



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Kantelpunten Woonmonitor 2023

DATUM
8 januari 2024
Verz.: 08-01-2024

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
NHM (Norbert) Thijssen

TELEFOONNUMMER
043 350 5152

ONZE REFERENTIE
2024.00055

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeer ik u over de Woonmonitor.

Aanleiding Woonmonitor: een adaptieve woonprogrammering

Omdat de raad heeft gekozen voor een adaptieve [Woonprogrammering voor 2021-2030](#) is het monitoren van de voorspelde ontwikkelingen, waarop de programmering is gebaseerd, van belang. De Woonprogrammering benoemt de type en aantallen woningen die Maastricht nodig heeft tot 2030. Om te voorspellen welke woningen er moeten worden gebouwd, zijn er toekomstscenario's gemaakt. Ieder scenario zorgt voor een andere bevolkingsgroei en daarmee een andere behoefte aan woningen. Er is door de raad gekozen voor het werkgelegenheidsscenario. Dit scenario past bij de wens van de raad om groei van werkgelegenheid te stimuleren en afgestudeerden voor de stad te behouden. Bij de vaststelling van de programmering is besloten dat de kantelpunten die de bevolkingsgroei en de benodigde woningen kunnen beïnvloeden, worden gevolgd in een nog op te stellen monitor. Kantelpunten zijn grenswaarden of knikpunten in een ontwikkeling (bijvoorbeeld het overschrijden van een bepaalde minimum of maximum drempelwaarde).

Wat als een kantelpunt wordt bereikt?

Als een kantelpunt wordt bereikt kan dat betekenen dat we de gekozen koers (het werkgelegenheid scenario) moeten heroverwegen.

Bijvoorbeeld:

- Huishoudens dalen in plaats van groeien: kwantitatieve groei van woningbouw beperken;
- Huishoudens groeien meer dan verwacht: extra woningbouw blijven stimuleren – ook boven de verwachte groei van +4.500 woningen (exclusief studenten) die is opgenomen in de woonprogrammering.

We onderscheiden drie kantelpunten:

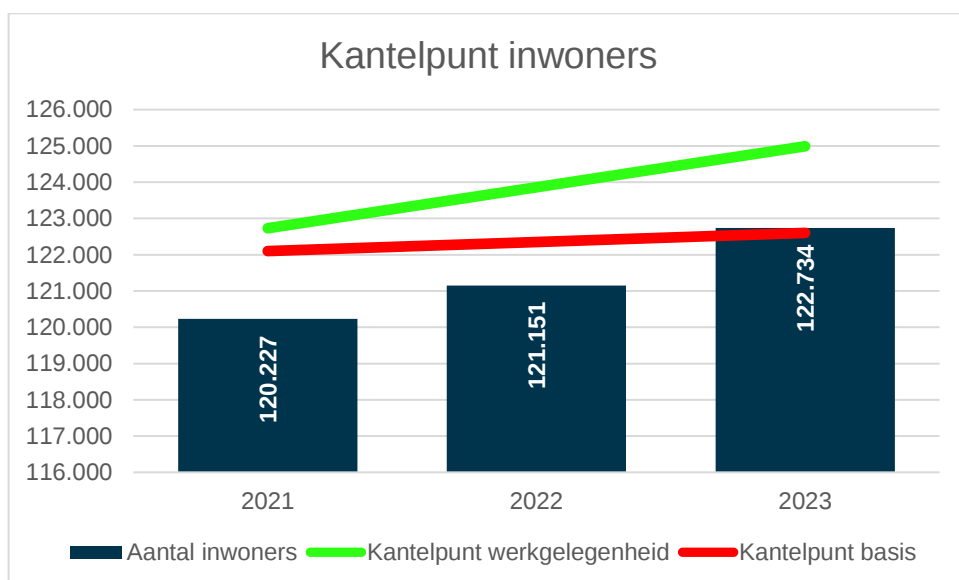
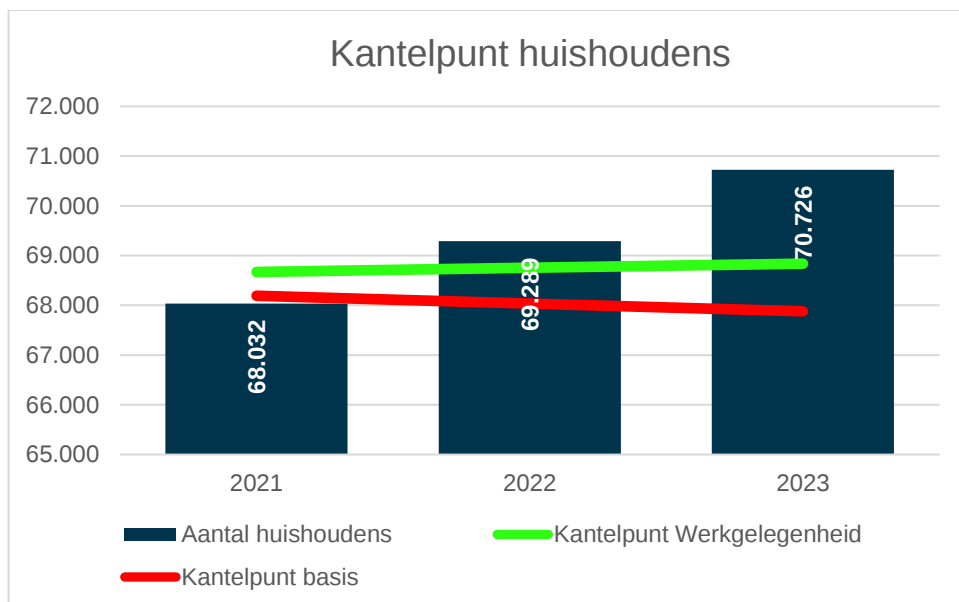
- Ontwikkeling huishoudens (aantal en samenstelling);
- Ontwikkeling inwonertal;
- Ontwikkeling werkgelegenheid.



DATUM
8 januari 2024

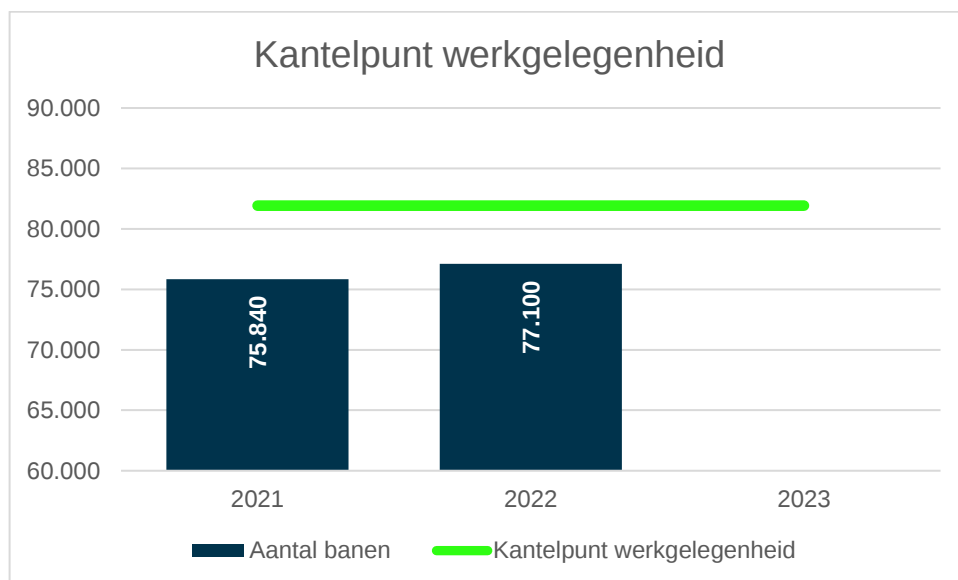
De kantelpunten tot 2023

Hieronder ziet u de monitoring van de kantelpunten tot 2023.





DATUM
8 januari 2024



Te zien is dat zowel de werkgelegenheid, inwonertal en het aantal huishoudens sinds de vaststelling van de woonprogrammering zijn toegenomen. Het aantal huishoudens komt zelfs boven het kantelpunt van het werkgelegenheidsscenario uit (de groene lijn). Nadere analyse van de data laat zien dat dit vooral gaat om de toename van het aantal 1-persoonshuishoudens (met name in de leeftijdscategorie 29 jaar of jonger). De cijfers laten in ieder geval zien dat het ambitieuze werkgelegenheidsscenario de juiste keuze was. Dat geldt te meer als je dit vergelijkt met het basisscenario (de rode lijn) dat uitging van een afname van ruim 1.700 huishoudens tot in 2030. Uiteraard blijven we deze ontwikkelingen volgen.

Wat dit betekent voor de woonprogrammering

Het werkgelegenheidsscenario gaat ervan uit dat de woningvoorraad met 4.500 (exclusief studenten) zou moeten groeien tot 2030. Een deel van die behoefte wordt ingevuld door het realiseren van tijdelijke woningen. Daarmee behoudt Maastricht een flexibele schil in de woningvoorraad die naar behoefte kan worden aangepast. Doordat het aantal huishoudens boven het kantelpunt uitkomt kan dit betekenen dat er meer dan 4.500 woningen nodig zijn tot 2030. Want: de huishoudens groeien en daarmee de behoefte aan meer woningen. Echter, doordat de groei van het aantal huishoudens vooral komt door de groei van studenten, is het relevant om ook te kijken naar het aantal studenteneenheden die worden gerealiseerd. In de programmering studentenhuysvesting is rekening gehouden met een groei van 3%. Het faciliteren van die groei met voldoende huisvesting is dus een blijvende grote opgave voor de komende jaren. Ook blijven we als stad doorgaan met het stimuleren en faciliteren van nieuwe reguliere woningbouwprojecten – ook als deze de 4.500 woningen overstijgen. Het woonbeleid legt op dit moment namelijk geen beperkingen op ten aanzien van het aantal woningen dat een ontwikkelaar wilt bouwen. Wel worden er eisen gesteld aan de betaalbaarheid en kwaliteit van die woningen. Daar waar mogelijk stimuleren we versnelling, zoals recent door het aanvragen van start bouw impuls subsidies.

Vervolg – doorontwikkeling van de woonmonitor

De Woonmonitor bestaat uit 2 fasen. Fase 1 van de Woonmonitor is afgerond en bestaat uit het inzichtelijk maken van de bovenstaande kwantitatieve aspecten van de kantelpunten. De realisatie van fase 1 heeft langer geduurd dan voorzien. Dat had te maken met de complexiteit van de



DATUM
8 januari 2024

dataverwerking in combinatie met het bouwen van de monitor. Daarnaast heeft de organisatie rondom het bouwen van de monitor te maken gehad met onderbezetting.

In fase 2 verrijken we de data uit fase 1 met kwalitatieve gegevens zoals de kwalitatieve huishoudensontwikkeling (leeftijdsopbouw, samenstelling) en de woningen (WOZ-waarde, eigendom, energielabel, huurprijzen, leegstand, bouwjaar en type). Ook zijn we in fase 2 van plan de zoektijden van sociale huurwoningen in de monitor op te nemen. We zijn voor de aanlevering van data afhankelijk van externe partijen. Daarover maken we afspraken met de partijen. Hierbij zullen we ook rekening moeten houden met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de eisen die deze stelt aan het uitwisselen van gegevens. Daarnaast zullen we er ook voor moeten zorgen dat deze gegevens technisch kunnen worden gekoppeld aan de gemeentelijke bestanden. Zodra deze afspraken met deze partijen gemaakt zijn en inzicht is gekregen over de verwerking en koppeling van die data, weten we wanneer fase 2 wordt opgeleverd.

Werksessie voor geïnteresseerde raadsleden

We willen uw raad jaarlijks een update geven van deze monitoring. Bent u geïnteresseerd in de onderliggende data en analyse? Ik nodig u uit om zich aan te melden voor een werksessie. We lichten de woonmonitor verder toe en kunnen desgewenst dieper ingaan op 1 of meerdere onderdelen van de monitor. Meld u voor 1 februari a.s. aan: norbert.thijssen@maastricht.nl. Daarna plannen we de werksessie in.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand