



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Integrale Adviescommissie Sociaal Domein

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Advies Woonprogrammering 2030

DATUM

21 januari 2021
Verzonden 22-01-2021

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

NHM (Norbert) Thijssen

DOORKIESNUMMER

043 - 350 5152

ONZE REFERENTIE

2021-02520

E-MAILADRES

Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 4141

UW REFERENTIE

iASD-200827-1

Geachte heer ,

In aanloop naar het collegebesluit over de Woonprogrammering heeft u op, basis van het Woningmarkt- en behoefteonderzoek van STEC ons het volgende advies gegeven:

1. Maak de huidige woningvoorraad zowel grondgebonden als appartementen/ nultrredenwoningen levensloopbestendig en sloop slechts in het uiterste geval.
2. Gun het aantal grondgebonden woningen meer aan woningcorporaties en minder aan projectontwikkelaars en investeerders, die de prijzen alleen maar opdrijven.
3. Maak een uitgebreider en duidelijk woningprogramma 2021-2025, met meer oog voor de sociale huursector en met name de appartementen/nultrredenwoningen. Zodat er meer duidelijkheid komt en de wachttijden voor een huurwoning (6-7 jaar) sneller terug kunnen lopen.
4. Geef een beter inzicht in de aantallen zorgbehoevende ouderen die sinds het sluiten van verzorgingshuizen extramuraal zijn (moeten) gaan wonen met een vooruitblik naar de toekomstige verwachtingen.

In het onderstaande ga ik in op de wijze hoe wij uw advies in de Nota Woonprogrammering 2030 en het daaruit voortvloeiende raadsvoorstel hebben verwerkt. Ik merk daarbij op dat in het raadsvoorstel naast het STEC-onderzoek ook andere onderzoeken zijn betrokken zoals dat naar kwetsbare doelgroepen (uitgevoerd door Companen) en internationale werknemers (uitgevoerd door Decisio).

Antwoord advies 1:

Het college heeft diverse ontwikkelscenario's laten onderzoeken en kiest voor een ambitieus scenario; het zogenaamde werkgelegenheidsscenario. Hierbij wordt uitgegaan van banengroei, met name vanuit de Zuid-Limburgse kenniseconomie.

In dit scenario ontstaat er extra behoefte aan grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen en levensloopbestendige woningen in diverse typen (appartementen en patio's). In het behoefteonderzoek van STEC wordt gerekend met alle verhuisbewegingen in een doorstroommodel. Nieuwbouw is gericht op dat deel van de behoefte dat niet door de bestaande voorraad gelendigd kan worden. In totaal gaat het om 2.450 woningen tot 2030, waarvan 600 zorgwoningen voor senioren. Naast de opgave voor 600 woonzorgwoningen met een hoog niveau van toegankelijkheid en geschiktheid voor zorg, ligt er een opgave voor het levensloopbestendig maken van 2.200 woningen in de bestaande woningvoorraad. Hierover maakt het college afspraken met de woningcorporaties. Hiermee wordt de voorraad levensloopbestendige woningen vergroot.



DATUM
21 januari 2021

Antwoord advies 2:

Het woningbouwprogramma gaat uit van een fors aandeel betaalbare woningen, met name in sociale huur maar ook in koop. Voor de uit de Woonprogrammering voortvloeiende bouwopgave gaan wij zowel met de corporaties als overige marktpartijen in gesprek. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen ligt het voor de hand dat wij allereerst met de corporaties in gesprek gaan. Daarnaast is het college van plan aan de raad een doelgroepenverordening voor te leggen waarmee, in nieuwe situaties, kan worden gestuurd op het aandeel betaalbare woningbouw per ontwikkel- of bestemmingsplangebied. Hiermee wil het college gericht sturen op de realisatie van een groot deel van de woningbouwopgave.

Antwoord advies 3:

De totale opgave voor de periode tot en met 2030 komt uit op 3.525 woningen. Dat is fors meer dan de woningbouwopgave van de jaren 2016-2020 waar werd uitgegaan van een woningproductie van rond de 1.000 woningen. De opgave studentenhuisvesting is 2.400 eenheden t/m 2025. De verwachte ontwikkeling voor studentenhuisvesting na 2025 is dermate ongewis dat ervan is afgezien om daar nu een prognose voor op te stellen. Deze aantallen kunnen als maximum worden gezien, omdat de andere bevolkingsscenario's op een veel lagere en zelfs negatieve uitbreidingsbehoefte uitkomen.

Het zwaartepunt in de opgave ligt ten eerste bij sociale huurwoningen met een substantieel deel zorgwoningen en ten tweede op (grondgebonden) koopwoningen in diverse prijsklassen die de doorstroming uit de bestaande woningvoorraad bevorderen. De opgave voor woningen in de middenhuur is beperkt. Wij verwachten dat de doorstroming in de bestaande woningmarkt ook een gunstig effect zal hebben op de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning.

Antwoord advies 4:

In de Nota Woonprogrammering wordt bij § 3.5 'Doelgroep Wonen en zorg/ouderen' nader ingezoomd op de doelgroep 'Ouderen'. Naast een behoefteberekening is in het rapport van Companen berekend dat het aandeel 75+ huishoudens de komende jaren in totaliteit met 33% gaat toenemen (zie tabel 10 pagina 25 van de Nota Woonprogrammering 2030). Voor wat betreft de verwerking in het woningbouwprogramma verwijs ik naar het antwoord bij advies 1: er wordt gerekend met 600 nieuwbouw van woonzorgwoningen en 2.200 woningaanpassingen in de sociale en particuliere sector.

Bij de uitwerking en monitoring van de woonprogrammering proberen we deze doelgroep zo goed mogelijk in kaart te brengen. Wat betreft de behoefte versus het aanbod van zorggeschikte woningen in de corporatiesector maken wij ons het minste zorgen. Meer inzicht is nodig in de levensloopgeschikte en geschikt gemaakte woningen in de particuliere voorraad.

De gemeente Maastricht staat voor een uitdagende opdracht. Deze gaan we graag aan met de corporaties, marktpartijen en inwoners.

Ik hoop u voor dit moment voldoende toelichting te hebben gegeven.

Hoogachtend,

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