WoON (2015/2018). Bewerking Stec Groep (2020). Aantallen zijn afgerond op vijftallen en verschillen soms door afrondingen.

Circa 76,5% van de huishoudens in de corporatievoorraad is passend gehuisvest, zie onderstaande tabel. Het aandeel corporatiewoningen dat in Maastricht wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen (goedkope scheefwoners) is circa 9,4% en circa 15,1% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen (dure scheefwoners).

Tabel 44: aandeel scheefwoners in corporatiewoningen in gemeente Maastricht

Scheefwonen	Aandeel Maastricht	Aandeel provincie	Aandeel Nederland
Goedkoop ⁴⁶	9,4%	9,7%	12,1%
Duur ⁴⁷	14,1%	12,7%	12,5%
Passend gehuisvest	76,5%	77,6%	75,4%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2018). Bewerking Stec Groep (2020).

In de gemeente Maastricht is de woningvoorraad van de corporaties kleiner dan de groep huishoudens die er recht op heeft (met een inkomen tot € 39.055). Echter, niet al deze huishoudens hebben ook behoefte aan een sociale huurwoning. Oudere huishoudens met een relatief klein inkomen zijn in Maastricht in veel gevallen vermogend omdat zij in het bezit zijn van een hypotheekvrije woning. We spreken dus van een **theoretisch tekort** omdat vooral bij ouderen de behoefte aan een sociale huurwoning in werkelijkheid kleiner is dan op basis van het inkomen wordt verondersteld.

⁴² Redenen hiervoor lopen uiteen. Bijvoorbeeld omdat men beschikt over eigen vermogen, omdat het inkomen in de loop van de tijd is afgenomen, of omdat de woning in het verleden betaalbaar was met inkomen uit de aankoopperiode, et cetera.

⁴³ Groep met een laag inkomen (tot € 23.175 / € 23.225 / € 31.475 / € 31.550 afhankelijk van samenstelling en leeftijd) en met recht op huurtoeslag.

⁴⁴ Groep met een laag inkomen tot (€ 39.055, prijspeil 2020), zonder recht op huurtoeslag.

⁴⁵ Groep met een laag middeninkomen (€ 39.055 en € 42.436, prijspeil 2020). Corporaties mogen tot 10% toewijzen aan deze groep.

⁴⁶ Goedkope scheefheid: huishoudens met een midden hoog of hoog inkomen (€ 42.436+) in een woning met een huurprijs lager dan - of gelijk aan - de liberalisatiegrens (€737,14).

⁴⁷ Dure scheefheid: het huishouden behoort tot de doelgroep huurtoeslag maar woont in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 619,01 voor huishoudens met één of twee personen en € 663,40 voor huishoudens met drie of meer personen).

TOELICHTING THEORETISCHE CONFRONTATIE DOELGROEPEN EN CORPORATIEVOORRAAD

Op basis van deze informatie is het mogelijk een vergelijking te maken van de omvang van de doelgroep die (op basis van huidig inkomen) recht heeft op een sociale huurwoning en de benodigde sociale huurwoningvoorraad. We simplificeren echter verschillende zaken:

- We houden geen rekening met de vrijkomende huurwoningen (door bijvoorbeeld verhuizing) en dus de mate waarin woningen daadwerkelijk toegewezen kunnen worden.
- We nemen als uitgangspunt dat alle woningen van woningcorporaties ingezet kunnen worden als sociale huurwoningen (met een prijs beneden de aftoppingsgrenzen).
- We nemen als uitgangspunt dat de particuliere huurwoningvoorraad die verhuurd is aan huishoudens die een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen verhuurd worden voor sociale huurprijs. Ook particuliere verhuurders hanteren vaak inkomenseisen: zij lopen liever geen risico van betalingsachterstand, dus selecteren ze huishoudens met een toereikend inkomen.
- Het aandeel van de doelgroep dat in een koopwoning woont en recht heeft op huurtoeslag zien we als potentiële vragers voor een sociale huurwoning. Het aandeel van de huishoudens dat een sociale huurwoning toegewezen kan krijgen maar geen recht heeft op huurtoeslag én in een koopwoning woont, zien we als niet-potentiële vragers (zoals gepensioneerden die een lager pensioen hebben, maar hun koopwoning hebben afbetaald en zo vermogen hebben opgebouwd).
- De doelgroep die woont in een woning waarvan de eigenaar 'onbekend' is zijn naar rato verdeeld over de andere doelgroepen.

Uit de cijfers in onderstaande tabel blijkt dat als al het corporatiebezit wordt ingezet om de doelgroep te huisvesten die op basis van het inkomen recht heeft op huurtoeslag (en die niet elders geschikt woont) er een theoretisch tekort is van circa 155 sociale huurwoningen in 2020. Wanneer het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft, slaat dit tekort om in een theoretisch overschot van circa -1.385 sociale huurwoningen in 2030. Dit is een logische ontwikkeling, aangezien Primos 2019 uitgaat van een afnemend aantal huishoudens. Dit zal ook invloed hebben op het aandeel huishoudens met een laag inkomen.

Tabel 45: omvang sociale huurwoningvoorraad en sociale doelgroep in Maastricht 2020 en 2030

	Omvang 2020	Omvang 2030
Omvang doelgroep toewijzing sociale huurwoning (primaire + secundaire doelgroep)	33.295	31.235
Minus doelgroep in koopwoning die geen recht heeft op huurtoeslag	-4.285	-4.170
Benodigde omvang sociale huurwoningvoorraad	29.010	27.065
Voorraad corporatiewoningen	22.400	22.400
Tekort	6.610	4.665
Minus doelgroep sociale huurwoning laag die in particuliere huurwoning woont	-6.455	-6.045
Theoretisch tekort	+155	-1.385

Bron: Lokale Monitor Wonen (2018), Primos 2019, CBS (2020), SysWov (2017). Bewerking Stec Groep (2020). *naar rato verdeelde huishoudens uit woningen met onbekende eigendomsvorm. Aantallen zijn afgerond op 5-tallen en verschillen soms door afrondingen.

Optimaal vraaggericht bouwen helpt om de doorstroming in de woningmarkt te stimuleren, ook in de sociale huurwoning voorraad. Appartementen of nultredenwoningen voor oudere doelgroepen leveren langere verhuisketens op die bijvoorbeeld grondgebonden gezinswoningen vrijspelen voor jonge gezinnen en starters. In de praktijk is doorstroming weerbarstig, vooral voor huishoudens met middeninkomen. Nieuwbouw van middeldure huur- en koopwoningen (grondgebonden en nultreden) stimuleert de doorstroming maximaal.

Woonbeleid Maastricht: woonvisie en woonprogrammering

Deel I uit vierluik Woonprogrammering
Maastricht 2021-2025



Gemeente Maastricht

Doel presentatie

- Informeren over begrippen Omgevingsvisie, Woonvisie en Woonprogrammering en de onderlinge relatie
- Uitleg geven over te gebruiken methode van programmeren: “adaptief programmeren”



Boodschap

1. Gemeente heeft een sturende en faciliterende rol. Uitvoering ligt bij andere partijen
2. De woonvisie beschrijft het woonbeleid (visie, strategie, kwalitatieve kader. De woonprogrammering kleurt dit in met een concreet woningbouwprogramma



Boodschap

3. Er zijn verschillende methoden om de woningbehoefte te bepalen. In de woningmarkt van Maastricht is doorstroommodel het best passend
4. Adaptief programmeren is het antwoord op de vraag hoe om te gaan met onzekerheden over de toekomst



Van stadsvisie naar woonvisie

Stadsvisie: strategische integrale visie op de stad voor de lange termijn

Omgevingsvisie: strategische integrale visie met hoofdkeuzes van beleid voor *de fysieke leefomgeving* voor de lange termijn

Woonvisie: woonbeleid voor middellange termijn

Woonprogrammering: vertaling van (woon-)beleid in woningbouwprogramma voor middellange termijn



Rol gemeente bij woonbeleid

- Sturend en regisserend;
- Uitvoering bij andere partijen
- Onderdeel breder perspectief:
 - ruimtelijk beleid:
vastleggen bouwlocaties
 - grondbeleid:
verwerven gronden en gebiedsontwikkeling



- Vastgelegd: woonvisie Maastricht 2018 (vastgesteld januari 2018)



Woonvisie

- Integrale visie op wonen
 - > Gemeente vrij mate van integraliteit zelf te bepalen
- Vrije vorm
 - Aantal en type woningen
 - Kwaliteit
 - Locaties
 - Verdeling
 - Doelgroepen
 - Rol woningcorporaties
 - Etc.
- Basis voor prestatieafspraken corporaties



Woonvisie Maastricht: 7 thema's

- Betaalbaarheid
- Zorg en leefbaarheid
- Ontwikkeling woningvoorraad
- Tijdelijke woningen en flexibiliteit
- Woonruimteverdeling
- Duurzaamheid
- Studentenhuisvesting



Woonprogrammering

- Relatie met woonvisie:
 - Woonvisie geeft brede beleidskader op 7 thema's
 - Woonprogrammering kleurt dit in met concreet woningbouwprogramma binnen de kaders van de Omgevingsvisie



Nieuwe woonprogrammering waarom nu?

- Huidige programmering loopt t/m 2020
- Gewenst:
 - programmering 2021 t/m 2025 (hard)
 - doorkijk verdere toekomst (zacht):
 - programmering 2026-2030
 - ontwikkeling 2031-2040



Woonprogrammering geeft antwoord op:

- Hoeveel woningen hebben we nodig?
 - Opvang van de vraag in bestaande woningvoorraad
 - Aanvullende nieuwbouw
- Voor welke doelgroepen ?
 - Starters, doorstromers (oa senioren)
 - Specifieke doelgroepen (vervolghuisvesting maatschappelijke opvang en GGZ, arbeidsmigranten, studenten,
 - afgestudeerden, woonwagenbewoners)

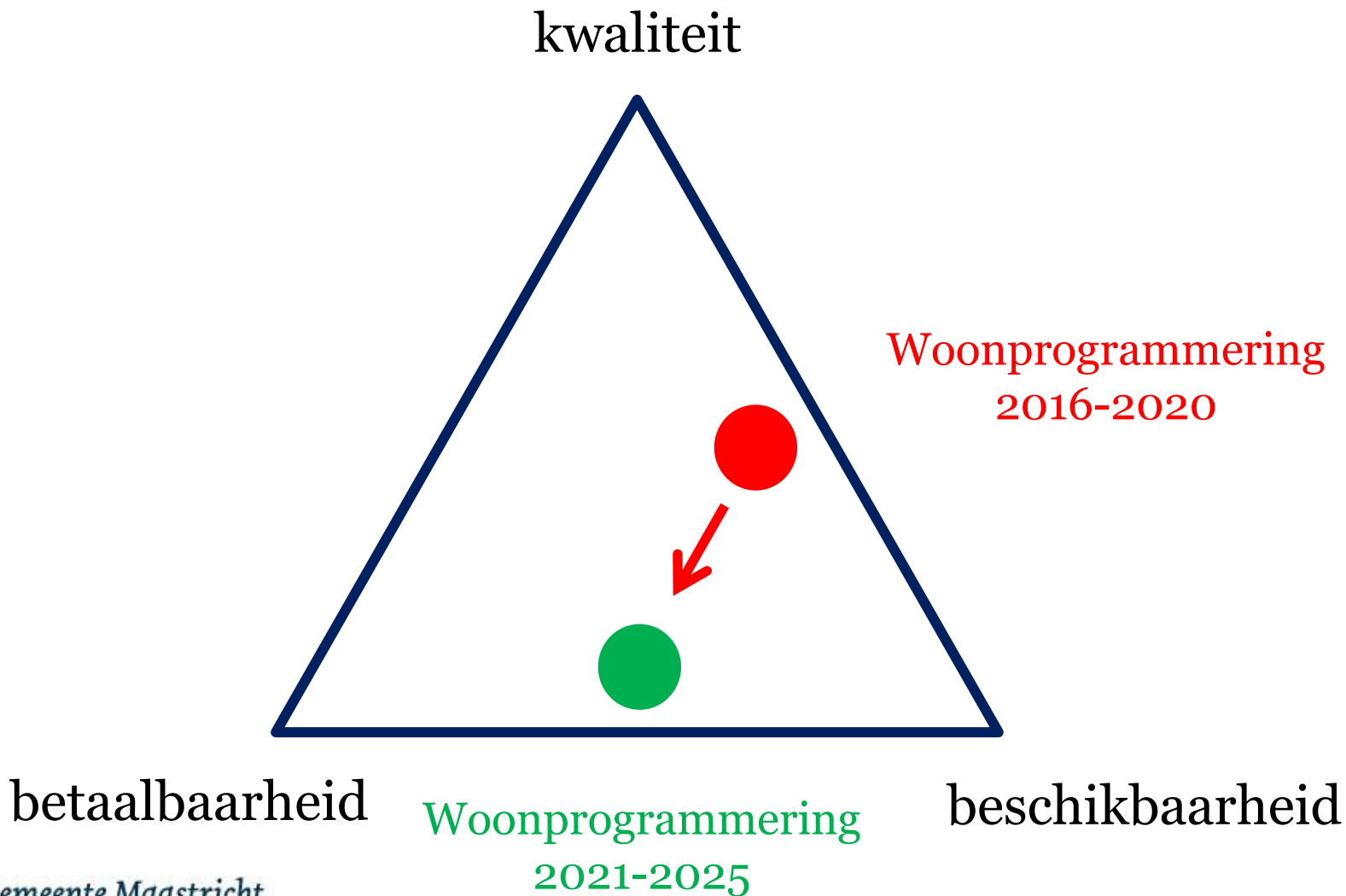


Woonprogrammering geeft antwoord op:

- Waar moeten we die bouwen?
 - Stadscentrum, stedelijke woonmilieus, randen van de stad
- Welke typen woningen zijn nodig?
 - Huur-koop
 - Gestapeld-grondgebonden
 - Prijsklassen



Driehoek van het wonen; verschuiving van focus

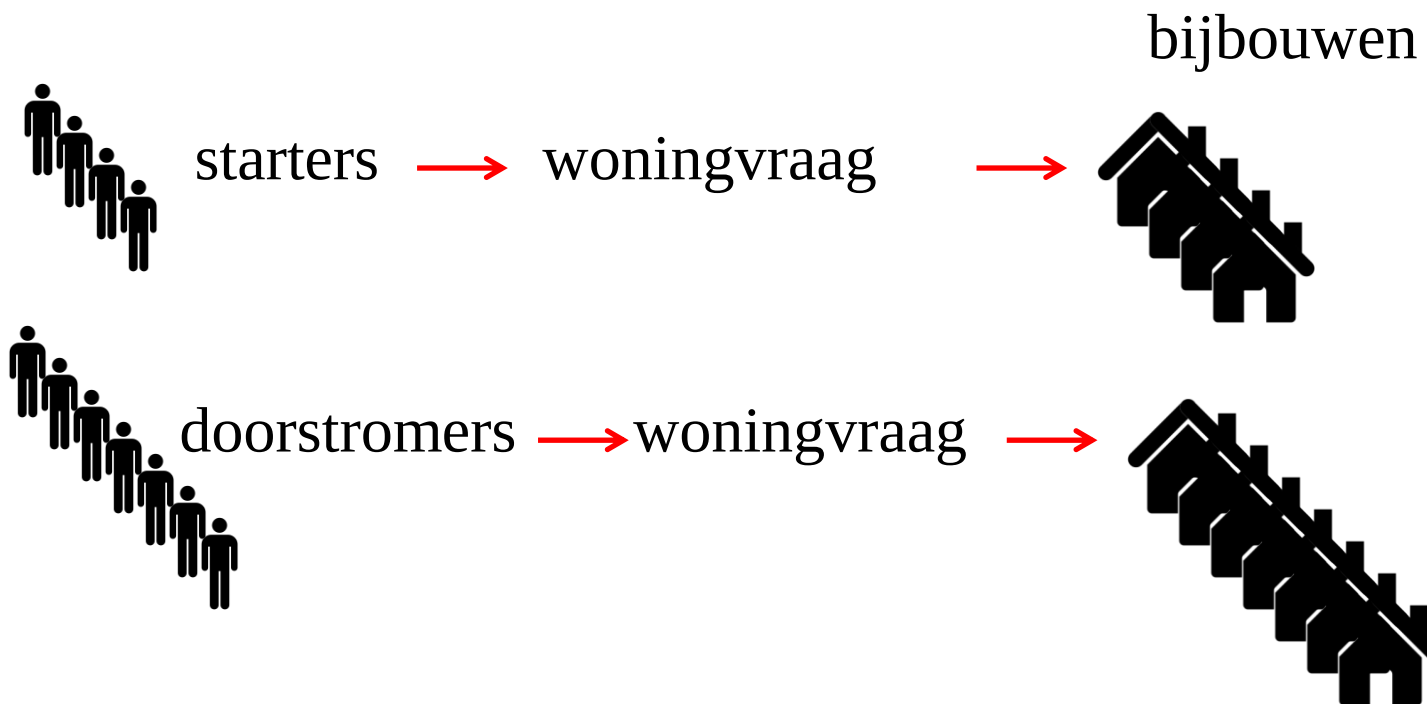


Hoe bepalen behoefte nieuwbouw?

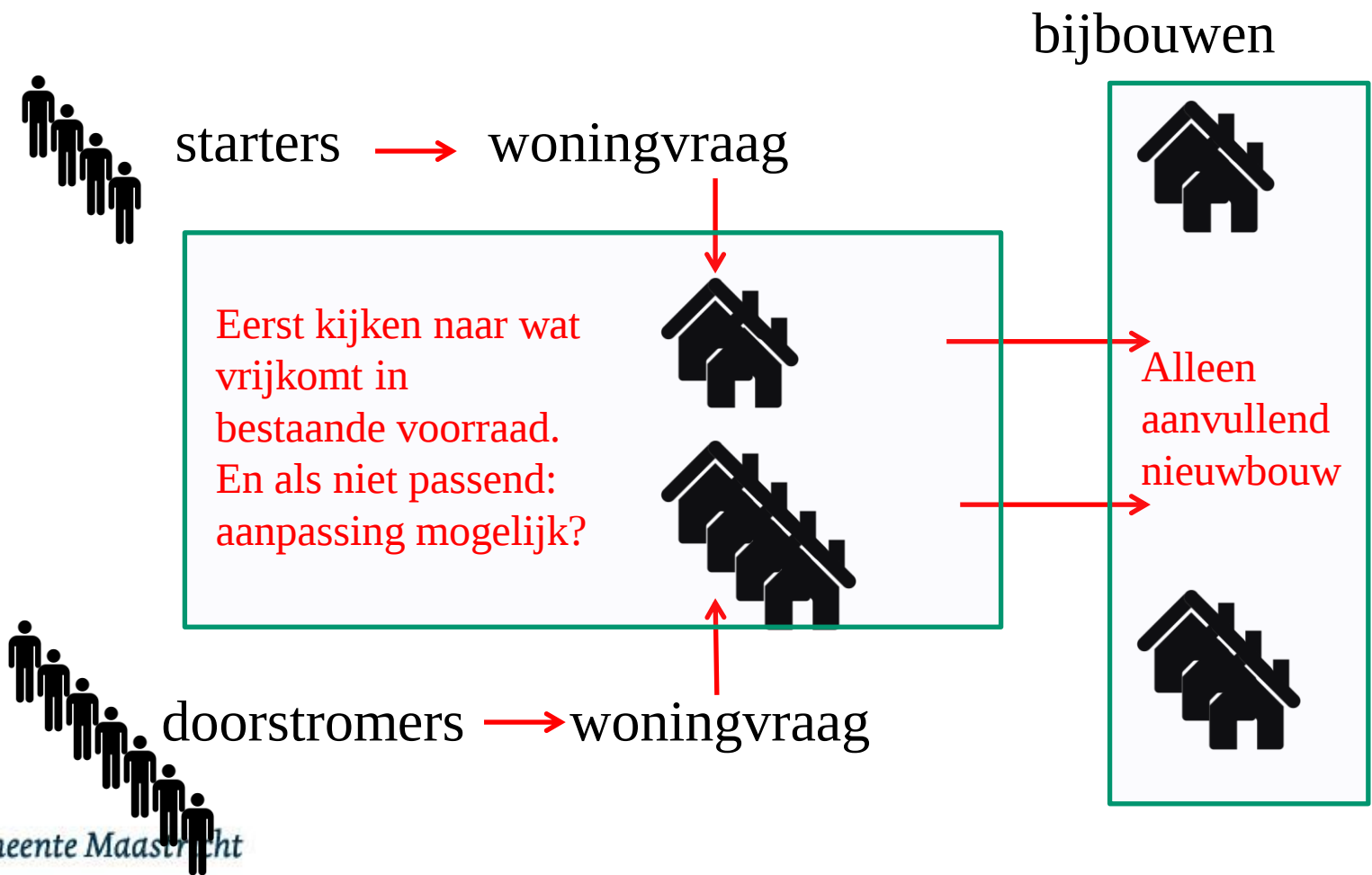
- Alleen kijken naar de woningvraag en daar 1 op 1 voor bijbouwen
- Ook kijken naar mogelijkheden om aan woningvraag tegemoet te komen via doorstroming in de bestaande woningvoorraad (=voorkeursmodel)



Alleen kijken naar de vraag



Voorkeursmodel: Doorstroming



Behoefte korte en lange termijn

Korte termijn

Bij

- Urgente starters
- Voor bewoning ongeschikte leegstand
- Tweede woningen
- Gewenste leegstand

Woningvoorraad 2020

Woningtekort
2020

Gewenste woningvoorraad
2020

Huishoudens 2020

Af

- Urgente woningverlaters
- Vrijwillig in niet-woning

Uitbreidingsbehoefte

Lange termijn

Bij

- Urgente starters
- Voor bewoning ongeschikte leegstand
- Tweede woningen
- Gewenste leegstand

Woningvoorraad 2030

Woningtekort
2030

Gewenste woningvoorraad
2030

Huishoudens 2030

Af

- Urgente woningverlaters
- Vrijwillig in niet-woning



Programma bepaald door behoefte en ambities

Woningbehoefte-
en woningmarkt-
onderzoek

Marktvraag en trends

Ambities

Coalitieakkoord
Omgevingsvisie

Woningbehoefte
2025/2030/2040

Huidige woningvoorraad

Nieuwbouw

Sloop

Verbetering

Overig beleid:
Grond acquisitie
Locatiestrategie
Leegstand
Marketing

Woningvoorraad
2025/2030/2040



Gemeente Maastricht

Noodzaak flexibel programmeren

- Maastricht bevindt zich in dynamische (woon-)omgeving
- Lange termijn altijd moeilijk voorspelbaar:
 - Economische ontwikkeling
 - Rente
 - Ontwikkeling bouw- en materiaalkosten
 - Corona
 - etc.....

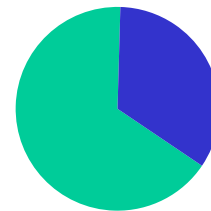


Noodzaak flexibel programmeren

- Nu meer dan ooit nodig:
 - Woningbehoefte wordt steeds sterker door (internationale) migratie bepaald
 - Verloop (internationale) migratie is grillig -> woningbehoefte wordt minder voorspelbaar

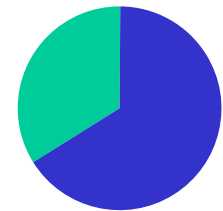
Invloed van demografische factoren op kwantitatieve woningbehoefte

Vroeger



■ geboorte en sterfte
■ migratie

Nu



■ geboorte en sterfte
■ migratie

Omgaan met onzekerheid?

Adaptief programmeren!

- Flexibel programmeren = adaptief programmeren
- Daarom werken met scenario's: wat als?
 - Migratie stijgt/daalt -> *aantal* woningen
 - Inkomensontwikkeling positiever/negatiever -> *type* en *prijs* woningen
 - Inkomensverdeling minder scheef/schever -> idem
- Actief volgen van ontwikkelingen:
 - Wanneer grijpen we in?
 - Hoe grijpen we in?
 - Wie grijpt in?



Adaptief programmeren: kernbegrippen

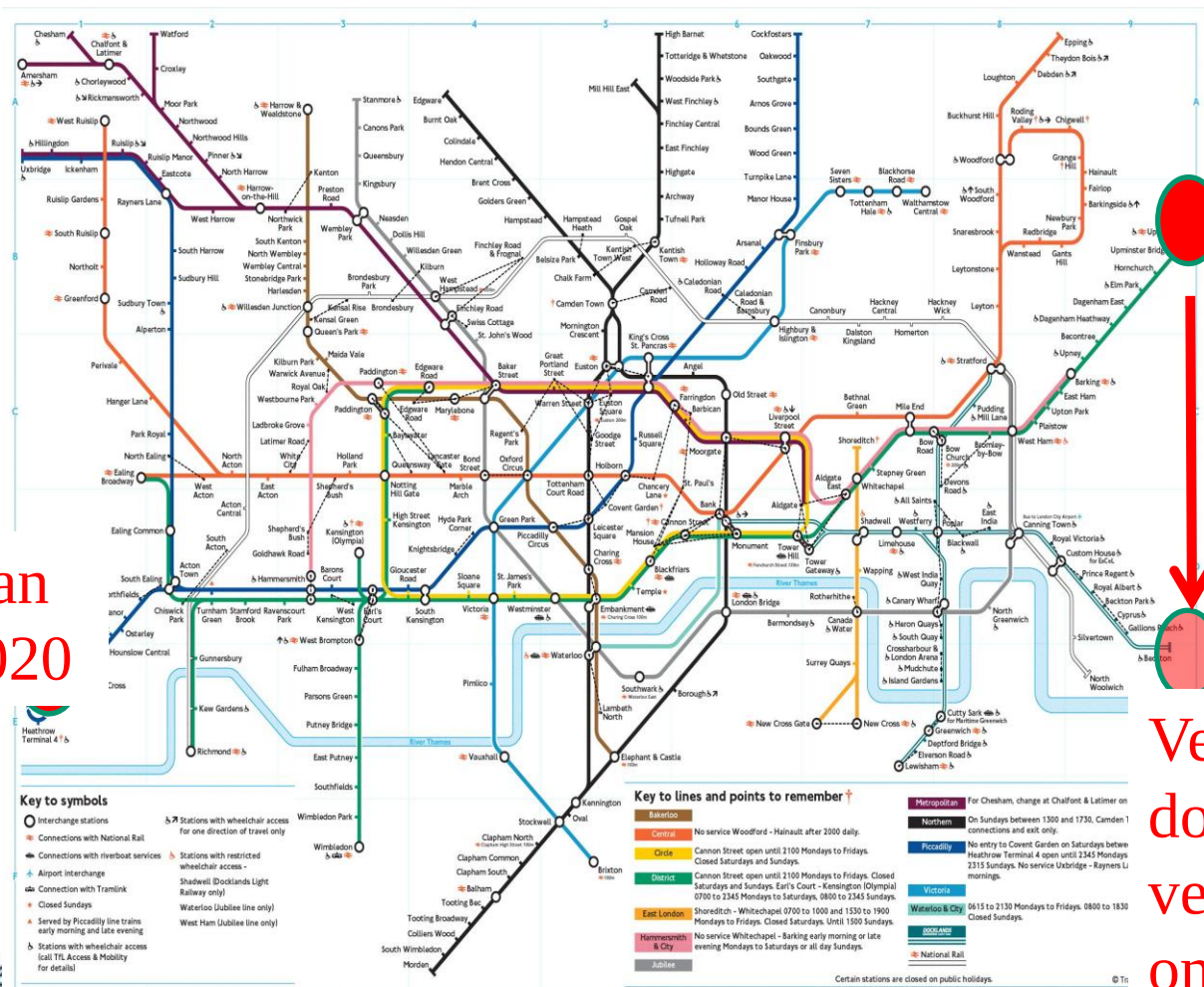
- *Ontwikkelpaden*: verbinden van ambities en opgaven voor de lange termijn met maatregelen op de korte, middellange en lange termijn
- *Kantelpunten*: grenzen of knikpunten in een ontwikkeling die het moment van besluitvorming of uitvoering geven (bijvoorbeeld het overschrijden van een bepaalde drempelwaarde)



Adaptief programmeren: metrokaart

Hier willen we
aankomen in
2025/2030

Hier staan
we in 2020

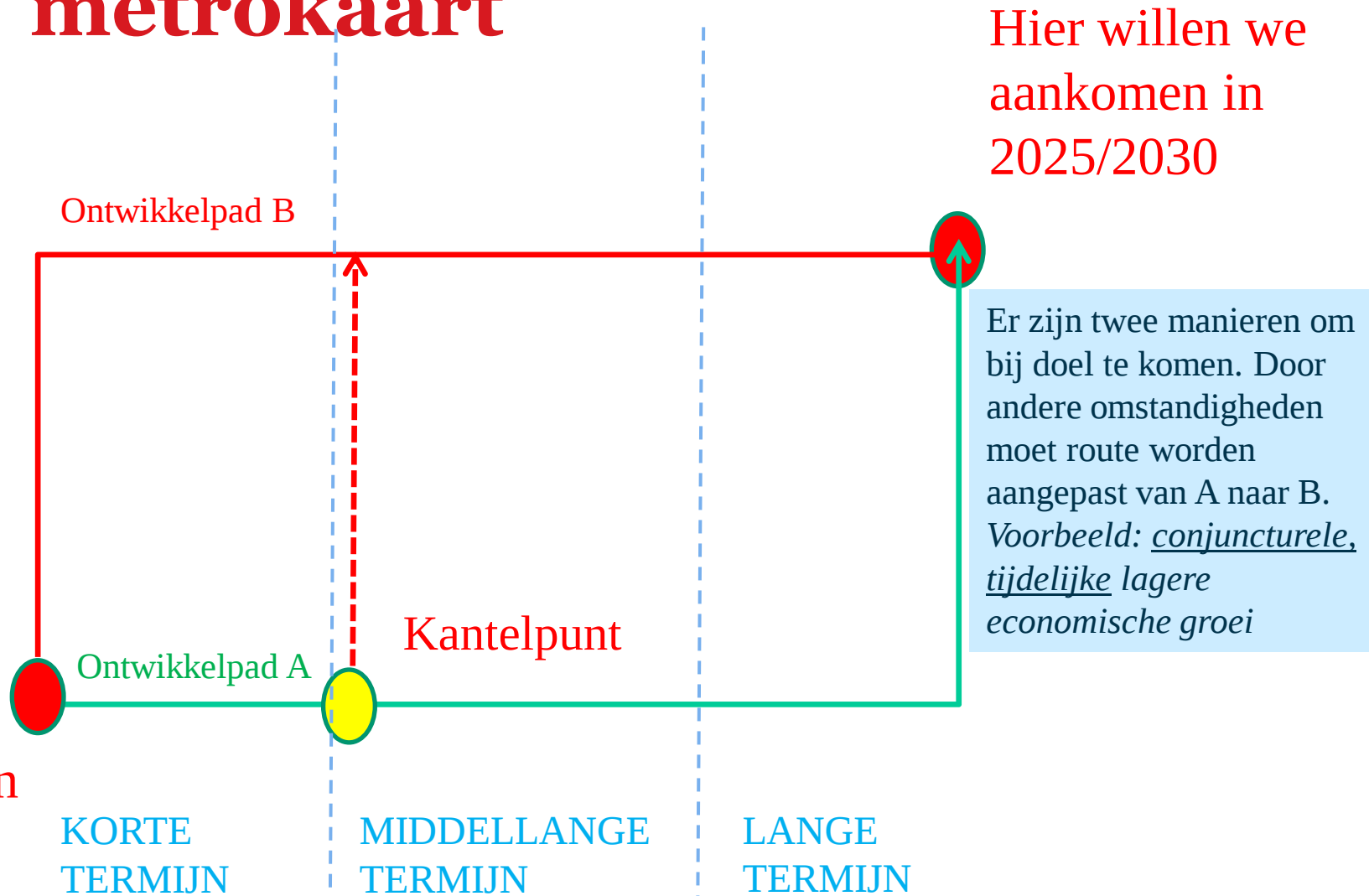


Verschuivende
doelen o.g.v.
veranderde
omstandigheden?

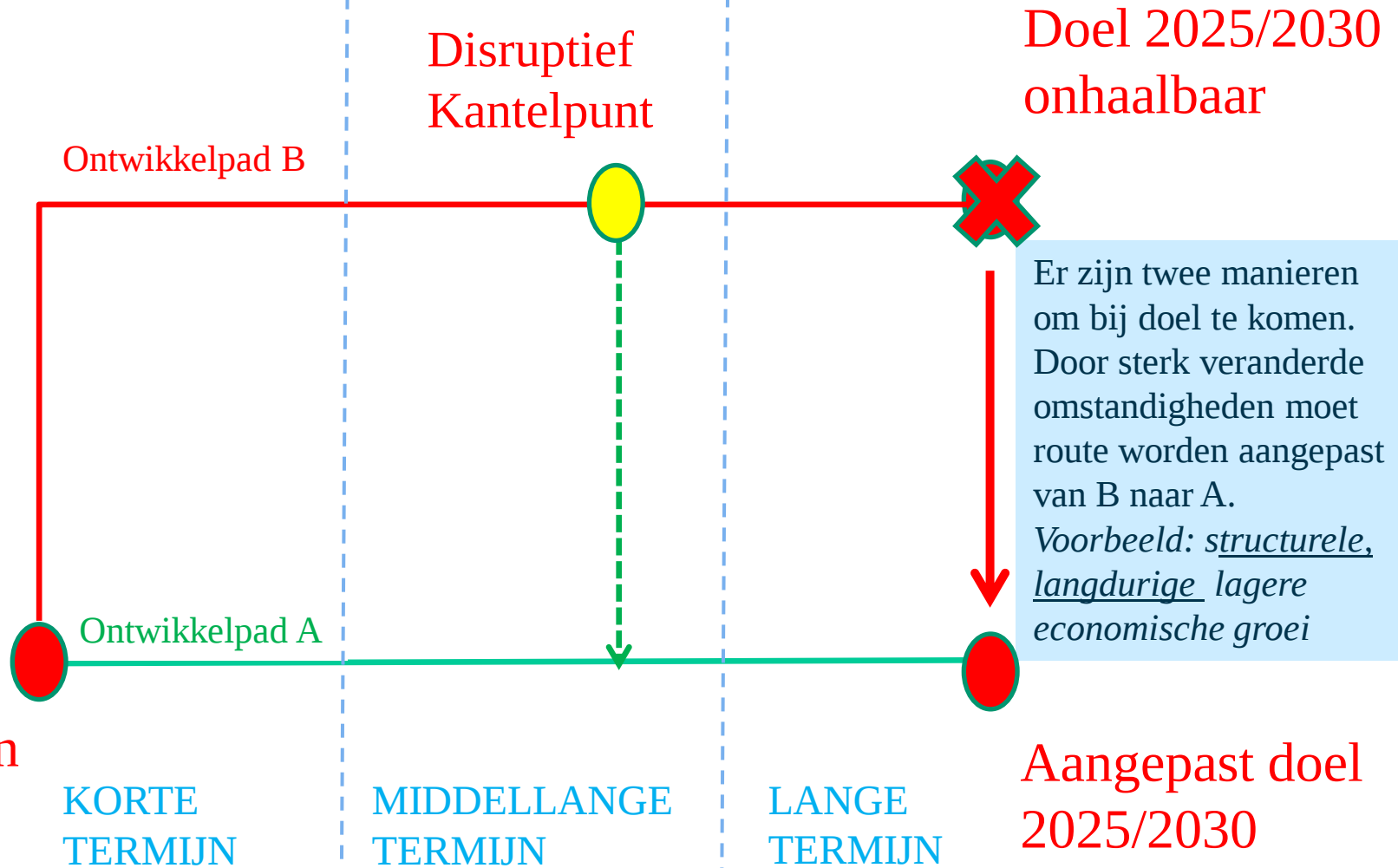


Ge

Adaptief programmeren: metrokaart



Adaptief programmeren: metrokaart



Hier staan
we in
2020



Bevolkingsontwikkeling Maastricht 2000-2019

Deel II uit vierluik Woonprogrammering
Maastricht 2021-2025



Gemeente Maastricht

Doel presentatie

- Informeren over historische ontwikkeling van inwoners, woningvoorraad en werkgelegenheid
- Deze informatie is nuttig en behulpzaam bij de lezing van de andere onderdelen uit het vierluik Woonprogrammering 2021-2025:
 - deel II (bevolkingsprognoses Maastricht)
 - Deel III (woonbeleid Maastricht: woonvisie en woonprogrammering)
 - deel IV (uitkomsten woningbehoefte- en woningmarktonderzoek)



Boodschap

1. Er is de afgelopen jaren in Maastricht meer gebouwd dan veelal wordt gedacht
2. De ontwikkeling van het aantal inwoners wordt voornamelijk bepaald door migratie
3. De migratiebewegingen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen; de ontwikkeling van het aantal inwoners is daarmee sterk afhankelijk van (met name de internationale) migratie



Boodschap

4. Omdat er minder kinderen worden geboren dan er oudere inwoners sterven, is een structureel migratie-overschot nodig om het aantal inwoners op peil te houden (dit is wat er in de jaren 2000-2019 is gebeurd)
5. Als de internationale migratie naar Maastricht toeneemt is het logisch dat het vertrek uit Maastricht naar andere gemeenten in NL toeneemt



Boodschap

6. Er is geen 1 op 1 relatie tussen de omvang van de nieuwbouw en de migratie. M.a.w.: meer nieuwbouw leidt niet per definitie tot meer migratie
7. Werkgelegenheid is een belangrijke factor voor vestiging van nieuwe inwoners. Het aantal banen is in Maastricht en COROP Zuid-Limburg de afgelopen 12 jaar niet gegroeid



Boodschap

8. Verwachting 1: De vergrijzing zet door. Daarom is er een steeds hoger migratiesaldo nodig om met inwonertal gelijk te blijven
9. Verwachting 2: De daling van de gemiddelde woningbezitting zal afvlakken. Daardoor minder groei van woningbehoefte



Ontwikkeling 2000-2019



	Aantal	%
Inwoners	-512	-0,4%
Huishoudens 1)	+8.435	+14,0%
Woningen 2)	+8.372	+15,6%

1) Inclusief studenten

2) Exclusief onzelfstandige studentenhuisvesting

Conclusies

- Beperkte daling inwoners
- Sterke stijging huishoudens en woningen
- Ontwikkeling aantal huishoudens en woningen in evenwicht



Ontwikkeling 2015-2019



	Aantal	%
Inwoners	-832	-0,7%
Huishoudens 1)	+729	+1,1%
Woningen 1)	+1.069	+1,8%

1) *Inclusief studenten*

2) *Exclusief onzelfstandige studentenhuisvesting*

Conclusies

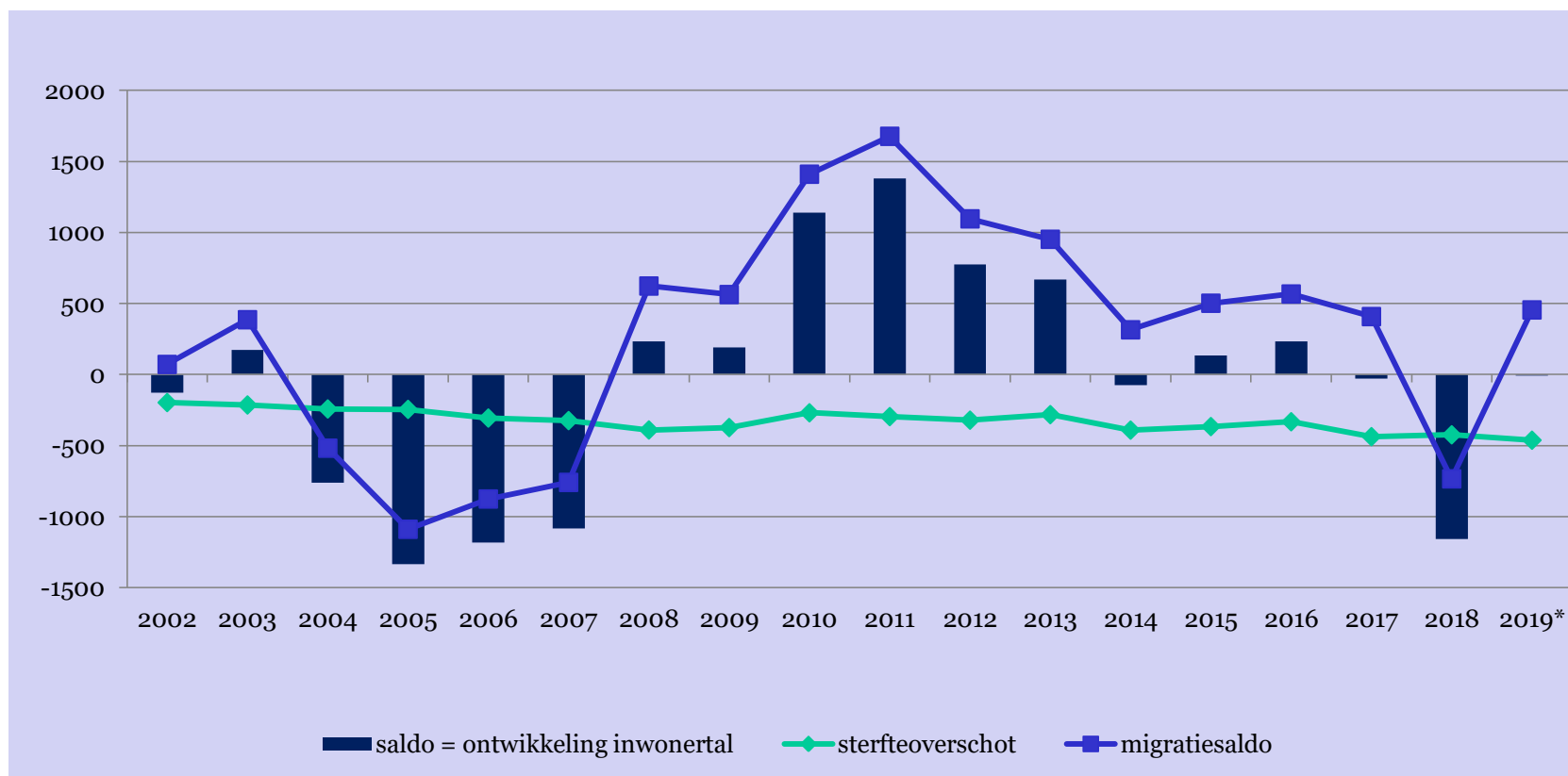
- Daling inwoners
- Stijging huishoudens en woningen
- Plus in woningen ten opzichte van huishoudens

Ontwikkeling bevolking

Groei	Afname
Geboorte	Sterfte
Vestiging in de gemeente uit <i>binnenland</i>	Vertrek uit gemeente naar andere gemeente in <i>binnenland</i>
Vestiging in de gemeente uit <i>buitenland</i>	Vertrek uit gemeente naar andere gemeente in <i>buitenland</i>



Geboorte, sterfte, migratie 2002-2019

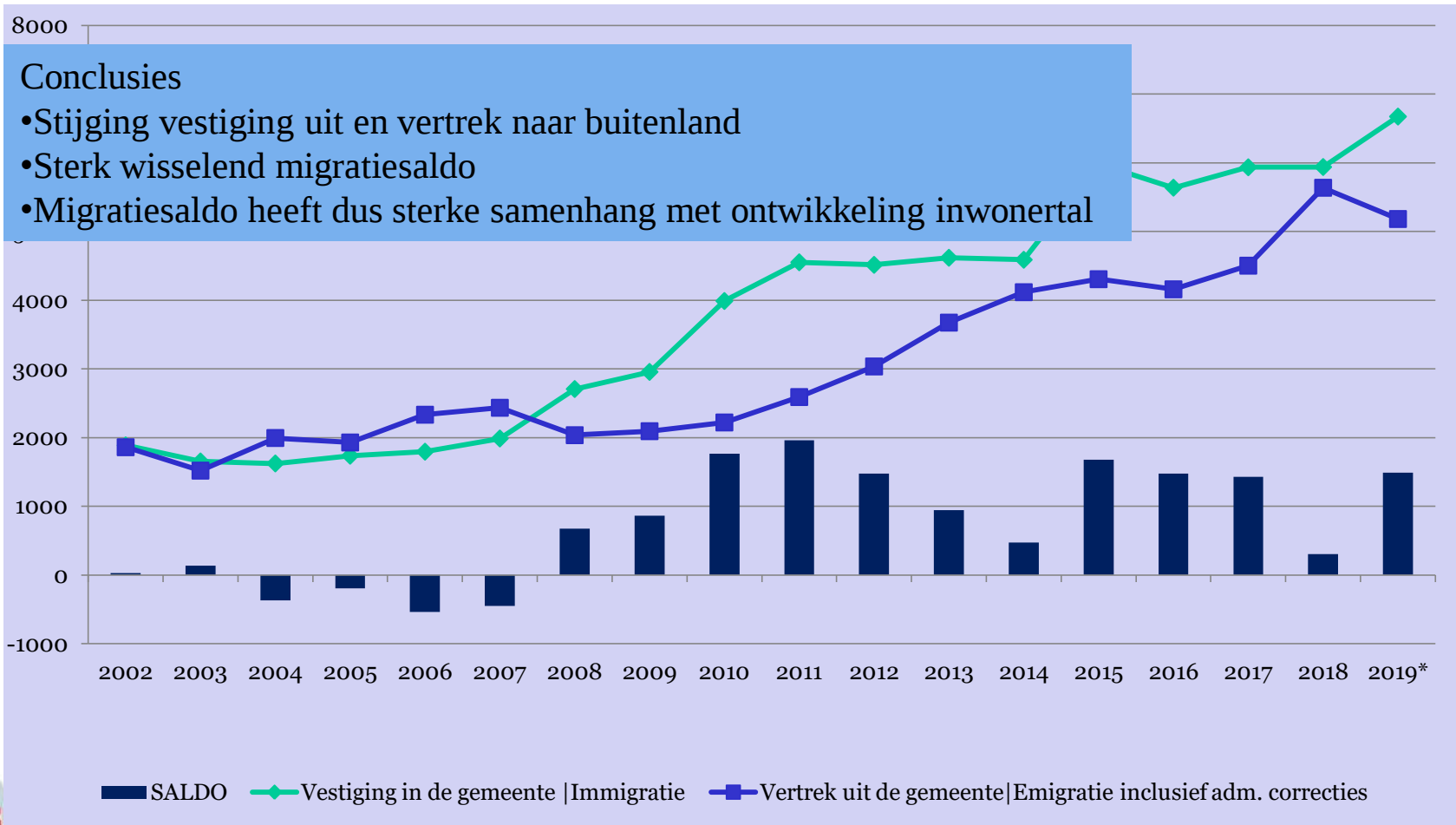


Conclusies

- Langzaam oplopend sterfte-overschot (meer sterfte dan geboorten)
- Sterk wisselend migratiesaldo



Geboorte, sterfte, migratie 2002-2019



Migratie 1960-2018

Sterke toename dynamiek
1960

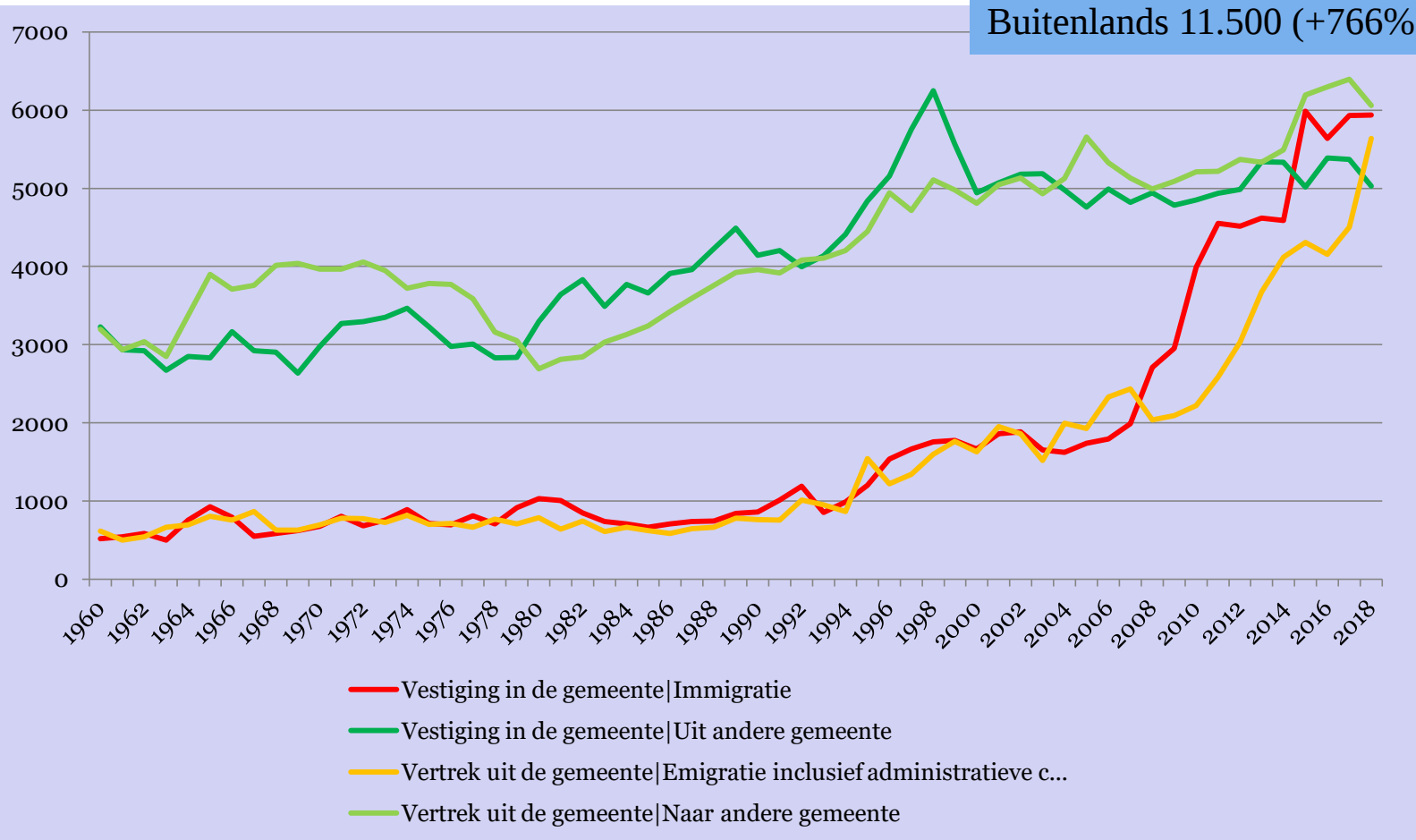
Binnenlands 6.000

Buitenlands 1.500

2018

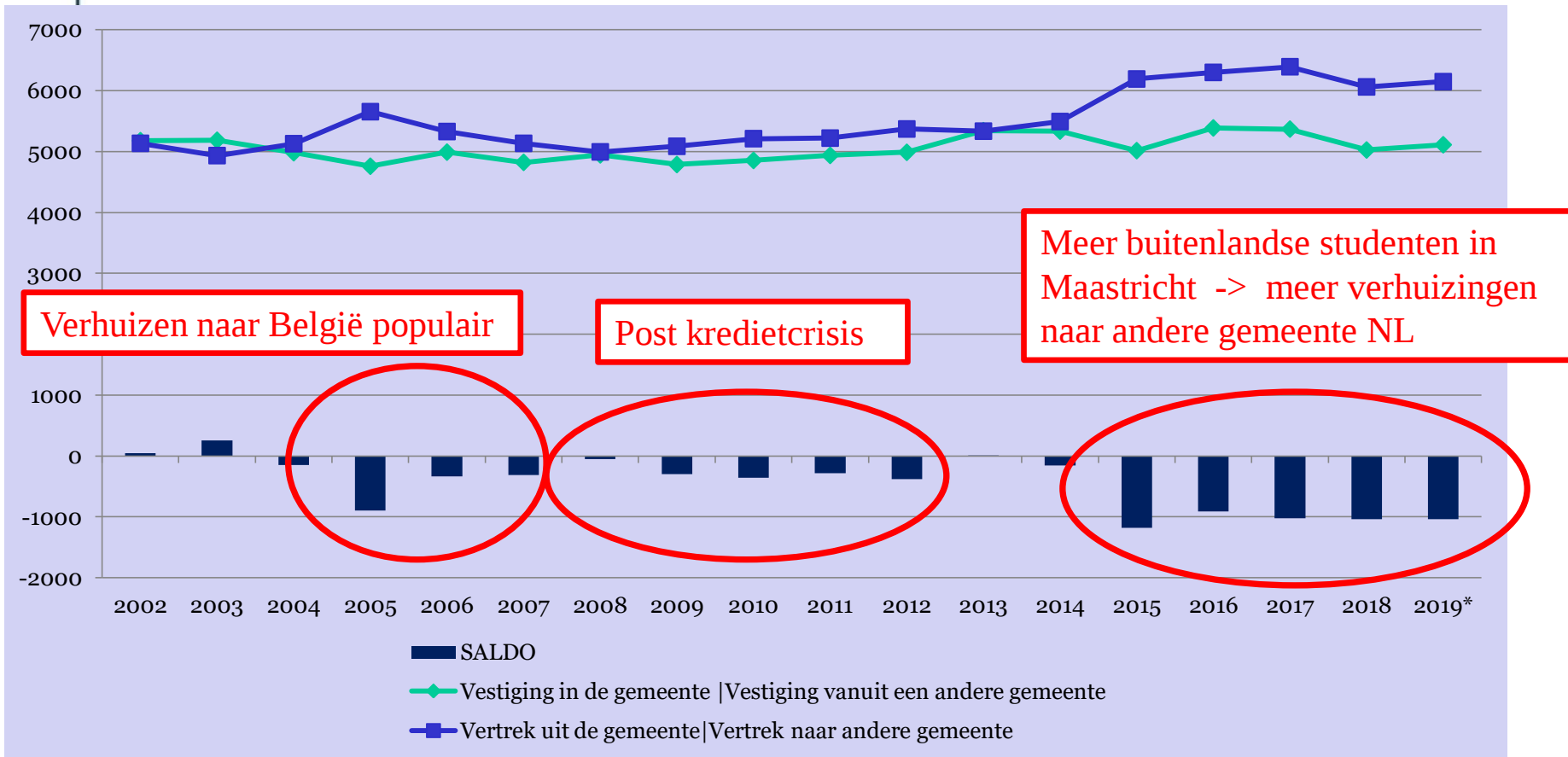
Binnenlands 11.000 (+85%)

Buitenlands 11.500 (+766%)



Gemeente Maastricht

Binnenlandse migratie 2002-2019



Benodigde woningvoorraad

Wat als? 2002-2019

Feitelijk

Saldo geboorte/sterfte -
5.872

Migratiesaldo +5.049

Bevolking -467

Huishoudens +8.435

Wat als..... migratiesaldo 0 zou zijn geweest

Saldo geboorte/sterfte -
5.872

Migratiesaldo 0

Bevolking -5.516

Huishoudens +5.069

Vershil: 3.366
huishoudens =
woningen minder

Conclusies

- Zonder migratie grote daling inwoners
- Zonder migratie stijging huishoudens 40% lager (maar wel groei door daling gemiddelde huishoudengrootte!)
- Huisvestingsbehoefte ook 40% lager (-3.366 woningen)

Wat als? 2021-2040

Wat als migratiesaldo 0

Saldo geboorte/sterfte -9.240

Migratiesaldo 0

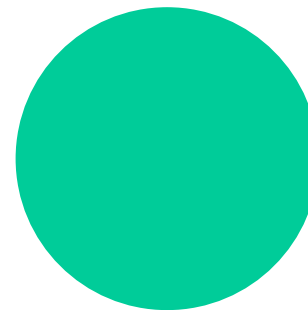
Bevolking -8.800

Huishoudens -7.300

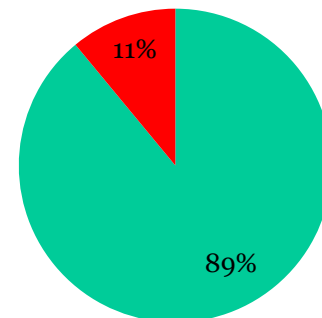
Woningbehoefte -6.800

Conclusies

- Saldo 0 in 2040 = woningoverschot > 10%
- Nodig voor overschot op 0: migratiesaldo van +430, elk jaar
- Alleen migratiesaldo > +430 elk jaar geeft (extra) behoefte uitbreiding woningvoorraad



■ zelfstandige woningvoorraad 2020



■ benodigde woningvoorraad 2040

■ woningoverschot 2040

Migratiesaldo; verleden en prognose

(aantal inwoners per jaar gemiddeld)

- 2002-2009: -486
- 2010-2014: +778
- 2015-2019: -164 (NB jaar 2018 zeer negatieve uitschieter met -734)
- Voorbeeld: Progneff 2019 (update)
- 2020-2040: +476
- 2020-2025: +680

Conclusies

- Moeilijk vergelijkbaar a.g.v. grote schommelingen in verleden
- Aantal hoger dan nodig om woningoverschot op 0 te krijgen (>+430/jaar)



Migratiesaldo; verleden en prognose (aantal inwoners per jaar gemiddeld)

2002-2009:

- buitenlands +19
- binnenlands -218

2010-2014:

- buitenlands +1.343
- binnenlands -735

2015-2019:

- buitenlands +1.276
- binnenlands -1032

- Voorbeeld: Progneff 2019 (update)

2020-2040:

- buitenlands +839
- binnenlands -362

2020-2025:

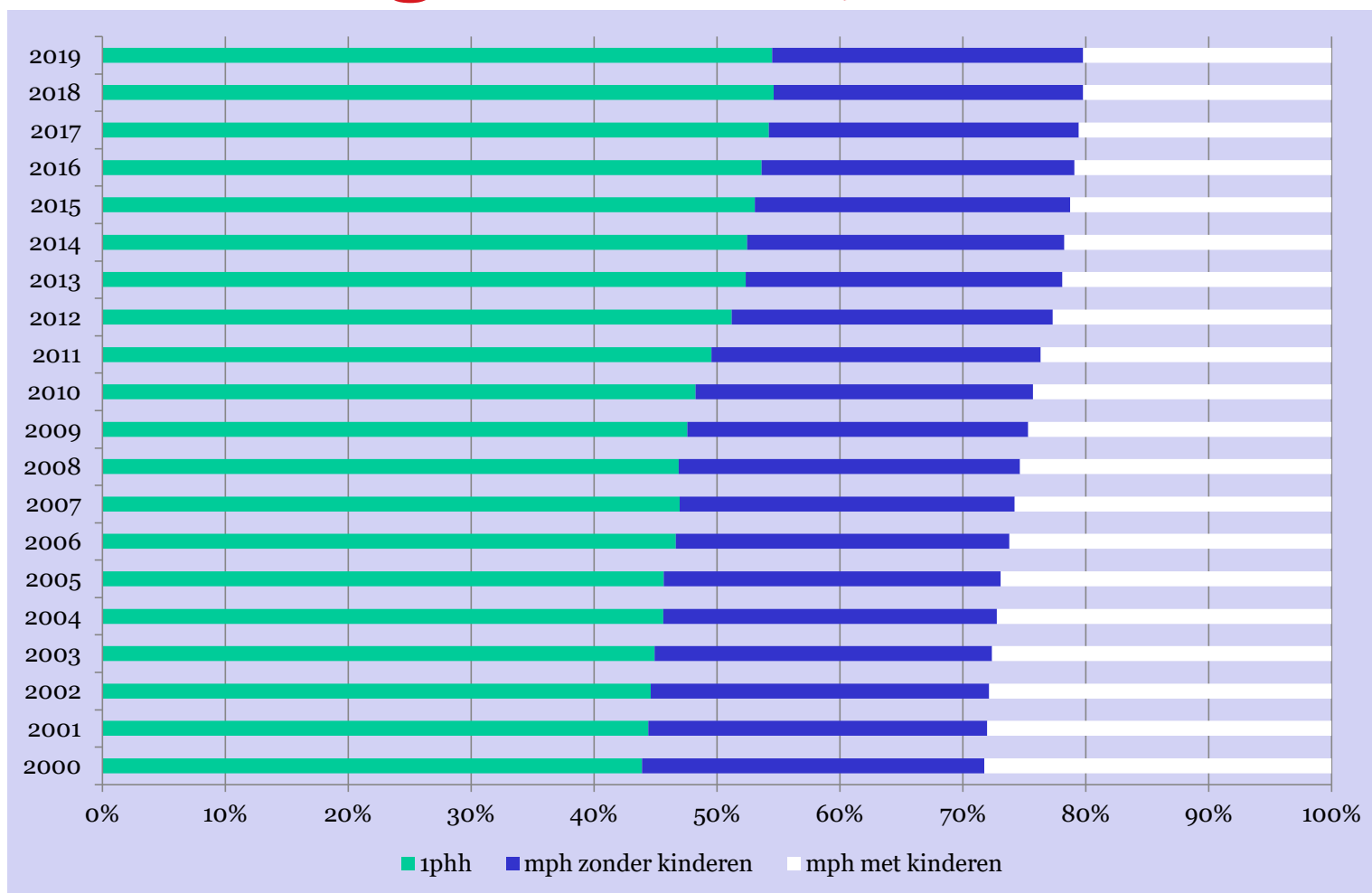
- buitenlands +1.070
- binnenlands -380

Conclusies

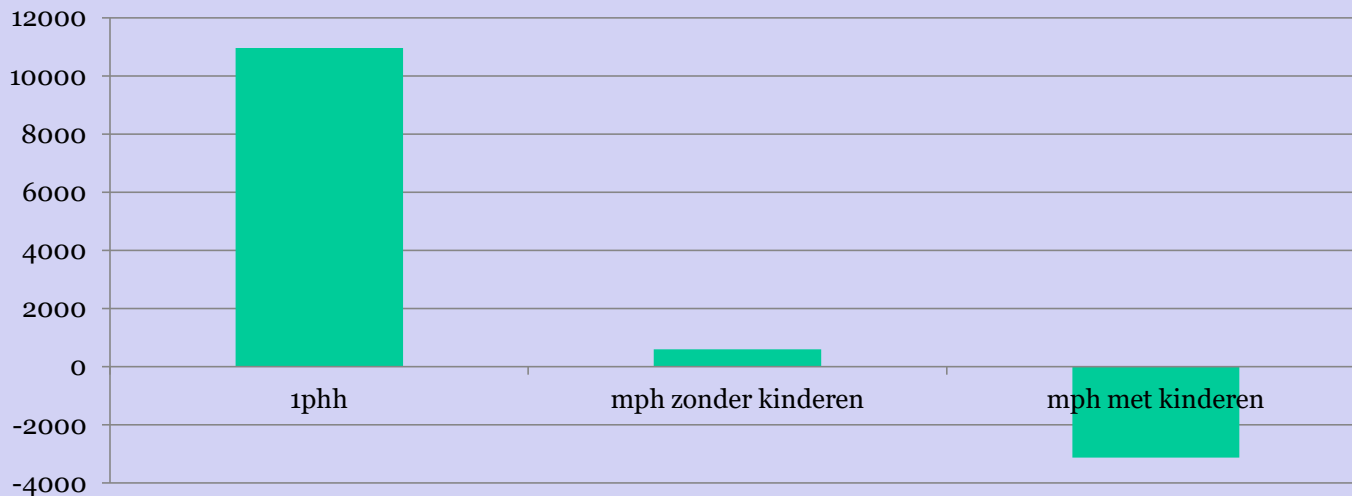
- 2020-2040: moeilijk vergelijkbaar a.g.v. grote schommelingen in verleden
- 2020-2025
 - buitenlands minder positief (80% van trend 2010-2019)
 - binnenlands veel minder negatief (230% van trend 2010-2019)



Ontwikkeling samenstelling bevolking 2000-2019



Ontwikkeling samenstelling bevolking 2000-2019



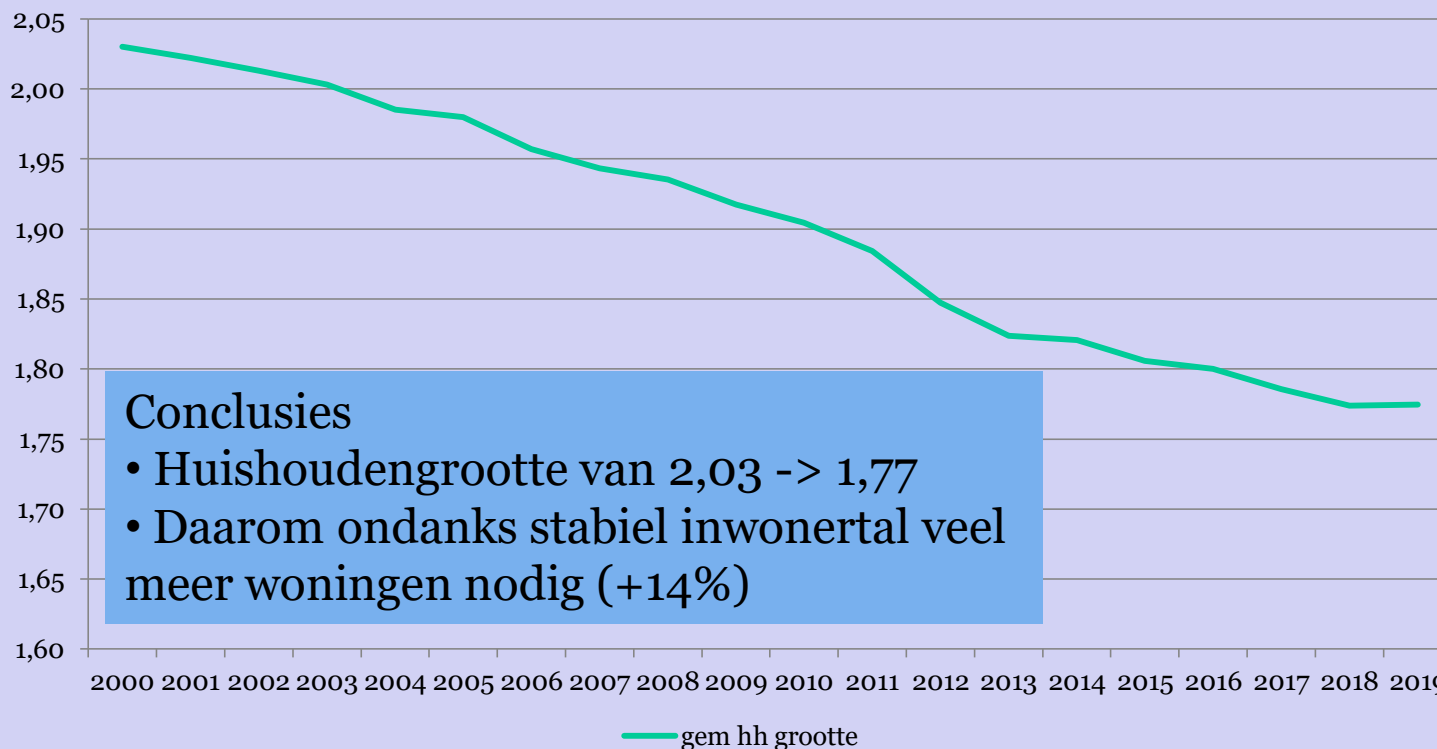
Conclusies

- Zeer sterke groei 1-persoonshuishoudens
- Daling huishoudens met kinderen
- Leidt tot andere woningvraag

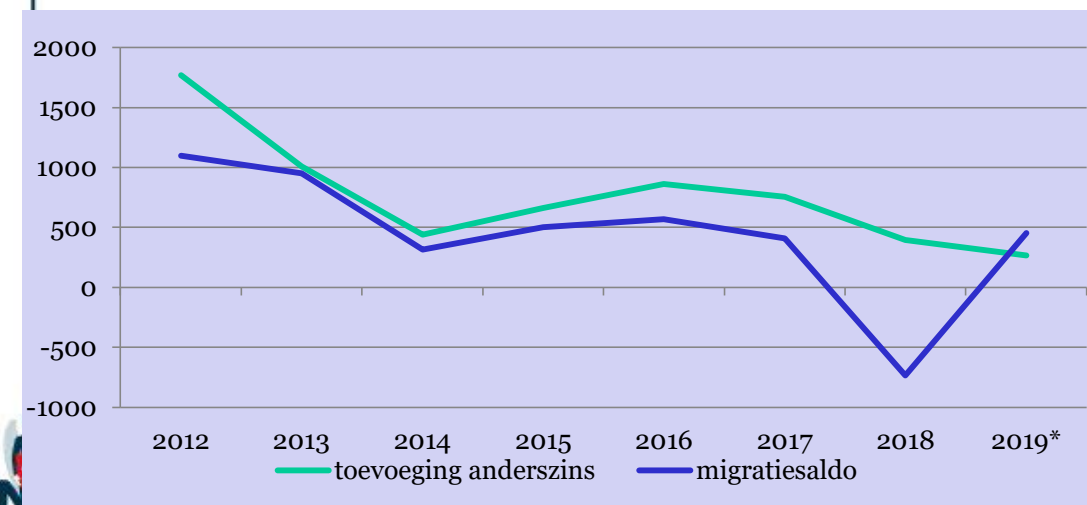
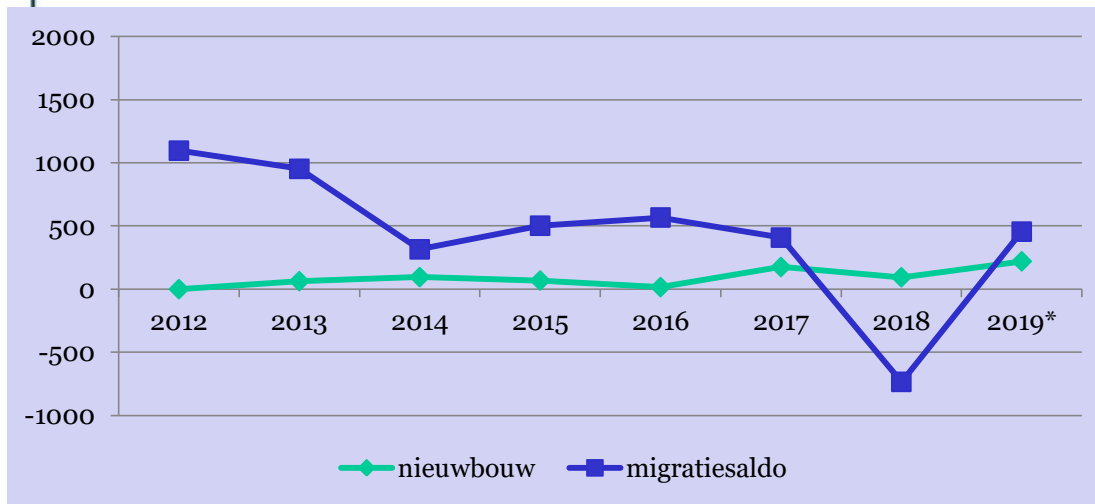


Ontwikkeling bevolking

Ontwikkeling grootte huishouden 2000-2019



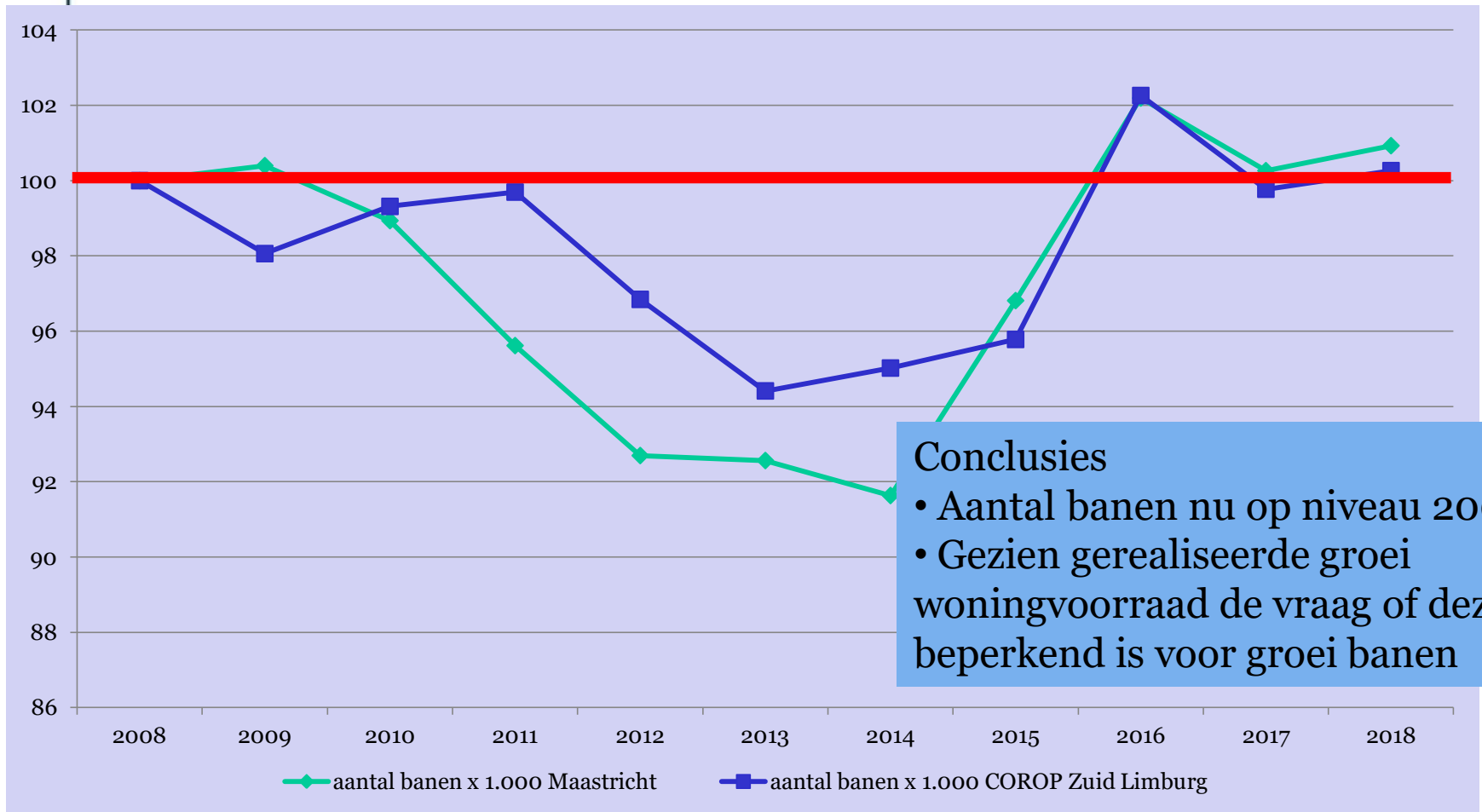
Samenhang nieuwbouw en migratie



Conclusies

- Geen directe samenhang nieuwbouw en migratiesaldo
- Wel samenhang met ontwikkelingen in bestaande woningvoorraad (splitsen, omzetten, herbestemmen)

Banen 2008-2018

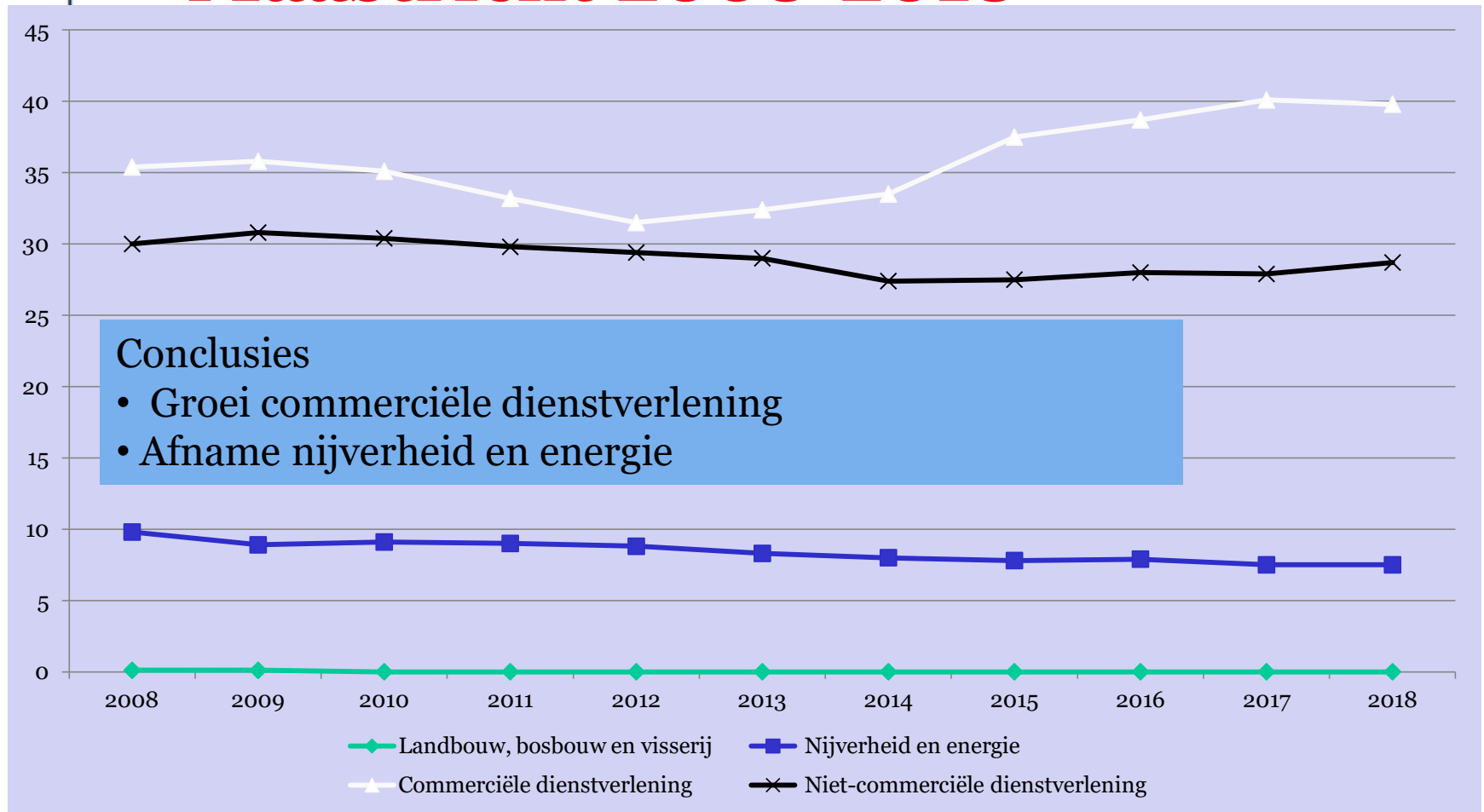


Conclusies

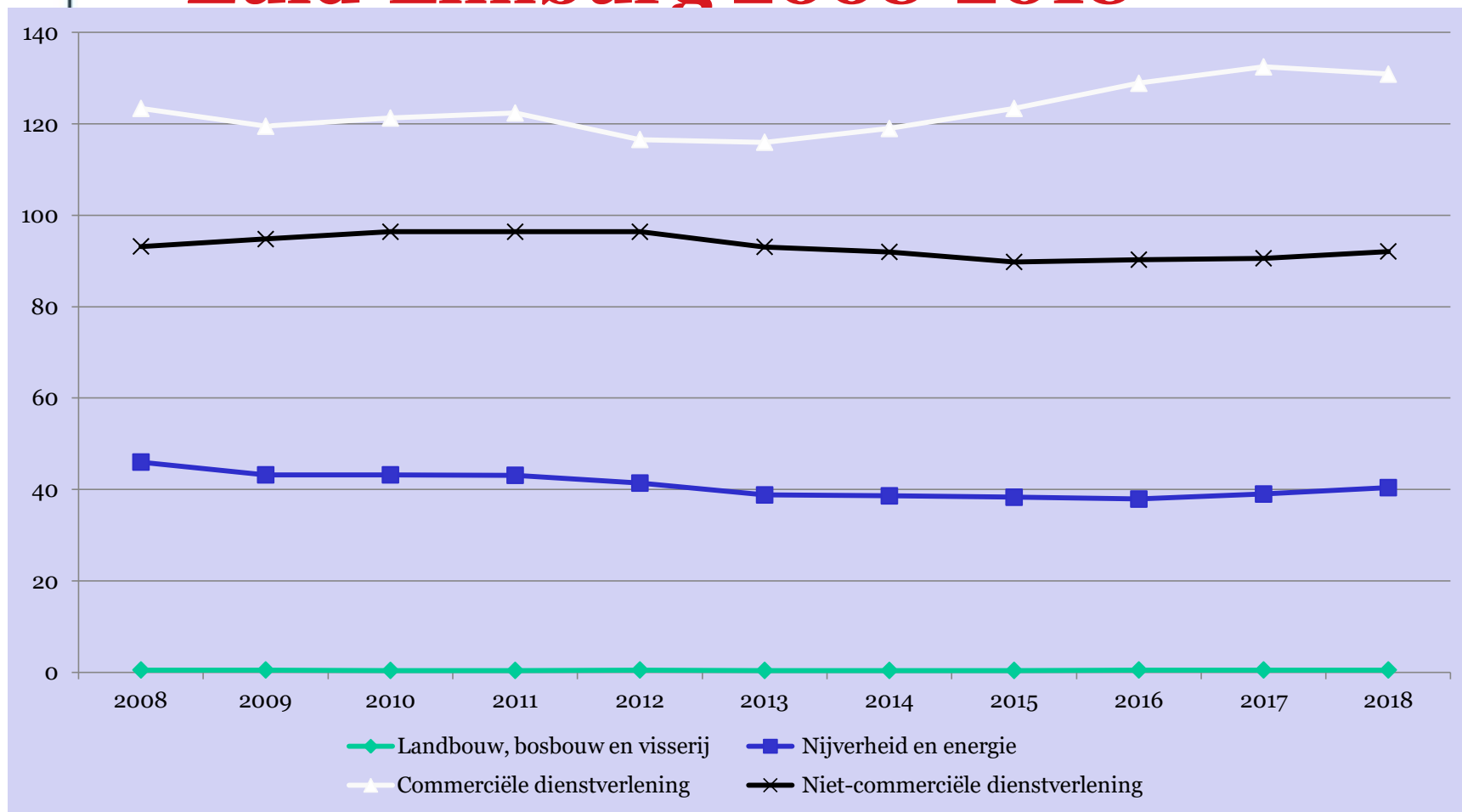
- Aantal banen nu op niveau 2008
- Gezien gerealiseerde groei woningvoorraad de vraag of deze beperkend is voor groei banen



Type werkgelegenheid Maastricht 2008-2018



Type werkgelegenheid COROP Zuid-Limburg 2008-2018



Beroepsbevolking en pendel

- Potentiële beroepsbevolking 98.270 personen.
- Arbeidsparticipatie is 62,4% (landelijk gemiddelde 70,1% (Etil, Maastricht aan het werk december 2018)).
- 41% van de beroepsbevolking werkt buiten de gemeente Maastricht.
- 58% van de banen wordt ingevuld door werknemers van buiten de gemeente Maastricht. Maastricht vervult daarmee een belangrijke centrumfunctie in de (Eu)regionale economie.
- De binnenstad van Maastricht presteert bovengemiddeld als het gaat om haar werkgelegenheidsfunctie: in de top 3 van 81 binnensteden in Nederland (Bureau Louter, december 2018).





Bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2020-2040

Deel III uit vierluik Woonprogrammering
Maastricht 2021-2025



Gemeente Maastricht

Doel presentatie

- Inzicht geven in de verschillen tussen gezaghebbende prognoses
- Onderbouwing van keuze voor basisscenario woonprogrammering
- Beschrijven van aanvullende scenario's
- Beschrijven van gevolgen scenario's voor de woningbehoefte



Boodschap

1. Bevolkingsprognoses vormen de basis voor de berekening van de woningbehoefte
2. Er zijn verschillende bevolkingsprognoses. De belangrijkste zijn: Primos, CBL/PBL en Progneff
3. Geboorte en sterfte zijn redelijk voorspelbaar. De prognoses zijn op dit punt sterk vergelijkbaar. Dat geldt tot op zekere hoogte ook voor de huishoudensvorming



Boodschap

4. De prognoses verschillen met name bij migratie, zowel binnenlands als internationaal. Reden: grote mate van onvoorspelbaarheid
5. De keuze voor een bepaalde prognose als basisscenario voor de woningbehoefte is in dit opzicht minder relevant. Belangrijker is het om de feitelijke ontwikkeling van migratie goed te volgen en indien nodig de programmering hierop conform de spelregels van adaptief programmeren aan te passen.



Boodschap

6. De meeste factoren die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling zijn niet of nauwelijks te beïnvloeden:

- geboorte
- sterfte
- leeftijdsontwikkeling/leeftijdsverwachting
- binnen- en internationale (onderwijs- werk- en asiel-)migratie
- extramuralisering van de zorg



Boodschap

7. De woningbehoefte wordt enerzijds bepaald door niet te beïnvloeden factoren. Door de grote invloed van migratie is de woningbehoefte minder voorspelbaar geworden, zeker op de lange termijn.



Boodschap

8. Er zijn voor het woningbehoefteonderzoek aanvullende scenario's ontwikkeld die inzicht geven in de gevolgen van de onzekerheid bij migratie voor de woningbehoefte:

- Lagere instroom nieuwe studenten hoger onderwijs
- Extra werkgelegenheid als gevolg van doorontwikkeling Health campus Randwyck en komst Einsteintelecoop
- “Corona”-scenario (dit is de “oude” Progneff 2019 prognose (dus voor de update); deze heeft fors negatievere veronderstellingen over de migratie)



Boodschap

9. (Extra) nieuwbouw om (extra) vestiging te beïnvloeden werkt alleen in een krappe woningmarkt en alleen op regionale migratie. Dus niet op bovenregionale migratie.

Extra nieuwbouw in Maastricht zonder aanvullende concrete maatregelen in de sfeer van extra werkgelegenheid in Maastricht leidt daarmee tot “leegeten” van de regio. Op termijn doet dat de kracht van Maastricht (“een sterke stad in een sterke regio”) geen goed



Overeenkomsten en verschillen in opzet prognoses

	Primos	CBS/PBL	Progneff
Tijdshorizon	2050	2050	2050
Schaalniveau	Landelijk, regionaal en gemeentelijk	Landelijk, regionaal en gemeentelijk	Landelijk, regionaal, gemeentelijk en wijk/buurt
Input 1	CBS bevolkingsprognose	CBS bevolkingsprognose	CBS bevolkingsprognose
Input 2	Woningbouw-programma	Woningbouw-programma	-
Input 3	Modelspecifieke veronderstellingen	Modelspecifieke veronderstellingen	Modelspecifieke veronderstellingen
Meest recente prognose	Mei 2019	September 2019	Februari 2020 (update)
Overig	Door rijk (Min BZK) als standaard gebruikt. Veel gemeenten maken hier gebruik van		Prognose voor Limburg in opdracht van provincie. Basis voor provinciale en regionale afspraken

Wel/niet woningbouw als invoer meenemen

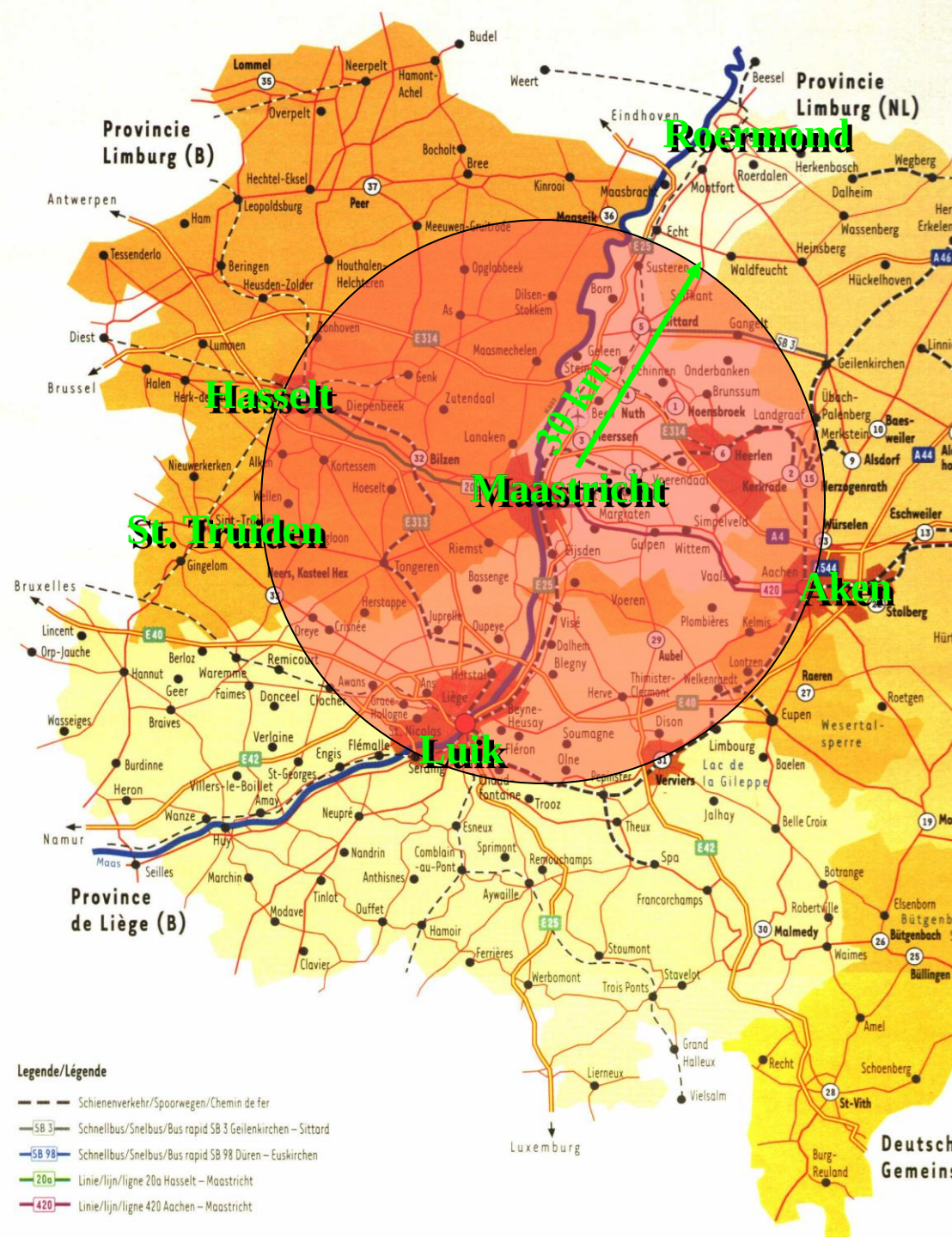
- Voor:
 - Van belang geacht voor modelleren binnenlandse migratie op regionaal niveau
 - Meer vestiging in gemeenten waar veel wordt gebouwd
- Tegen:
 - Effect nieuwbouw op vestiging doet zich met name voor in regio's met krappe woningmarkt
 - In regio's met ruime woningmarkt heeft nieuwbouw geen sturend effect op woningmarkt -> **dus niet van belang voor Maastricht**
 - Meer nieuwbouw niet van invloed op bovenregionale migratie -> **dus als we die willen beïnvloeden moeten we dat anders beïnvloeden dan via extra nieuwbouw**



Vertrek- motieven

Twee groepen

- 0-30 km:
woningmarkt
- Meer dan 30 km:
werk, opleiding



Verhuismotieven over korte afstand: 3 keer G

Geschikter



Gerieflijker

Groter



M.a.w: woningmotieven



Gemeente Maastricht

Verhuismotieven over lange afstand: 3 keer L



Leren

Loopbaan



Liefde

M.a.w: geen woningmotieven



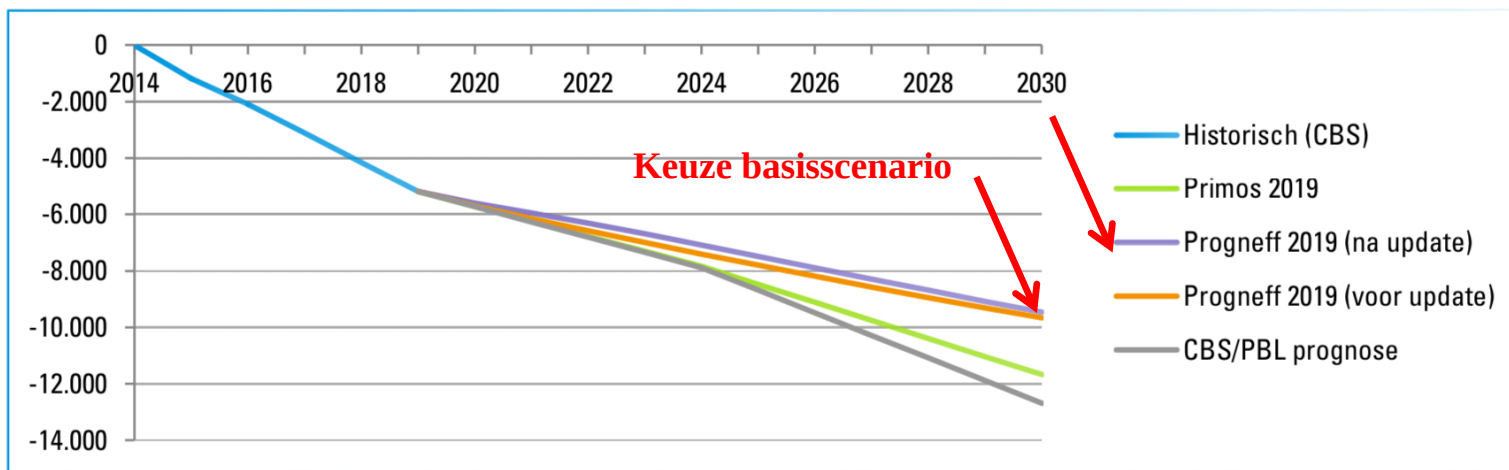
Gemeente Maastricht

Keuze prognose voor basisscenario

- Progneff 2019 update omdat:
 - Gezien niet krappe regionale woningmarkt is sturen met extra nieuwbouw niet opportuun, dus niet kiezen voor CBS/PBL en Primos
 - Nieuwste inzichten migratie zijn meegenomen: recent door CBS verhoogde migratiecijfers zijn hierin verwerkt
 - Progneff wordt in (Zuid-)Limburg gebruikt door provincie en andere gemeenten
 - Kunnen we zien als beleidsneutrale scenario
- Met keuze voor Progneff 2019 update zitten we aan de bovenkant bij de verschillende voorspellingen over migratie



migratie: binnenlands



Prognose	Gemiddeld jaarlijks saldo 2020-2025	Gemiddeld jaarlijks saldo 2025-2030
Primos 2019	-530	-640
Progneff 2019 (na update)	-380	-400
Progneff 2019 (voor update)	-445	-380
CBS/PBL	-540	-800
<i>Totaal (gemiddeld)</i>	<i>-475</i>	<i>-555</i>

Historische ontwikkeling

2010-2020: jaarlijks gem. -635
2015-2020: jaarlijks gem. -1.035

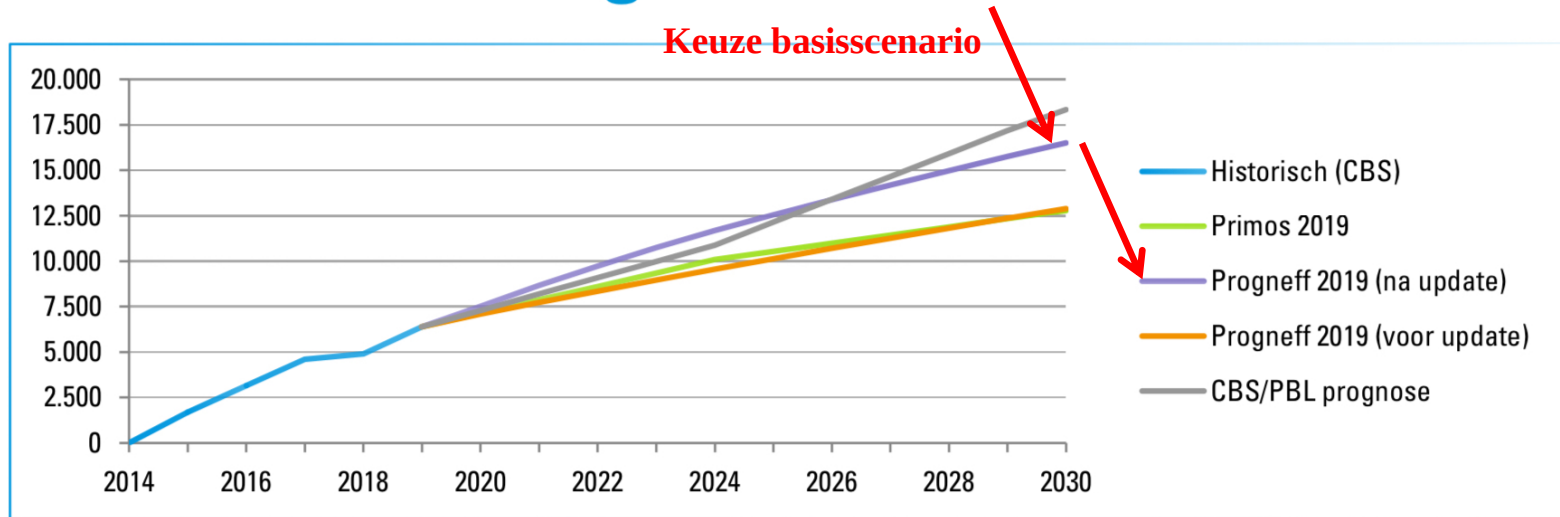
Laatste jaren sterker negatief
binnenlands migratiesaldo

NB CBS/PBL werkt met gemiddelde met boven- en ondergrens. In woningbehoefteonderzoek is gemiddelde gebruikt, omdat:

- CBS aangeeft dat er grote onzekerheden in prognose zitten
- deze onzekerheden op lokaal niveau extra groot zijn



migratie: buitenlands



Prognose	Gemiddeld jaarlijks saldo 2020-2025	Gemiddeld jaarlijks saldo 2025-2030
Primos 2019	740	450
Progneff 2019 (na update)	1.060	815
Progneff 2019 (voor update)	635	560
CBS/PBL	900	1.260
<i>Totaal (gemiddeld)</i>	<i>835</i>	<i>770</i>

Historische ontwikkeling

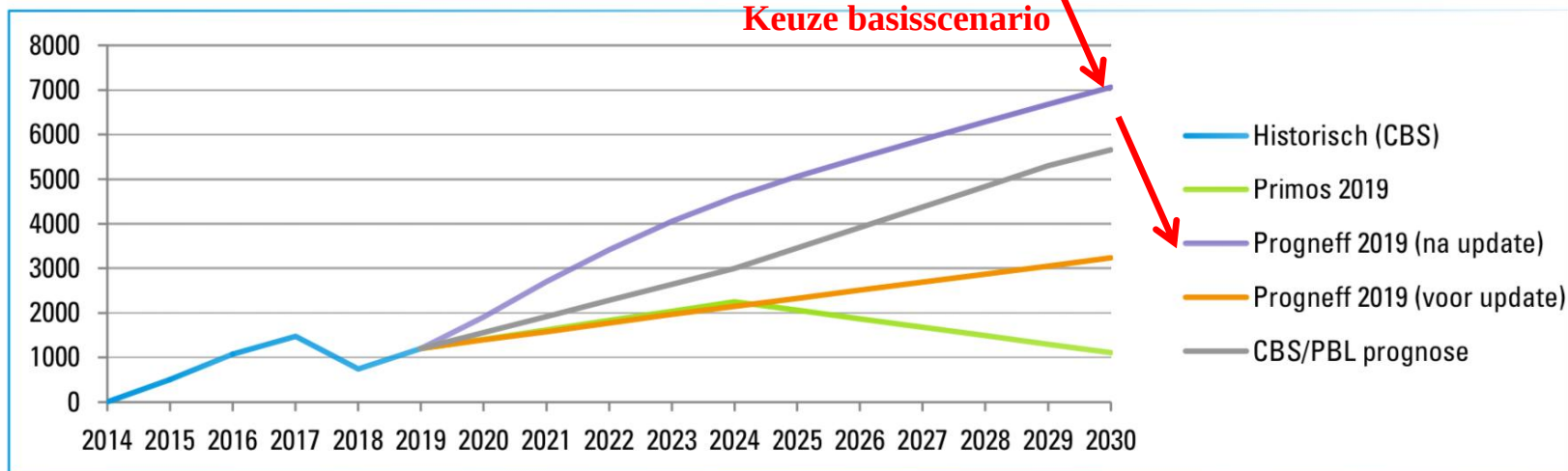
2010-2020: jaarlijks gem. +1.300

2015-2020: jaarlijks gem. +1.280

Afgelopen tien jaar gemiddeld stabiel saldo, wel jaarlijks grote fluctuaties (ca. +300 tot +1.900)



migratie: totaal



Prognose	Gemiddeld jaarlijks saldo 2020-2025	Gemiddeld jaarlijks saldo 2025-2030
Primos 2019	210	-190
Progneff 2019 (na update)	680	415
Progneff 2019 (voor update)	190	180
CBS/PBL	360	460
<i>Totaal (gemiddeld)</i>	<i>360</i>	<i>215</i>

Historische ontwikkeling

2010-2020: jaarlijks gem. +660
2015-2020: jaarlijks gem. +240

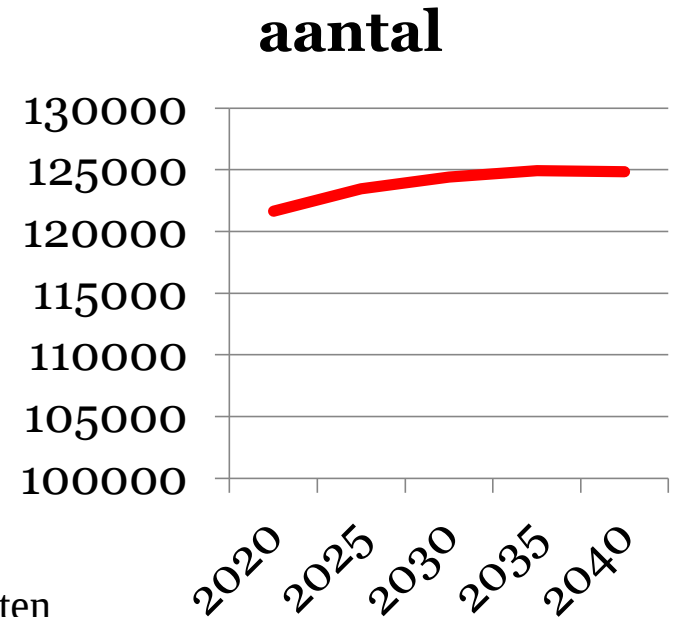
Laatste vijf jaar gemiddeld minder positief (komt door binnenlandse migratie).

NB Progneff 2019 update heeft het hoogste migratiescenario van alle geanalyseerde prognoses



Prognose inwoners

jaartal	aantal	verandering t.o.v 2020
2020	121.654	
2025	123.457	+1,5%
2030	124.399	+2,3%
2035	124.910	+2,7%
2040	124.823	+2,6%



Progneff 2019 update NB aantallen inclusief studenten

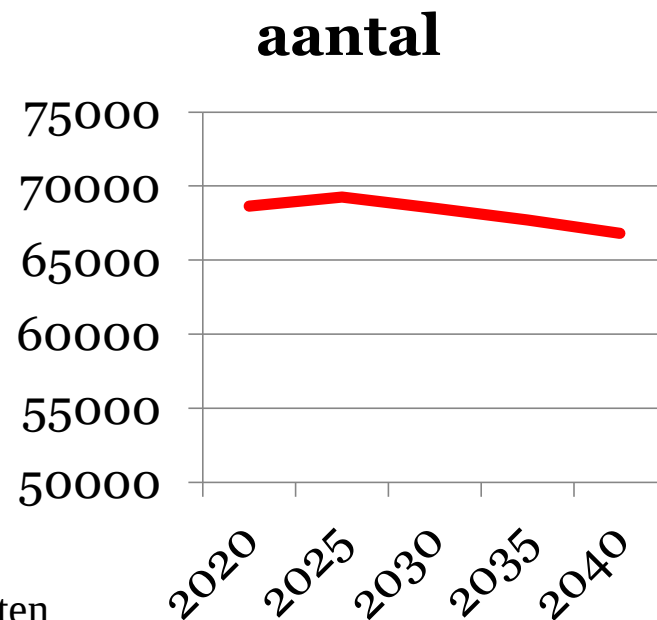
Conclusies

- Beperkte stijging inwonertal tot 2035
- Daling inwonertal na 2035



Prognose huishoudens

jaartal	aantal	verandering t.o.v 2020
2020	68.650	
2025	69.258	+0,9%
2030	68.513	-0,2%%
2035	67.700	-1,4%
2040	66.809	-2,7%



Progneff 2019 update NB aantallen inclusief studenten

Conclusies

- Beperkte stijging huishoudens tot 2025
- Daling aantal huishoudens na 2025



Aanvullende scenario's: minder studenten

- Denkbaar agv mogelijke ingrepen in financiering hoger onderwijs
- Denkbaar agv effecten Coronacrisis
- Aannames
 - Afname instroom 10% per jaar
 - Studie duurt gemiddeld 5 jaar: per jaar komt 20% van studenten op de woningmarkt
 - Hiervan blijft 20% in Maastricht, de rest vertrekt
 - Dit heeft negatief effect op woningvraag, met name van alleenstaanden/stellen tot 35 jaar met middeninkomen
 - Effect op woningmarkt zichtbaar vanaf 2023



Aanvullende scenario's: Groei werkgelegenheid

- Denkbaar vanwege concrete ontwikkelingen:
 - Chemelot Campus, Health campus Randwyck en Einsteintelecoop
 - Sluit aan bij ambities Coalitieakkoord
- Aannames
 - Tot 2030 +6.700 banen (direct en indirect)
 - 60% van werkenden woont in Maastricht
 - Alle werkenden vormen een huishouden
 - Groei gecorrigeerd met verwachte afname werkgelegenheid elders
 - Resulteert in 3.150 meer huishoudens dan in basisscenario



Uitkomst effect scenario's op woningbehoefte

Scenario	Basis (Prognoseff 2019 update)	Minder studenten	Meer werkgelegenheid	“Corona”
2020-2030	-1.715	-2.110	+1.435	-4.130
2020-2040	-5.175	-6.190	-2.025	-8.645

*) zelfstandige woningen, dus excl. *onzelfstandige* huisvesting studenten

Conclusies

- Alleen scenario stijging werkgelegenheid geeft groei woningbehoefte tot 2030; daarna daling
- In alle andere gevallen: daling woningbehoefte vanaf nu
- Effect minder studenten op behoefte aan zelfstandige, reguliere woningen is klein

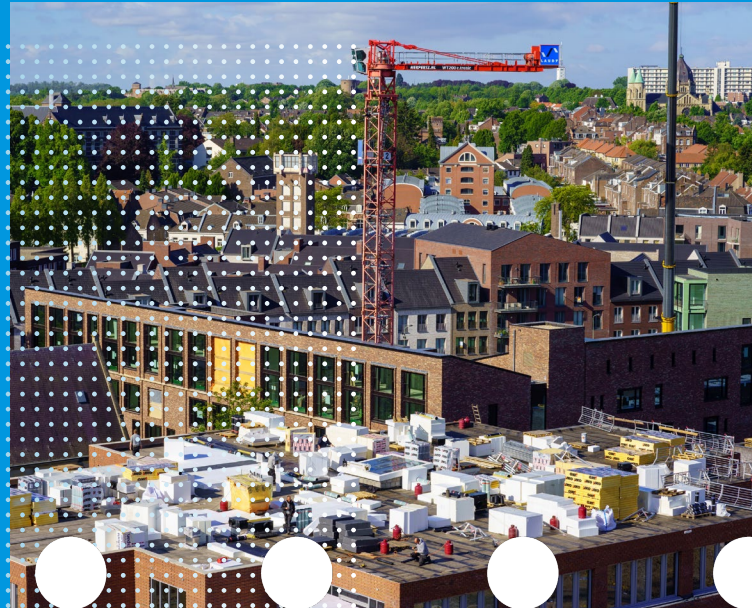




stec
groep

Goed stedelijk wonen voor iedereen

Woningbehoefte en
woningmarktonderzoek



Stec Groep aan gemeente Maastricht

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Guido van der Molen
15 juni 2020

Wat gaan we vandaag doen?

Bespreken van het conceptrapport:

- Conclusies
- Aanbevelingen
- Afronding

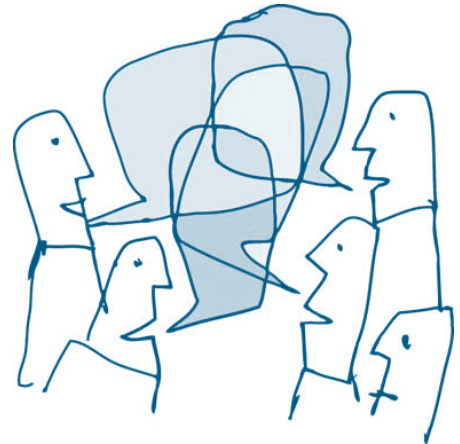
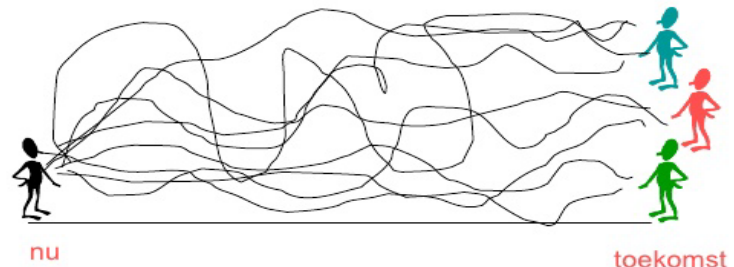


Foto voorkant gemaakt door Fred Berghmans

Maastricht verkent mogelijkheden voor adaptief programmeren

Adaptiviteit: het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.

- Evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid
- Werkwijze die weerbaar is tijdens mogelijke gebeurtenissen (onzekerheden zijn niet te beheersen)
- Minder beheersing van de inhoud, en meer beheersing van het proces



Vragen vooraf?



Conclusies

Adaptief programmeren, stap voor stap



Trends en ontwikkeling met invloed op de Maastrichtse woningmarkt

- Landelijk meer woningen nodig, maar bouwproductie vertraagt door tekorten personeel, stikstof-crisis, PFAS
- Groei Maastricht door positief buitenlands migratiesaldo, maar ontwikkelingen hiervan zijn onzeker
- Als studentenstad is vasthouden van afgestudeerden een belangrijke opgave voor Maastricht
- Coronacrisis beïnvloedt buitenlandse migratie en zal op termijn leiden tot prijsdalingen



Prognoses laten een wisselend kwantitatief beeld zien tot 2030 en 2040

Verwachtingen voor huishoudensontwikkeling variëren van -2.570 tot +2.950 voor komende tien jaar

Prognoses	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2030-2040	Ontwikkeling 2020-2040
Primos 2019	-1.730	-4.830	-6.560
Progneff 2019 (voor update)	-2.570	-2.760	-5.330
Progneff 2019 (na update)	-140	-1.700	-1.840
CBS/PBL 2019 (midden)	2.950	850	3.800

- Onderliggend verschillen verwachtingen over buitenlandse migratie
- Onderliggend spelen huishoudensverdunning en vergrijzing een rol bij prognoses

Daarom: werken met verschillende scenario's voor woningbehoefte, zodat robuuste behoefte duidelijk wordt

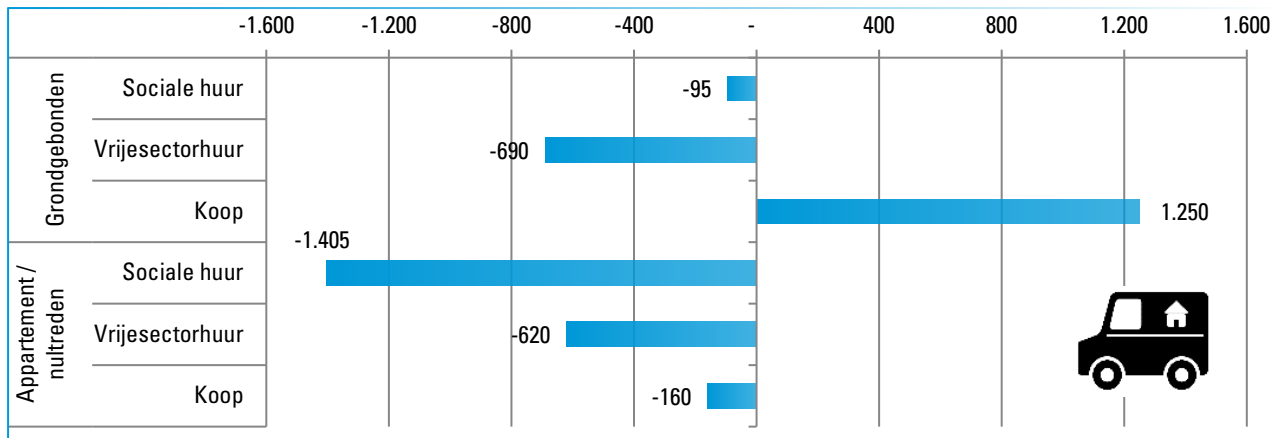
Basisscenario als uitgangspunt voor programmering: hierin zit de ambitie verwerkt om jonge huishoudens en gezinnen aan te trekken/te behouden + wordt uitgegaan van een positief buitenlands migratiesaldo

Andere drie scenario's gaan in op relevante indicatoren:

- omvang van buitenlandse migratie
- instroom van studenten
- economische ambities en impact op werkgelegenheid

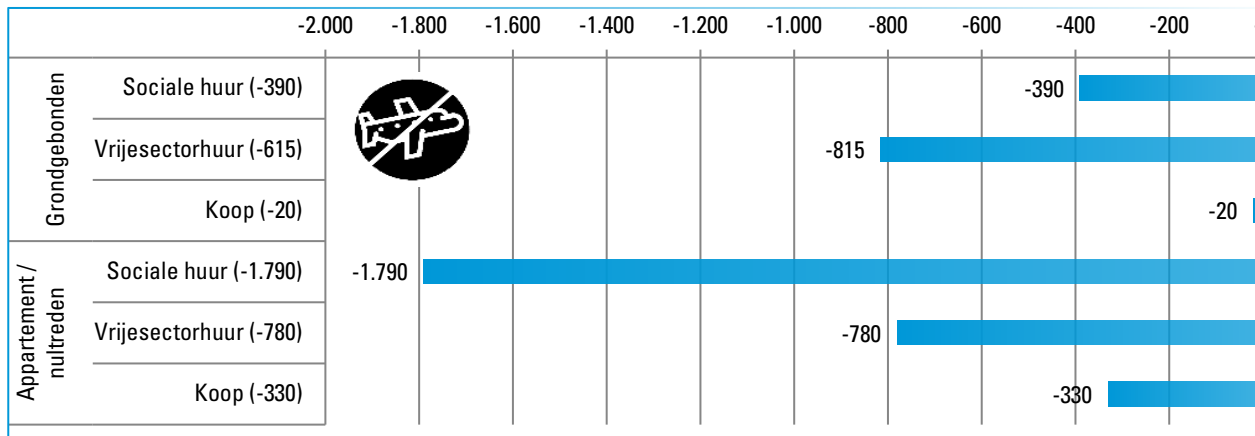


Basisscenario: afname 1.715 huishoudens tot 2030 (en circa 5.175 tot 2040)



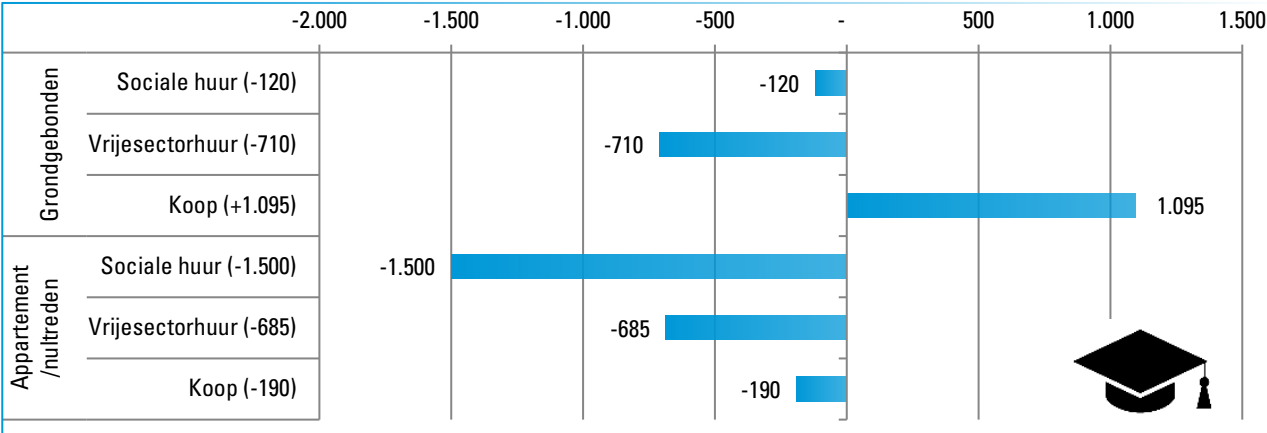
PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (+ 450)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 1.850)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + vanaf € 350k (+ 340)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m² (- 490)
Koop grondgebonden, tot 120 m² + € 250-350k (+ 320)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m² (- 360)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + € 250-350k (+ 270)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 360)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m² (+ 260)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (- 260)

Migratiescenario: afname 4.130 huishoudens tot 2030 (en circa 8.645 tot 2040)



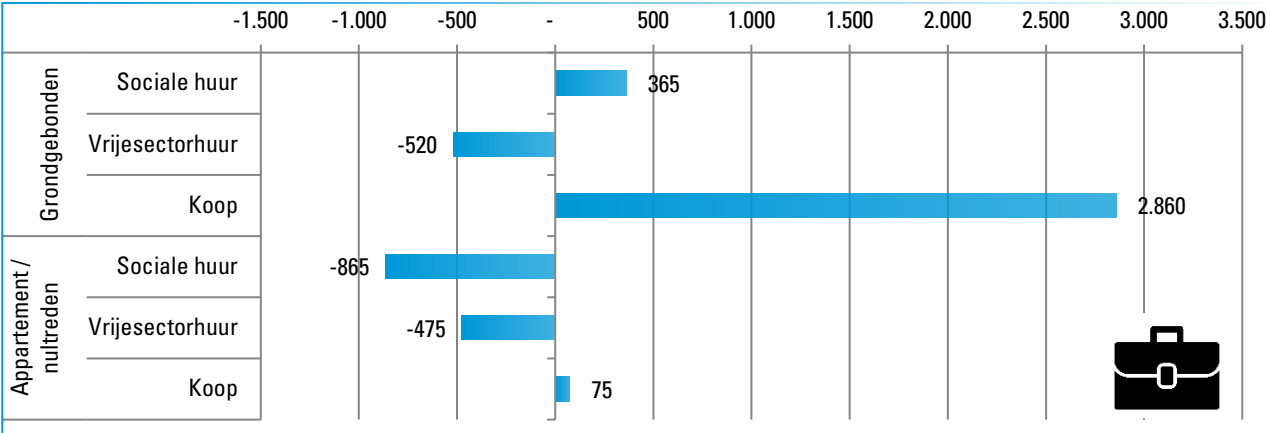
PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (+ 290)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 2.090)
Koop grondgebonden, tot 120 m² + € 250-350k (+ 150)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m² (- 550)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m² (+ 130)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m² (- 520)
Koop appartement/nultreden, vanaf 80 m² + € 250-350k (+ 120)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 430)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + vanaf € 350k (+ 120)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (- 350)

Studentenscenario: afname 2.110 huis- houdens tot 2030 (en circa 6.190 tot 2040)



PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (+ 440)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 1.940)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + vanaf € 350k (+ 330)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m² (- 500)
Koop grondgebonden, tot 120 m² + € 250-350k (+ 320)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 400)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + € 250-350k (+ 270)	Sociale huur grondgebonden, tot 120 m² (- 370)
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m² (+ 250)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (- 270)

Werkgelegenheidsscenario: toename van 1.435 huishoudens tot 2030 (afname van 2.025 tot 2040)



PMC's met tekorten	PMC's met overschotten
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + vanaf € 350k (+ 700)	Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 1.510)
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (+ 640)	Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m² (- 410)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + € 250-350k (+ 590)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m² (- 300)
Koop grondgebonden, vanaf 120 m² + € 150-250k (+ 590)	Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m² (- 180)
Koop grondgebonden, tot 120 m² + € 250-350k (+ 520)	Koop appartement/nultreden, tot 80 m² + tot €150k (- 130)

Aandachtspunten bij scenario's

- Verminderde migratie heeft groot effect op behoefte
- Aantal studenten heeft beperkt invloed op behoefte
- Werkgelegenheidsscenario staat of valt bij het daadwerkelijk realiseren van extra banen

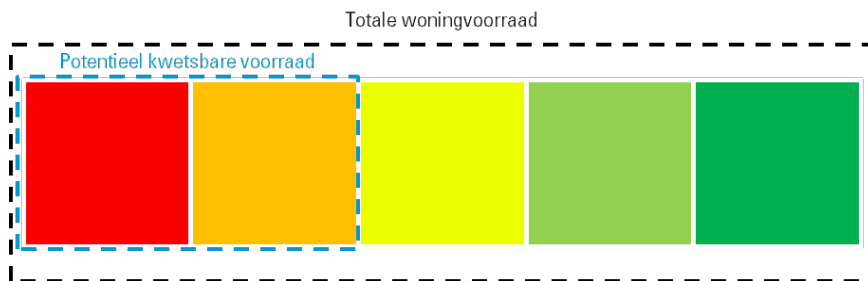
Kwalitatieve overeenkomsten scenario's:

- behoefte grondgebonden koop
- overschotten sociale huur appartementen

Houd oog voor onderliggende vergrijzing: 65-plussers kunnen niet in appartementen die jongeren achterlaten, daarom meer passende nultredenwoningen voor doorstroming nodig

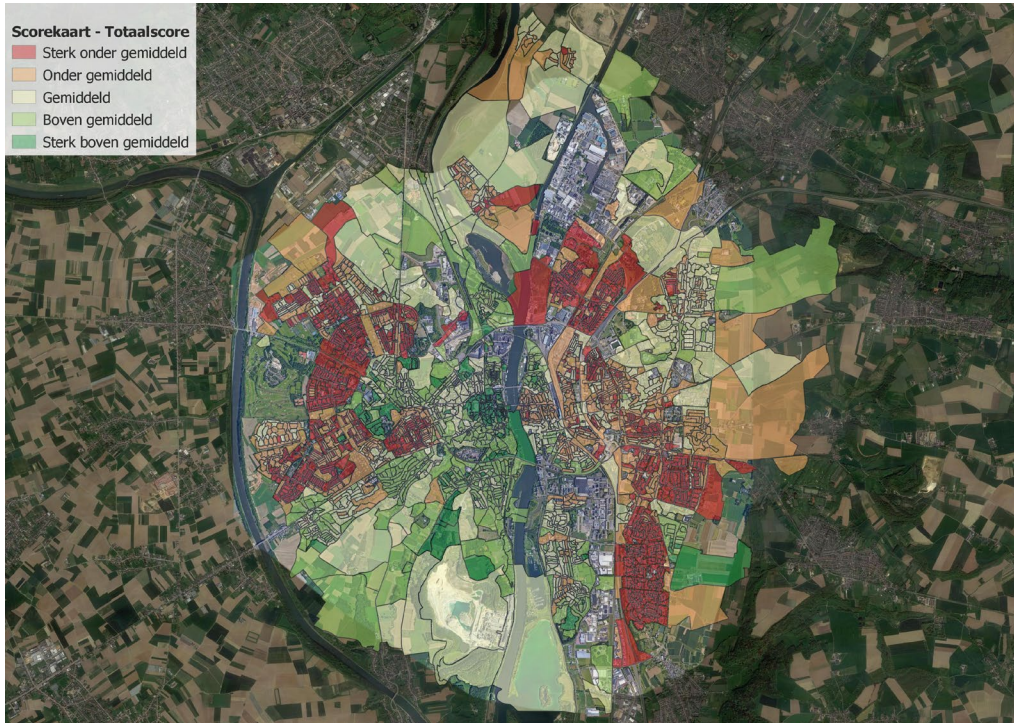
Toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad vraagt aandacht

Bij huishoudensafname maar kwantitatieve toevoeging van nieuwbouw zullen er effecten optreden in de minder courante delen van de bestaande woningvoorraad



Kwetsbare voorraad Maastricht: (kleine) grondgebonden corporatiewoningen, goedkope particuliere koop, naoorlogse bouwperiode (1945 tot 1990)

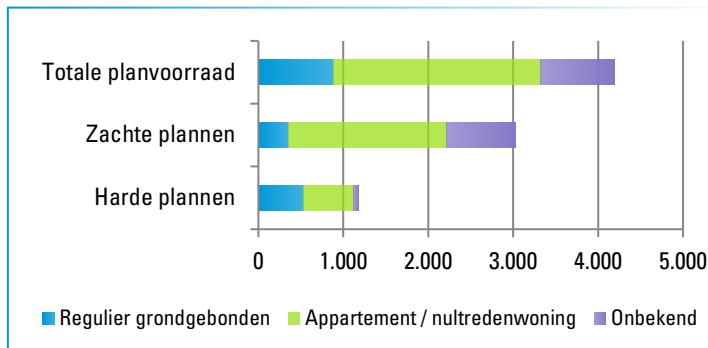
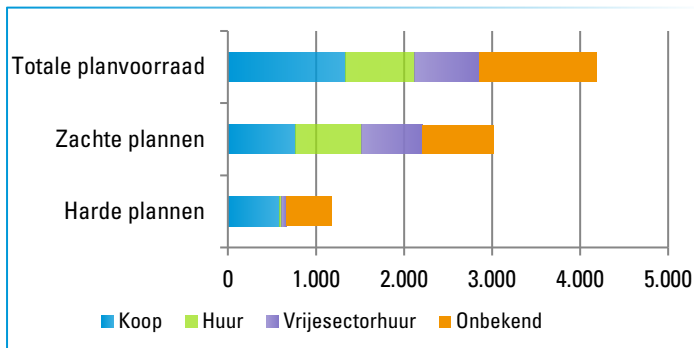
Relatieve prestatiescore (o.b.v. woning, buurt en intrinsieke kwaliteiten)



Bestaande planvoorraad Maastricht: bruto toevoeging van circa 4.195 woningen, waarvan 1.180 in juridisch harde plannen

Kwantitatief: bruto toevoeging van 4.195 woningen, maar ook sloop van 1.100 woningen beoogd (vooral zacht)

Kwalitatief: circa een derde van alle plannen betreft koop en een derde huur, en circa 60% van woningen betreft een appartement/nultredenwoning



Overschotten in alle scenario's, goede aansluiting met kwalitatieve behoefte ontbreekt nog

In alle scenario's kwantitatieve overschotten als alle plannen doorgang vinden (en zonder sloop)...

Bassiscenario: alleen behoefte aan GGB Koop:

	SH APP	VSH APP	Koop APP	SH GGB	VSH GGB	Koop GGB
Vraag tot 2030	-1.405	-620	-160	-95	-690	1250
Aanbod (plannen)	630	720	560	15	20	580
Resterende behoefte	-2.035	-1.340	-720	-110	-710	670

Ook wanneer alleen harde plannen doorgang vinden:

	SH APP	VSH APP	Koop APP	SH GGB	VSH GGB	Koop GGB
Vraag tot 2030	-1.405	-620	-160	-95	-690	1250
Aanbod (plannen)	30	50	210	5	0	370
Resterende behoefte	-1.435	-670	-370	-100	-690	880

Daarom verdieping op PMC's met overschotten en tekorten

Productmarktcombinaties met tekorten	Basisscenario	Scenario minder migratie	Scenario minder studenten	Scenario werk-gelegenheid
Sociale huur appartement/nultreden, vanaf 80 m ²	+450	+290	+440	+640
Sociale huur grondgebonden, vanaf 120 m ²	+260	+120	+250	Niet in top 5
Koop grondgebonden, tot 120 m ² + € 250-350k	+320	+150	+320	+520
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 150-250k	Niet in top 5	Niet in top 5	Niet in top 5	+590
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + € 250-350k	+270	Niet in top 5	+270	+590
Koop grondgebonden, vanaf 120 m ² + vanaf € 350k	+340	+120	+330	+700
Koop appartement/nultreden, vanaf 80 m ² + € 250-350k	Niet in top 5	+120	Niet in top 5	Niet in top 5

Productmarktcombinaties met overschotten	Basisscenario	Scenario minder migratie	Scenario minder studenten	Scenario werk-gelegenheid
Sociale huur appartement/nultreden, tot 80 m ²	-1.850	-2.090	-1.940	-1.510
Sociale huur grondgebonden, tot 120 m ²	-360	-520	-370	Niet in top 5
Vrijesectorhuur grondgebonden, tot 120 m ²	-490	-550	-500	-410
Vrijesectorhuur appartement/nultreden, tot 80 m ²	-360	-430	-400	-300
Vrijesectorhuur appartement/nultreden, vanaf 80 m ²	-260	-350	-270	-180
Koop appartement/nultreden, tot 80 m ² + tot €150k	Niet in top 5	Niet in top 5	Niet in top 5	-130

Grotendeels vergelijkbaar in alle scenario's

Kantelpunten: wanneer afwijken van gekozen koers (basisscenario)

Adaptief programmeren gaat over inzetten van een koers, en weten wanneer hiervan af te wijken.

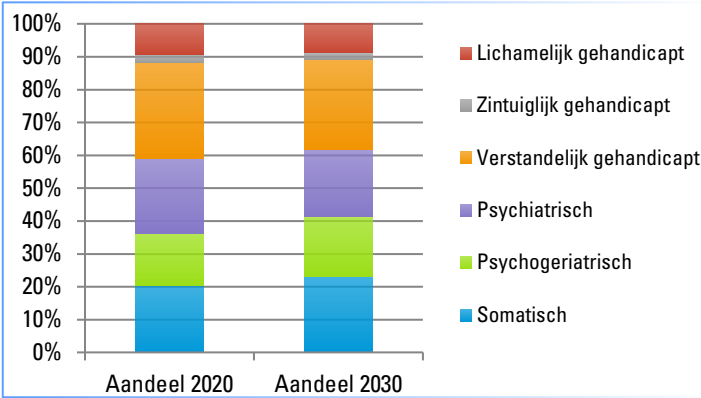
Relevante kantelpunten voor Maastricht houden verband met de verschillen tussen scenario's:

- huishoudensontwikkeling (kwantitatief)
- migratie (binnenlands en buitenlands)
- werkgelegenheidsontwikkeling

Daarnaast leegstand als kantelpunt, duidelijk signaal: behoefte aan meer woningen (bij grote krapte bestaande voorraad), of minder woningen (bij grote leegstand bestaande voorraad)

Wonen en zorg tot 2030: afname van intramurale zorgbehoefte (-100)

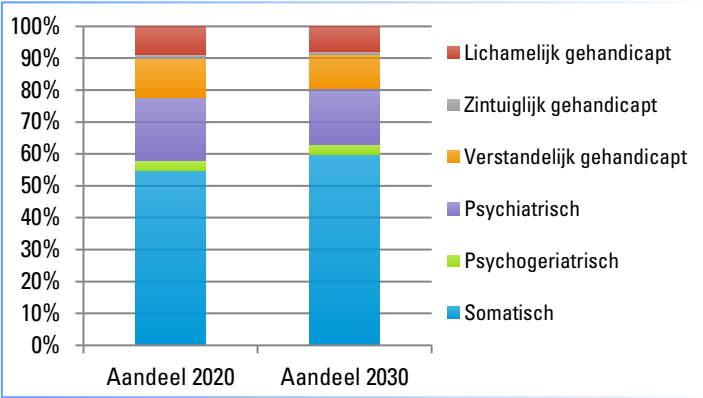
Leeftijdsgroep	Aantal 2020 (%)	Aantal 2030 (%)
0-15 jaar	55 (2%)	70 (3%)
15-25 jaar	410 (18%)	340 (16%)
25-35 jaar	185 (8%)	215 (10%)
35-45 jaar	115 (5%)	110 (5%)
45-55 jaar	160 (7%)	75 (3%)
55-65 jaar	220 (10%)	110 (5%)
65-75 jaar	235 (10%)	225 (10%)
75-85 jaar	400 (18%)	550 (25%)
85 jaar en ouder	490 (22%)	470 (22%)
Totaal	2.270 (100%)	2.165 (100%)



Type zorg	Aantal 2020 (%)	Aantal 2030 (%)	2020-2030
Somatisch	465 (20%)	500 (23%)	+35
Psychogeriatrisch	360 (16%)	395 (18%)	+35
Psychiatrisch	515 (23%)	445 (21%)	-70
Verstandelijk gehandicapt	665 (29%)	595 (27%)	-70
Zintuiglijk gehandicapt	50 (2%)	45 (2%)	-5
Lichamelijk gehandicapt	215 (9%)	190 (9%)	-25
Totaal	2.270 (100%)	2.170 (100%)	-100

Wonen en zorg tot 2030: toename van extramurale zorgbehoefte (+565)

Leeftijdsgroep	Aantal 2020 (%)	Aantal 2030 (%)
0-15 jaar	0 (0%)	0 (0%)
15-25 jaar	580 (12%)	495 (9%)
25-35 jaar	410 (9%)	440 (8%)
35-45 jaar	240 (5%)	270 (5%)
45-55 jaar	310 (6%)	245 (5%)
55-65 jaar	340 (7%)	310 (6%)
65-75 jaar	800 (17%)	785 (15%)
75-85 jaar	1.540 (32%)	2.025 (38%)
85 jaar en ouder	600 (12%)	830 (15%)
Totaal	4.820 (100%)	5.400 (100%)



Type zorg	Aantal 2020 (%)	Aantal 2030 (%)	2020-2030
Somatisch	2.650 (55%)	3.230 (60%)	+580
Psychogeriatrisch	145 (3%)	170 (3%)	+25
Psychiatrisch	950 (20%)	940 (17%)	-10
Verstandelijk gehandicapt	605 (13%)	580 (11%)	-25
Zintuiglijk gehandicapt	45 (1%)	45 (1%)	0
Lichamelijk gehandicapt	430 (9%)	425 (8%)	-5
Totaal	4.825 (100%)	5.390 (100%)	565

Vragen over de conclusies?



Aanbevelingen



Advies: Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering



Doel van de adaptieve programmering is komen tot een zo optimaal mogelijke spanning tussen vraag aan aanbod.

Sleutelbegrip hierbij is te komen tot marktstructurering. Beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders → speelveld afbakenen.

Door in uw adaptieve programmering deze kaders aan te passen al naar gelang de marktontwikkelingen en verwachtingen, houdt u onder alle marktomstandigheden de marktspanning op niveau.



Advies: Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in programmering

Uw adaptieve programmering moet robuust zijn onder veranderende omstandigheden. Bij overstap naar ander scenario moet uw programmering (grotendeels) overeind kunnen blijven: daarom 'no-regret' acties (80%).

Uit analyses blijken woningen waaraan altijd behoefte is.

De overige 20% van uw programmering kunt u dan zien als flexibele 'speelruimte' → bijvoorbeeld voor specifieke concepten, doelgroepen of projecten waar u om andere redenen mee verder wilt.

Advies: Hanteer huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario

Basisscenario gaat voor alle kantelpunten uit van een bepaalde ontwikkeling. Monitor of deze plaatsvinden, zo niet ga daarover met elkaar in gesprek.

(Alle) seinen op groen? Overweeg overstap naar werkgelegenheidsscenario.

(Alle) seinen op rood? Overweeg overstap naar migratie- of studentenscenario.

Advies: Kijk kritisch naar bestaande plan- voorraad, zet in op kwalitatief goede plannen

We constateren een overschot aan plannen.

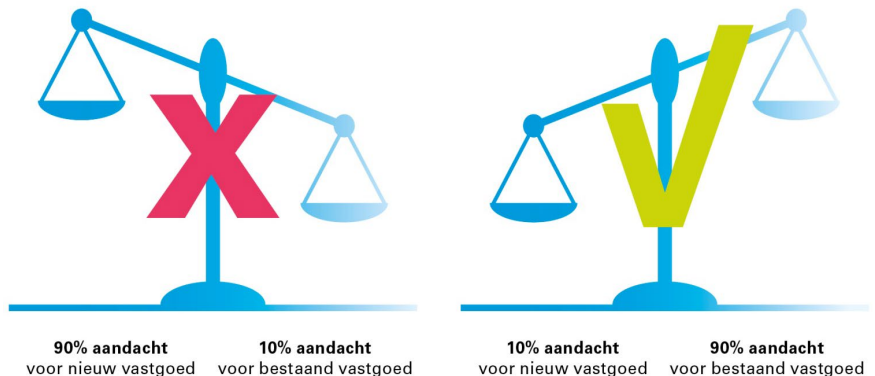
Plan capaciteit aanscherpen vraagt om strategische keuzes: afname plan capaciteit, of doorzetten met onttrekkingen? Dit om woningmarkt in zijn geheel in balans te houden.

Investeren in toekomstbestendige locaties: kiezen voor nieuwbouw op plekken die de werking van de woningmarkt als geheel het meest versterken.

Niet alleen denken vanuit de grondexploitatie, maar vanuit kasstromen voor gebieden → maatschappelijke baten

Advies: Houd in de programmering rekening met de samenhang tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad

Denken vanuit bredere portefeuillestrategie (niet alleen focus op nieuwbouw): welke kwalitatieve segmenten ontbreken in de bestaande woningportefeuille, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo de effecten van het toevoegen van een woning op de voorraad, etc.



Advies: Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad (1)

Flexibele woningen kunnen voorzien in korte termijn tekorten (starters, speedzoekers), zonder uw woningmarkt op lange termijn te 'verzwaren'



Advies: Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad (2)

Overweeg tijdelijke contracten: tijdelijke verhuur van woningen is een potentiële oplossing voor een aantal problemen in uw woningportefeuille, zoals: financieel scheefwonen, kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod en beperkte beschikbaarheid van woningen.

Bouw voor doorstroming: de langste verhuisketens ontstaan wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning.



Advies: Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze (1)

Lichte en gerichte monitorsystematiek:
dit heeft betrekking op de vraagkant als
de aanbodkant van de woningmarkt.



Procesarchitectuur die aansluit op adaptief programmeren:
agenderend overleg met woningmarktpartners, welke
gevolgen hebben de monitor-resultaten voor lopende en
nieuwe plannen? En hoe houdt dit verband met de 20%
flexibele programmering?

Advies: Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze (2)

Publiek- en privaatrechtelijk zorgen voor meer flexibiliteit:
Planregel rondom tijdelijke bouwrechten, actualiserings-
plicht bestemmingsplan, anterieure overeenkomsten, etc.

Daarnaast aan de slag met her/deprogrammeren om uw
programmering adaptiever te maken:

- Creëren van voorzienbaarheid (publiekrechtelijk)
- Daarnaast haakjes in verouderde contracten



Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze (3)

Type plansituatie	Financiële risico's	Juridische risico's	Overige risico's	Afwegingskader/ prioritering via
Gemeentelijk plan, gemeentelijke grex	Ja, afboeken	Nee	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Financiën
Privaat, planologisch hard, geen overeenkomst met gemeente	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld.	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Structuurvisie/Nota (voorzienbaarheid)
Privaat, planologisch hard, wel overeenkomst met gemeente	Beperkt, afhankelijk van kwalitatieve marktbehoefte en inhoud (en ouderdom) contract	Ja, afhankelijk van voorwaarden contract en verplichtingen gemeente.	Politieke druk vanuit marktpartijen Aanpassen plan & contract is reële optie	1. Kwaliteit/PMC's 2. Structuurvisie/Nota (voorzienbaarheid) 3. Contact over contract
Privaat, planologisch zacht, geen overeenkomst	Nee	Nee	Nee	1. Kwaliteit/PMC's 2. Ladder
Privaat, planologisch zacht, wel overeenkomst	Zeer beperkt, afhankelijk van kwalitatieve marktbehoefte en inhoud (en ouderdom) contract.	Zeer beperkt, afhankelijk van voorwaarden contract en verplichtingen gemeente.	Als er geen marktruimte voor plan is, dan geen risico's	1. Kwaliteit/PMC's 2. Ladder 3. Contact over contract

Zijn er nog vragen?

