

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 04-01-2021  
No. 2021-00232 (Wonen en Leefkw.)  
No. 2021-00233 (Raad)**

**Van:**

**Verzonden:** maandag 4 januari 2021 10:58

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: uitnodiging stadsronde nieuwe woningbouwprogrammering

Geachte

Als bijlage treft u aan de bijdrage van de huurdersverenigingen Woonbelang, Servaassleutel en Woonvallei voor de Stadronde van 12 januari aanstaand betreffend de nieuwe Woonprogrammering. In 2020 hebben de drie hv-en een enquête gehouden onder huurders in Maastricht. De bijlage is een samenvatting van de uitkomsten daarvan.

**Met vriendelijke groet,**

**namens**



Reply to

**Van:**

**Verzonden:** donderdag 17 december 2020 15:11

**Aan:**

**Onderwerp:** uitnodiging stadsronde nieuwe woningbouwprogrammering

Beste heer, mevrouw,

De gemeenteraad van Maastricht organiseert een digitale stadsronde over de nieuwe woningbouwprogrammering voor Maastricht. Het doel van de stadsronde is een dialoog te hebben tussen belanghebbenden en raadsleden. Tijdens de bijeenkomst kunt u uw mening kenbaar maken.

Het college stelt de raad voor de nieuwe woonprogrammering Maastricht 2021-2030 vast te stellen.

### Achtergrond raadsstuk

In de woonprogrammering wordt op basis van een brede woningmarktanalyse bepaald wat de woningbehoefte is tot en met 2030 en hoe nieuwbouw en ingrepen in de bestaande woningvoorraad hierin het beste kunnen voorzien. Het volledige voorstel vindt u via [deze link \(RIS\)](#).

### Deelnemen aan de digitale stadsronde?

U bent van harte uitgenodigd om deel te nemen aan deze digitale stadsronde. Deze vindt plaats op dinsdag 12 januari van 19.30-21.00 uur. U kunt deelnemen op verschillende manieren.

- U kunt **vooraf schriftelijk of digitaal** via een brief, e-mail of een opgenomen videoboodschap uw mening met ons delen. Liefst is uw bijdrage zo kort en krachtig mogelijk. Uw bijdrage wordt toegevoegd aan de stukken en agenda van de stadsronde, zodat de raadsleden er vooraf kennis van kunnen nemen en deze mee kunnen nemen in hun overwegingen. Uw videoboodschap uploadt u op YouTube. Via e-mail stuurt u de link van uw video. Bijdragen die als niet ordentelijk worden aangemerkt, kunnen worden geweigerd en zullen niet worden gepubliceerd. Uw bijdrage mailt u voor 4 januari 2021 naar [vermeld daar bij dat het gaat om de stadsronde Woonprogrammering](#).
- U kunt tijdens de stadsrondes **digitaal aanwezig zijn via Microsoft Teams**. Microsoft Teams is een online vergadertool. Het kent verschillende toepassingen. U kunt de software downloaden op uw computer via <https://www.microsoft.com/nl-nl/microsoft-365/microsoft-teams/free> of u kunt de app installeren op uw mobiele apparaat via de App store of via Google Play. Van de griffie ontvangt u -nadat u zich heeft aangemeld- een link om deel te nemen aan de stadsronde en een uitleg over de werkwijze tijdens de vergadering. U mag een bijdrage doen van maximaal 3 minuten en u kan aanwezig blijven in de vergadering om later vragen te beantwoorden van de raadsleden. Als u dat wilt, oefenen we van tevoren met u om te kijken of alles goed werkt. De stadsronde wordt live uitgezonden. Aanmelden om deel te nemen kan door onderstaande tabel in te vullen en deze voor 4 januari 2021 te mailen naar

Stadsronde Woonprogrammering op 12 januari 2021			
Naam	Organisatie (indien van toepassing)	Emailadres	Telefoonnummer

De betrokken raadsleden kunnen beide mogelijkheden volgen en u vragen stellen naar aanleiding van uw inbreng. De stadsronde is bedoeld voor het gesprek tussen de inwoners en de raad. Bij behoefte en gelegenheid kunnen raadsleden na afloop nog informatieve vragen aan het college stellen over feiten of ter verheldering. Het politieke debat vindt in de raadsronde plaats. Deze staat gepland voor dinsdag 26 januari 2021, gevolgd door de raadsvergadering op 9 februari 2021.

### Details

- Datum digitale stadsronde is 12 januari 2021;
- Aanvang programma om 19.30 uur, einde voorzien om 21.00;

- De digitale stadsronde wordt live uitgezonden. U kunt de vergadering volgen via [Raad.GemeenteMaastricht.nl](https://raad.gemeentemaastricht.nl);
- Indien u digitaal wilt deelnemen, dan is aanmelden verplicht.
- Aanmelden en of het aanleveren van brief, mail en of video kan via:
- Uiterlijke datum: 4 januari 2021.

Omdat het kan gebeuren dat de agenda in de tussentijd wijzigt, vragen wij u zelf de actuele agenda in de gaten te houden. De agenda en de stukken zijn via de bovenstaande link te raadplegen.

### **Vragen?**

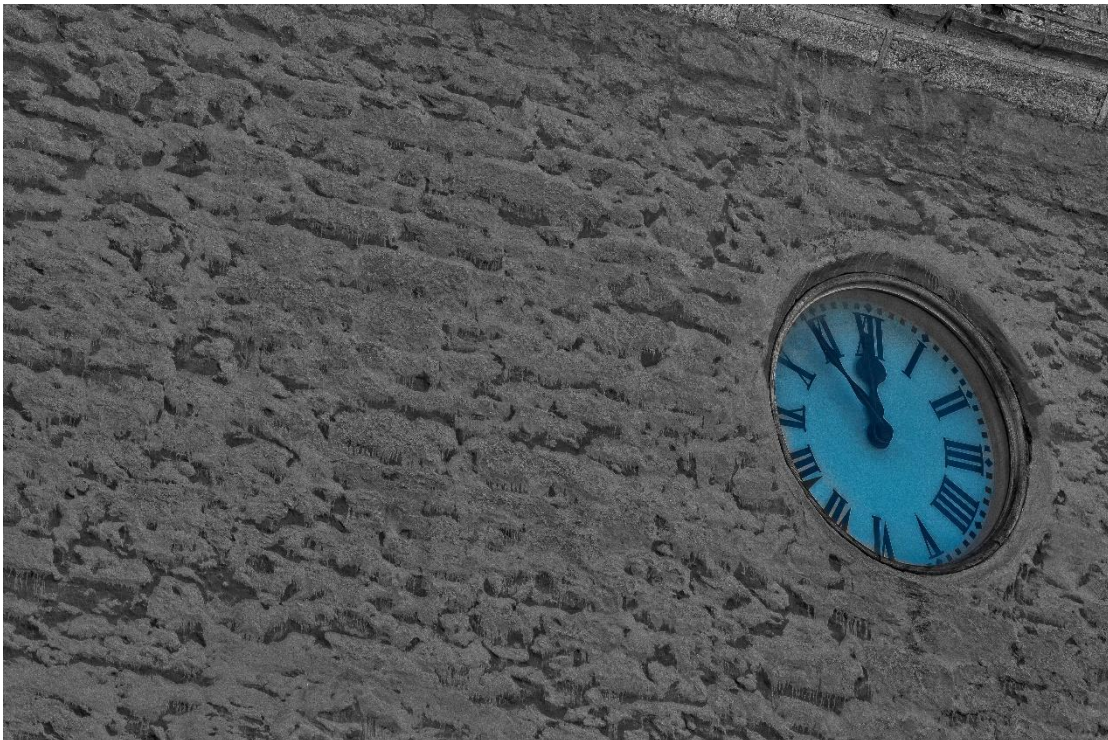
Heeft u vragen, dan kunt u contact opnemen met de griffie via

Met vriendelijke groet,

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

"De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

## UITSLAG DIGITALE HUURDEERSRAADPLEGING 2020 MAASTRICHT



In 2020 organiseerden de huurdersverenigingen Woonbelang, Servaassleutel en Woonvallei gezamenlijk een achterbanraadpleging onder huurders in de gemeente Maastricht. Hierbij is gekozen voor de vorm van een enquête. Met de uitslagen van deze raadpleging gaan de huurdersverenigingen in gesprek met de drie woningcorporaties in Maastricht en de Gemeente in het zogenaamd tripartite-overleg Prestatieafspraken.

## UITSLAG DIGITALE HUURDERSRAADPLEGING 2020 MAASTRICHT

### Wat vinden de huurders belangrijk?

**Als huurdersverenigingen Servaassleutel, Woonbelang en Woonvallei behartigen wij al jarenlang met grote inzet de belangen van huurders in Maastricht. De corporaties en de gemeente kunnen niet om ons heen. Bijvoorbeeld bij de jaarlijkse afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen over het wonen in brede zin in onze stad. Wij willen de komende jaren nóg beter opkomen voor alle huurders. En voortdurend met hen in gesprek zijn en blijven. Dat kan alleen maar als wij ook weten wat er onder huurders leeft. Wat huurders belangrijk vinden. Waar zij zich zorgen over maken als het om zoiets belangrijks als wonen gaat.**

### Enquête

Om nog beter aansluiting te vinden bij de actuele probleem- en zorgpunten van huurders hebben de huurdersverenigingen een enquête gehouden onder alle huurders. Ook wel, met een sjiek woord, een 'huurdersraadpleging' genoemd.

De enquête is in onze opdracht uitgevoerd door het professioneel bureau 'Burodings'. Huurders, waarvan het e-mailadres bij de corporaties bekend is, hebben de gelegenheid gekregen om de enquête in te vullen. Het gaat daarbij om 58% van alle huurders in Maastricht. Het betreft dan dertienduizend woonadressen.

Hiervan hebben drieduizendvierhonderd-en-een huurders gereageerd. In cijfers; 3.401 mensen. En dat is zeer goed te noemen. Het zijn vooral huurders in de leeftijdsgroep 55-75 jaar die de enquête ingevuld hebben.

### Weten huurders wel van het bestaan van huurdersverenigingen?

Ja!

Van de geënquêteerden kent 61% ons en maar liefst 62% vindt het belangrijk of heel belangrijk dat huurdersverenigingen actief zijn. Hier mogen we best trots op zijn. Vijfenzestig deelnemers hebben zelfs aangegeven zelf actief te willen worden voor een huurdersvereniging. En ook dat is in deze tijd, waarin verenigingen het moeilijk hebben om actieve leden te werven, een mooi signaal.

### Belangrijke onderwerpen

De geënquêteerde huurders vinden '**betaalbaarheid van het wonen**' en '**veiligheid en leefbaarheid**' de allerbelangrijkste thema's waar huurdersverenigingen zich absoluut sterk voor moeten blijven maken. Over deze onderwerpen maken de huurders zich het meest zorgen. De opmerkingen "Kan ik straks nog wel alles betalen?" en "Kan ik in de toekomst nog wel veilig en prettig wonen?" zijn daarbij het meest gemaakt.

De thema's '**kwaliteit van de woningen**', '**wonen en zorg**' en '**woonruimteverdeling**' vindt men iets minder belangrijk.

Uit de antwoorden op de vragen bij deze drie thema's zijn geen concrete conclusies te trekken.

We zoomen wel nader in op die twee belangrijkste zorgpunten van onze huurders.



Betaalbaarheid blijft een grote zorg.

### Betaalbaarheid

De '**betaalbaarheid van het wonen**' wordt door meer factoren bepaald. Natuurlijk is de huurprijs heel belangrijk, maar ook de servicekosten, de energiekosten en de gemeentelijke belastingen hebben invloed op de woonlasten.

Maar liefst 52% van de geënquêteerden vindt de huurprijs niet redelijk en 45% vindt de huurprijs niet passen bij hun inkomen.

Van de deelnemers is 30% bereid om te verhuizen naar een woning met een lagere huur. En dat is óók een belangrijk signaal voor het feit dat huurders zich absolute zorgen maken over de betaalbaarheid. Men gaat immers niet zomaar verhuizen.

Meer dan de helft van de geënquêteerden vindt ook de gemeentelijke belastingen te hoog. De servicekosten en energiekosten vindt men in algemeenheid niet onredelijk.

Opmerkelijk is dat bijna 40% van de geënquêteerden, die huurtoeslag ontvangen, nog nooit vrijstelling van gemeentelijke belastingen heeft aangevraagd. Betere voorlichting geven over de mogelijkheden van vrijstelling is daarbij een punt van aandacht.





Iedereen heeft soms een steuntje in de rug nodig.

### Veiligheid en leefbaarheid

De geënuquêteerden geven een 8,2 als rapportcijfer als het om het **'thuisgevoel'** gaat en een 7 bij de relatie met burens. Dat is op zich best positief. Maar... de waardering voor de algehele leefbaarheid scoort geen voldoende. Namelijk slechts een 5,8. Deze onvoldoende wordt veroorzaakt door een combinatie van factoren. Men voelt zich of niet veilig in de woning of niet veilig in de buurt en soms beide. Er is onvoldoende zichtbaarheid van corporaties en politie. Het onderhoud en aanblik van de woningen en de openbare ruimte worden slecht gewaardeerd én er is ontevredenheid over de voorzieningen in de buurt.

### Een aantal signalen met betrekking tot de andere thema's

#### Kwaliteit woningvoorraad

De geënuquêteerden geven het rapportcijfer 7 voor 'prettig wonen' en de buurt waarin men woont krijgt een 7,1. Maar de kwaliteit van de woning op technische onderdelen wordt slechts met een 5,8 gewaardeerd. De wens tot woningverbetering heeft 76% van de deelnemers aan de enquête. Maar 30% wil hier een huurverhoging voor betalen. Dit laatste heeft een relatie met de zorgen over de 'betaalbaarheid'.

#### Wonen en zorg

Van de geënuquêteerden wil 95% zo lang mogelijk thuis blijven wonen en 58% kiest niet voor een verhuizing vanwege de te verwachten huurverhoging. Ook weer betaalbaarheid dat hier een rol speelt. Zelfs 82% is van mening dat zorg thuis geleverd moet kunnen worden. Als het om de huisvesting van kwetsbare groepen gaat dan vindt men dat bij toewijzing van woningen rekening gehouden moet worden met de kwetsbaarheid en draagkracht van de buurt. En.... moeten er goede afspraken gemaakt worden met de betrokkenen, de begeleidende instellingen en de buurt.



Enzaamheid door het ontbreken van een geschikte woning.

### **Woonruimteverdeling**

Van de geënquêteerden kiest 61% in algemene zin voor het principe van 'inschrijfduur' als criterium voor toewijzing. Slechts 33 % kiest voor 'woonduur'. In 'noodgevallen' dient er altijd een woning beschikbaar te zijn, is de mening van 80% van de deelnemers.

### **Hoe verder?**

De enquête heeft voor ons belangrijke signalen opgeleverd. Dank hiervoor aan alle deelnemers aan de enquête. Deze signalen zullen wij, als besturen van de huurdersverenigingen, een belangrijke rol laten spelen in de overleggen en de onderhandelingen met de corporaties en de gemeente. Zeker als het gaat om komende afspraken met die partijen over de toekomst van het 'woonbeleid' in onze stad zullen we de signalen van huurders als belangrijke punten gaan inbrengen in de onderhandelingen. De huurders kunnen hierop rekenen.

Voor de huurdersverenigingen staan 'betaalbaarheid' en 'veiligheid en leefbaarheid' al veel langer bovenaan op de agenda. De enquêteresultaten ondersteunen dit nog eens overduidelijk. Maar ook de signalen met betrekking tot de andere thema's hebben we 'gearresteerd' en zullen we permanent onder de aandacht brengen van de corporaties en de gemeente.

Het aanbod van huurders om zich actief te willen inzetten voor de huurdersverenigingen zullen we ook niet negeren. Integendeel zelfs. Wij roepen deze mensen hierbij dan ook op om zich bij ons te melden voor een informatief gesprek over een actieve rol bij de eigen huurdersvereniging. Zo kunnen we onze organisaties verder versterken. Want goed, prettig en betaalbaar huren is zó essentieel in onze samenleving dat het behartigen van de belangen van huurders niet ver genoeg kan reiken.

### **De huurdersverenigingen**

**Servaassleutel, Woonbelang en Woonvallei**

