

# Woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Wonen voor iedereen = bouwen voor iedereen;  
Soepel in de aantallen en strak in de kwaliteit



Gemeente Maastricht  
Beleid en Ontwikkeling  
Versie collegevergadering 15 december 2020



# Inhoudsopgave

<b>SAMENVATTING .....</b>	<b>1</b>
<b>1. AANLEIDING, OPZET EN ONDERBOUWING .....</b>	<b>1</b>
1.1 AANLEIDING .....	1
1.2 OPZET VAN DEZE NOTA .....	1
1.3 ONDERBOUWING .....	2
<b>2. EVALUATIE WONINGBOUWPROGRAMMERING .....</b>	<b>4</b>
2.1 TOTAALPRODUCTIE .....	4
2.2 NIEUWBOUW 2016-2020 .....	5
2.3 STUDENTENHUISVESTING .....	6
2.4 WONEN EN ZORG .....	7
2.5 VRAAGGERICHT BOUWEN EN (COLLECTIEF) PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP .....	7
2.6 TIJDELIJKE WONINGEN .....	9
2.7 EVALUATIE REGIONAAL BELEIDSKADER .....	9
<b>3. UITKOMSTEN WONINGMARKT- EN WONINGBEHOEFTEONDERZOEKEN .....</b>	<b>12</b>
3.1 INLEIDING: KORTE BESCHRIJVING HUIDIGE WONINGVOORRAAD .....	12
3.2 WONINGVRAAG: UITKOMSTEN ALGEMEEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK .....	14
3.3 DOELGROEP: SOCIALE HUUR .....	20
3.4 DOELGROEP: (KOOP-)STARTERS .....	22
3.5 DOELGROEP: WONEN EN ZORG/OUDEREN .....	23
3.6 DOELGROEPEN: VERVOLGHUISVESTING MAATSCHAPPELIJKE OPVANG/GGZ .....	26
3.7 DOELGROEP: INTERNATIONALE WERKNEMERS .....	29
3.8 DOELGROEP: STUDENTEN .....	31
3.9 DOELGROEP: RECENT AFGESTUDEERDEN .....	33
3.10 DOELGROEP: WOONWAGENBEWONERS .....	34
<b>4. OPGAVEN VOOR DE PROGRAMMERING .....</b>	<b>37</b>
4.1 KERNPUNTEN .....	37
4.2 TOTAALOPGAVE OP BASIS VAN SCENARIO WERKGELEGENHEID .....	40
4.3 ADAPTIEF (FLEXIBEL) PROGRAMMEREN .....	46
4.4 PLANCAPACITEIT .....	48
4.5 DEELUITWERKING: PARTICULIERE WONINGVOORRAAD .....	54
4.6 REGIONALE SAMENWERKING EN AFSTEMMING .....	55
<b>5. UITWERKING DOELGROEPEN .....</b>	<b>57</b>
5.1 DEELUITWERKING: SOCIALE WONINGVOORRAAD .....	57
5.2 DOELGROEPEN: (KOOP-)STARTERS/RECENT AFGESTUDEERDEN .....	59
5.3 DEELUITWERKING: WONEN EN ZORG .....	63
5.4 DEELUITWERKING: VERVOLGHUISVESTING MAATSCHAPPELIJKE OPVANG/GGZ .....	65
5.5 DEELUITWERKING: INTERNATIONALE WERKNEMERS .....	68
5.6 DEELUITWERKING: STUDENTEN .....	69
5.7 DEELUITWERKING: WOONWAGENBEWONERS .....	70
5.8 DEELUITWERKING: TIJDELIJKE HUISVESTING .....	71
5.9 DEELUITWERKING: PARTICULIERE WONINGVOORRAAD .....	73
5.10 DEELUITWERKING: VRAAGGERICHT BOUWEN .....	73
5.11 FINANCIËLE PARAGRAAF .....	74

<b>6. UITVOERING VAN DE WOONPROGRAMMERING .....</b>	<b>76</b>
<b>6.1 MONITORING; DE THERMOMETER VAN DE WOONPROGRAMMERING LANGS VIER SPOREN .....</b>	<b>76</b>
<b>6.1.1 KANTELPUNTEN.....</b>	<b>76</b>
<b>6.1.2 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD .....</b>	<b>78</b>
<b>6.1.3 VOORTGANG HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN EN STUDENTEN.....</b>	<b>80</b>
<b>6.1.4 VOORTGANG PLANVOORRAAD .....</b>	<b>80</b>
<b>6.2 UITVOERINGSONDERDELEN VAN DE WOONPROGRAMMERING.....</b>	<b>80</b>
<b>6.2.1 SPLITSSEN EN OMZETTEN: REGULERING UITBREIDING KAMERGEWIJZE VERHUUR .....</b>	<b>81</b>
<b>6.2.2 STUDENTENHUISVESTING .....</b>	<b>81</b>
<b>6.2.3 ZORGGESCHIKTE WONINGEN .....</b>	<b>82</b>
<b>6.2.4 ONTWIKKELING EN VERDELING SOCIALE HUURWONINGEN .....</b>	<b>83</b>
<b>BIJLAGE 1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 2 GEVOLGEN CORONACRISIS VOOR DE WONINGMARKT .....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 3 NUT EN NOODZAAK VAN FLEXIBEL PROGRAMMEREN.....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 4 BELEIDSMATIGE CONTEXT .....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 5 TUSSENTIJDSE EVALUATIE PROGRAMMA STUDENTENHUISVESTING 2019-2024....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 6 EVALUATIE VRAAGGERICHT BOUWEN EN COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP .....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 7 EVALUATIE UITVRAAG TIJDELIJKE WONINGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 8 WONINGBEHOEFTE INTERNATIONALE WERKNEMERS.....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 9 LEEGSTAND IN MAASTRICHT .....</b>	<b>1</b>
<b>BIJLAGE 10 VERWERKING AANBEVELINGEN RAPPORT WOONBELEID REKENKAMER MAASTRICHT.....</b>	<b>1</b>

# SAMENVATTING

## ***Aanleiding, opzet en hoofdpunten***

De woonprogrammering 2016-2020 loopt af. Het is daarom tijd voor een nieuwe woonprogrammering. Deze kijkt door tot het jaar 2030.

Om hiertoe te komen is de huidige woonprogrammering (inclusief studentenhuisvesting) geëvalueerd. Er is een breed woningmarktonderzoek uitgevoerd en er is aanvullend onderzoek gedaan naar de huisvestingsbehoefte van een aantal specifieke doelgroepen: (koop-)starters, ouderen, internationale werknemers, recent afgestudeerden, kwetsbare groepen en woonwageneigenaren. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn vertaald in een indicatief woningbouwprogramma voor de jaren 2021-2030.

Dit woningbouwprogramma levert een bijdrage aan behoud en versterking van Maastricht als goede woonstad voor zowel haar huidige als toekomstige inwoners en behoud en versterking van de daarbij horende 'work-life balance'. Gekoerst wordt op een programma dat meebeweegt met de ontwikkelingen van de werkgelegenheid en de daarmee samenhangende migratie. Daarbij is rekening gehouden met de risico's en kansen van de Coronacrisis. Door flexibel ('adaptief') te programmeren is er ruimte om in te spelen op kansen die zich voordoen. Er wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit het Coalitieakkoord om meer afgestudeerden voor de stad te behouden door te zorgen voor voldoende mogelijkheden voor passende huisvesting. Starters krijgen een extra steun in de rug door aanvullende nieuwbouw en uitbreiding van de starterslening. De noodzaak voor betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen op de woningmarkt krijgt bijzondere aandacht. Door het spreiden van de uitbreidingsopgave voor sociale woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de stedelijke doelstelling van gemengde wijken.

Bij de opstelling van deze woonprogrammering is rekening gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij staat duurzaam gebruik van ruimte centraal. Het optimaliseren van het gebruik van de bestaande woningvoorraad en het herbestemmen van niet-woongebouwen staat voorop. Nieuwbouw is aan de orde als niet op andere wijze aan de vraag kan worden voldaan of als dit een bijdrage levert aan de gewenste doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Ook het in het onderzoek gebruikte doorstroommodel gaat hiervan uit. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk uitgangspunt waarbij er ook een koppeling is gelegd met de betaalbaarheid.

Deze nota laat zien dat er naast een nieuwbouwopgave ook een forse transformatieopgave voor de bestaande voorraad is. Belangrijkste trefwoorden daarbij zijn meer levensloopbestendige woningen en verduurzaming (in relatie tot onder andere de Warmtevisie). Een gecombineerde aanpak hiervan biedt kansen. Een wijkgerichte aanpak met afstemming tussen de bestaande voorraad en de nieuwbouw is nodig om te komen tot een meer evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie en invulling te geven aan de gewenste woonmilieus.

## **EVALUATIE HUIDIGE WOONPROGRAMMERING**

### ***Doelen van woonprogrammering 2016-2019 zijn gehaald***

De in 2016 vastgelegde nieuwbouwproductie van 500-1.000 woningen zal eind 2020 naar verwachting meer dan volledig zijn gerealiseerd (>1.100 woningen). Nadat in de eerste jaren de productie achter is gebleven, is deze in 2019 en 2020 fors gestegen. Dit komt vooral door de toegenomen productie in het Belvédère gebied en De Groene Loper. De productie in deze strategische locaties komt daarmee overeen met de in 2016 vastgelegde verwachting. Naast nieuwbouw zijn door het herbestemmen van bestaande gebouwen woningen toegevoegd. Door

versnelde sloop (in verband met een korting op de verhuurdersheffing) en vervangende nieuwbouw die na 2020 plaatsvindt, is de voorraad sociale huurwoningen in deze jaren licht afgenomen.

De nieuwbouw is conform het raadsbesluit uit 2016 geconcentreerd in het (centrum-)stedelijk woonmilieu. In het stadsrandmilieu is er minder gebouwd. Corporaties hebben via herstructurering een aantal sloop-/nieuwbouwprojecten uitgevoerd. Daarnaast zijn grotere aantallen nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan de rand van Malberg (Zouwdalveste) en Ambyerveld/Amby-Noord.

Ook het programma studentenhuisvesting 2016-2020 is volledig gerealiseerd. In 2019 is dit programma geactualiseerd naar aanleiding van sterker dan verwacht gestegen behoefte. De uitvoering daarvan ligt op schema. De groeiverwachting voor het studiejaar 2019-2020 is uitgekomen. De betaalbaarheid blijft een belangrijk aandachtspunt. Dit is, zoals vermeld in de woonprogrammering studentenhuisvesting, lastig af te dwingen bij ontwikkelaars en beleggers. In deze nieuwe woonprogrammering is conform afspraak met de gemeenteraad het programma studentenhuisvesting geïntegreerd.

De in de prestatieafspraken vastgelegde voornemens van de corporaties tot het vergroten van de voorraad rolstoel- en rollatorgeschikt woningen zijn volledig gerealiseerd (rolstoelgeschikt iets meer, rollatorgeschikt iets minder).

### ***Vraaggericht bouwen heeft een impuls gekregen***

In het kader van het door de raad in 2016 vastgestelde actieplan Vraaggericht bouwen is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, maatschappelijk opdrachtgeverschap en de uitgifte van vrije kavels gestimuleerd. Dit heeft geleid tot 3 projecten CPO in Belvédère met in totaal 54 woningen. De kwaliteit van deze projecten is hoog. Voor CPO geldt dat het actieplan daarmee aan de gestelde doelen heeft voldaan. De afzet van (grote) vrije kavels in Ambyerveld is de afgelopen jaren moeizaam verlopen. Nog niet alle kavels zijn verkocht. Van de subsidieregeling voor kluswoningen is zeer beperkt gebruik gemaakt. Het doel van deze regeling om een impuls te geven aan kwaliteitsverbetering van bestaande woningen is niet gehaald.

## **ANALYSE HUIDIGE WONINGMARKT**

### ***Uitkomsten algemene woningmarkt onderzoek: uitbreidingsbehoefte en kwalitatieve opgave***

In het algemene woningmarktonderzoek zijn op basis van een analyse van verschillende bevolkingsprognoses enkele scenario's voor de toekomstige bevolkingsontwikkeling opgesteld. Naast een basisscenario zijn drie andere scenario's opgesteld. Het scenario 'daling studenten' laat zien dat het effect hiervan op de woningvraag naar reguliere woningen beperkt is. Het scenario 'Corona' laat zien dat een scherpe daling van de migratie van grote invloed is op de woningbehoefte. Het scenario 'werkgelegenheid' laat zien wat het effect is van de groei van de werkgelegenheid als gevolg van de doorontwikkeling van de Chemelot-campus, de Health Campus Maastricht en de mogelijke komst van de Einsteintelecoop (waarbij ervan is uitgegaan dat een deel van de werknemers die buiten Maastricht gaat werken ervoor zal kiezen om in Maastricht te gaan wonen). Dit scenario past bij de doorontwikkeling van de kenniseconomie in Zuid-Limburg en geeft invulling aan het adagium 'Meer stad, meer land' uit de Provinciale Omgevingsvisie. Deze leidt tot een toenemende behoefte aan stedelijk wonen. Maastricht kan (als enige) invulling geven aan deze regionale woonbehoefte.

Alleen het scenario 'werkgelegenheid' leidt tot een behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. De drie andere scenario's laten alle een forse daling van de woningbehoefte zien.

In alle scenario's is er een aanvullende behoefte aan grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen en levensloopbestendige woningen in diverse typen (appartementen, patio's etc.). Kwalitatief zijn deze woningen in alle omstandigheden en scenario's van meerwaarde. Kwantitatief verschilt het programma al naar gelang het bevolkingsscenario.

Er zijn in de bestaande woningvoorraad woningen die kwetsbaar zijn. Dit zijn woningen waar op basis van de doorstroomanalyse van Stec op termijn meer aanbod is dan vraag. Hoe meer nieuwbouw er wordt gepleegd, des te groter is de kans dat dit zal leiden tot problemen in de meest kwetsbare delen van de woningvoorraad. Het meest kwetsbaar zijn kleine appartementen (met name in sociale huur, maar ook in middenhuur en koop) zonder lift en kleine eengezinswoningen. Qua bouwperiode ligt de nadruk bij de kwetsbare voorraad op de periode 1945-1970 en 1970-1990, ofwel de jaren van de grote naoorlogse bouwproductie. De buurten met absoluut gezien de grootste aantallen kwetsbare woningen zijn Heer, Daalhof, Wittevrouwenveld, Mariaberg en Scharn. Meestal gaat het om (buurten met veel) huurwoningen die kwetsbaar zijn. Met name in Heer en Scharn zijn ook veel koopwoningen kwetsbaar.

### ***Onderzoek specifieke doelgroepen: meer behoefte betaalbare (tijdelijke) huurwoningen***

In reactie op diverse actuele ontwikkelingen en naar aanleiding van regelmatig terugkerende vragen van de raad over onder andere ouderen, starters, afgestudeerden en kwetsbare groepen zijn diverse aanvullende onderzoeken in de programmering verwerkt.

Deze onderzoeken laten vooral een groei zien van de behoefte aan betaalbare huurwoningen. Voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen gaat het uitsluitend om goedkope huurwoningen. De gemeenschappelijke noemer in de woningvraag van deze groepen is een behoefte aan een kleinere, goedkope woonruimte die snel beschikbaar is.

De behoefte van woonwagengedierten is gericht op huurwoonwagens. De huisvesting van internationale werknemers is eveneens sterk gericht op betaalbare huurwoningen. Alleen voor een deel van hoogopgeleide kenniswerkers geldt dat zij ook gericht zijn op koopwoningen in diverse prijsklassen. De vraag van internationale werknemers is hoger dan eerder werd ingeschat. Dat komt ten eerste door hogere prognoses over de arbeidsmigratie en ten tweede doordat in de woningbehoefteberekening is meegenomen dat een deel van de internationale werknemers permanent in Maastricht blijft.

Verdergaande vergrijzing, de extramuralisering van de zorg, de komst van nieuwe doelgroepen, meer inkomensonzekerheid en een grotere druk op de betaalbaarheid leiden niet alleen tot een behoefte aan meer woningen, maar vooral aan andere woningen. In het nieuwe woningbouwprogramma wordt hierin voorzien door zowel een uitbreiding van permanente als tijdelijke woningen.

Door een groei van het aantal personen die vanuit de maatschappelijke opvang/GGZ doorstroomt naar een woningmarkt die krappere en duurder wordt, wordt de druk van bijzondere doelgroepen op de woningmarkt steeds groter, met name bij goedkope huurwoningen. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren doorzetten. Een economische recessie als gevolg van Corona zal deze ontwikkeling verder kunnen versterken. Alleen maatregelen in de woonsfeer zullen onvoldoende zijn om deze toenemende spanning tussen de ontwikkeling van de inkomens en de woonlasten te kunnen wegnemen. Daarvoor zijn ook maatregelen nodig op het gebied van inkomensontwikkeling en werkgelegenheid. Deze kan de gemeente slechts zeer beperkt beïnvloeden.

Uit de analyse van de ontwikkeling van de studentenaantallen is gebleken dat de effecten van Corona op de korte termijn meevallen (alleen een duidelijke terugval bij Exchange studenten die voor een paar maanden in Maastricht verblijven) en dat in het studiejaar 2020-2021 zelfs een groei heeft plaatsgevonden die hoger is dan waarmee nu in de woonprogrammering studentenhuisvesting rekening is gehouden. Daar staat tegenover dat meer studenten op afstand studeren en niet naar Maastricht zijn verhuisd. De verwachtingen over de verdere groei van de studentenaantallen en het aantal studenten dat in Maastricht woont zijn door Corona

minder zeker geworden. In deze nota wordt daarom ook aandacht geschonken aan flexibel gebruik van complexen studentenhuysvesting en mengen van studenten met andere doelgroepen.

Uit de doorstroomanalyse blijkt dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Op beperkte schaal is nieuwbouw wenselijk. Nieuwbouw is vooral gewenst om de doorstroom op gang te krijgen waardoor woningen daadwerkelijk vrijkomen voor starters en bijzondere doelgroepen en om de groeiende vraag naar sociale huurwoningen in te vullen. Daarnaast kunnen specifieke woonconcepten een bijdrage leveren als 'extra trede' op de woningmarktladder.

Deze woonprogrammering biedt voor het eerst specifiek ruimte voor een substantieel aantal tijdelijke woningen. De motivatie voor tijdelijke woningen valt in twee delen uiteen. Ten eerste is een deel van dit programma bedoeld als tussenstap op weg naar een reguliere woning met een permanent huurcontract. Het bevordert de doorstroming, zowel in de maatschappelijke opvang als in de reguliere woningmarkt. Ten tweede zien we op de lange duur een daling van de vraag naar sociale huurwoningen, maar op de korte termijn een tekort. Tijdelijke woningen zijn dan een smeermiddel. Het is een uitwerking van het in de Woonvisie Maastricht 2018 vastgelegde voornemen om te komen tot een flexibele 'schil' van tijdelijke huisvesting om de bestaande woningvoorraad. Voorwaarde voor het goed functioneren van tijdelijke huisvesting is dat er voldoende mogelijkheden zijn om te zijner tijd door te stromen naar permanente huisvesting.

## **UITWERKING IN NIEUWE WOONPROGRAMMERING**

### ***Scenario werkgelegenheid als basisscenario***

In het Coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente een extra inspanning wil leveren om de groei van de werkgelegenheid te stimuleren en meer recent afgestudeerden voor de stad te behouden. En de Rekenkamer Maastricht beveelt in haar onderzoek naar het woonbeleid aan om bij de woonprogrammering meer rekening te houden met de vestiging van bedrijven.

Bij het opstellen van het totaalprogramma voor de nieuwbouw is daarom uitgegaan van het scenario werkgelegenheid en niet van het basisscenario. Dit woningbouwprogramma kan daarmee de groei van de werkgelegenheid faciliteren door het bieden van voldoende woongelegenheden. Bij het opstellen is rekening gehouden met trends als extramuralisering van de zorg, flexibilisering van de arbeids- en de woningmarkt en de ontwikkeling van de arbeidsmarkt.

Hiermee is gekozen voor een ambitieus programma in een onzekere en pessimistische tijd. Het betekent ook dat zonder deze groei van de werkgelegenheid er geen reden is om meer nieuwbouw te plegen dan het basisscenario aangeeft. Omdat de verwachtingen over de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en de werkgelegenheid onzeker zijn wordt hiermee bij de invulling van de programmering rekening gehouden door deze flexibel ('adaptief') op te stellen.

Met dit programma wordt ook actief ingespeeld op de ambitie om (meer) recent afgestudeerden vast te houden en de wens voor meer huisvesting van arbeidsmigranten met zowel een laag als hoog inkomen. Ook draagt dit bij aan versterking van de culturele infrastructuur waarvan betaalbare huisvesting voor kunstenaars, al dan niet in combinatie met werkruimten, een essentieel onderdeel uitmaakt.

Het scenario 'werkgelegenheid' laat, net als de andere scenario's, zien dat na 2030 de behoefte aan woningen afneemt. Dat betekent dat hoe meer woningen we tot 2030 bouwen, des te groter de opgave na 2030 wordt om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren, c.q. de omvang van de woningvoorraad te verminderen en aan te passen aan de dan bestaande aantallen huishoudens. De wijkanalyse van het woningmarktonderzoek geeft de indicaties



welke wijken het meest kwetsbaar zijn voor deze ontwikkeling. Deze analyse komt in hoge mate overeen met de analyse van buurten in de Omgevingsvisie. Het verduurzamen en het verhogen van de levensloopbestendigheid van woningen in deze buurten kan een bijdrage leveren aan het verminderen van de kwetsbaarheid hiervan.

### **Doorstroming in bestaande woningvoorraad als basis, nieuwbouw is aanvullend**

Het grootste deel van de woningvoorraad van Maastricht staat er al. En het grootste deel van onze inwoners, en hun woningbehoeftes, is er ook al. Dat betekent dat via woonruimteverdeling en woningaanpassing in een groot deel van de behoefte kan worden voorzien. Voorwaarde daarvoor is dat de doorstroming uit bestaande woningen op peil blijft. Strategische nieuwbouw, die alleen toevoegt dat wat in de bestaande voorraad niet of onvoldoende aanwezig is en die maximaal inspeelt op de verhuiscriteria van doorstromers, speelt daarbij een cruciale rol. Deze woonprogrammering bevat een dergelijk programma. Een programma dat bovendien in alle onderzochte scenario's passend is.

### **Indicatief woningbouwprogramma permanent 2030**

In de programmering wordt onderscheid gemaakt in permanente en tijdelijke huisvesting. Bij de tijdelijke huisvesting wordt onderscheid gemaakt in permanente woningen die met een tijdelijk huurcontract worden verhuurd en tijdelijke woningen die met een tijdelijk huurcontract worden verhuurd. Er is indicatief van uitgegaan dat 50% van de behoefte aan tijdelijke huisvesting wordt ingevuld met permanente woningen. Dat aandeel is onderstaand overzicht opgenomen.

**Indicatieve woningbouwopgave permanent tot met 2030**  
(op basis van het scenario werkgelegenheid)

		Sociale huur	Midden huur	Koop			Totaal
				€ 150-250k	€ 250-350k	>€ 350k	
Geen tijdelijke huurcontracten	<b>Uitbreidingsbehoefte<sup>1</sup></b>	300	-	300	500	350	1.450
	<b>Woonzorgwoningen senioren<sup>2</sup></b>	200	100	100	100	100	600
	<b>Internationale werknemers (blijvers)<sup>3</sup></b>	250	-	50	50	50	400
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>750</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>650</b>	<b>500</b>	<b>2.450</b>
Tijdelijke huurcontracten	<b>Starters huur<sup>1</sup></b>	150					150
	<b>Koopstarters<sup>1</sup></b>	150					150
	<b>Spoedzoekers<sup>4</sup></b>	200					200
	<b>Tussenvoorziening bijzondere doelgroepen<sup>2</sup></b>	100					100
	<b>Internationale werknemers (tijdelijk)<sup>3</sup></b>	475					475
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1.075</b>					<b>1.075</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>1.825</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>650</b>	<b>500</b>	<b>3.525</b>
<b>Studenten<sup>5</sup></b>						<b>2.400</b>	
<b>Woonwagengstandplaatsen<sup>6</sup></b>	<b>18</b>						

Bron: <sup>1</sup>Stec, 2020, <sup>2</sup>Companen 2020, <sup>3</sup>Decisio, 2020, <sup>4</sup>Expertisecentrum Flexwonen, 2017, <sup>5</sup>Gemeente & Universiteit Maastricht, 2019; cijfers t/m 2025, behoefte 2026-2031 nog niet bekend, <sup>6</sup>Vrolijk BV, 2020

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 studentenhuysvesting is 2.400 eenheden t/m 2025. De verwachte ontwikkeling 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 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.

Meer nieuwbouw plegen, bijvoorbeeld om met anticyclisch investeren de negatieve effecten van de Coronacrisis te temperen is mogelijk. In dat geval neemt de groei van de woningvoorraad sterker toe dan de groei van de huishoudens. Dat betekent dat er actief woningen aan de markt onttrokken moeten worden om vraag en aanbod in evenwicht te houden. Met name kwetsbare woningen (in kwetsbare wijken).

De opgave van 600 woonzorgwoningen maakt onderdeel uit van een opgave voor meer levensloopbestendige woningen van in totaal 2.800 woningen. 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.

Een deel van de tijdelijk in Maastricht wonende internationale kenniswerkers blijkt na verloop van tijd permanent in Maastricht te blijven wonen. Omdat deze ontwikkeling niet in het algemene woningbehoefteonderzoek is meegenomen is hiervoor een correctie in de woningbehoefte doorgevoerd.

Met dit programma wordt gebouwd voor de doorstroming, voor complementaire woonproducten en vernieuwende woonvormen. Lange verhuisketens zorgen ervoor dat woningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen. Parallel hieraan moeten investeringen in de bestaande woningvoorraad bijdragen aan een toekomstbestendige en robuuste woningvoorraad.

### ***Indicatief woningbouwprogramma tijdelijk 2030 als extra trede op de woningmarktladder***

#### **Indicatief woningbouwopgave tijdelijk tot met 2030**

	<b>Sociale huur</b>	<b>Permanent met tijdelijk huurcontract 50%</b>	<b>Tijdelijk met tijdelijk huurcontract 50%</b>
Starters huur	300	150	150
Koopstarters	300	150	150
Spoedzoekers	400	200	200
Tussenvoorziening bijzondere doelgroepen	200	100	100
Internationale werknemers	950	475	475
<b>TOTAAL</b>	<b>2.150</b>	<b>1.075*</b>	<b>1.075</b>

\*) dit aantal is opgenomen onder het programma permanent

De opgave voor tijdelijke woningen bedraagt in totaal 2.150 woningen. Het gaat alleen om woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Indicatief wordt ervan uitgegaan dan 50% van de opgave wordt ingevuld met permanente huisvesting die met tijdelijke

contracten worden verhuurd. De andere helft betreft tijdelijke woningen met eveneens een tijdelijk huurcontract. De opgave voor tijdelijke woningen komt daarmee uit op 1.075 woningen.

Er is een aanzienlijke opgave voor tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten die voor korte tijd in Maastricht verblijven: short stay (max. 4 maanden) en mid stay (4-9 maanden). Deze groep is niet meegenomen in de prognoses over de bevolkingsontwikkeling die als basis is gebruikt voor de algemene woningmarktanalyse. Deze opgave komt daar dus bovenop. Daarnaast blijkt dat een deel van de tijdelijke internationale werknemers toch permanent in Nederland te blijven. Hiervoor is een opslag op het programma permanente toegevoegd.

Om de entree op de woningmarkt te vergemakkelijken wordt een extra trede op de woningmarktladder toegevoegd in de vorm van tijdelijke huisvesting voor starters en koopstarters. Voor starters op de huurmarkt kan dit een tussenstap zijn op weg naar een permanente huurwoning en voor koopstarters naar een koopwoning.

### ***Sturen op betaalbaarheid: doelgroepenverordening en bestemmingsplan***

Om als gemeente sterker dan voorheen te kunnen sturen op betaalbaarheid is het nodig een doelgroepenverordening op te stellen op basis waarvan in bestemmingsplannen en straks het omgevingsplan minimale percentages betaalbare woningen kunnen worden vastgelegd als ook de periode waarin deze woningen in de betreffende prijscategorie moeten blijven behoren. Wettelijk is vastgelegd dat dit voor vier categorieën kan worden vastgelegd: sociale huur, middeldure huur, sociale koop en kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Als tussenstap zullen deze minimale percentages worden uitgewerkt voor de voor wonen relevante gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie en een aantal, nader te bepalen potentiële woningbouwlocaties.

Het woningmarktonderzoek laat zien dat er geen grote behoefte is aan nieuwbouw van middeldure huurwoningen. In de plannen voor Belvédère als ook in veel andere plannen in de binnenstad wordt de komende jaren middeldure huurwoningen toegevoegd. Er is dan ook nu geen zware reden om in een bestemmingsplan minimale percentages middeldure huur op te nemen. Dat neemt niet weg dat in de doelgroepenverordening zelf wel een omschrijving van middeldure huur kan worden opgenomen.

Er worden geen aanvullende eisen ten aanzien van de woninggrootte gesteld bovenop de eisen uit het landelijke Bouwbesluit. Dit sluit aan bij het beleid uit de huidige Woonvisie Maastricht. Betaalbaarheid staat voorop. Marktpartijen worden uitgenodigd hier creatief invulling aan te geven binnen de landelijke regels van het Bouwbesluit en het puntensysteem uit het landelijke WoningWaarderingsStelsel (WWS). Via bestemmingsplannen zal worden gestuurd op betaalbare nieuwbouw.

Waar (nog) niet op kan worden gestuurd zijn de servicekosten die worden gevraagd bij de verhuur van een huurwoning. We zien als gemeente een al eerder ingezette trend waarbij kleine goedkope huurwoningen met een lage huurprijs gemeubileerd en met andere services worden verhuurd waardoor de totale woonlasten hoog worden. Ontwikkelingen rondom het beïnvloeden van servicekosten door de overheid worden dan ook gemonitord.

## **SOCIALE WONINGVOORRAAD**

### ***Meer sociale huurwoningen nodig***

Na jaren in het gemeentelijk beleid te hebben ingezet op een stabilisatie van het aantal sociale huurwoningen, is er op grond van de actuele woningbehoeftecijfers weer behoefte aan uitbreiding. De huidige saldo nul afspraak met de woningbouwcorporaties uit de huidige woonprogrammering komt daarmee te vervallen.

In het programma permanente woningbouw wordt ingezet op een toename van 1.825 woningen (dit is een toename van ca. 8%). Hierbij is rekening gehouden met de effecten van het op maximale doorstroming gerichte nieuwbouwprogramma waardoor er (ook) in de sociale huursector bestaande woningen vrijkomen voor toewijzing aan woningzoekenden.

Er is rekening gehouden met scheefwonen. Het huidige percentage goedkope scheefheid (= hogere inkomens in sociale huurwoningen) van 10% wordt daarbij als acceptabel gezien. Het komt overeen met het percentage sociale huurwoningen dat corporaties mogen toewijzen aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Het sturen op behoud van voldoende sociale huurwoningen draagt bij aan het verminderen van dure scheefheid (= lagere inkomens in dure huurwoningen).

Op de lange termijn geven de prognoses nog steeds een daling van de behoefte aan sociale huurwoningen aan. Gezien de grote onzekerheden in deze prognoses is het zaak de ontwikkeling van de doelgroep goed te blijven volgen. Op de lange termijn zou daarmee ook een deel van de grotere grondgebonden gezinswoningen door renovatie en verduurzaming wellicht ook boven de liberalisatiegrens op de markt gebracht worden. Dit zou ook een deel van de verduurzamingsopgave van de (bestaande) woningvoorraad kunnen helpen.

### ***Spreiding voorraad in stad en regio***

In het kader van de in het Coalitieakkoord opgenomen doelstelling van een ongedeelde, sociale en saamhorige stad en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad op wijkniveau wordt deze uitbreidingsopgave bij voorkeur geconcentreerd in de wijken die nu een naar verhouding laag aandeel sociale huurwoningen kennen. In buurten met de hoogste percentages sociale huur wordt ingezet op verdere woningdifferentiatie. Instrumenten hiervoor zijn huurdifferentiatie, sloop en vervangende nieuwbouw, verkoop en de woonruimteverdeling (toewijzingsbeleid, eigen inplaatsing, (afwijken van) passend toewijzen.

Ook op hoger schaalniveau wordt gestreefd naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad, in dit geval tussen de stad Maastricht en de gemeenten in de woningmarktregio.

### ***Kernopgave corporaties***

De uitbreidingsopgave voor sociale huurwoningen is geen exclusieve taak van de corporaties. Ook andere marktpartijen kunnen hierin een rol spelen. Naast de uitbreidingsopgave is voor corporaties de belangrijkste opgave om de bestaande sociale voorraad meer toekomstbestendig te maken. Kernpunten daarin zijn vergaande verduurzaming en het inspelen op de toenemende vergrijzing door het verbeteren van de levensloopbestendigheid. Daarbij kan worden aangehaakt bij andere trajecten die lopen in het kader van de verduurzaming zoals de Regionale Energie Strategie en de Transitievisie Warmte. Voor sommige buurten zal het lange termijnperspectief duidelijker zijn dan voor andere buurten. Maar voor alle buurten geldt dat het isoleren van woningen een solide basis is voor verdergaande verduurzaming in de toekomst. De corporaties zijn hier al mee begonnen en ronden dit de komende jaren af. En in de eisen voor nieuwbouwwoningen is reeds een forse verduurzamingsambitie opgenomen, waarbij aardgasvrij het uitgangspunt is.

## **STARTERS**

Voor starters op de woningmarkt wordt een extra trede op de woningmarktladder toegevoegd. In het programma zijn 600 flexibele huureenheden opgenomen (100 woningen per jaar voor periode van 6 jaar). Dit vergemakkelijkt op termijn de toetreding tot de reguliere woningmarkt. Hiermee krijgt tevens het vasthouden van meer afgestudeerden een extra impuls. De helft van deze woningen is opgenomen in het programma permanente woningbouw. De andere helft is geprogrammeerd als tijdelijke woningen die na verloop van tijd weer van de woningmarkt verdwijnen.

### **Meer startersleningen**

Voor koopstarters (daartoe horen ook recent afgestudeerden) worden de bestaande mogelijkheden voor het verkrijgen van een starterslening uitgebreid. Startersleningen zijn een hulpmiddel voor koopstarters (daartoe horen ook recent afgestudeerden) om een koopwoning meer bereikbaar te maken. In deze woonprogrammering is een verhoogd budget hiervoor opgenomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de raadsmotie over het uitbreiden van de starterslening. Met een toevoeging van afgerond € 400.000,- kunnen (uitgaande van een aanvullende provinciale bijdrage) in totaal 100 startersleningen worden verstrekt (63 meer dan kan op basis van het eerder in juni 2020 weer opengestelde budget). Als de starterslening wordt gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning, biedt de provinciale regeling Langer Duurzaam Thuis mogelijkheden om de woning op te knappen en daarbij meer duurzaam en levensloopbestendig te maken.

### **WONEN EN ZORG**

De toenemende vergrijzing vraagt om meer levensloopbestendige woningen. In het programma is voorzien in de toevoeging van 600 woonzorgwoningen verspreid over de stad. Daarnaast is er een opgave om de komende jaren 2.200 bestaande woningen levensloopbesteding aan te passen.

### **VERVOLGHUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN**

De woningvraag van deze doelgroepen valt uiteen in een vraag naar reguliere zelfstandige huurwoningen en een vraag naar tussenvoorzieningen. Een tussenvoorziening is een extra trede op de woningmarktladder. Bewoners wonen hier tijdelijk met als doel uiteindelijk door te stromen naar een reguliere zelfstandige woning. Bewoners 'oefenen' in zelfstandig wonen en krijgen daarbij enige vorm van ondersteuning. Daarna volgt uitstroom naar volledig zelfstandig wonen.

Bij de huisvesting in reguliere woningen zit er een knelpunt in het beschikbaar komen van voldoende woningen in met name het allergeoedkoopste huursegment. Deze voorraad neemt in omvang af, komt beperkt vrij en ook andere woningzoekenden zijn hier op aangewezen. Met de corporaties zal overleg worden gevoerd over de wijze waarop het aanbod van de goedkoopste woningen op peil kan blijven.

Daarnaast is in het indicatieve woningbouwprogramma een opslag van 400 tijdelijke woningen toegevoegd voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De keus voor tijdelijk is ingegeven door de overweging dat op termijn een overschot aan sociale huurwoningen kan worden verwacht. Daarmee ligt een permanente uitbreiding niet voor de hand. Een tweede punt van aandacht is de evenredige spreiding en het tegengaan van ongewenste concentraties van bijzondere doelgroepen op buurt- en complexniveau.

Verder zijn in het programma 200 als tussenvoorziening te realiseren eenheden opgenomen. Deze eenheden worden met een tijdelijk huurcontract verhuurd omdat het de bedoeling is dat de bewoner na verloop van tijd doorstroomt naar een reguliere woning en de tussenvoorziening weer beschikbaar komt voor een nieuwe bewoner. Kernbegrippen bij de invulling zijn: kleinschalig, verspreid over de stad, kleine, goedkope, zelfstandige woningen, verhuurd met tijdelijk huurcontract voor 2 jaar, soms met begeleiding en zorg.

Tussenvoorzieningen kunnen via drie lijnen tot stand komen: 1) via omvorming Beschermd Wonen voorzieningen, 2) de complexmatige transformatie van bestaand vastgoed en 3) complexmatige nieuwbouw van complexen. Een complexmatige aanpak is gewenst, zodat een beheerder kan toezien op een passende mix van bijzondere doelgroepen en (eventueel) andere doelgroepen. Daarbij kan bij verspreid liggende huisvesting in overleg met de corporaties een

'omklap' aan de orde zijn: een tussenvoorziening die wordt omgezet naar reguliere huisvesting, waarmee een nieuwe verhuizing kan worden voorkomen.

Aandachtspunt voor zowel de zelfstandige woningen als de tussenvormen is de toeleiding naar deze woningen. In overleg met de zorgprofessionals werkzaam in de buurt moet de uitstromende doelgroep een zachte landing ervaren in de wijk en de juiste zorg verkrijgen.

### **HUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS**

In het deelprogramma sociale huur zijn 950 eenheden opgenomen voor de huisvesting van internationale werknemers die voor kortere tijd in Maastricht wonen (short en mid stay). Voor internationale werknemers die uiteindelijk in Maastricht blijven is het programma opgehoogd met 400 woningen, verdeeld over huur en koop.

De ontwikkeling van de arbeidsmigratie wordt via de monitoring gevolgd. Daarbij wordt verwacht dat de ontwikkeling van de arbeidsmigranten gevoeliger is voor economische wisselingen dan de ontwikkeling van kenniswerkers.

### **STUDENTENHUISVESTING**

Het in juni 2019 door de raad vastgestelde programma studentenhuysvesting is geactualiseerd en zoals afgesproken met de raad in deze programmering opgenomen. De eerder gemaakte keuzes met betrekking tot de verdeling van grootschalige en kleinschalige studentenhuysvesting en de 40-40-40-regeling zijn daarbij niet gewijzigd, omdat is gebleken dat de hierover gedane aannames in lijn zijn met de praktijk van de afgelopen jaren. De aantallen voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming zijn hetzelfde gebleven, als ook de verdeling over deze categorieën en de keuze om deze alleen in te zetten voor de doelgroep studenten en niet voor andere doelgroepen.

In nieuwe projecten voor grootschalige studentenhuysvesting wordt menging van studenten met andere doelgroepen onder voorwaarden die per project kunnen verschillen toegestaan. Met deze maatregel wordt menging bevorderd en komen er extra mogelijkheden voor de huysvesting van bijvoorbeeld spoedzoekers en statushouders. In tijdelijke projecten voor bijzondere doelgroepen wordt het toegestaan om hier ook studenten te huysvesten in het kader van de Magic Mix.

### **WOONWAGENBEWONERS**

Als gevolg van gewijzigd rijksbeleid is in deze programmering een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen opgenomen. Om woonwagenbewoners een vergelijkbare kans te geven op een standplaats als huurders die op zoek zijn naar een grondgebonden woningen in het stadsrandmilieu (dat wordt beschouwd als een met standplaats/woonwagen vergelijkbaar woonproduct) zijn er de komende jaren 18 aanvullende (huur-)standplaatsen nodig.

Daarnaast is het wenselijk om de huidige toewijzingspraktijk (wachttijst en specifieke bemiddelingen) te evalueren en zo nodig aan te passen. Het is daarbij van belang in te spelen op de van oudsher sterke familiebanden. Tot slot is het wenselijk om in regionaal verband overleg te voeren over het hanteren van eenduidige definities en wijze van registreren.

### **PARTICULIERE WONINGVOORRAAD**

#### ***De parabel van de fruitmand***

De focus in de aanpak van bestaande woningen zal de komende jaren niet alleen liggen op de sociale sector, maar ook op de particuliere huur- en koopsector. In een markt met een beperkt

potentieel voor uitbreiding zal veel nieuwbouw leiden tot het 'fruitmand-effect': nieuwe woningen vinden aftrek, de verhuurbaarheid van bestaande woningen neemt af. Dit effect wordt versterkt wordt door het feit dat de komende jaren veel eengezinswoningen door de verdergaande vergrijzing vrij zullen komen.

Als deze ontwikkeling een grootschaliger karakter krijgt en invloed gaat uitoefenen op de leefbaarheid van een wijk, komt er een moment dat de aanpak verschuift van een zuiver individuele verantwoordelijkheid van de eigenaar naar een medeverantwoordelijkheid van de gemeente (vergelijkbaar met de herstructurering van wijken met veel sociaal woningbezit). Daarom wordt in het kader van deze nota ingezet op vroegsignalering. Daarnaast levert de verduurzamingsaanpak van bestaande woningen een bijdrage aan kwaliteitsverbetering en daarmee aan een toekomstbestendige woonkwaliteit. Ook het vergroten van de levensloopbestendigheid kan hieraan bijdragen. Voor een groot deel zal het gaan om woningverbetering, maar ook sloop en vervangende nieuwbouw kunnen een optie zijn. Daarnaast kan selectieve nieuwbouw, die iets extra's biedt ten opzichte van de huidige woningvoorraad de aantrekkelijkheid van een buurt vergroten.

Ervaringen in Parkstad worden gebruikt om van te leren. Het blijkt dat betrokkenheid van het rijk bij een dergelijke aanpak nodig is. Een verdere uitwerking zal plaatsvinden binnen de regionale aanpak die hiervoor is opgesteld.

De stapsgewijze verduurzaming van de particuliere voorraad is een speerpunt in de gemeentelijk aanpak aardgasvrij de komende tien jaar. Daarbij zal waar mogelijk worden aangesloten bij 'natuurlijke' besluitvormingsmomenten, bijvoorbeeld op het moment dat zich bij bewoners een vraag naar groot onderhoud en/of levensloopbestendigheid voordoet.

## **VRAAGGERICHT BOUWEN EN (COLLECTIEF) PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP**

Op basis van de ervaringen met het door de raad in 2016 vastgestelde actieplan vraaggericht bouwen wordt de subsidie voor kluswoningen afgeschaft. Er is weinig gebruik van gemaakt en het droeg niet bij aan het beoogde doel om de verkoopbaarheid van langdurig leegstaande koopwoningen met een matig tot slechte woonkwaliteit te verbeteren. Er is voor (potentiële) woningeigenaren een alternatief in de vorm van de provinciale subsidieregeling Duurzaam Thuis voor het uitvoeren van levensloopbestendighedsmaatregelen of isolerende maatregelen.

De positieve ervaringen met (collectief) particulier opdrachtgeverschap (in Belvédère) zijn aanleiding om het eerder in het actieplan uitgezette beleid voort te zetten. De uitgifte van vrije kavels in Ambyerveld wordt voortgezet.

Van de resterende gelden voor vraaggericht bouwen wordt een bedrag van € 140.000,- gereserveerd voor de subsidiëring van proceskosten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Maatschappelijk Opdrachtgeverschap. Daarnaast wordt een bedrag van € 10.000,- gereserveerd voor communicatie over nieuwe projecten. Waar eerder de gemeente de communicatie hierover verzorgde, wordt deze verantwoordelijkheid nu bij de initiatiefnemers gelegd. Het gereserveerde budget wordt ingezet voor de inhuur van wijkreporters om initiatiefnemers te ondersteunen die hiervoor het podium van ThuisinMaastricht gebruiken.

De resterende gelden voor CPO, die uit hetzelfde overkoepelende budget ISV (Investering Stedelijke Vernieuwing) komen, worden opnieuw samengevoegd met de resterende gelden voor de herstructurering van het woningbezit van de corporaties (regeling herverdeling woningbouwprogramma).

Naast subsidiëring van de proceskosten zijn locaties waar CPO kan plaatsvinden ook een vereiste. Daarom wordt CPO meegewogen bij de toekomstige tenders die de gemeente uitzet, waarbij de zwaarte van de weging afhankelijk is van de overige wensen voor het betreffende gebied.

## **RELATIE MET DE REGIO**

Het programma is gebaseerd op een zorgvuldig vastgestelde behoefte. Maastricht bouwt daarbij primair voor de eigen behoefte en speelt in op de vraag naar (centrum-)stedelijk wonen. Daarmee speelt deze woonprogrammering een belangrijke rol in de regionale samenwerking, waarbij de regio als totaal een compleet palet aan woonmilieus kan bieden en Maastricht positie kiest als stad voor (centrum-)stedelijk wonen in Zuid-Limburg.

Met deze woonprogrammering wordt tegemoetgekomen aan de wens van de provincie om meer ruimte te bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt door meer betaalbare nieuwbouw, sociale huur en middenhuur. Deze woningen waren in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016 echter compensatieplichtig. Parallel aan het opstellen van de woonprogrammering is daarom bij de evaluatie van de regionale afspraken ingezet op versoepeling van de compensatiemethodiek.

De evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het afschaffen van de compensatieplicht voor gewenste, betaalbare woningen zal parallel aan deze woonprogrammering in het eerste kwartaal van 2021 tot besluitvorming worden gebracht in alle gemeenteraden in Zuid-Limburg. Hierdoor komt er meer ruimte voor maatschappelijke relevant geachte woningbouwinitiatieven. Het meer ruimte bieden voor betaalbare woningen leidt hopelijk ook tot meer spreiding van sociale huurwoningen over de regio.

## **FLEXIBEL (ADAPTIEF) PROGRAMMEREN**

De ervaringen van de afgelopen jaren en de onzekerheden over de toekomst (met name economie-werkgelegenheid-migratie) vragen om een andere manier van programmeren. De Coronacrisis is daar een voorbeeld van. Dat vraagt om flexibel ('adaptief') programmeren.

Bij adaptief programmeren krijgt sturing vooraf via aantallen woningen en het aanwijzen van specifieke woningbouwlocaties minder nadruk. De sturing op de kwalitatieve invulling (doelgroep, type, grootte, locatie, prijs) des te meer. Een dergelijke sturing wordt noodzakelijk geacht omdat marktpartijen niet als vanzelfsprekend ook bouwen voor lagere inkomens en de woningbehoefte duidelijk aangeeft dat er juist behoefte is aan meer voor lagere inkomens betaalbare woningen. Sturing op aantallen helemaal loslaten is ook ongewenst, omdat marktpartijen in de regel weinig oog hebben voor de effecten van hun plannen op de bestaande woningvoorraad of plannen van andere ontwikkelaars. Zonder sturing is er dus kans op overproductie met als gevolg leegstaand in de nieuwbouw en/of de bestaande woningvoorraad.

Via gerichte monitoring worden de feitelijke ontwikkelingen in economie en woningmarkt gevolgd. Als de uitkomsten van de monitoring daar aanleiding toe geven wordt de te volgen koers aangepast. De monitoring is de basis waarmee de raad wordt geïnformeerd over de stand van zaken en zal aan de orde worden gesteld in het overleg met marktpartijen.

### ***Monitoring***

Flexibel programmeren stelt hoge eisen aan de monitoring. Voorzien wordt in monitoren op vier niveaus. Ten eerste wordt de ontwikkeling van de zogenaamde kantelpunten gevolgd. Dit zijn factoren die bepalend zijn voor het antwoord op de vraag of het scenario 'werkgelegenheid' nog de juiste basis is voor de programmering. Gevolgd worden de ontwikkeling van het aantal en de samenstelling van de huishoudens, de (binnenlandse en buitenlandse) migratie en het aantal arbeidsplaatsen.

Ten tweede worden ontwikkelingen in de woningvoorraad gevolgd (welke woningen worden waar toegevoegd, onttrokken, vervangen, samengevoegd, gesplitst etc.). Ten derde wordt de voortgang in de huisvesting van bijzondere doelgroepen en studenten gevolgd.

Tot slot wordt de plancapaciteit (blijvend) in beeld gebracht. Dat is een uitdagende opgave omdat de woningen uit de planvoorraad (nog) geen geografische code hebben. Die krijgen ze



pas bij daadwerkelijke realisatie. Wel is het belangrijk om de planvoorraad structureel en per buurt bij te houden om de confrontatie met het woningbouwprogramma blijvend te kunnen toetsen.

## PLANCAPACITEIT

### ***Behoefte extra plancapaciteit***

De woonprogrammering wordt niet vanaf een lege tafel ingevuld. Er staat al een groot aantal woningen in de planning. De benodigde plancapaciteit overschrijdt het huidige planaanbod. De opgave bedraagt ca. 3.500 woningen (waarvan ca. 2.400 permanente woningen en 1.100 permanente woningen met een tijdelijk huurcontract).

### **Behoefte extra plancapaciteit tot en met 2030**

<b>Gewenst woningbouwprogramma</b>	<b>3.500</b>
+30% opslag planvertraging en planuitval	+1.050
<b>Benodigde plancapaciteit</b>	<b>4.550</b>
Huidige plancapaciteit	3.150
<b>Benodigde extra plancapaciteit</b>	<b>1.400</b>
-20% vrijhouden voor nieuwe ontwikkelingen	-700
<b>Plancapaciteit nu in te vullen met plannen</b>	<b>700</b>

Rekening houdend met een planuitval van 30% als gevolg van vertraging en afvallen van plannen is een plancapaciteit van 130% (4.550 woningen) wenselijk<sup>1</sup>. De huidige netto plancapaciteit bedraagt ruim 3.100 woningen.

Er is behoefte aan aanvullende plancapaciteit voor 1.400 woningen. Rekening houdend met het 'apart zetten' van 20% van de benodigde capaciteit voor nieuwe ontwikkelingen (niches en vernieuwende, onderscheidende woonconcepten) in de komende jaren en deze nu nog niet beleggen met concrete locaties en/of plannen, is er de noodzaak om nu voor 700 woningen concrete locaties aan te wijzen en plannen te gaan ontwikkelen.

Er is spanning tussen het programma en de huidige plancapaciteit kijkend naar de woningcategorieën. De opgave voor betaalbare huur en betaalbare grondgebonden koop in het programma is veel groter dan de aandelen hiervan in de huidige plancapaciteit. Met de huidige plancapaciteit kan het woningbouwprogramma dus voor een deel worden ingevuld.

Gezien het vergevorderde stadium waarin veel plannen, waaronder de projecten Belvédère en De Groene Loper, zich bevinden, zijn de mogelijkheden om kwalitatief bij te sturen beperkt. Dat geldt ook voor de plannen van de corporaties. Deze plannen zijn weliswaar vaak nog zacht, maar de financiële mogelijkheden van de corporaties zijn beperkt. Dat bemoeilijkt een (extra) inzet op goedkopere woningen.

Voorgesteld wordt de gemeentelijke inzet daarom primair te richten op het optimaal invullen van nieuwe woningbouwplannen. Daartoe wordt aan de raad volgend op de vaststelling van de woonprogrammering een voorstel voorgelegd voor een doelgroepenverordening op basis waarvan in bestemmingsplannen en het omgevingsplan minimale percentages betaalbare nieuwbouw kunnen worden opgenomen.

---

<sup>1</sup> Het rijk heeft in het kader van het inlopen van het woningtekort en het stimuleren van de bouwproductie provincies en gemeenten gevraagd om de plancapaciteit op te hogen naar 130% van de noodzakelijke plancapaciteit. Hiermee wordt rekening met mogelijke planvertraging en planuitval in de toekomst.

Er is behoefte aan aanvullende plancapaciteit voor (zowel permanente als tijdelijke) betaalbare sociale woningbouw (huren tot € 730,-) en betaalbare grondgebonden koopwoningen (sociale koop tot € 250.000,- en middeldure koop tot € 350.000,-). In de wetenschap dat planvertraging en planuitval deels onontkoombaar is, wordt er gerekend met een opslag van 30% bovenop de noodzakelijke plancapaciteit. Om flexibel in te kunnen spelen op nieuwe, onverwachte ontwikkelingen en ruimte te geven aan niches op de woningmarkt die een waardevolle aanvulling vormen op de huidige woningvoorraad, wordt 20% van de plancapaciteit hiervoor gereserveerd. Deze kan in de loop van de jaren gedoseerd worden ingezet. Daarmee komt er ruimte voor onder andere initiatieven van inwoners zoals (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (waarvan de evaluatie heeft aangetoond dat deze positieve effecten heeft voor de stad), groepswonen voor ouderen, Tiny Houses en dergelijke.

In deze woonprogrammering worden geen nieuwe woningbouwlocaties vastgelegd. Evenals bij de programmering studentenhuysvesting wordt het aan initiatiefnemers overgelaten om hiervoor plannen bij de gemeente in te dienen. De gemeente beoordeelt plannen op basis van het woonbeleid, de woonprogrammering en bovenliggend beleid zoals vastgelegd in (bijvoorbeeld) de Omgevingsvisie en hanteert daarbij de volgende principes:

- Plannen dienen te passen binnen de ladder voor locatiekeuze en de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie.
- Plannen dienen invulling te geven aan de in deze woonprogrammering gewenste nieuwbouwcategorieën, te weten betaalbare huurwoningen onder de fiatteringsgrens huurtoeslag voor 1-2 persoonshuishoudens en betaalbare grondgebonden (met name koop-)woningen.
- Voor (centrum-)stedelijk wonen blijft Maastricht regionaal onderscheidend in en voorziet zij in de behoefte hieraan.
- Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen kunnen er ook in woonwijken aan de rand van de stad woningen worden toegevoegd, maar niet zomaar overal. Deze worden primair geclusterd rondom voorzieningen. Uitbreiding daarbuiten moet zorgen voor differentiatie van de woningbouwvoorraad in de buurt.
- Plannen dragen bij aan het versterken van de bestaande structuur en/of het mogelijk maken van geplande voorzieningen en functies.
- De uitbreidingsopgave voor sociale huurwoningen, passend bij de ladder voor locatiekeuze en de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie, wordt bij voorkeur geconcentreerd in buurten met een ondergemiddeld aandeel sociale huurwoningen en is daarnaast mogelijk in buurten waar het aandeel sociale huurwoningen bovengemiddeld hoog is en wordt gewaarborgd dat door nieuwbouw dit aandeel niet wordt verhoogd.
- Plannen dienen te voldoen aan de minimumpercentages betaalbare woningbouw zoals deze in bestemmingsplannen zullen worden vastgelegd.
- Tot het moment dat de minimumpercentages betaalbare nieuwbouw zijn vastgesteld, wordt alleen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwplannen als het programma voor minimaal 60% uit betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) bestaat.
- Betaalbaarheid staat voorop. Dat betekent dat bij de afweging grondgebonden of gestapeld bij sociale huurwoningen de betaalbaarheid voorop staat. Voor het programma grondgebonden koopwoningen ligt dit anders. Hier is het belang van het woningtype ook groot. Deze woningen zijn namelijk grotendeels gericht op potentiële doorstromers die een sterke voorkeur hebben voor een grondgebonden woning. De kans dat zij verhuizen naar een gestapelde woning is daarmee klein.
- Hergebruik van bestaande woongebouwen en herbestemming van bestaande (monumentale) niet-woongebouwen heeft prioriteit.
- (Grottere) Woningbouwplannen dienen bij te dragen aan grote, integrale gebiedsontwikkelingen met een regionaal en stedelijk belang. Bij de afweging wordt ook de bereikbaarheid van de locatie betrokken.

## ONDERZOEK REKENKAMER WOONBELEID

In mei 2020 heeft de Rekenkamer Maastricht haar rapport over het Maastrichtse woonbeleid uitgebracht. De in dit rapport opgenomen aanbevelingen over de woonprogrammering zijn in dit raadsvoorstel verwerkt<sup>2</sup>. Er wordt inzicht gegeven in het scheefwonen in de sociale sector en de implicaties hiervan zijn in de programmering verwerkt. De vraag naar betaalbaar wonen is onderzocht en vertaald in de programmering. De risico's met betrekking tot studentenhuisvesting zijn reeds eerder onderzocht en in deze programmering verwerkt. De Rekenkamer heeft ook geadviseerd over de 'omgang met de wijken'. Qua behoefte is dat opgenomen in de woonprogrammering. Omdat het vraagstuk van de wijk(-aanpak) een integraal vraagstuk is, is dit in het kader van deze woonprogrammering niet uitgewerkt. Dit zal aan de orde komen bij de actualisatie van de Omgevingsvisie en de hernieuwing van de afspraken met de corporaties over de herstructurering van de sociale woningvoorraad waarbij ook aandacht zal worden geschonken aan gerichte kwaliteitsimpulsen in specifieke buurt.

## FINANCIËLE PARAGRAAF

De raad wordt voorgesteld de resterende budgetten van de eerder door de raad ter beschikking gestelde gelden voor de herstructurering van sociale huurwoningen en vraaggericht bouwen in te zetten voor de subsidiëring van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, een aanvullende storting in het revolverende fonds voor startersleningen, subsidiëring van proceskosten van CPO-projecten en de ontwikkeling van een volgsysteem voor de uitvoering van deze woonprogrammering.

De resterende gelden kunnen worden ingezet voor het stimuleren van betaalbare sociale huurwoningen. Dit is voor corporaties en andere ontwikkelaars een opdracht van formaat. De bijdrage is niet bedoeld als exploitatiebijdrage voor de woningen zelf, maar voor de financiering van maatregelen die bijdragen aan een goede inpassing van plannen in de omgeving.

### Budget uitvoering woonprogrammering

Totaal resterende budgetten ISVIII Wonen*)	1.788.336,-
Bijdrage nieuwbouw sociale huur	€ 1.204.586,-
Verhogen revolverend fonds startersleningen	€ 393.750,-
Stimuleren collectief particulier opdrachtgeverschap	€ 140.000,-
Monitoring ('dashboard' ) uitvoering woonprogrammering	€ 50.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.788.336,-</b>

\*Op het moment van schrijven loopt er nog een subsidieaanvraag van Servatius voor €140.000, die naar verwachting zal worden gehonoreerd. Dit bedrag is nog niet afgetrokken van dit resterende budget en zal, wanneer de subsidie wordt toegekend, in mindering worden gebracht op het restant-bedrag.

<sup>2</sup> Zie bijlage 10 voor een nadere uitwerking hiervan.

# 1. Aanleiding, opzet en onderbouwing

## 1.1 Aanleiding

In 2016 stelde de raad de woonprogrammering voor de jaren 2016-2020 met een doorkijk naar 2025 vast. Daarbij is vastgelegd dat er in 2020 een programmering voor de jaren 2021-2026 met een doorkijk voor de jaren daarna zou worden opgesteld. Met deze nota wordt daar invulling aan gegeven.

## 1.2 Opzet van deze nota

In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de uitkomsten van de woonprogrammering 2016-2019.

Hoofdstuk 3 geeft de belangrijkste resultaten van het woningmarktonderzoek en aanvullende onderzoeken weer.

In hoofdstuk 4 worden de opgave (het 'wat') en strategie (het 'hoe') voor de nieuwe programmering beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt de opgave voor een aantal specifieke doelgroepen en thema's nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 tot slot beschrijft enkele uitvoeringsonderdelen van de woonprogrammering en de wijze waarop de monitoring van de woonprogrammering is ingericht.

Het opstellen van de nieuwe woonprogrammering komt tot stand in een woelige periode. De dynamiek op de woningmarkt wordt groter, het belang van flexibiliteit en tijdelijkheid neemt toe, de betaalbaarheid van het wonen staat onder steeds meer druk en de verduurzaming van de woningbouw vormt een opgave van formaat. Deze ontwikkelingen staan beschreven in bijlage 1.

De woonprogrammering komt tot stand in een periode waarin de effecten van de Corona-crisis voor de woningmarkt nog onduidelijk zijn. Veel, zo niet alles, zal afhangen van het tempo waarin er een werkzaam vaccin op de woningmarkt zal komen. Hoe langer dit duurt, des te groter zullen de effecten op de woningmarkt zijn.

Veel zal daarbij afhangen van de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Als veel mensen hun baan verliezen, zal de vraag naar duurdere (koop-)woningen inzakken en de vraag naar goedkopere (huur-)woningen toenemen. Een uitgebreide beschrijving van de effecten van de Corona-crisis is te vinden in bijlage 2.

De ervaringen van de afgelopen jaren en de onzekerheden over de toekomst vragen om een andere manier van programmeren. De Coronacrisis is daar een voorbeeld van. Dat vraagt om flexibel ('adaptief') programmeren. Een uitgebreide beschrijving van de redenen om over te gaan op een andere manier van programmeren zijn te vinden in bijlage 3.

In bijlage 4 wordt de beleidsmatige context beschreven waarin deze nota tot stand komt. Aan de orde komen rijksbeleid, regionaal beleid en lokaal beleid (Omgevingsvisie 2040, Woonvisie 2018, Woonprogrammering 2016-2019 en Programmering Studentenhuisvesting 2019-2024).

In het raadsvoorstel programmering studentenhuisvesting 2019-2024 is vastgelegd dat deze separate programmering in het kader van de nieuwe stedelijke woonprogrammering wordt geactualiseerd en daarin wordt opgenomen. Daartoe is de programmering studentenhuisvesting tussentijds geëvalueerd. De uitkomsten van deze evaluatie zijn opgenomen in bijlage 5.

Onderdeel van het woonbeleid is vraaggericht bouwen. De uitkomsten hiervan zijn geëvalueerd en opgenomen in bijlage 6.

Bijlage 7 geeft de uitkomsten van de uitvraag tijdelijke woningen.

In bijlage 8 is de woningbehoefte van internationale werknemers uitgewerkt.

In bijlage 9 tot slot wordt een beschrijving gegeven van de leegstand van woningen in Maastricht.

### 1.3 Onderbouwing

#### ***Uitkomsten woningbehoefte- en woningmarktonderzoek***

De belangrijkste input voor de ontwikkeling van vraag en aanbod wordt gevormd door recent door bureau Stec verricht onderzoek.<sup>3</sup> Voor de verwachte ontwikkeling van de bevolking is gebruik gemaakt van verschillende bevolkingsprognoses (CBS, PBL, Etil). Deze kennen alle verschillende vooronderstellingen en hebben alleen daardoor al verschillende uitkomsten. Niettemin geven deze onderzoeken een duidelijke trend aan.

In deze nota is, als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma, gekozen voor het scenario werkgelegenheid. Dit scenario houdt voor de berekening van de woningbehoefte rekening met de effecten van de groei van de werkgelegenheid als gevolg van de doorontwikkeling van Chemelot, de Health Campus Maastricht en de mogelijke komst van de Einsteintelecoop. Hiermee kan Maastricht naar verwachting het beste aan de daaruit voortkomende woningvraag tegemoetkomen, zowel in aantallen woningen als kwalitatief (doelgroep, type, grootte, prijs) en daarmee het profiel van Maastricht als goede woonstad te versterken. Daarmee is gekozen voor een ambitieus programma in een onzekere en pessimistische tijd.

Omdat de verwachtingen over de toekomstige bevolkingsontwikkelingen onzeker zijn wordt hiermee bij de invulling van de programmering rekening gehouden door deze flexibel ('adaptief') op te stellen.

#### ***Verdiepende onderzoeken specifieke doelgroepen***

Het algemene woningmarktonderzoek vertelt niet het totale verhaal. Een verdieping op specifieke doelgroepen geeft aanvullende informatie. Vaak leidt dit tot een extra opgave voor de woonprogrammering. Deze zijn in de nieuwe woonprogrammering verwerkt.

De volgende aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- De behoefte aan vervolghuisvesting voor kwetsbare doelgroepen en wonen en zorg. Via het Sociaal Domein is hiervoor apart onderzoek verricht.<sup>4</sup> De uitkomsten hiervan zijn in de woonprogrammering verwerkt.
- Huisvesting arbeidsmigranten. Deze zijn wat betreft de zogenaamde long stay in het onderzoek van Stec meegenomen. Maar de behoefte aan mid/short stay is dat niet. De behoefte hieraan is, zoals deze naar voren komt uit recent onderzoek van Decisio<sup>5</sup>, in de nieuwe woonprogrammering verwerkt.
- De behoefte aan studentenhuisvesting. Het huidige programma is op basis van de tussentijdse evaluatie en verwachtingen over de toekomst geactualiseerd. Daarbij is ook aandacht geschonken aan de mogelijkheden voor gebruik van grootschalige complexen door diverse doelgroepen (Magic Mix en mogelijk omklappen naar andere doelgroepen op de lange termijn).

---

<sup>3</sup> 'Goed stedelijk wonen voor iedereen; woningmarktonderzoek Maastricht', bureau Stec, juli 2020

<sup>4</sup> 'Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen; gemeente Maastricht', bureau Companen, juni 2020

<sup>5</sup> 'Onderzoek internationale werknemers in Limburg', Decisio/Companen, mei 2020

- De behoefte aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Op basis van een evaluatie van de CPO-projecten in Belvédère wordt in de nieuwe woonprogrammering aandacht besteed aan de kansen en mogelijkheden voor nieuwe CPO-projecten.<sup>6</sup>
- De behoefte aan standplaatsen voor woonwagenebewoners. In opdracht van de gemeenten in Limburg en onder coördinatie van de provincie is gezamenlijk onderzoek verricht.<sup>7</sup> Op basis van een richtinggevende vergelijking met slaagkansen van woningzoekenden in de sociale huursector is dit vertaald in een voorstel voor aanvullende standplaatsen.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Evaluatie CPO Maastricht (eerste conclusies, rapportage is nog niet afgerond)

<sup>7</sup> 'Behoeftpeiling woonwagenestandplaatsen provincie Limburg', Companen, februari 2020

<sup>8</sup> 'Richtinggevende vergelijking met sociale sector in Maastricht', Vrolijk BV, augustus 2020

## 2. Evaluatie woningbouwprogrammering

### 2.1 Totaalproductie

**Tabel 1**  
**Woningproductie 2016-2020**

	A Nieuwbouw	B Af: Sloop	C= A+B Bruto toename /nieuwbouw minus sloop)	D Saldo Overige toevoeging 1)	E Af: Correctie CBS	F=C+D+E Saldo toename
<b>Totaal 2016-2019</b>	506	-538	-32	907	-54	821
<b>2020</b>	621	-199	422	PM 2)	PM	422
<b>TOTAAL 2016-2020</b>	<b>1.127</b>	<b>-737</b>	<b>390</b>	<b>907 +PM</b>	<b>-54 +PM</b>	<b>1.243 +PM</b>

Bron: 2016-2019: CBS Statline, 2020: bewerking gemeente Maastricht

- 1) Dit betreft het saldo van woningsplitsing en herbestemming naar zelfstandig wonen. Voor zover het gaat om zelfstandige studentenhuisvesting is dit opgenomen in deze tabel. Dat levert extra woningen op. Daarnaast vermindert het aantal woningen door woningsamenvoeging en herbestemmen naar een andere functie dan wonen.
- 2) Dit aantal verschilt sterk per jaar. Het is daarom niet mogelijk hier een goede schatting van te maken. De feitelijke stand kan voorjaar 2021 worden opgemaakt als de definitieve BAG-gegevens aan het CBS zijn doorgegeven en verwerkt.

In totaal zijn tot en met 2019 ruim 800 zelfstandige woningen toegevoegd. Het saldo van sloop en nieuwbouw was in de periode negatief. Dit is veroorzaakt door het feit dat corporaties versneld plannen voor sloop hebben ingediend en hiermee in aanmerking kwamen voor een korting op de verhuurdersheffing. Hierdoor is in de jaren 2016-2019 de groei van de woningvoorraad terug te voeren op veranderingen in de bestaande gebouwvoorraad (splitsen in zelfstandige appartementen, herbestemmen van niet-woongebouwen naar zelfstandige woonruimte). Een aanzienlijk deel hiervan is de zelfstandige studentenhuisvesting die de afgelopen jaren is gerealiseerd.

Voor 2020 is het verwachte beeld duidelijk anders. Het saldo van sloop en nieuwbouw komt uit op ruim 400 woningen. Het hoge aantal sloopwoningen is een gevolg van het feit dat corporaties de sloop in de tijd naar voren hebben gehaald in verband met een korting op de verhuurdersheffing. Het saldo van andere toevoegingen is voor 2020 nog onbekend.

Voor de gehele periode komt de toename van de woningvoorraad uit op ca. 1.250 woningen, waarvan 390 (ca. eenderde) als gevolg van (al dan niet vervangende) nieuwbouw en 907 (ca. tweederde) als gevolg van veranderingen in de bestaande gebouwvoorraad.

Een vergelijking over de tijd laat zien dat de in 2016 uitgesproken verwachting dat de dynamiek, die er normaal gesproken is in de bestaande woningvoorraad, door de prioritering en het daarbij geformuleerde flankerend beleid, zou verminderen, wel is uitgekomen. Het aantal toevoegingen anders dan nieuwbouw lag in 2018 en 2019 duidelijk lager dan in 2016 en 2017.

Er zijn in 2016 afspraken gemaakt met de provincie en regiogemeenten over de woningbouw. Hier wordt in paragraaf 2.7 apart op ingegaan.

## 2.2 Nieuwbouw 2016-2020

**Tabel 2**  
**Nieuwbouwproductie 2016-2020: inzet en realisatie**

	Voornemen 2016	Gerealiseerd	Sloop	Saldo	
<b>Nieuwbouw</b>	500-1.000	2016	16		
		2017	175		
		2018	94		
		2019	221		
		2020*	621		
		<b>Totaal</b>	<b>1.127</b>		
<b>Waarvan Belvédère en Groene Loper</b>	700	738			
<b>Waarvan corporaties</b>	Saldo nul	2016	17	45	-28
		2017	18	158	-140
		2018	39	236	-197
		2019	15	37	-22
		2020*	87	199	-112
		<b>Totaal</b>	<b>176</b>	<b>675**</b>	<b>-499</b>

Bronnen: CBS (2016-2019), gemeente Maastricht (2020), evaluatie prestatieafspraken 2016-2019 en de prestatieafspraken 2020 \*) verwachting

\*\*) de gegevens over gesloopte corporatiewoningen zijn afkomstig van de corporaties. Door een andere wijze van registreren komen deze niet geheel overeen met de gegevens over gesloopte woningen zoals deze op basis van CBS-cijfers in tabel 1 zijn opgenomen

Geconcludeerd kan worden dat het nieuwbouwprogramma uit de nota eind 2020 naar verwachting volledig zal zijn gerealiseerd. De nieuwbouw zit met een totaalaantal van ruim 1.100 boven de bovengrens uit het raadsbesluit uit 2016. Daarbij zien we dat de gerealiseerde in productie 2019 en de verwachte totaalproductie in 2020 veel hoger ligt dan voorgaande jaren.

De nieuwbouwproductie heeft hiermee meebewogen met de vooral in 2019 en 2020 oplopende spanning op de woningmarkt en de gunstige economische omstandigheden. Dit komt vooral door de toegenomen productie in het Belvédère gebied. Samen met de Groene Loper is dit goed voor 738 woningen in de jaren 2016-2020 (601 Belvédère, 137 Groene Loper). Dit is twee derde van de totale nieuwbouwproductie. De in Belvédère gewenste bouwproductie is in deze jaren dus goed op gang gekomen. De productie bij de Groene Loper blijft daar vooralsnog bij achter. Niettemin komt de totale verwachte productie op beide locaties overeen met de in de programmering 2016 opgenomen verwachting van ca. 700 woningen.

Conform het raadsbesluit uit 2016 betekent deze uitkomst ook dat met de nieuwbouw in Belvédère en De Groene Loper invulling is en wordt gegeven aan de opdracht om de woningbouw te concentreren in het (centrum-)stedelijk woonmilieu. In het stadsrandmilieu is er behoudens sloop-/nieuwbouwprojecten van corporaties waardoor er per saldo sprake is van verdunnen weinig gebouwd. Uitzonderingen hierop zijn de nieuwbouw aan de rand van Malberg (Zouwdalveste) en Ambyerveld/Amby-Noord.

De inzet bij de sociale woningbouw was een saldo nul op het niveau van de gehele stad (met een verdunning aan de stadsranden en verdichting in het stedelijk woonmilieu). Per saldo is de sociale woningvoorraad in deze jaren gekrompen met bijna 500 woningen. Dit is een gevolg van het feit dat de corporaties de sloop in de tijd naar voren hebben gehaald om in aanmerking te kunnen komen voor een korting op de verhuurdersheffing. In de jaren na 2020 zal dit worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw waardoor de voorraad weer zal gaan groeien.



In de woonprogrammering uit 2016 is 10% van de 'programmeringsruimte' (maximaal 20 woningen per jaar) gereserveerd voor nieuwe, kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder per initiatief) die passen bij de behoefte (zowel qua woonmilieu als woningtype). Gemiddeld zijn per jaar naar schatting 10 van dergelijke plannen goedgekeurd. In geen enkel jaar is het maximumaantal van 20 woningen bereikt.

In de woonprogrammering is vastgelegd dat als de woningbouwproductie niet op het gewenste niveau zou komen en blijven, er zou worden overwogen het quotum van 20 woningen per jaar te realiseren voor deze kleinschalige initiatieven tijdelijk te verhogen. Dit is niet gebeurd. Weliswaar bleef de productie in de jaren 2016-2018 achter, maar dit is in de jaren vanaf 2019 ingelopen, zodat het verwachte totaal aantal woningen wel is bereikt.

Daarnaast is vastgelegd dat zowel voor het herbestemmen van (rijks-)monumenten als voor het huisvesten van specifieke doelgroepen (niches die nog niet op Maastrichtse woningmarkt aanwezig zijn, zorgwoningen, tijdelijk woningzoekenden) maatwerkoplossingen mogelijk blijven. Ook hiervan is de afgelopen jaren beperkt gebruik gemaakt. Onder het maatwerk vallen naast zorgwoningen en tijdelijk woningzoekenden starters, arbeidsmigranten en kenniswerkers, vervolghuisvesting in verband met uitstroom uit de maatschappelijke opvang, short stay en afgestudeerden/jonge werkers. Deze uitzonderingen verklaren, naast de realisatie van lopende pijplijnplannen, al dan niet van corporaties, de resterende nieuwbouw.

### 2.3 Studentenhuisvesting

In de woonprogrammering van 2016 is ook een apart programma studentenhuisvesting opgenomen. Onderstaande tabel laat zien hoe dit in de jaren daarna tot ontwikkeling is gekomen en volledig is gerealiseerd. Hieruit blijkt dat het programma van 1.461 eenheden naar verwachting eind 2020 volledig zal zijn gerealiseerd. Ook de gewenste verhouding grootschalig-kleinschalig (60-40) is hiermee gerealiseerd.

**Tabel 3**  
**Productie studentenhuisvesting 2016-2020**  
**(100% herbestemming, 0% nieuwbouw)**

Programma		Realisatie	
<b>GROOTSCHALIG</b>			
Eiffelgebouw	Boschstraat	350	Gerealiseerd
Bonnefantencollege	Tongerseweg	257	Gerealiseerd
Carrégebouw	Tongerseweg	142	Gerealiseerd
Leeuwenborghcollege	A. van Scharnlaan	47	Gerealiseerd
	Grote Gracht 85	40	Gerealiseerd
	Boschstraat	25	Gerealiseerd
<b>SUBTOTAAL GROOTSCHALIG</b>		<b>861</b>	<b>59%</b>
<b>KLEINSCHALIG</b>			
Quotum splitsen (40/jr)	Diverse adressen	200	Gerealiseerd
Quotum omzetten (40/jr)	Diverse adressen	200	Gerealiseerd
Quotum herbestemmen (40/jr)	Diverse adressen	200	Gerealiseerd 1)
<b>SUBTOTAAL KLEINSCHALIG</b>		<b>600</b>	<b>100% Gerealiseerd 2)</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>1.461</b>	<b>41%</b>

Bron: gemeente Maastricht

1) Quota herbestemmen zijn niet in alle jaren volledig benut zoals is gebleken uit eind 2019 verricht onderzoek waarover de raad met een raadsinformatiebrief van 3 maart 2020 (reg.nr. 2020.06600) is geïnformeerd. Maar omdat uit ditzelfde onderzoek tevens is gebleken dat er ook eenheden via herbestemming zijn toegevoegd die volgens het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk waren waardoor er geen toets aan de quota hoefde plaats te vinden is het aantal van 200 wel gehaald.

2) Uitgifte vergunningen 2020 is nog niet afgerond. Er wordt vanuit gegaan dat dit quotum m.u.v. herbestemmen volledig zal worden uitgegeven. Dit is conform het beeld van de afgelopen jaren. Eveneens conform afgelopen jaren wordt verwacht dat er ook zonder een toets aan de quota eenheden via herbestemming zullen worden toegevoegd. Realisatie is daarom ook voor 2020 op 100% gezet.

## 2.4 Wonen en zorg

Naast studentenhuisvesting is wonen en zorg de tweede uitzondering binnen de woonprogrammering 2016. In het landelijke Bouwbesluit heeft het rijk vastgelegd dat alle nieuwbouw en ingrijpende renovatie tot op zekere hoogte levensloopbestendig moet zijn. Er worden vijf basiseisen gesteld:

- lage drempels (maximaal 2 cm hoog);
- een minimale doorgangsbreedte van deuren (85 cm);
- een rolstoeltoegankelijk toilet (minimaal 90 x 120 centimeter)
- een draaicirkel voor rolstoelen op galerijen en
- ruimte voor een lift bij gebouwen van twee tot vier verdiepingen (voor gebouwen met meer verdiepingen is een lift altijd verplicht).

Alle in Maastricht de afgelopen jaren gerealiseerde nieuwbouw en ingrijpende woningverbeteringen voldoen aan deze eisen.

Alle gerealiseerde gelijkvloerse nieuwbouwappartementen met lift voldoen aan de definitie van de nultredenwoning: een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de zogenoemde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Deze zijn de afgelopen jaren op diverse plaatsen in de stad gerealiseerd, bijvoorbeeld door de woningcorporaties en in Belvédère.

Een levensloopbestendige woning gaat verder dan een nultredenwoning. Een levensloopgeschikte woning is in principe gelijk aan een nultredenwoning. Maar daar bovenop beschikt dit type ook over voldoende ruimte voor rollator- en/of rolstoelgebruikers. Deze is daarmee ook geschikt voor bewoners met een lichamelijke beperking. In het Maastrichtse woonbeleid is vastgelegd dat alle nieuwbouw bij voorkeur levensloopbestendig is.

Verzorgd wonen gaat weer een stap verder. Dit zijn levensloopbestendige woningen waarbij zorg (24/7) wordt geleverd door een zorginstelling in de directe omgeving. In de woning is meestal extra ruimte gemaakt voor verzorging. De bewoners kunnen extramurale zorg, verpleging en begeleiding krijgen en ook bepaalde hotel- en welzijnsdiensten afnemen. Denk bij deze categorie aan geclusterde woonvormen, zoals woon- en zorgcomplexen voor oudere en begeleide woonvormen voor verstandelijk en/of lichamelijk beperkten. Enkele voorbeelden van gerealiseerde projecten: 1) The Masters® Home (gerealiseerd in 2019); dit is een deels beschermde woonvorm (zorg indien nodig) waar studenten en 'anders' ontwikkelden de 'kunst van het nieuwe samenleven' tastbaar maken; wonen en zorg zijn gescheiden en 2) Woonvorm Caberg (gerealiseerd in 2019) voor cliënten van stichting Radar; deze voorziening is gebouwd voor mensen met een geestelijke beperking, waarvan sommigen ook lichamelijk beperkt.

In het kader van de prestatieafspraken hebben de woningcorporaties in 2015 een bod uitgebracht op 'geclusterd verzorgd wonen'. Hierin was voorzien dat er 326 rollatorgeschikte woningen en 571 rolstoelgeschikte woningen gerealiseerd zouden worden. Eind 2019 waren er 270 rollatorgeschikte en 612 rolstoelgeschikte woningen gerealiseerd, en zijn de woningen van 18 complexen grotendeels rollator en/of rolstoelgeschikt.

## 2.5 Vraaggericht bouwen en (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

In de woonprogrammering is ruimte geboden aan vraaggericht bouwen en (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO). Vraaggericht bouwen betekent dat de koper of huurder meer zelf bepaalt wat voor woningen worden ge- of verbouwd. Er zijn verschillende vormen:

- Particulier opdrachtgeverschap (PO): Individueel ontwerp, individueel aanbesteed, koper is zelf opdrachtgever;

- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): Collectief ontwikkeld, collectief aanbesteed, kopers zijn zelf opdrachtgever;
- Medeopdrachtgeverschap (MO): Ontwikkelaar en koper zijn samen opdrachtgever;
- Kluswoningen: koper gaat verplichting aan om woning binnen een bepaalde tijd op te knappen en er zelf minimaal twee jaar te wonen, vaak in ruil voor een goedkopere woningprijs.

In het in juli 2016 door de raad vastgestelde actieplan vraaggericht bouwen is dit beleid uitgewerkt en zijn subsidie voor kluswoningen en CPO vastgesteld. Dit beleid is in het kader van deze woonprogrammering geëvalueerd. De evaluatie, die op het moment van schrijven nog niet definitief was, resulteerde samen met aanvullend deskresearch in enkele aanbevelingen tot vervolg. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in bijlage 6.

In Belvédère heeft CPO een duidelijke plaats verworven. Er zijn en worden in 2020 drie CPO-projecten met in totaal 54 woningen opgeleverd.

Op de enige locatie met ruimte voor grote aantallen kavels in het topsegment (Ambyerveld) zijn de afgelopen jaren kavels verkocht, maar niet allemaal. Van de 35 kavels zijn er inmiddels 23 verkocht (66%). Van de resterende kavels is er op 5 kavels een optie genomen en zijn er nog 7 vrij te verkopen (stand van zaken 3 augustus 2020).

De ruimte die in het plangebied is opgenomen voor twee grotere gebouwen voor CPO heeft nog niet geresulteerd in plannen. Momenteel lopen de voorbereiding voor de uitgifte van de 2 'superkavels' (op elk kavel kan 1 grote woning worden gebouwd, dan wel 5 op de ene, resp. 7 woningen op de andere kavel), waarbij behalve CPO ook individueel opdrachtgeverschap mogelijk is. Er moeten nog diverse onderzoeken worden afgerond voordat kavels bouwrijp en verkoopbaar kunnen worden opgeleverd.

Doelen van het actieplan waren om een bijdrage te leveren aan het beter aansluiten van het woningaanbod op de woningvraag, ruimte te geven aan particulier initiatief, marktpartijen te prikkelen tot innovatie in de bouw en een kwaliteitsimpuls aan de particuliere woningvoorraad te geven. Voor CPO geldt dat het actieplan deze doelen dichterbij heeft gebracht. Er zijn in Belvédère met financiële ondersteuning van de gemeente afgelopen jaren drie CPO-projecten tot stand gekomen, waarvan er 2 gebruik hebben gemaakt van de gemeentelijke subsidie.

De gerealiseerde kwaliteit van de woningen is hoog, mede omdat kostenbesparingen die de bewoners hebben gerealiseerd in de voorbereidingsfase, zijn geïnvesteerd in extra woningkwaliteit. CPO heeft dus geen goedkopere woningen opgeleverd. Minstens zo belangrijk is dat de projecten hebben geleid tot een grote sociale cohesie tussen de bewoners.

Er is zeer beperkt gebruikt gemaakt van de beschikbare subsidie voor kluswoningen. Dit is deels terug te voeren op de veranderde woningmarkt waarop het aantal langdurig (> 1 jaar) te koop staande woningen sterk is gedaald. Het is de verwachting dat dit aantal de komende jaren laag zal blijven. Verder is gebleken dat de aankoop van de woning niet afhankelijk was van het al dan niet verkrijgen van de kluswoningssubsidie. Er is dus geen stimulerend effect uitgegaan op de verkoop van langdurig leegstaande koopwoningen. En het doel om juist de kwaliteit van betaalbare (< € 200.000,-) woningen te vergroten is niet bereikt, omdat alleen voor duurdere woningen een klussubsidie is aangevraagd. Sinds 2 maart 2020 biedt de Provincie Limburg de Leningen Duurzaam Thuis aan waarmee met de Hypothecaire Stimuleringslening kopers een aanvullende lening kunnen krijgen wanneer zij levensloopbestendigheidmaatregelen of isolerende maatregelen uitvoeren. Deze regeling is een goed alternatief voor de kluswoningssubsidie.

Op grond van de ervaringen wordt voorgesteld de subsidie voor kluswoningen te laten vervallen, en de subsidie voor proceskosten van vraaggericht bouwen te handhaven, maar deze wel te optimaliseren (maximeren bedrag, verplichte uitbesteding van procescoördinatie). Bij het laten vervallen van de subsidie voor de kluswoningen speelt ook een rol dat de provincie Limburg aspirant-kopers de mogelijkheid biedt om een aanvullende lening te verkrijgen voor het uitvoeren van levensloopbestendigheidmaatregelen of isolerende maatregelen.

Naast subsidiering van de proceskosten zijn locaties waar CPO kan plaatsvinden natuurlijk ook een vereiste. Hierbij geldt dat CPO één van de wenselijke invullingen kan zijn in een projectlocatie (naast bijvoorbeeld zorgwoningen, sociale huurwoningen, etc.). Advies is dan ook om de aanwezigheid van CPO mee te wegen bij bijvoorbeeld tenders die de gemeente uitzet, waarbij de zwaarte van de weging afhankelijk is van de overige wensen voor het betreffende gebied.

Naast financiële ondersteuning bestond het actieplan uit actieve voorlichting via de website Thuis in Maastricht. De evaluatie mondt uit in het advies om de voorlichting uit te besteden aan ontwikkelaars die de mogelijkheid voor CPO aanbieden in de betreffende projectlocatie. En daarnaast initiatiefnemers het podium van Thuisinmaastricht te laten gebruiken voor het vertellen van hun persoonlijke verhaal en drijfveren. Aanbevolen wordt om voor dit laatste een beperkt budget te reserveren om initiatiefnemers hierbij te ondersteunen.

## **2.6 Tijdelijke woningen**

In de januari 2018 vastgestelde woonvisie Maastricht 2018 is opgenomen dat wordt gestreefd naar een flexibel in te zetten schil van tijdelijke huisvesting naast de bestaande permanente woningvoorraad voor specifieke doelgroepen. Eerder had de gemeente in 2016 een eerste pilot uitgezet waarbij uiteindelijk één kleinschalig project met tijdelijke woningen in kasteel Severen is gerealiseerd.

In 2018 is, mede naar aanleiding van concrete verzoeken van marktpartijen, een uitvraag gedaan naar tijdelijke woonconcepten voor 10 jaar. Een andere reden was dat de gemeente alternatieve tijdelijke huisvestingsvormen voor vergunninghouders verkende en zocht naar oplossingen voor een verwacht tijdelijk tekort aan betaalbare huurwoningen en studentenhuisvesting. Dit is eind 2018 uitgewerkt in de 'richtlijn voor tijdelijke woningen' die in december 2018 is gepubliceerd waarna initiatiefnemers tot eind januari de tijd kregen om een voorstel in te dienen. Daarbij is een maximum gesteld van 500 tijdelijke woningen gericht op vergunninghouders, studenten, spoedzoekers en inwoners die de geestelijke gezondheidszorg verlaten. Deze doelgroepen zijn momenteel kwetsbaar op de Maastrichtse woningmarkt.

Uiteindelijk is voor één initiatief vergunning verleend. Er zijn door C3 Living 252 tijdelijke onzelfstandige kamers voor studenten gerealiseerd aan de Oeslingerbaan in Randwyck. Andere initiatieven vielen af vanwege onvoldoende informatie, onvoldoende zekerheid over de realisatietermijn of andere randvoorwaarden. Ook vielen er initiatiefnemers af door het ontbreken of wegvallen van een geschikte locatie.

In bijlage 7 wordt nader op de uitkomsten van de uitvraag ingegaan en worden aanbevelingen voor de toekomst gedaan die in deze nota worden uitgewerkt.

## **2.7 Evaluatie regionaal beleidskader**

Vanwege veranderingen in de woningmarkt en de economie is de evaluatie van de StructuurVisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vervroegd naar 2020. De evaluatie is door bureau Stec uitgevoerd.<sup>9</sup> Er ligt op basis van die evaluatie een regionaal voorstel tot aanpassing onder de naam 'Bouwen naar behoefte'. Dit voorstel, dat het afschaffen van de compensatieplicht voor gewenste betaalbare woningen bevat, zal parallel aan deze woonprogrammering in het eerste kwartaal van 2021 tot besluitvorming worden gebracht in alle gemeenteraden in Zuid-Limburg.

De belangrijkste conclusies zijn dat door de SVWZL de regionale samenwerking fors is verbeterd en dat er ruim voldoende en betere plannen zijn die de eindstreep hebben gehaald, maar dat er maar weinig woningbouwplannen zijn geschrapt. De SVWZL is bovendien toe aan actualisering, met name op het gebied van de compensatieregeling voor nieuwbouw. Ook wordt

---

<sup>9</sup> 'Evaluatie structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', Stec, juni 2020

geconstateerd dat de transformatieopgave niet actueel is en het daarvoor gebruikte leegstandscijfer discutabel is. Kwantitatief zijn er in de regio Maastricht-Heuvelland sinds de introductie van SVWZL 1.952 woningen gerealiseerd (Zuid-Limburg: 2.736). Hiervan is gemiddeld ca. 90% compensatievrij gebouwd (in Maastricht 97%), omdat het uitzonderingen betroffen.

De analyse brengt Stec tot onder meer de volgende aanbevelingen:

- SVWZL handhaven: de doelstellingen zijn nog actueel gezien het forse aantal toevoegingen in relatie tot de verwachte bevolkingsontwikkeling. Wel is een actualisatie van de beleidsafspraken nodig, met name versoepelen van de compensatieregeling voor goede plannen en subregionaal maatwerk leveren daarin.
- Belangrijke rol voor de provincie als bewaker van de afspraken: de gemeenten maken via de SVWZL-afspraken en de provincie moet het nakomen hiervan waarborgen.
- Beeldvorming SVWZL verbeteren onder raden, markt, corporaties, initiatiefnemers. De SVWZL zit gerealiseerde en beoogde ontwikkelingen niet in de weg, maar dat is wel de perceptie van veel belanghebbenden.
- Maak beleidsafspraken flexibel (adaptief) en koppel ze aan de opgave per subregio (differentiëren).
- Niet-stedelijke gemeenten hebben minder plancapaciteit en kunnen moeilijk compenseren, waardoor compensatieplicht hier harder gevoeld wordt en het draagvlak afkalft. Differentiëren van de opgave (zie vorige bullit) kan helpen dit te verbeteren.
- Ga actief aan de slag met ongewenste oude plannen, gemeenten kunnen dit niet alleen. Provincie zou kunnen 'wegbestemmen', dus een soort 'veegplan'.
- Het effect van de recente tijdelijke versoepeling van de compensatieregeling duurt even, breidt die ook uit, bijvoorbeeld met het vrijstellen van sociale en middeldure huur.
- Ga flexibeler om met 'éénpitters' (plannen voor 1 woning): ambtelijke afstemming volstaat.
- Neem beleid rondom woonwagens op in de SVWZL.
- Wonen in centra prioriteren ten koste van wonen op andere plekken, transformatie van winkels naar woningen op de juiste plekken mogelijk maken, onder strenge voorwaarden.
- Breng plancapaciteit regionaal in beeld en ga zo onderhandelen met initiatiefnemers van 'ongewenste' plannen.
- Kom tot meer sociale spreiding tussen gemeenten. Op dit moment is de samenstelling in eigendomsverhoudingen en prijssegmenten per gemeente eenzijdig. Lees: de voorraad sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen is te sterk geconcentreerd in de steden.

In vervolg op deze aanbevelingen voor de regio Zuid-Limburg is door adviesbureau Stec een advies geschreven voor een nieuwe beleidsregel, die ruimte biedt voor gewenste woningen en de compensatieplicht zal vervangen. De nieuwe methodiek geeft ruimte voor de bouw van gewenste betaalbare woningen zonder dat hiervoor compensatie nodig is. De gemeenteraad heeft vooruitlopend hierop een motie aangenomen die toeziet op het schrappen van de verplichting tot compensatie van betaalbare woningen.

### Samenvatting beleidsregel 'ruim baan voor goede woningen'

Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd.

Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

#### criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

#### criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

#### criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Het begrip goede woning is daarbij als volgt ingevuld: Plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,-). Deze aanvulling sluit met name aan op de behoefte aan meer betaalbare woningbouw.

Het regionaal bestuurlijk overleg wonen heeft 19 november 2020 besloten de geadviseerde beleidsregel -die de huidige strengere beleidsregel over compensatie moet vervangen- wordt voorgelegd aan de Zuid-Limburgse gemeenteraden. In Maastricht is de besluitvorming over deze beleidsregel geagendeerd voor behandeling in de raad voorafgaand aan de besluitvorming over de nieuwe woonprogrammering.

### 3. Uitkomsten woningmarkt- en woningbehoefteonderzoeken

#### 3.1 Inleiding: korte beschrijving huidige woningvoorraad

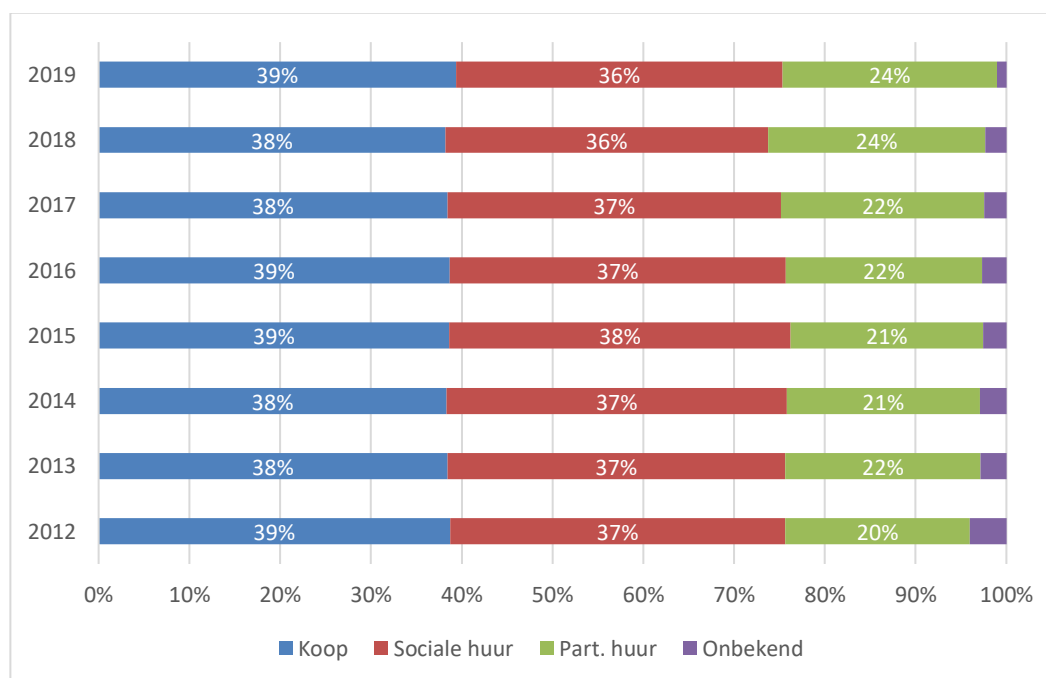
Voordat wordt ingegaan op de uitkomsten van de verschillende onderzoeken volgt in deze paragraaf een korte introductie op de huidige woningvoorraad.

De huidige woningvoorraad in Maastricht bestaat uit bijna 62.000 zelfstandige woningen (CBS 2019). Daarnaast zijn er enkele duizenden kleine wooneenheden en zijn er ruim 12.000 onzelfstandige kamers die grotendeels door studenten worden bewoond.

#### **Verhouding huur-koop**

Maastricht heeft, in tegenstelling tot veel gemeenten in de regio Zuid-Limburg, een groot aandeel huurwoningen, namelijk 60%. Een groot deel daarvan is sociale huurwoningen (36%). De rest zijn particuliere huurwoningen. Deze verhoudingen zijn de afgelopen jaren stabiel gebleven.

**Figuur 1**  
**Opbouw woningvoorraad Maastricht naar huur-koop**



Bron: CBS/Statline

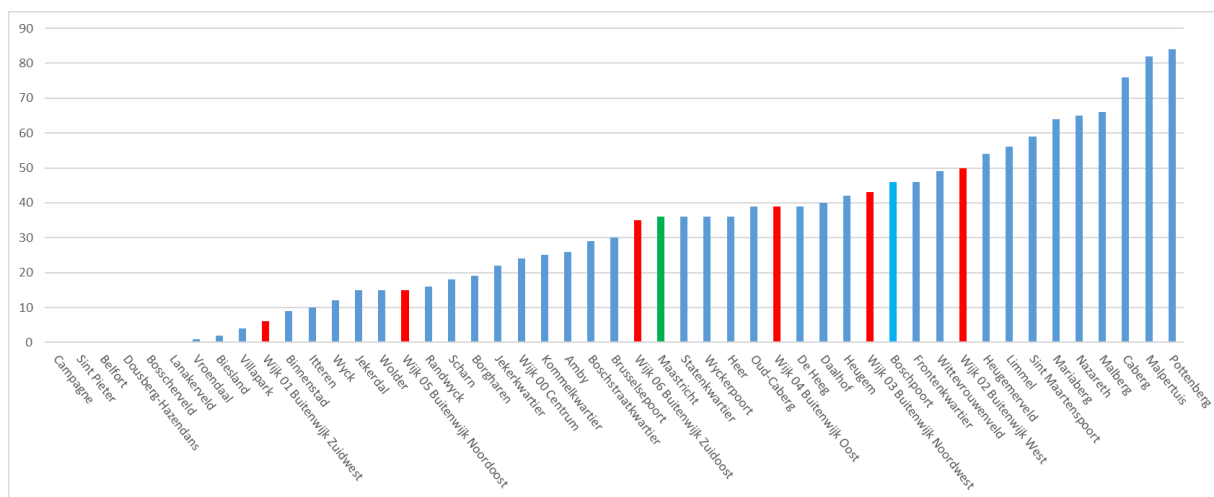
Het grootste verschil is te zien in de particuliere huur. Dit aandeel is gestegen van 20% in 2012 naar 24% in 2019. Dit komt neer op een groei van bijna 2.600 woningen, daar waar de sociale koopsector met ruim 1.400 woningen en de sociale huursector met 400 woningen is gegroeid.

De relatief sterke groei van de particuliere huursector heeft mede te maken met het fenomeen van buy-to-let, maar dit heeft, mede doordat veel nieuwbouw de afgelopen jaren uit koopwoningen bestond, dus niet geleid tot een afname van de voorraad koopwoningen.

Gegevens over de huren in de particuliere huursector zijn schaars, maar verwacht kan worden dat deze groei voor een aanzienlijk deel heeft geleid tot woningen in de vrije huursector, waarmee is voorzien in de afgelopen jaren gegroeide vraag naar middeldure huurwoningen.

De 36% sociale huurwoningen zijn overigens niet evenredig over de stad verdeeld. Zo zijn er buurten met zeer hoge percentages sociale huurwoningen en buurten zonder sociale huur. Dit is te zien in onderstaande figuur. Daaruit blijkt het aandeel te variëren tussen 0% en 84%.

**Figuur 2**  
**Aandeel sociale huur per buurt 2019**



### Levensloopbestendigheid

In 2016 is door PC-kwadraat onderzoek gedaan naar de behoefte aan wonen en zorg. Daaruit blijkt dat Maastricht bijna 6.200 zorggeschikte woningen heeft.<sup>10</sup> Dit is ca. 10% van de totale woningvoorraad. Naast een aantal intramurale eenheden in zorginstellingen gaat het hierbij grotendeels om gelijkvloerse woningen al dan niet met lift.

In het onderzoek van Companen naar kwetsbare doelgroepen uit 2020 is een actualisatie van het onderzoek van PC-kwadraat uitgevoerd. Deze heeft alleen betrekking op de corporatiewoningen.<sup>11</sup> Hieruit komt naar voren dat er in 2019 in de sociale huurwoningenvoorraad 3.400 rollator- en rolstoelgeschikte woningen zijn (waarvan bijna 1.600 rolstoelgeschikt). Op de totale voorraad corporatiewoningen is dat ca. 17%. Daarnaast zijn er in de sociale woningvoorraad ca. 3.650 wandelstokgeschikte woningen (ook wel 1 ster) en ca. 325 intramurale/onzelfstandige woningen.

Gegevens over de particuliere voorraad zijn summier. Het landelijk woningbehoefteonderzoek (Woon 2018) geeft wel enige indicaties. Maastricht heeft ruim 12.000 nultredenwoningen in de stad, waarvan ruim 7.000 huurwoningen en bijna 5.000 koopwoningen. Daarnaast zijn er ruim 13.000 woningen wel intern toegankelijk, maar niet extern. Dit zijn vaak flats zonder lift. Tot slot zijn er ruim 25.000 woningen wel extern toegankelijk, maar niet intern. Dit zijn allemaal grondgebonden woningen.

<sup>10</sup> Onderzoek PC-kwadraat uit 2016. Hiervan 1.192 rolstoelgeschikt, rollatorgeschikt 1.826 en niveau wandelstokgeschikt 3.143. Totaal 6.161 woningen. Daarnaast hebben zorgaanbieders 251 zorgwoningen.

<sup>11</sup> 'Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen; gemeente Maastricht', bureau Companen, juni 2020



## **Woonmilieus**

Maastricht kent een aantal verschillende woonmilieus. In de binnenstad en directe omgeving is sprake van overwegend (centrum-)stedelijk woonmilieu, veelal in de hogere prijsklasse. Het huidige ruimtelijk beleid en woonbeleid is erop gericht te voorzien in de vraag naar woningen in dit woonmilieu, met name 'rustig wonen in nabijheid van voorzieningen'.

Buiten de binnenstad bestaat Maastricht vooral uit naoorlogse woonbuurten (met een nadruk op de jaren 1945-1980) met een combinatie van gestapelde en grondgebonden woningen (woonwijken met veel laagbouw en/of gestapelde bouw). In het huidige beleid ligt de nadruk hier op verdunning en kwaliteitsverbetering. Aan de randen van de stad zijn op een aantal plekken ruim opgezette woonbuurten georiënteerd op het groen. Dit is een gewild woonmilieu. Het woningmarktonderzoek laat zien hoe de vraag naar de verschillende woonmilieus zich in de toekomst naar verwachting zal gaan ontwikkelen.

### **3.2 Woningvraag: uitkomsten algemeen woningbehoefteonderzoek**

#### ***Migratie is de belangrijkste onzekere factor***

De kwantitatieve woningvraag (= de vraag naar het aantal woningen) wordt ten eerste bepaald door demografische ontwikkelingen (geboorte, sterfte, migratie). Geboorte en sterfte zijn redelijk goed voorspelbaar en veranderen in de tijd niet snel. Ook binnenlandse migratiepatronen veranderen niet snel. Dat is anders voor internationale migratie. Deze is moeilijk voorspelbaar en kan op korte termijn sterk veranderen. De effecten van de Coronacrisis zijn daar een goed voorbeeld van. Ten tweede wordt de kwantitatieve woningvraag beïnvloed door sociaal-economische en sociaal-culturele ontwikkelingen. Denk aan de leeftijd waarop jongeren uit huis gaan om zelfstandig te gaan wonen, echtscheiding en het langer zelfstandig wonen van ouderen.

#### ***Vier prognoses met verschillende veronderstellingen over migratie***

In het woningmarktonderzoek is een vergelijkende studie gemaakt van verschillende gezaghebbende prognoses (CBS/PBL, Abf/Primos en Etil/Progneff). De verschillende uitkomsten zijn met name terug te voeren op verschillende veronderstellingen over de migratie, zowel de nationale als de internationale. In het woningmarktonderzoek is de Progneff 2019 update als basis genomen voor de berekeningen over de woningbehoefte, omdat deze het beste aansluit op de ontwikkelingen in het verleden en de verwachtingen over de toekomst. Qua veronderstellingen over de migratie is deze voor Maastricht het meest positief.

In aanvulling op deze bevolkingsprognoses zijn aanvullende scenario's ontwikkeld die inzicht geven in de gevolgen van de onzekerheid bij migratie voor de woningbehoefte:

- Wat gebeurt er met de woningvraag als de instroom van nieuwe studenten in het hoger onderwijs met 10% afneemt?
- Wat gebeurt er met de woningvraag als gevolg van de extra werkgelegenheid verbonden aan de doorontwikkeling van Chemelot, de Health campus Randwyck en de mogelijke komst van de Einsteintelecoop?
- Wat zijn de mogelijke effecten van de Coronacrisis op de migratie? Hiervoor is de 'oude' Progneff 2019 prognose gebruikt (hierin zijn inmiddels verouderde migratiecijfers gebruikt; deze prognose is inmiddels vervangen door een update waarin de nieuwste, hogere migratiecijfers van het CBS uit 2019 zijn verwerkt.

## Woningbehoefte tot en met 2030

Tabel 4

### Groei huishoudens = groei woningbehoefte tot 2030

(NB exclusief studenten op kamers en zelfstandige studenteneenheden)

Basisscenario (Progneff 2019 update)	Scenario Minder migratie = 'Corona-scenario'	Scenario Minder studenten (-10%)	Scenario Groei werkgelegenheid (+6.700 banen)
-1.715	-4.130 (-2.425 t.o.v. basis)	-2.110 (-395 t.o.v. basis)	+1.435 (+3.150 t.o.v. basis)

Bron: Stec, 2020

De uitkomsten van de scenario's laten zien dat het effect van de migratie op de huishoudenontwikkeling groot is<sup>12</sup>. In het scenario 'minder migratie' (Corona-scenario) is de afname van het aantal huishoudens bijna 2,5 keer zo groot als in het basisscenario. Worden de scenario's doorgetrokken naar 2040, dan slaat ook bij het werkgelegenheidsscenario de groei om naar een afname van het aantal huishoudens met ruim 2.000 huishoudens.

Het effect van een daling van het aantal studenten op de woningvraag is niet zo groot. Dat komt omdat het grootste deel van de studenten op kamers of in een wooneenheid woont. Een vermindering van het aantal studenten heeft daarmee een beperkt effect op de vraag naar reguliere zelfstandige huisvesting. Daarnaast blijft na afstuderen een beperkt deel in Maastricht wonen. De meerderheid vertrekt voor een vervolgstudie, werk of relatievorming naar elders. Een afname in het aantal afgestudeerde studenten, die zich bovendien pas voordat enkele jaren nadat de instroom is verminderd, werkt daarom maar beperkt door op de vraag naar reguliere zelfstandige huisvesting.

Het effect van de groei van werkgelegenheid<sup>13</sup> is daarentegen substantieel. De veronderstelde groei van 6.700 arbeidsplaatsen doet het beeld kantelen van een afname naar een groei van het aantal huishoudens van ruim 1.400 tot 2030. Dit illustreert het grote effect van de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen op de woningbehoefte. En het betekent dat een tegenvallende ontwikkeling van de werkgelegenheid leidt tot een daling van behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad.

### Woningbehoefte tot 2040

Tot 2030 geeft alleen het scenario werkgelegenheid een groei in huishoudens (exclusief studenten). Doorgererekend tot 2040 laat ook dit scenario een afname van het aantal huishoudens zien (exclusief studenten). Dat komt omdat er na 2030 niet is gerekend met een (extra) groei van de werkgelegenheid, waardoor dit scenario na 2030 weer gelijk wordt aan het basisscenario.

### Aanzet woningbouwprogramma volgens Stec

Uit de vergelijking van de 4 scenario's is volgens Stec een robuust ('altijd goed') programma af te leiden. Dit zijn woningen waar in alle scenario's behoefte aan is. Alleen de omvang van de behoefte verschilt per scenario. Deze woningen vormen dus altijd een zinvolle aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

Dit programma bestaat uit ten eerste grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen en ten tweede uit levensloopbestendige woningen. De vraag naar grondgebonden woningen komt

<sup>12</sup> Het totaal aantal huishoudens (inclusief studenten) bedraagt momenteel ca. 69.900 (CBS, Statline, 2020).

<sup>13</sup> Het totaal aantal arbeidsplaatsen in Maastricht bedraagt momenteel circa. 75.000.

voort uit vooral jongere huishoudens die vanuit de sociale huursector en de particuliere huursector willen doorstromen naar een koopwoning. De vraag naar nultredenwoningen komt voort uit de groeiende groep senioren die vanuit een bestaande huur- of koopwoning willen doorstromen naar een levensloopbestendige woning waar zij comfortabel kunnen blijven wonen als er lichamelijke beperkingen zijn of komen.

De vraag van deze laatste groep zit wat 'verstopt' in de cijfers. Het blijkt dat er tot en met 2030 bij ouderen (65+) een behoefte is aan 2.500 appartementen/nultredenwoningen. In het gebruikte doorstroommodel valt deze vraag weg tegen het aantal van 4.500 appartementen die door jongere doelgroepen in dezelfde periode bij verhuizing worden achtergelaten. Maar deze vrijkomende woningen zullen veelal gestapelde woningen zonder lift zijn en deze woningen zijn niet geschikt voor ouderen. Dat betekent dat in de vraag van ouderen naar appartementen moet worden voorzien in levensloopbestendige nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen.

Stec adviseert om 80% van de woningbouwprogrammering in te zetten voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle scenario's.

Om voldoende flexibiliteit te houden is het advies om de resterende 20% van het woningbouwprogramma te reserveren als flexibele 'speelruimte'. Hiermee kan de gemeente bijvoorbeeld plannen toevoegen die slechts in enkele scenario's voorkomen.

De aantallen woningen waaraan behoefte is, verschillen per scenario. In de tabel zijn de onder- en bovengrenzen aangegeven.

**Tabel 5**  
**Advies Stec woningbouwprogramma tot 2030**

	80% vastleggen	20% vrije ruimte
<b>Sociale huur</b>	Appartement en/of nultredenwoningen, vanaf 80 m <sup>2</sup> (+290 tot +640 woningen)	Woningtypen die in enkele scenario's voorkomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijv. goedkope grondgebonden koopwoningen</li> </ul>
	Grondgebonden woningen, vanaf 120 m <sup>2</sup> (+120 tot +260 woningen)	
<b>Koop</b>	Grondgebonden woningen, tot 120 m <sup>2</sup> en met een prijs tussen de € 250.000,- en € 350.000,- (+150 tot +520 woningen)	
	Grondgebonden woningen, vanaf 120 m <sup>2</sup> en met een prijs tussen de € 250.000,- en € 350.000,- (+270 tot +590 woningen)	
	Grondgebonden woningen, tot 120 m <sup>2</sup> en met een prijs vanaf € 350.000,- (+120 tot +700 woningen)	En/of onderscheidende concepten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiny houses</li> <li>• Knarrenhofjes</li> <li>• Friends-concepten</li> </ul>

Bron: Stec 2020, bewerking gemeente

Opgemerkt wordt dat een aantal aanbevolen woningcategorieën in de praktijk zeer moeilijk realiseerbaar zullen zijn. Grote betaalbare sociale huurwoningen zijn onder de huidige condities (o.a. hoge bouwkosten, verhuurdersheffing) niet of nauwelijks economisch rendabel te realiseren, laat staan dat commerciële marktpartijen dit oppakken. Daarnaast blijkt uit aanvullende verdiepende onderzoeken dat de vraag naar sociale huurwoningen aanzienlijk groter is dan uit het Stec onderzoek naar voren komt.

### **Woningoverschot**

Minstens zo belangrijk als de vraag waar tekorten zich kunnen voordoen is de vraag waar zich overschotten kunnen gaan voordoen. Overschotten op de markt hebben immers vaak negatieve effecten (onvoldoende vraag leidt tot verminderde verhuur- en verkoopbaarheid; dit kan -zeker als de markt meer ontspannen raakt als er veel nieuwbouw wordt gepleegd- leiden tot leegstand, verloedering, achterstallig onderhoud etc.).

**Tabel 6**  
**Overschotten tot 2030**

<b>Sociale huur</b>	Appartement en/of nultredenwoningen, tot 80 m <sup>2</sup> (-1.510 tot -2.090 woningen)
	Grondgebonden huurwoningen, tot 120 m <sup>2</sup> (-360 tot -520 woningen)
<b>Vrije sector huur</b>	Grondgebonden woningen, tot 120 m <sup>2</sup> (-410 tot -550 woningen)
	Appartementen/nultreden tot 80 m <sup>2</sup> (-300 tot -430 woningen)
	Appartementen/nultreden vanaf 80 m <sup>2</sup> (-180 tot -350 woningen)
<b>Koop</b>	Appartementen/nultreden tot 80 m <sup>2</sup> (alleen in scenario werkgelegenheid) (-130)

Bron: Stec 2020, bewerking gemeente

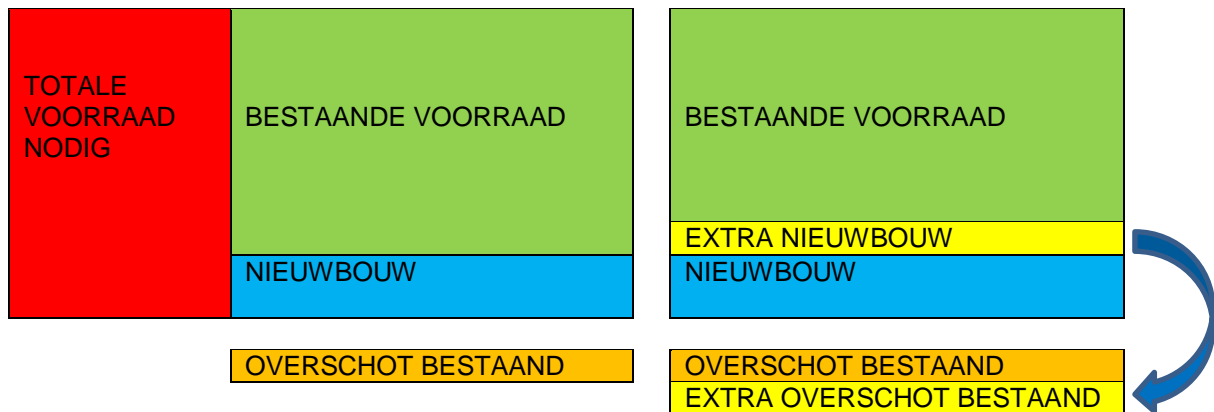
In alle scenario's is er een overschot aan kleine sociale huurappartementen. Deze is het kleinst in het scenario werkgelegenheid. In alle scenario's, behalve 'werkgelegenheid', is er daarnaast een overschot aan grondgebonden sociale huur.

In alle scenario's is er een overschot aan vrije sector huur. Dit impliceert dat de huidige vraag naar middelduur niet zozeer is ingegeven door de intrinsieke woningvraag van woningzoekenden, maar door het rijksbeleid t.a.v. middeninkomens in de sociale huur en het hoge huurprijsniveau dat in de markt wordt afgedwongen.

### **Verband tussen nieuwbouw en bestaande voorraad**

Er is een verband tussen bijbouwen voor tekorten en overschotten. Als er meer wordt gebouwd dan waar behoefte aan is, ontstaan overschotten. En als er meer woningen worden toegevoegd in segmenten waar al overschotten bestaan, nemen die overschotten verder toe. Daar staat tegenover dat het onttrekken van incurante woningen in de bestaande voorraad zorgt voor meer ruimte voor toevoeging van kwalitatief goede nieuwbouwconcepten. Er is dus een rechtstreeks verband tussen de omvang van de nieuwbouw en de ontwikkelingen in de bestaande voorraad. De volgende figuur geeft dit schematisch weer. Belangrijk is dus dat bij elk nieuwbouwprogramma de gevolgen hiervan voor de bestaande voorraad in kaart worden gebracht en dat als er meer wordt gebouwd er ook meer overschotten aan minder courante woningen zullen ontstaan. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad moeten dus altijd in onderlinge samenhang worden bekeken.

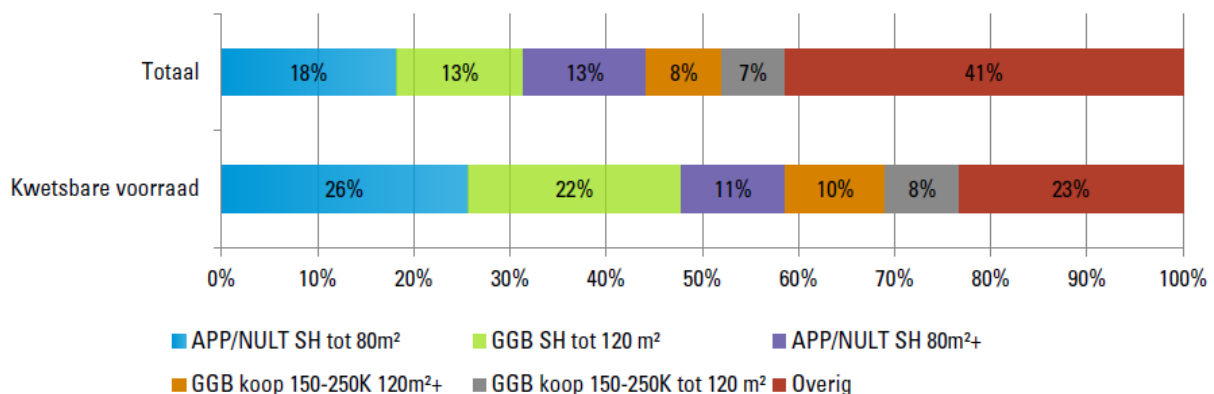
**Figuur 3**  
**Samenhang nieuwbouw en bestaande woningvoorraad**



Door Stec is een analyse gemaakt welke delen van de bestaande woningvoorraad het meest kwetsbaar zijn, met andere woorden welke woningen in de toekomst naar verwachting minder gevraagd zullen zijn en waar overschotten zich mogelijk het duidelijkst kunnen gaan laten zien. Hiertoe is deze voorraad beoordeeld op woningkenmerken, omgevingskenmerken en intrinsieke woonkwaliteit (ligging, historische waarde en monumentenstatus). Deze meting geeft een nulmeting van de toekomstbestendigheid en kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad.

Uit deze analyse komt naar voren dat de voorraad kwetsbare woningen relatief veel voorkomt bij de kleinere corporatiewoningen (zowel grondgebonden woningen als appartementen) en de goedkopere grondgebonden koopwoningen.

**Figuur 4**  
**Woningtypen in kwetsbare woningvoorraad**



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

Qua bouwperiode ligt de nadruk bij de kwetsbare voorraad op de periode 1945-1970 en 1970-1990, ofwel de jaren van de grote naoorlogse bouwproductie.

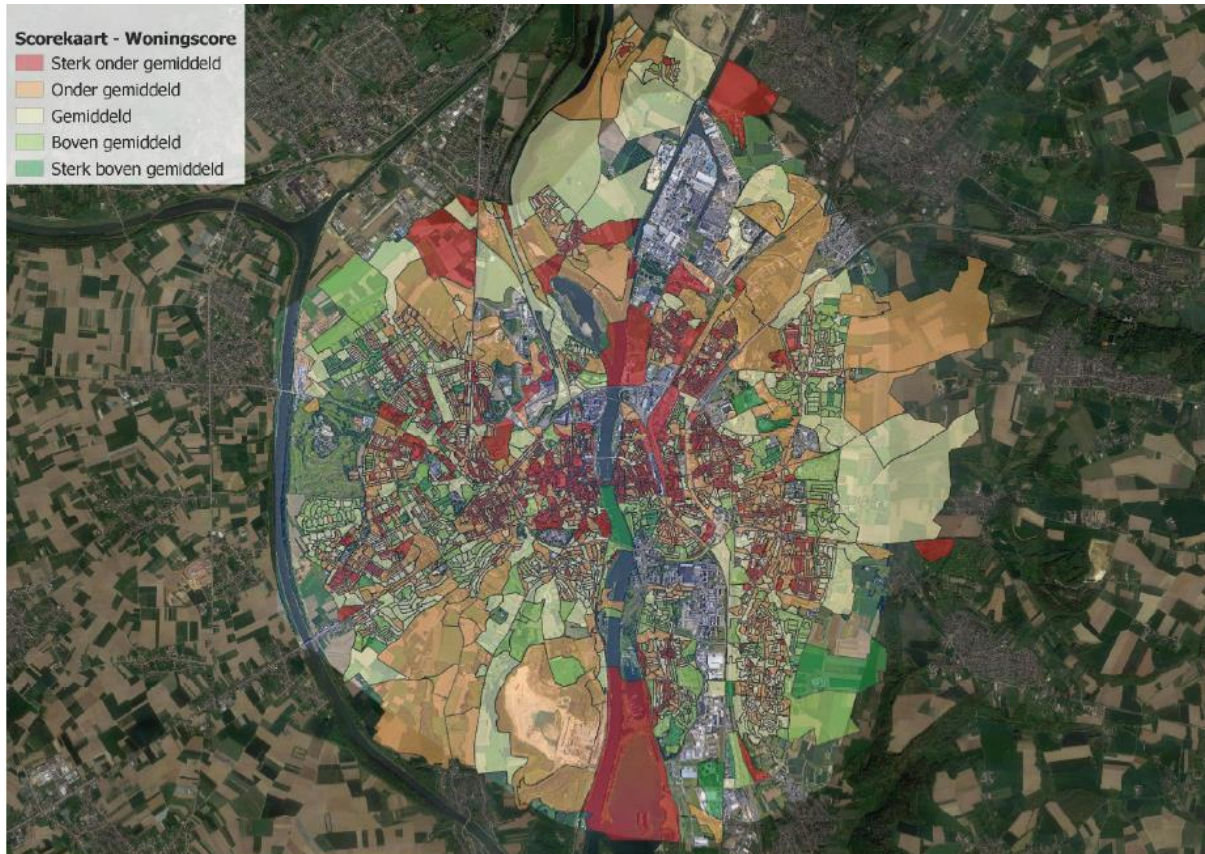
Stec heeft de woningvoorraad beoordeeld op een groot aantal kenmerken, onderverdeeld in woningkenmerken, omgevingskenmerken en intrinsieke kwaliteit (=historische waarde, monumentaliteit en ligging ten opzichte van het centrum). Figuur 5 toont de score als alleen naar woningkenmerken wordt gekeken. Hieruit blijkt dat in veel buurten een deel van de woningvoorraad als kwetsbaar wordt beoordeeld. De spreiding is dus vrij groot. De buurten met absoluut gezien de grootste aantallen kwetsbare woningen zijn Heer, Daalhof,

Wittevrouwenveld, Mariaberg en Scharn. Meestal gaat het om (buurten met veel) huurwoningen die kwetsbaar zijn. Met name in Heer en Scharn zijn ook veel koopwoningen kwetsbaar.

**Figuur 5**

**Relatieve prestatiescore bestaande woningvoorraad op basis van woningkenmerken**

(NB het gaat om relatieve scores ten opzichte van het Maastrichtse gemiddelde)

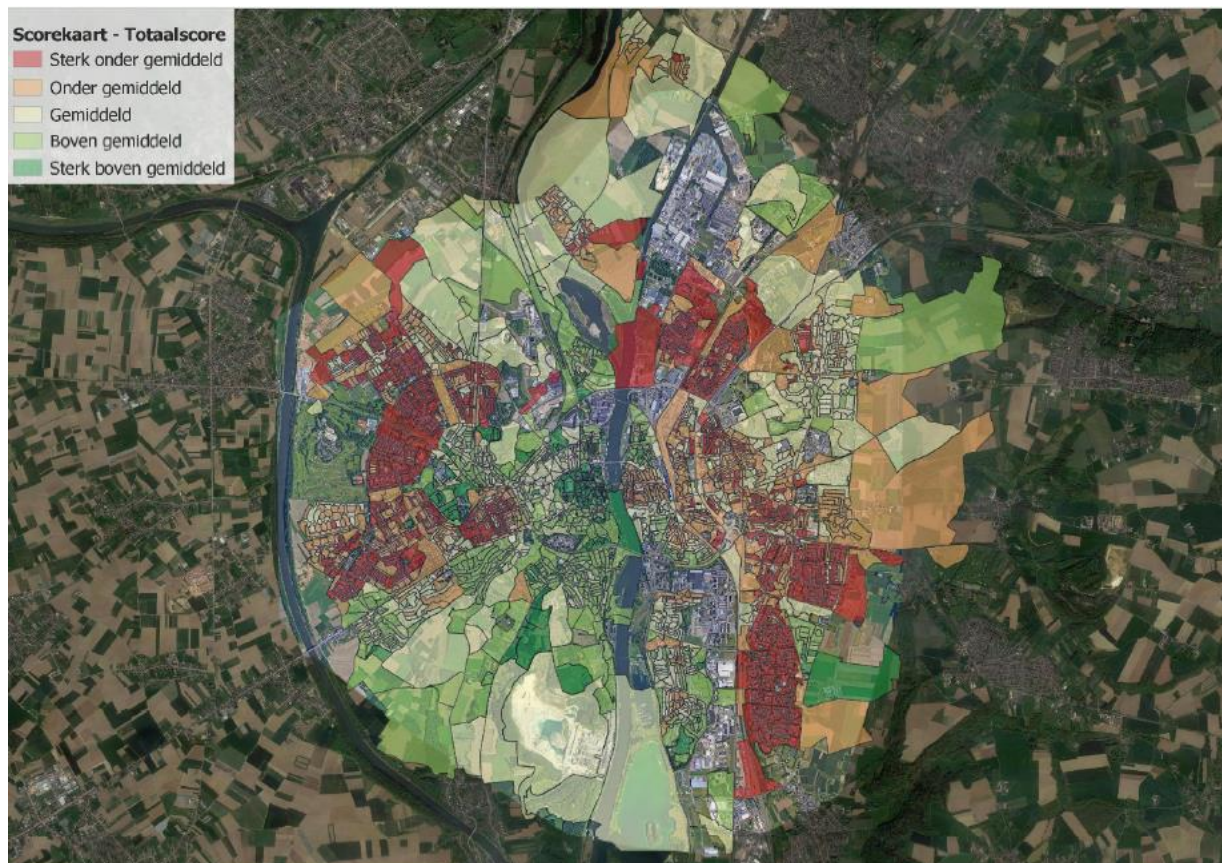


Bron: Monitor Toekomstwaarde Woning Voorraad, Stec Groep, op basis van diverse indicatoren, 2020

NB: door de gebruikte gebiedsindeling kleuren een aantal gebieden aan de randen van de stad rood. In deze gebieden zijn slechts enkele woningen aanwezig.

Figuur 6 toont de resultaten waarbij ook wordt gescoord op omgevingskenmerken en intrinsieke kwaliteit. Belangrijkste verschil is dat de concentratie van kwetsbare woningen groter is dan wanneer alleen wordt gekeken naar woningkenmerken.

**Figuur 6**  
**Relatieve prestatiescore bestaande woningvoorraad**  
(NB het gaat om relatieve scores ten opzichte van het Maastrichtse gemiddelde)



Bron: Analyses Stec Groep (2020).

In deze woonprogrammering wordt het thema van de wijkenaanpak niet verder uitgewerkt. Dat zal plaatsvinden bij de actualisatie van de omgevingsvisie en prestatieafspraken met de corporaties. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de (effecten van nieuwbouw op de) particuliere woningvoorraad.

### **3.3 Doelgroep: sociale huur**

De doelgroep die op grond van rijksregelgeving in aanmerking komt voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen tot € 39.000,-. Corporaties mogen tijdelijk (tot 2021) ook woningen verhuren aan zgn. lage middeninkomens met een huur tot € 42.000,-. Deze groep is niet in de hiernavolgende berekeningen meegenomen.

Verder zijn alleen zelfstandig wonende studenten in een meergezinswoning in de berekeningen meegenomen. Studenten die op kamers wonen of in een 1-kamerwoning wonen, zijn niet meegenomen, omdat zij geen gebruik maken van de reguliere zelfstandige woningvoorraad.

**Tabel 7****Omvang sociale huurwoningvoorraad en sociale doelgroep, 2020 en 2030**

(excl. studenten in kamerverhuurpanden of 1-kamerwoningen)

	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.

Het woningmarktonderzoek laat zien dat er in 2020 een zeer beperkt tekort is aan sociale huurwoningen gezien de huidige omvang van de doelgroep (reguliere woningzoekenden met een laag inkomen) en de wijze waarop deze is gehuisvest (155 woningen, ofwel een tekort van 0,7%).

Hierbij is ervan uitgegaan dat alle sociale huurwoningen van de corporaties worden ingezet om de doelgroep te huisvesten die op basis van het inkomen recht heeft op huurtoeslag (en die niet elders geschikt woont).

Naar verwachting krimpt de doelgroep tot 2030 met ruim 2.000 huishoudens. Uitgaande van een gelijkblijvende sociale woningvoorraad resulteert dit in een theoretisch overschot van bijna 1.400 woningen in 2030.

Dat de doelgroep afneemt is een logische ontwikkeling, omdat de bevolkingsprognose uitgaat van een afnemend aantal huishoudens. Dit heeft ook invloed op het aandeel huishoudens met een laag inkomen.

**Onzekerheden in de prognose**

Ook bij deze cijfers past een 'Corona-voorbehoud'. De ontwikkeling van het aantal huishoudens met een laag inkomen is ook afhankelijk van de ontwikkeling van de economie en de werkgelegenheid. Een slecht draaiende economie zet de werkgelegenheid en inkomensontwikkeling onder druk. Dit kan het aantal huishoudens met een laag inkomen doen groeien. Dat geldt voor zowel werkenden als bijvoorbeeld ouderen die niet meer werken, omdat ook de hoogte van uitkeringen en pensioenen onder druk kan komen te staan.

Daarnaast komen deze uitkomsten uit een doorstroommodel. De kans bestaat dat door de Coronacrisis de doorstroming van huur naar koop zal gaan stagneren. Hierdoor zullen er minder huurwoningen vrijkomen, waardoor het overschot zich in de praktijk niet zal gaan voordoen en zelfs kan omslaan in een tekort.

**Goedkope en dure scheefheid**

Een tweede reden om een kanttekening te maken bij het voor 2030 berekende overschot is dat de huidige sociale voorraad niet alleen wordt bewoond door huishoudens uit de doelgroep. De Rekenkamer Maastricht heeft daar in haar rapport over de lokale woningmarkt aandacht voor



gevraagd.<sup>14</sup> Daarnaast woont een deel van de doelgroep te duur gezien hun inkomen. Zie de volgende tabel.

**Tabel 8**

**Aandeel scheefwoners in corporatiewoningen Maastricht**

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

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

Bijna 1 op 10 sociale huurwoningen wordt bewoond door een huishouden dat niet tot de doelgroep behoort (= goedkoop scheefwonen). Omgekeerd woont bijna 1 op 6 huishoudens die tot de doelgroep hoort te duur gezien hun inkomen (= duur scheefwonen).

Het percentage te goedkoop wonenden is de afgelopen jaren licht gedaald van 10,7% in 2014 naar 9,4% in 2018. Het passend toewijzen heeft hieraan bijgedragen. Het percentage te duur wonenden is de afgelopen jaren gestegen van 11,7% in 2014 naar 14,1% in 2018. Dit ondanks het passend toewijzen. De oorzaken hiervoor kunnen verschillend zijn: huurverhogingen, inkomensdalingen, meer toewijzingen boven de aftoppingsgrenzen.

Bovenstaande is nog niet het complete beeld van de vraag naar sociale huurwoningen. Uit de onderzoeken naar internationale werknemers, wonen en zorg en de huisvesting van bijzondere doelgroepen komt een extra vraag naar sociale huurwoningen naar voren die niet in deze berekeningen zijn meegenomen (zie 3.2.5, 3.2.6 en 3.2.7). Deze extra vraag is fors van omvang en verklaart dan ook waarom in deze programmering toch wordt ingezet op een uitbreiding van de sociale woningvoorraad ondanks dat de vraag van de reguliere doelgroep naar verwachting daalt.

### **3.4 Doelgroep: (koop-)starters**

#### **Typen starters**

Er zijn verschillende groepen starters. Volgens het landelijk woningbehoefteonderzoek Woon<sup>15</sup> is een starter: *“een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde -als zelfstandig huishouden in een zelfstandige woning- en na verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning (huur of koop) is”*. Voorbeelden zijn personen die vanuit het ouderlijk huis of een (studenten)kamer een zelfstandige woning betrekken.

Een *semi-starter* is een persoon die voor en na verhuizing tot de huishoudkern behoort ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft. De vorige woning was niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.

Er wordt dus onderscheid gemaakt in starters die voordat zij verhuizen niet zelfstandig wonen (in de volksmond zijn dit ‘de’ starters) en de zgn. semi-starters die voor verhuizing wel zelfstandig wonen, maar bij verhuizing geen woning achterlaten.

<sup>14</sup> ‘Woonbeleid’, Rekenkamer Maastricht, mei 2020

<sup>15</sup> Bron: Woningonderzoek Nederland 2018.

Naast deze beide groepen zijn er de *koopstarters*. Dit zijn huishoudens die voor het eerst de koopmarkt betreden. Voor verhuizing woonden zij al dan niet zelfstandig. De koopstarters zijn een heterogene groep met grote verschillen in levensfase, woonsituatie, inkomen, spaargeld en dergelijke. De wensen en mogelijkheden bij het kopen van een woning lopen dan ook sterk uiteen. Dé koopstarter bestaat dan ook eigenlijk niet.

Reden om aparte aandacht te besteden aan starters is dat zij een andere positie op de woningmarkt hebben dan doorstromers. Deels hebben zij ook andere woonvoorkeuren.

In de volksmond en de politiek ligt de nadruk bij starters op de jongere leeftijdsgroepen. Starters zijn dan jongeren (tot 30 jaar) die voor het eerst een zelfstandige woning gaan huren. Jongere koopstarters zijn jongeren (tot 30 jaar) die voor het eerst een koopwoning kopen.

De analyse van Stec geeft aan dat er op korte termijn sprake is van tekorten. Met name starters en jonge huishoudens met een laag inkomen vinden moeilijk een geschikte (betaalbare) woning. Passende woningen zijn wel beschikbaar in de bestaande woningvoorraad, maar deze woningen komen onvoldoende vrij en zijn dus op korte termijn niet beschikbaar.

Starters op de woningmarkt hebben soms (nog) weinig vastigheid (in een carrière of relatie). Voor hen starters staan flexibiliteit, bereikbaarheid, voorzieningen en sociale contacten in de buurt voorop. Zij hebben vaak 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, als tussenstap op naar de volgende levensfase.

De behoefte van starters is meegenomen in de in paragraaf 4.2.1 beschreven algemene woningbehoefteberekeningen. Er is dus geen reden deze voor deze doelgroep te verhogen.

Voor koopstarters geldt dat de afgelopen jaren de financieringsnormen weliswaar zijn verruimd, maar dat de bereikbaarheid van een koopwoning hiermee niet is vergroot, omdat meer leencapaciteit gepaard is gegaan met een stijging van de huizenprijzen.<sup>16</sup>

Ruimte voor (koop-)starters moet volgens Stec worden gevonden in het bouwen voor de doorstroming zodat er meer betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen, flexibele (verplaatsbare/modulaire) woonconcepten en tijdelijke contracten. De tijdelijke huisvesting moet dan wel gepaard gaan met voldoende mogelijkheden om daarna door te kunnen stromen naar andere huisvesting. Er zijn op zich voldoende goedkopere koopwoningen, maar deze zijn voor koopstarters niet altijd betaalbaar. Dit is een argument voor het voortzetten van de starterslening.

Corona zal naar verwachting leiden tot stagnatie in de doorstroming, zowel op huur- als koopmarkt. Dit leidt tot minder kansen voor starters.

### **3.5 Doelgroep: wonen en zorg/ouderen**

Het onderzoek van PC-kwadraat uit 2016 gaf aan dat er in principe voldoende toegankelijke woningen waren, maar dat er drie kwalitatieve problemen waren:

---

<sup>16</sup> DNBulletin: 'Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort', 16 juli 2020

- De woningen zijn voor veel ouderen te duur;
- Er is geen evenwichtige spreiding over de stad;
- Woningen komen onvoldoende beschikbaar.

Wat betreft dit laatste: deze woningen worden veelal bewoond door mensen voor wie dat minder of niet noodzakelijk is. Omdat het niet mogelijk en wenselijk is om deze groep te doen verhuizen, blijft er een opgave om in de toekomst de bestaande woningvoorraad door aanpassingen meer levensloopbestendig te maken.

Door Mapification (voorheen Lab18) is een actualisatie van het onderzoek van PC-kwadraat uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in het onderzoek van Companen naar kwetsbare doelgroepen uit 2020 Deze heeft alleen betrekking op de complexgebonden corporatiewoningen.<sup>17</sup> De zorggeschikte reguliere woningen van VvE's of andere huiseigenaren zijn niet in beeld gebracht, omdat deze woningen nergens goed zijn geadmistreerd. Dat geldt ook voor de afzonderlijk aangepaste woningen met traplift en een aangepaste badkamer. De aanbodkant is hiermee niet geheel in beeld.

Uit de analyse komt naar voren dat er in 2019 in de sociale huurwoningenvoorraad ruim 3.400 rollator- en rolstoelgeschikte woningen zijn (waarvan bijna 1.600 rolstoelgeschikt). Op de totale voorraad corporatiewoningen is dat ca. 17%.

**Tabel 9**  
**Ontwikkeling aantal huishoudens 75+ doelgroep sociale huur versus huidig aanbod corporaties<sup>18</sup>**

	2019	2025	2030
Doelgroep sociale huur 75+	3.438	3.892	4.346
Aantal rollatorgeschikte sociale huurwoningen	1.803	2.533	PM
Aantal rolstoelgeschikte sociale huurwoningen	1.639	2.003	PM
Totaal geschikt	3.442	4.536	PM
<b>Saldo</b>	+4	+644	PM

Bron: Companen, 2020 (ontwikkeling doelgroep) en Prestatieafspraken 2021 (2020) (voorraadgegevens)

De vergelijking tussen de ontwikkeling van de vraag en het aanbod laat zien dat vraag en aanbod in 2019 met elkaar in evenwicht waren en dat de komende jaren het aanbod sneller zal stijgen dan de vraag. Dat wil niet zeggen dat er daarmee geen fricties zijn, want de hiervoor gesignaleerde problemen van een betaalbaarheid, verdeling over de stad en de beschikbaarheid zullen hiermee niet direct zijn verdwenen.

Uitgangspunt bij deze berekeningen is dat voor mensen van 75 jaar en ouder een rollatorgeschikte woning het meest levensloopbestendig is. Dat wil niet zeggen dat alle 75-plussers een dergelijke woning nodig hebben. Er van uitgaande dat deze groep nog circa 10-15 jaar in die woningen zou kunnen wonen, is het zeer waarschijnlijk dat een groot deel van die leeftijdsgroep (dan rond de 90 jaar) slechter ter been wordt. Dan wordt het belangrijker dat de woningen toegankelijk en doorgankelijk zijn, om het langer thuis wonen mogelijk te maken.

Met een rollatorgeschikte woning zijn ook mensen zonder zorgvraag geholpen, omdat het risico van een valpartij verminderd wordt en de woningen voor de komende jaren levensloopbestendig zijn: mochten de mensen gebreken krijgen, dan kunnen ze in de woning blijven wonen. Uiteraard

<sup>17</sup> 'Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen; gemeente Maastricht', bureau Companen, juni 2020

<sup>18</sup> De grens is gelegd bij 75-plussers. Intramuraal wonende 75-plussers zijn niet meegeteld. Daarbij is gedacht dat een deel van de 75-plussers nog vele jaren niet is aangewezen op een dergelijke woning, omdat er nog geen mobiliteitsproblemen zijn. Aan de andere kant zijn er ook huishoudens jonger dan 75 jaar die wel op een dergelijke woning zijn aangewezen.

zijn er ook mensen onder de 75, die een rollator- of rolstoelgeschikte woning nodig hebben door een fysieke beperking.

Het onderzoek van Companen geeft geen inzicht in de vraag-aanbod verhoudingen in de particuliere huur- en koopsector. Wel is de totale groei van het aantal 75-plussers in beeld gebracht. De volgende tabel laat dit zien. Deze laat ook zien dat het groei van 75+ met een hoger inkomen groter is dan 75+-plussers met een laag inkomen.

**Tabel 10**  
**Ontwikkeling aantal huishoudens 75+**

	2019	2030	Ontwikkeling
Doelgroep EC sociale huur 75+ <sup>19</sup>	3.438	4.346	+25%
Doelgroep overig EC 75+	1.794	2.280	+27%
Overig 75+	2.467	3.607	+46%
<b>TOTAAL</b>	<b>7.699</b>	<b>10.233</b>	<b>+33%</b>

Bron: Companen, 2020, bewerking gemeente Maastricht

In het woningmarktonderzoek van Stec is ook ingezoomd op de groeiende groep ouderen. Het aandeel 65-plussers in Maastricht is in de afgelopen jaren toegenomen van 18% in 2009 naar 21,5% in 2019. 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.

Stec heeft de behoefte aan extramurale woonvormen voor verschillende leeftijdsgroepen specifiek in beeld gebracht. Door diverse ontwikkelingen en trends is de ontwikkeling van de behoefte aan extramurale woonvormen minder eenduidig aan te geven dan de behoefte aan intramurale woonvoorzieningen. Er speelt de afbouw van bestaande 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. Volgens de berekeningen groeit deze groep tot 2030 in totaal met 580 personen. De groei zit vrijwel alleen bij de 75-plussers (+715).

**Tabel 11**

**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.

<sup>19</sup> EC-doelgroep sociale huur: inkomen tot € 39.055,- en EC-doelgroep overig: € 39.055-€ 43.574,-. Corporaties mogen per jaar maximaal 10% van de vrijkomende woningen aan deze groep toewijzen EC-doelgroep.

Tabel 12

**Extramurale bevolking Maastricht, naar type zorgvraag in 2020 en 2030**

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
<b>Totaal</b>	<b>4.825 (100%)</b>	<b>5.390 (100%)</b>	<b>565</b>

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

Wanneer wordt gekeken naar de onderliggende problematiek blijkt dat de groei vrijwel uitsluitend bij mensen met lichamelijke klachten zit.

In de voorgaande berekeningen zijn niet alle aspecten van extramuralisering en ambulantisering van de zorg meegenomen. De behoefte wordt ook beïnvloed door:

- Ambulantisering van beschermd wonen. Geschat wordt dat dit voor de nieuwe woonprogrammering een extra vraag naar huisvesting van circa 100 tot 150 inwoners in de gemeente Maastricht betekent. Dit zijn mensen, 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. De woningvraag van deze groep komt aan bod in het onderzoek van Companen naar de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.
- 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. Wel zijn er vaak wachttijden, waardoor nijpende situaties ontstaan. Naar verwachting is er behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen in een verpleeghuis. Onbekend is hoe groot deze behoefte is.
- Psychiatrische zorg. Ook psychiatrisch patiënten worden steeds meer opgevangen in de reguliere woningvoorraad. De gemeente heeft per 1 januari 2020 de wettelijke verplichting (verplichte GGZ) tot nazorg en het realiseren van voorwaarden zoals huisvesting. De woningvraag van deze groep komt aan bod in het onderzoek van Companen naar de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.
- Ook de uitstroom uit instellingen voor jeugdzorg doet een beroep op mogelijkheden voor zelfstandige huisvesting of tijdelijke begeleide kleinschalige vormen van huisvesting. De woningvraag van deze doelgroep komt aan bod in het onderzoek van Companen naar de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

### **3.6 Doelgroepen: vervolghuisvesting Maatschappelijke Opvang/GGZ**

De gemeente Maastricht heeft aan bureau Companen gevraagd om de (her)huisvestingsopgave van zogenaamde kwetsbare doelgroepen met behulp van een quick scan in beeld te brengen. De doelgroepen die zijn meegenomen in de quick scan zijn:

- Verstandelijk beperkten, waaronder mensen met een licht verstandelijke beperking (de zogenaamde LVB-groep)
- Beschermd wonen (GGZ);

- Maatschappelijke opvang: zwerfjongeren, vrouwenopvang en volwassen daklozen;
- Kwetsbare jeugdigen die uitstromen uit de Jeugdhulp omdat ze 18 zijn geworden, en nog wel behoefte hebben aan een vorm van begeleid (zelfstandig) wonen.

Andere kwetsbare groepen zoals statushouders, kwetsbare gezinnen en ex-gedetineerden zijn niet in de quick-scan opgenomen. Desondanks heeft bureau Companen ook voor deze doelgroepen een inschatting gemaakt van de woningbehoefte. Hieronder wordt per doelgroep ingegaan op de verwachte ontwikkeling tot 2040.

De doelgroep verstandelijk beperkten heeft een uiteenlopende woonvraag, die mede bepaald wordt door de mate van zelfstandigheid. Door de trend van extramuralisering zet men vaker in op het zelfstandiger huisvesten van deze zogenaamde VG doelgroep. Het aantal verstandelijk beperkten dat in een geclusterde woning woont neemt tot 2040 af, en het aantal gespikkeld wonend neemt toe. Rekening houdend met deze trend van extramuralisering verandert de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woonplekken voor VG-doelgroep: de vraag naar gespikkeld wonen<sup>20</sup> neemt toe, terwijl de vraag naar geclusterd wonen afneemt. De totale huisvestingsvraag zal van 2019 tot 2040 afnemen met 10,1%.

**Tabel 13**

**Ontwikkeling geclusterd en verspreid ('gespikkeld') wonen voor verstandelijk beperkten in Maastricht 2019-2040**

	2019	2025	2030	2035	2040
<b>Geclusterd wonen</b>	730	700	660	620	590
<b>Verspreid (gespikkeld) wonen</b>	60	80	90	110	120

Bron: CIZ-databank, Monitor Langdurige Zorg, bevolkingsprognose gemeente Maastricht, bewerking Companen.

Cliënten verblijven gemiddeld 3 jaar in een Beschermd Wonen (BW)-locatie voordat zij uitstromen. Daarna zijn zij óf aangewezen op een goedkope sociale huurwoning of stromen zij door naar een tussenvoorziening.

Een tussenvoorziening is een extra trede op de woningmarktladder. Bewoners wonen hier tijdelijk met als doel uiteindelijk door te stromen naar een reguliere zelfstandige woning. Bewoners 'oefenen' in zelfstandig wonen en krijgen daarbij enige vorm van ondersteuning. Daarna volgt uitstroom naar volledig zelfstandig wonen.

Er zijn twee typen Beschermd Wonen: wonen in een zorginstelling (de Wlz-groep) en wonen in een Wmo-voorziening. Bij het berekenen van de jaarlijkse uitstroom is onderzoeksbureau Companen uitgegaan van 37% Wlz-groep en 63% Wmo-voorziening. Daarnaast is uitgegaan van een uitstroom van 15% binnen 1 jaar, 49% binnen 2-5 jaar en 36% na 5 jaar of niet uitstromen. Op basis daarvan berekent Companen twee soorten prognoses voor de uitstroom in de komende jaren (zie onderstaande tabel).

De basisprognose is een demografische doorrekening. De zogenaamde trendprognose houdt rekening met regionale spreiding van de Beschermd Wonen-populatie waarbij het Maastrichtse gemiddelde in overeenstemming wordt gebracht met het landelijk en regionaal gemiddelde<sup>21</sup>. Het realiseren van deze trendprognose is afhankelijk van het beleid dat Beschermd Wonen de

<sup>20</sup> Gespikkeld wonen: wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden

<sup>21</sup> Maastricht tel 4,4 BW'ers op 1.000 inwoners (verwachting voor 2021), 2,3 BW'ers op 1.000 inwoners in de BW-regio Maastricht en 2,1 BW'ers op 1.000 inwoners in Nederland. Gemeente Maastricht ligt ver boven het regionaal- en landelijk gemiddelde.

komende jaren gaat voeren samen met de regiopartners. Beide prognoses gaan uit van een verminderde uitstroom uit Beschermd Wonen de komende jaren.

**Tabel 14**

**Prognose uitstroom woningzoekenden uit Beschermd Wonen 2019-2040**

Prognose uitstroom	2019	2025	2030	2035	2040
Basisprognose: demografische doorrekening	112	110	106	101	98
Trendprognose <sup>22</sup> : scenario 'lokaal wonen'	112	100	77	71	68

Bron: Indicaties BW, Woonzorgweter Companen.

Mensen die dakloos zijn of raken, kunnen een beroep doen op de maatschappelijke opvang (MO). Het gaat om mensen die kampen met uiteenlopende problematiek: huiselijk geweld, psychische problemen, schulden of verslaving. Maar steeds vaker gaat het ook om mensen die als gevolg van een scheiding, al dan niet in combinatie met werkloosheid, op straat komen te staan. De druk op de opvang voor dak- en thuislozen is groot. Het kabinet heeft de gemeenten recent gevraagd hiervoor 10.000 extra plekken te realiseren. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk met het doel op enig moment weer zelfstandig te kunnen gaan wonen. Mensen voor wie dit niet haalbaar blijkt, stromen soms door naar Beschermd Wonen.

Uit het onderzoek van Companen blijkt dat het aantal meldingen voor MO de laatste jaren niet nauwkeurig is vastgelegd waardoor het lastig is om het daadwerkelijk gebruik van MO-voorzieningen en de vraag hiernaar in beeld te brengen. Companen constateert verder dat er naast demografische veel andere factoren van invloed zijn op de vraag naar MO-voorzieningen: economische ontwikkelingen, beleidswijzigingen in de Wmo, Zvw en Wlz, ontwikkelingen in het aantal echtscheidingen, etc. De landelijke brancheorganisatie Federatie Opvang heeft om die reden ook geen prognose van de verwachte toekomstige vraag naar MO-voorzieningen. Daarom hanteert Companen aannames naar het toekomstig gebruik van MO-voorzieningen. Deze zijn in de volgende tabel opgenomen.

**Tabel 15**

**Uitstroomrichting Maatschappelijke Opvang**

Uitstroomrichting	Aantal
Zelfstandig wonen (met of zonder ambulante begeleiding)	175
BW 24-uursverblijf	59
Tussenvoorziening (gespikkeld in de wijk)	59

Bron: 'Vlekkenplan Maatschappelijke Opvang', bewerking Companen

Voor de kwetsbare jeugd bestaan er een variëteit aan woonvormen, waaronder pleeggezinnen, gezinshuizen of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Met daarbij een maatschappelijke trend richting meer kleinschalige opvang: minder in 'instellingen in de bossen' en meer in een zo normaal mogelijke gezinsetting - lees: een pleeggezin of gezinshuis.

Voor de jeugd tot 21 jaar zijn er doorgaans goede opvangmogelijkheden. Na hun 18<sup>e</sup> (voor jongeren in residentiële opvang) en 21<sup>ste</sup> jaar (voor jongeren in pleeggezin en gezinshuizen) willen en moeten zij zelfstandig gaan wonen. Hierbij loopt deze groep echter vaak tegen financiële problemen aan. Het inkomen van deze jongvolwassenen is te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Als vertrekpunt voor de toekomstige woonopgave voor de groep jongeren is uitgegaan van het aantal indicaties in 2019: 343 jongeren hadden een indicatie voor Jeugdhulp-met-verblijf. Hiervan verbleven 220 jongeren in

<sup>22</sup> Uitgangspunt is dat dat door spreiding aantal BW'ers op 1.000 inwoners wordt teruggebracht naar van 4,4 naar 3,3.

pleegzorg en 123 jongeren in de overige jeugdhulp (instellingszorg met behandeling). De jaarlijkse uitstroom bedraagt 50 waarvan 20 in een zelfstandige woning.

Bovenop de reeds benoemde groepen komen nog de kwetsbare gezinnen, veelal alleenstaande moeders met kinderen, die gehuisvest moeten worden. In het kader van de 50-gezinnenaanpak zet de gemeente samen met de gezinnen in op het creëren van een nieuw perspectief. Vaak is een (beter passende) woning onderdeel van dat perspectief.

Daarnaast hebben de gemeente en de woningcorporaties de opgave om statushouders te huisvesten in Maastricht. De druk op het goedkope en betaalbare segment van de sociale huur wordt tevens groter door een sterkere inzet op extramuralisering en de regionale instroom.

In de volgende twee tabellen zijn de kwantitatieve en kwalitatieve totaalopgave voor bijzondere doelgroepen opgenomen.

**Tabel 16**

**Kwantitatieve opgave bijzondere doelgroepen volgens Companen**

	Jaarlijkse uitstroom	Zelfstandige woning	Tussenvoorziening
<b>Verstandelijk beperkten</b>		-	60
<b>Beschermd wonen</b>	112	75	37
<b>Maatschappelijke opvang</b>	235	175	60
<b>Kwetsbare jeugd</b>	50	20	30
<b>Statushouders</b>	100	50	-
<b>50-gezinnen aanpak</b>	50	15	-
<b>Totaal</b>	420	335	187

Bron: Companen

**Tabel 17**

**Kwalitatieve opgave bijzondere doelgroepen**

De kwalitatieve wensen van de bijzondere doelgroepen zijn:

- Voorkeur voor eigen woonunit (30 à 40m<sup>2</sup>) met een aparte slaapkamer en eigen voorzieningen zoals een keuken, douche en wc.
- Betaalbaarheid is belangrijk; bij voorkeur een huur tot maximaal € 607.
- Voor (grote) gezinnen zijn grote, betaalbare woningen belangrijk.
- Kleinschalige woonvorm, voor een deel de mogelijkheid tot een buitenruimte.
- Fietsafstand tot voorzieningen, zoals de supermarkt, winkels en ov.
- Liefst in de buurt of kern waar men is opgegroeid of bekend is.
- Behoefte aan gelijkgestemden om hen heen, die bekend zijn met de situatie.
- Belangrijk om geen stempel te krijgen en op te gaan in de buurt.

**3.7 Doelgroep: internationale werknemers**

***Twee typen werknemers***

Internationale werknemers vallen uiteen in twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers. Het grootste verschil tussen beide is het (specialistische) opleidingsniveau van hun werkzaamheden. Kennismigranten vallen onder de (fiscale) kennismigrantenregeling en hun gemiddeld inkomen is vaak hoger.

Qua huisvestingsbehoefte is het belangrijkste verschil dat kenniswerkers meer belangstelling hebben voor koopwoningen en zich duurdere huisvesting kunnen veroorloven.



Arbeidsmigranten zijn voornamelijk gericht op goedkopere huurwoningen. Dat heeft te maken met een groot verschil in inkomen. Het gemiddelde inkomen van een arbeidsmigrant was in 2018 € 24.000,-. Het gemiddelde inkomen van een kenniswerker was met € 53.000,- meer dan twee keer zo hoog.

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de verblijfsduur onderscheid gemaakt in short, mid en long stay:

- *Short-stay*: arbeidsmigranten die niet langer dan 4 maanden in Nederland verblijven;
- *Mid-stay*: arbeidsmigranten die 4 tot 9 maanden in Nederland verblijven, maar nog niet weten of zich hier permanent willen vestigen of die wel al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog géén reguliere huisvesting hebben gevonden;
- *Long-stay*: arbeidsmigranten die zich hier (semi-)permanent vestigen.

In de praktijk blijken de grenzen tussen deze groepen niet bijzonder scherp. Dat komt omdat mensen vaak niet weten hoe lang ze blijven. Het blijkt dat velen langer blijven dan zij eerder hadden gedacht. En een deel blijft uiteindelijk permanent.

De long stay huisvesting is gericht op de reguliere woningmarkt. De huisvestingsvraag van short en mid stay migranten is van een andere orde. Dit zijn over het algemeen vaker arbeidsmigranten dan kenniswerkers. Zij blijven vaker dan kenniswerkers voor een kortere periode in Nederland. De opgave voor deze groep ligt in het bijzonder op het realiseren van flexibele, tijdelijke huisvesting. De behoefte aan tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd via herbestemming en verbouw van bestaande gebouwen en tijdelijke nieuwbouw.

In het onderzoek van Decisio is een berekening gemaakt van de woningbehoefte. De gemeente heeft na een correctie voor studenten, die als zij betaald werk hebben ook als internationale werknemer worden geteld, deze behoefte aangepast en naast de uitkomsten van het Stec onderzoek gelegd<sup>23</sup>. In bijlage 8 wordt een beschrijving gegeven van de uitkomsten van het onderzoek en de wijze waarop dit is vertaald naar de opgave voor de nieuwe woonprogrammering. Onderstaande tabel toont de extra woningopgave tot 2030.

**Tabel 18**

**Benodigde extra woningen internationale werknemers tot 2030**

(extra = t.o.v. scenario werkgelegenheid Stec)

	Groei woningbehoefte	Type huisvesting	Opmerking
Tijdelijk (short stay)	+550	Tijdelijke huisvesting	Als extra opgave opnemen in apart programma flexwonen/tijdelijk wonen
Tijdelijk (mid stay)	+400	Tijdelijke huisvesting	Als extra opgave opnemen in apart programma flexwonen/tijdelijk wonen
Permanente, reguliere huisvesting (long stay)	+400	Permanente huisvesting	Als extra opgave opnemen in programma regulier. Als huur dan kan dit deels ook in kamergewijze

<sup>23</sup> In het hoofdrapport van Decisio zit een dubbelstelling met internationale studenten. Deze zijn op verzoek van de gemeente Maastricht uit deze cijfers gefilterd. De gefilterde aantallen zijn in de tabel verwerkt. Het blijkt dat 30% van internationale werknemers ook student is. Omdat de studentenaantallen apart zijn berekend zijn deze in de berekening van het aantal internationale werknemers verder niet meegenomen.

	Waarvan 60% sociale huur = 250 Waarvan 40% koop = 150		verhuur voor alleenstaanden en 2-persoonshh
<b>Totaal (100%)</b>	<b>+1.350</b>		

Bron: Decisio/Companen, bewerking gemeente Maastricht

De vertaling naar de woonopgave komt uit op 1.350 eenheden. Daarvan 950 in tijdelijke huisvesting voor met name short en mid stay. De aanvullende behoefte aan permanente reguliere huisvesting komt uit op 400 woningen waarvan 60% sociale huur en 40% koop. De gevraagde prijsklassen lopen daarbij uiteen van goedkoop naar duur.

Aanvullend daarop is het belangrijk vast stellen dat bij huureenheden de huur, gezien het inkomen, over het algemeen laag moet zijn. Voor koopwoningen ligt gezien de vraag een verdeling van 1/3 goedkoop, 1/3 betaalbaar en 1/3 duur voor de hand.

Ook bij deze aantallen moet rekening worden gehouden met de effecten van Corona. De groei van internationale werknemers is zeer conjunctuurgevoelig. De Coronacrisis en de economische effecten daarvan zijn groot voor deze groep. Historisch gezien lijkt de groei van het aantal kennismigranten iets minder conjunctuurgevoelig te zijn (volgens het rapport van Decisio) en lijkt dus meer structureel. Desalniettemin kan deze als gevolg van de Coronacrisis sterk beïnvloed worden.

### 3.8 Doelgroep: studenten

In hoofdstuk 2 is het programma studentenhuisvesting uit de woonprogrammering 2016-2020 geëvalueerd. Daaruit bleek dat het programma is uitgevoerd conform het vastgelegde programma. In 2019 is het nieuwe programma studentenhuisvesting 2019-2024 vastgesteld. Ter voorbereiding op de integratie hiervan is dit programma tussentijds geëvalueerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in bijlage 5 en worden hier samengevat.

De belangrijkste uitkomst van de evaluatie is dat er geen aanleiding is om de huidige programmering studentenhuisvesting voor de middellange termijn te herzien. Vraag en aanbod lijken in evenwicht. De zoektijden worden acceptabel geacht. Er is daarmee geen aanleiding om op korte termijn bovenop de huidige programmering extra studenteneenheden in te plannen, zeker gelet op de recent opgeleverde projecten die in het totaal bijna 600 studentenwoningen toevoegen. Ook de aannames over de verwachte groei van studenten zijn voor het studiejaar 2019-2020 uitgekomen. Verwacht wordt dat -zelfs met Corona- de verdere groei in lijn is met de voorspellingen. De betaalbaarheid blijft echter een belangrijk aandachtspunt. Dit is, zoals vermeld in de woonprogrammering studentenhuisvesting, lastig af te dwingen bij ontwikkelaars.

Het beeld ten aanzien van de uitvoering van het huidige programma is opgenomen in het volgende overzicht.

**Tabel 19**

**Stand van zaken uitvoering programma studentenhuysvesting 2019-2024**

Programma	Aantal eenheden	Specificatie
<b>Programma totaal</b>	2.900	
<b>Programma grootschalig</b>	2.175	= 75% van totaal programma
<b>Vergund en start verhuur voor 1 september 2020</b>	580	Vml. kantoorgebouw Europahave/Dr. Nevenstraat: 127 eenheden Vml. kantoorgebouw Hertogsingel 86: 41 eenheden Vml. kantoorgebouw Bassin: 160 eenheden Tijdelijke studentenhuysvesting Randwyck: 252 eenheden
<b>Lopende onderzoeken of aanvragen</b>	Ca. 1.000	PO-locatie Randwyck: ca. 250 eenheden (bezig met uitwerkingsplan) Vml. Postkantoor Duboisdomein: 520 eenheden (exploitatieovereenkomst getekend) Heerderweg 60 (zit in vergunningprocedure) Kantoorgebouw Maasboulevard 1: ca. 100 eenheden (aanvraag vergunning ingediend) Overige projecten: 100

Bron: gemeente Maastricht

Conclusie is dat de uitvoering goed op gang is gekomen. Tot en met de start van het studiejaar 2024-2025 moeten er volgens plan 2.175 eenheden in grootschalige plannen worden toegevoegd. Wanneer we het jaar 2019 buiten beschouwing laten, betekent dat een toevoeging van gemiddeld 435 eenheden per jaar. De toevoeging voor 2020 komt daar ruim bovenuit. En gezien de plannen voor de jaren 2021 en 2022 kan worden verwacht dat het jaargemiddelde ook zal worden gehaald.

De looptijd van de huidige programmering is 2019 t/m 2024. Het programma voorziet in een uitbreiding van 2.900 eenheden in 6 jaar. Dat is gemiddeld per jaar 483 eenheden. Om de programmering studentenhuysvesting te kunnen integreren in de algemene woonprogrammering is het noodzakelijk dat de looptijd gelijk wordt getrokken met de looptijd van de nieuwe woonprogrammering. Hierdoor vallen de jaren 2019 en 2020 af en komt het jaar 2025 erbij. Het programma studentenhuysvesting krijgt daarmee een looptijd van 5 jaar. Ervan uitgaande dat de groeitrend de komende jaren ongewijzigd blijft, levert dit het volgende beeld van de behoefte op.

**Tabel 20****Behoefte studentenhuisvesting 2021-2025**

Programma	Aantal eenheden	Specificatie
<b>Programma totaal</b>	2.400	
<b>Programma grootschalig</b>	1.800	= 75% van totaal programma
<b>Programma kleinschalig ('40-40-40')</b>	600	= 25% van totaal programma

In potentie kunnen de effecten van Corona op de ontwikkeling van de behoefte aan studentenhuisvesting stevig zijn. Dat geldt met name voor de ontwikkeling van het aantal buitenlandse studenten. Daarnaast kan dit leiden tot blijvend lagere inkomens van studenten als zij het verlies aan inkomen door het wegvallen van bijbanen in horeca en cultuur niet (kunnen) compenseren met meer lenen. Dit is eens te meer een reden om de programmering flexibel te maken en te houden. Uit een recente studie van NUFFIC<sup>24</sup> blijkt dat de belangstelling van internationale studenten voor studeren in Nederland onverminderd groot is. De belangrijkste belemmeringen zien internationale studenten in de mogelijk beperkte beschikbaarheid van internationaal vliegvervoer en mogelijke problemen met het verkrijgen noodzakelijke visa en gezondheidsverklaringen. Bijna tweederde van de Europese studenten geeft aan ondanks het Coronavirus niet af te willen zien van een studie in het buitenland. Dat geldt voor ruim eenderde van de studenten van buiten de EU. Ook uit andere bronnen blijkt dat de gevolgen van Corona vooralsnog beperkt zijn.<sup>25</sup>

Landelijk is het aantal ingeschreven studenten voor het studiejaar 2020-2021 met bijna 10% gestegen. Dat geldt ook voor Maastricht. In tegenstelling tot eerdere jaren is het aantal Nederlandse studenten in Maastricht na jaren van afname weer gegroeid. Als oorzaken voor deze stijging worden genoemd het niet doorgaan van het centraal schriftelijk examen op middelbare scholen waardoor meer leerlingen zijn geslaagd en het niet nemen van een zogenaamd tussenjaar. Dit zijn eenmalige effecten zodat verwacht kan worden dat volgend jaar deze ontwikkeling zich niet weer zal voordoen. Het aantal inschrijvingen van internationale studenten is op niveau gebleven, met uitzondering van de uitwisselingsstudenten. Deze is veel lager dan voorgaande jaren.

De ontwikkelingen op de lange termijn zijn moeilijk aan te geven. Deze zijn afhankelijk van de ontwikkeling van het virus en de effecten van de in ontwikkeling zijnde vaccins.

### **3.9 Doelgroep: recent afgestudeerden**

In het woningmarktonderzoek van Stec is geen apart onderzoek verricht naar de woonbehoefte van recent afgestudeerden. Deze groep overlapt met de eerder besproken doelgroep (koop-)starters. De conclusies over starters zijn daarmee ook van toepassing op recent afgestudeerden. Waarbij we ervan kunnen uitgaan dat het hebben van een baan recent afgestudeerden motiveert en in staat stelt om in Maastricht te blijven wonen. Dat betekent ook dat zij met een arbeidsinkomen de woningmarkt betreden dat hen in staat stelt een zelfstandige woning te huren of te kopen. Evenals starters zijn recent afgestudeerden geholpen met flexibele, tijdelijke concepten, als 'snelle' oplossing in opstap naar permanente huisvesting.

<sup>24</sup> 'How is COVID-19 affecting international students' plans to study in the Netherlands?', NUFFIC, 23 juli 2020

<sup>25</sup> 'Nieuwe stormloop studentenkamers: Buitenlanders delven het onderspit', Algemeen Dagblad, 31 juli 2020

Een globale rekensom laat zien dat er per jaar ca. 600 afgestudeerden in Maastricht blijven, wat leidt tot een woningbehoefte van 540 woningen per jaar.<sup>26</sup> Het is daarbij de vraag hoe lang zij blijven. Velen trekken immers alsnog na enkele jaren uit Maastricht weg voor werk, relativering of vervolgopleiding elders en een deel verhuist naar omliggende regiogemeenten om een volgende stap in de wooncarrière te maken.

Uit eerder verricht onderzoek<sup>27</sup> blijkt dat er twee belangrijke verhuismomenten zijn: een jaar voor en na het afstuderen en na 5-10 jaar. Bij het eerste moment spelen met motieven met betrekking tot werk/baan een rol. Het tweede moment wordt veel meer bepaald door wooncarrière-motieven en minder door werkcarrière-motieven. Dit betekent dus dat bij het moment van afstuderen de beschikbaarheid van werk belangrijker is dan de beschikbaarheid van woonruimte. Op basis van het huidige vertrekpatroon maakt de behoefte van recent afgestudeerden onderdeel uit van de berekende kwantitatieve woningbehoefte uit het onderzoek van Stec.

De aanbevelingen hoe het beste in te spelen op starters gelden ook voor recent afgestudeerden.

### **3.10 Doelgroep: woonwagenbewoners**

In het gelijktijdig met deze nota woonprogrammering door de raad vast te stellen addendum op de woonvisie Maastricht uit 2018 wordt het beleid ten aanzien van woonwagenbewoners beschreven, rekening houdend met het landelijk beleidskader dat het rijk in 2018 heeft vastgesteld. Aanvulling van de huidige woonvisie is nodig, omdat hierin geen aparte aandacht is besteed aan woonwagenbewoners en het nieuwe beleidskader de gemeenten dwingt tot het formuleren van nieuw beleid.

Met het addendum op de woonvisie wordt voorzien in een actueel beleidskader waarin rekening wordt gehouden met het woonwagenleven. Met het provinciale onderzoek is de regionale en lokale behoefte in beeld gebracht. Via de prestatieafspraken zal met de corporaties worden overeengekomen hoe zij kunnen voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners die behoren tot de doelgroep van beleid, aangezien de doelgroep qua inkomen grotendeels tot de doelgroep van de corporaties hoort.

De behoefte aan standplaatsen en woonwagens is geïnterpreteerd bij hoofdbewoners van standplaatsen, inwonenden (kinderen en andere inwonenden ouder dan 16 jaar) en belangstellenden. Belangstellenden zijn mensen die momenteel in een reguliere woning wonen en van wie bekend is dat zij graag naar een standplaats (terug) willen verhuizen. Daarnaast zijn personen geïnterpreteerd van wie bekend is dat zij in de afgelopen 10 jaar op een standplaats hebben gewoond, maar naar elders (binnen de betreffende gemeente) zijn verhuisd. Er is onderscheid gemaakt in de actuele behoefte op korte termijn (binnen 2 jaar), op middellange termijn (tussen 2 en 5 jaar) en op de lange termijn (langer dan 5 jaar) tot aan 2030.

In deze woonprogrammering zijn de uitkomsten van het behoefteonderzoek vertaald naar een concrete opgave voor de (uitbreiding) van de voorraad standplaatsen in de gemeente Maastricht. Maatgevend voor die vertaling is een zo objectief mogelijke vergelijking tussen de actuele 'markt' voor woonwagenstandplaatsen en (huur)woonwagens en de 'markt' voor de reguliere sociale huursector. Op basis van gegevens van Thuis in Limburg (TiL) en de Maastrichtse woningcorporaties, is een dergelijke vergelijking voor Maastricht uitgevoerd.

---

<sup>26</sup> Aantal in Maastricht uitwonende studenten is volgens Apollo 2019 15.050. Uitgaande van 20% studenten die per jaar afstudeert, waarvan 20% in Maastricht wil blijven wonen, leidt dit tot 600 afgestudeerden per jaar. Op den duur zullen deze allemaal toetreden tot de reguliere woningmarkt (als zij dat voor hun afstuderen nog niet al hebben gedaan). Door de stagnerende doorstroming en de hoge huur- en koopprijzen wordt de overstap van een kamer naar zelfstandige huisvesting bemoeilijkt. Verwacht kan worden dat een aanzienlijk deel als alleenstaande de zelfstandige woningmarkt betreedt. Ervan uitgaande dat 20% gaat samenwonen leidt dit tot 540 huishoudens die per jaar toetreden tot de Maastrichtse woningmarkt. Dit aantal is meegenomen in de woningbehoefteberekeningen van Stec. De verhuizingen van afgestudeerden zijn immers onderdeel van de migratiecijfers waarop de gebruikte scenario's zijn gebaseerd.

<sup>27</sup> 'Geslaagd in de stad', GIDS, 2013

Na vaststelling van het addendum en de woonprogrammering door de gemeenteraad, zal e.e.a. worden vertaald in de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Daarbij zal duidelijk worden welke partij (gemeente, corporaties, derden) welke bijdrage(n) gaat leveren. Zoals de manier waarop de corporaties (verder) gaan voorzien in de huisvesting van woonwagenebewoners die tot de doelgroep van beleid behoren. Afbouw van standplaatsen was en is in Maastricht, waar het beleid tot nu toe is gericht op consolidatie, niet van toepassing.

Uit het behoefte-onderzoek komt naar voren dat er in de provincie Limburg, bovenop het huidige aantal van 1.125 standplaatsen, tot 2030 behoefte is aan 400 tot 500 extra standplaatsen. De aanvullende behoefte bedraagt daarmee 35-45%. Daarbij is geen rekening gehouden met mutaties en/of natuurlijk verloop.

Het overgrote deel (80%) van de hoofdbewoners heeft geen verhuiscwens. Van de inwonenden die gereageerd hebben, wil 95% naar een standplaats verhuizen. Bij voorkeur op de locatie waar men nu al woont, en in ieder geval in de eigen gemeente. Van de belangstellenden heeft 84% aangegeven (terug) te willen verhuizen naar een standplaats. Ook zij willen in de huidige gemeente blijven wonen.

Als belangrijkste redenen om te verhuizen geven alle drie de groepen aan: 1) "mijn familie woont daar" en 2) "ik kom daar vandaan". Alle groepen hebben een voorkeur voor een huurstandplaats en een huurwoonwagen van een woningcorporatie. Dat heeft te maken met het feit dat een groot deel van de huishoudens in de doelgroep van de sociale huur valt.

Er zijn geen verhuiscbewegingen zichtbaar tussen de verschillende regio's in Limburg. Daarom is gezamenlijk met de provincie en andere gemeenten geconcludeerd dat het op basis van de uitkomsten niet zinvol is om op provinciaal niveau een wachtlijst of belangstellendenregistratie op te zetten. Wel bevelen de onderzoekers aan om op (sub-)regionaal niveau en/of lokaal niveau gezamenlijk op te trekken door als gemeente(n) en woningcorporaties op dezelfde manier te registreren.

Voor de gemeente Maastricht is de aanvullende behoefte weergegeven in onderstaande tabel.

**Tabel 21**

**Aanvullende behoefte standplaatsen tot 2030 in Maastricht**

	Aantal
Scenario 'harde verhuiscwens' (= verhuiscwens "ja")	43
Scenario 'harde en zachte verhuiscwens' (= verhuiscwens "ja" en "misschien")	58

Momenteel telt Maastricht 17 woonwagenlocaties met in totaal 147 standplaatsen. Dat aantal is exclusief 72 (woon-werk) standplaatsen op het bedrijventerrein de Karosseer (waar wonen ondergeschikt is aan werken). Ten opzichte van dat huidige aantal plaatsen komt de aanvullende behoefte uit op 30-40%.

De kwalitatieve behoefte van de op Maastricht georiënteerde woonwagenebewoners komt overeen het provinciale beeld: voorkeur voor huurstandplaatsen en huurwoonwagens, voor wonen in de eigen gemeente, vaak op de huidige woonwagenlocatie en een beperkte behoefte aan koopstandplaatsen en koopwagens.

Aansluitend aan het behoefte-onderzoek is voor Maastricht een richtinggevende vergelijking gemaakt met de reguliere sociale huursector. Aan de hand van diverse indicatoren (aanbod, vraag, prijsstelling, mutatiegraden, slaagkansen, inschrijfduur, zoekdure, aantal reacties op advertenties en verhouding 'vrij aanbod'/bemiddeling) is de actuele positie van belangstellenden voor standplaatsen/huurwoonwagens vergeleken met de positie van belangstellenden voor

grondgebonden sociale huurwoningen. Deze grondgebonden woningen worden gezien als een met een standplaats vergelijkbaar woonproduct.

Uit die vergelijking blijkt dat de positie van belangstellenden voor standplaatsen/huurwoonwagens op dit moment onvoldoende in balans is met die van belangstellenden voor grondgebonden sociale huurwoningen. Naar aanleiding daarvan is (op basis van de vraag in het behoefte-onderzoek) een evenwichtig vergelijkingsscenario doorgerekend. Dat leidt tot de conclusie dat het beleidsmatig wenselijk is om de positie van de doelgroep woonwagenebewoners in Maastricht blijvend te verbeteren door o.a. het aantal standplaatsen met huurwoonwagens uit te breiden.

Het stedelijk aanbod van huurwoonwagens komt in vergelijkbaar evenwicht met het aanbod van grondgebonden sociale huurwoningen, als het actuele aanbod (van 147 standplaatsen met (48) huurwoonwagens en (99) particuliere woonwagens) in Maastricht met 18 standplaatsen/huurwoonwagens wordt uitgebreid.

**Tabel 22**  
**Uitbreidingsopgave 2030**

Aantal standplaatsen	18
Segment	Huurplaatsen en huurwagens

Daarnaast is het beleidsmatig gewenst om (meer) aandacht te hebben voor de betaalbaarheid (huurprijs) voor woonwagenezoekenden. Dat kan worden bereikt via het huurprijsbeleid van de corporaties (aftoppen, huurverlaging, twee-huren-beleid) en prijsstellingen bij uitbreiding van standplaatsen.

Tot slot is het wenselijk om ter wille van de beschikbaarheid (woonruimteverdeling) de huidige toewijzingspraktijk (wachtlĳst en specifieke bemiddelingen) te evalueren en zo nodig aan te passen. Veranderingen in de verhouding 'vrij aanbod'/specifieke bemiddeling beïnvloeden de toewijzingspraktijk. Gelijktijdig kunnen de mogelijkheden worden verkend om op (sub)regionaal niveau te komen tot een eenduidige wachtlĳst of belangstellendenregistratie, waarbij de gemeente(n) en woningcorporaties op dezelfde manier registreren. In de toewijzing van standplaatsen spelen van oudsher familiebanden een sterke rol. In de lokale en (sub-)regionale belangstellendenregistratie is het van belang daarop in te spelen.

## 4. Opgaven voor de programmering

In hoofdstuk 3 zijn de uitkomsten van de verschillende woningbehoefteonderzoeken beschreven. In dit hoofdstuk worden deze uitkomsten in hun onderlinge samenhang beschouwd en vertaald in een totaalopgave. Deze wordt daarna in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt voor een aantal specifieke doelgroepen.

### 4.1 Kernpunten

#### ***Maastricht heeft een beperkte uitbreidingsopgave.....***

Het *aantal* woningen waar behoefte aan is wordt bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Het algemene onderzoek laat zien dat de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad beperkt is, omdat de huishoudengroei beperkt is. Alleen het scenario werkgelegenheid kent een plus en na 2030 is er ook in dat scenario sprake van een daling van de woningbehoefte.

Daarnaast blijkt uit een aantal aanvullende onderzoeken een (extra) behoefte aan huisvesting (met name sociale huurwoningen). Dat gaat met name om internationale werknemers, die niet volledig zijn meegenomen in voorgaande scenario's en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

De belangrijkste sleutel om de komende jaren vraag en aanbod van woningen in balans te brengen ligt in de bestaande woningvoorraad. De meeste woningen staan er immers al. Veel zal moeten komen uit een goede verdeling van bestaande woningen, woningverbetering als gevolg van technische veroudering van woningen en aanpassingen gericht op levensloopbestendigheid en verduurzaming.

In het woningmarktonderzoek van Stec is onderzocht in hoeverre de bestaande woningvoorraad aansluit op de behoefte en is berekend hoe groot de behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad, rekening houdend met de mogelijkheden voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat -wil nieuwbouw het gewenste effect hebben op de doorstroming- elk woningbouwproject heel precies moet aansluiten op de woningbehoefte.

#### ***.....en een grote kwalitatieve opgave***

De kwalitatieve woningbehoefte (het *soort* woningen) wordt sterk bepaald door veranderingen in de samenstelling van de bevolking, sociaal-economische ontwikkelingen en sociaal-culturele ontwikkelingen. Vier punten spelen hierbij een rol: 1) vergrijzing, 2) extramuralisering, 3) inkomensonzekerheid en 4) betaalbaarheid. Daardoorheen speelt de grote opgave om de bestaande woningvoorraad vergaand te verduurzamen. Deze opgave kan worden verknoot met het vraagstuk van betaalbaarheid en levensloopbestendigheid.

De opgave voor meer levensloopbestendige woningen moet worden ingevuld door zowel het aanpassen van bestaande woningen en nieuwbouw. Waarbij de nieuwbouw idealiter voorziet in woningen met het hoogste niveau van toegankelijkheid en zorggeschiktheid, omdat dit niveau in de bestaande voorraad meestal onhaalbaar is.

De extramuralisering heeft een groot effect op de woningmarkt. Deze nota is daar een uiting van. Het belang van de behoefte van specifieke doelgroepen voor de woonprogrammering neemt daarmee ook toe. De koppeling van wonen aan zorg en begeleiding eveneens.

Het toekomstperspectief van velen is onzeker. Veel jongeren werken op een flexibel contract, het aantal zzp'ers groeit. Onzekere inkomens in combinatie met gestaag stijgende vastgoed- en huurprijzen versterken de vraag naar betaalbare woonruimte.



Door deze accenten heen speelt het aspect betaalbaarheid. Het wonen in de stad, ook in Maastricht wordt duurder. Voor een groeiende groep woningzoekenden wordt het steeds moeilijker om in de stad betaalbare huisvesting te vinden. Dit is grotendeels een gevolg van landelijke ontwikkelingen (stand van de landelijke economie, fiscale behandeling eigen woningbezit, huurbeleid, landelijke wetgeving corporaties etc.). Maar ook het lokale beleid doet ertoe. Met de woonprogrammering kan een bijdrage worden geleverd aan de betaalbaarheid van het wonen. Hetzij door goedkoop nieuw te bouwen, hetzij door via gerichte nieuwbouw bestaande betaalbare woonruimte vrij te spelen zodat deze gericht kan worden ingezet.

***Er is een woningbouwprogramma dat onder alle omstandigheden de Maastrichtse woningmarkt versterkt.....***

Uit het onderzoek van Stec blijkt dat er een kwalitatief woningbouwprogramma is dat in alle onderzochte scenario's opgeld doet (met andere woorden een robuust programma dat het 'altijd goed doet'). Alleen de aantallen verschillen. Nadruk ligt daarbij op grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen en levensloopbestendige woningen in diverse varianten. Met dit programma kan de doorstroming worden bevorderd, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden.

Er liggen kansen bij het bouwen voor de markt. Hierbij wordt er niet (alleen) gebouwd voor de lokale behoefte, maar (ook) voor een bredere woningvraag, die dus niet beperkt blijft tot de eigen inwoners. De strategische projecten Belvédère en Groene Loper zijn hiervan goede voorbeelden. Deze projecten en de woningbouwontwikkeling daarbinnen dragen bij aan de gewenste doorontwikkeling van Maastricht als duurzame stad van kennis en cultuur.

De aanvullende onderzoeken laten zien dat het daarnaast nodig is om (tijdelijke) woonruimte te realiseren die betaalbaar moet zijn voor verschillende doelgroepen. De nadruk ligt sterk op huurwoningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Deze onderzoeken tonen aan dat er een groeiende groep woningvragers is voor wie zelfstandige huisvesting onbereikbaar is. Daarbij speelt niet alleen een beperkt inkomen een rol, maar ook specifieke persoonlijke omstandigheden, waaronder behoefte aan zorg en begeleiding. Dit vereist actieve sturing via de woonprogrammering. Zonder deze actieve sturing zou de markt immers vrij zijn om alleen te bouwen voor producten in de markt waar vraag naar is én waar het meeste rendement is te behalen. En dan zou de gewenste productie van betaalbare woningen onvoldoende van de grond komen.

Het onderzoek van Stec laat zien dat er op grond van de verwachte huishoudensontwikkeling ruimte is voor de toevoeging van ruim 1.400 woningen. Als de kwalitatieve behoefte volledig zou worden ingevuld, is er ruimte voor de toevoeging van 3.000 nieuwbouwwoningen. Dit is op zich een kans om via anticyclisch investeren de negatieve effecten van de Coronacrisis te temperen. In dat geval neemt de groei van de woningvoorraad sterker toe dan de groei van de huishoudens. Dat betekent dat er actief woningen aan de markt onttrokken moeten worden om vraag en aanbod in evenwicht te houden. Met name kwetsbare woningen (in kwetsbare wijken) die ongeschikt zijn om aan te passen aan de huidige woningvraag. Bij een dergelijk hoog nieuwbouwprogramma hoort dan ook een verhoogde inzet bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad (zowel sociaal als particulier).

Marktpartijen geven aan dat zij niet bouwen voor de leegstand en dat bovenstaand probleem zich daarom niet zal voordoen. Hierbij gaat men voorbij aan het feit dat marktpartijen inderdaad niet bouwen voor de leegstand in hun eigen projecten. Maar zij hebben in de regel weinig tot geen oog voor leegstand die elders in de bestaande voorraad -of in de plannen van andere ontwikkelaars- kan gaan optreden als gevolg van (veel) meer nieuwbouw dan de behoeftecijfers aangeven. Een dergelijke aanpak vereist dan ook een actieve sturing van de gemeente ter voorkoming van overaanbod.

### ***Tijdelijke woonruimte als extra trede op de woningmarktladder***

Tijdelijke woonruimte kan voor verschillende doelgroepen fungeren als smeermiddel, als een tussenstap op weg naar permanente huisvesting. De keuze voor tijdelijkheid wordt ingegeven door onzekerheid over de vraag, een beperkte uitbreidingsvraag voor de jaren tot 2030 met daarna tot 2040 een verwachte afname van de behoefte. Dit sluit aan bij de Woonvisie Maastricht 2018 waarin is vastgelegd dat het wenselijk is dat er een 'schil' van tijdelijke huisvesting om de bestaande woningvoorraad heen wordt gebouwd. Een dergelijke schil kan alleen goed als tussenschakel fungeren als er voldoende mogelijkheden zijn om te zijner tijd door te stromen naar permanente huisvesting. Tijdelijk wonen is dus geen vervanging van permanent wonen.

### ***Flexibel programmeren is de oplossing voor onzekerheden over de migratie***

De grootste onzekerheid bij de verwachtingen over de woningbehoefte is de migratie en de daaraan verbonden ontwikkeling van de werkgelegenheid. De coronacrisis heeft dit vraagstuk extra urgentie gegeven. Dit speelt het sterkst bij studenten en internationale werknemers. Voor senioren die niet meer actief zijn in het arbeidsproces en 'footloose' medewerkers of zelfstandigen geldt dit vanzelfsprekend minder. Maar ook voor hen geldt dat verhuisbewegingen meebewegen met de economische ontwikkelingen. Dus in tijden van economische opgang en veel nieuwe banen verhuizen deze groepen veel en in tijden van economische neergang met een toename van de werkloosheid veel minder.

Omdat de verwachtingen over de migratie zo sterk uiteenlopen, is flexibel programmeren het antwoord hierop. Met een gerichte monitoring kunnen ontwikkelingen worden gevolgd en kan tijdig worden ingegrepen als blijkt dat de werkelijkheid zich anders dan verwacht ontwikkelt.

### ***Woonmilieus: (centrum-)stedelijk en suburbaan***

#### *(Centrum-)Stedelijk*

Volgens het woningmarktonderzoek heeft Maastricht veel te winnen door extra in te zetten op stedelijk wonen. Daarmee wordt ingespeeld op de woningvraag en het is belangrijk voor de structuurversterking van de stad. Met woningbouw kan worden ingespeeld op de vraag van diverse, op de stad geïoriënteerde doelgroepen en kunnen deze worden aangetrokken en behouden. Daarvoor is meer nodig dan goede woningen zoals al vaker betoogd. Er moet ook voldoende werkgelegenheid zijn.

Stedelijk wonen is niet hetzelfde als gestapeld wonen. Ook grondgebonden stadswoningen voorzien duidelijk in de vraag naar stedelijk wonen. Juist een variëteit in woningtypen zorgt voor een aantrekkelijk woonmilieu. Daarnaast vermindert een goede mix het risico of een verminderde afzet (op de korte termijn) en leegstand (op langere termijn).

#### *Suburbaan*

De opgave bij suburbane woonmilieus (stadsrandmilieu) is van een andere orde. Het stadsrandmilieu valt uiteen in een aantal verschillende gebiedsprofielen en deelgroepen, zoals het dorpse milieu, wijken met veel gestapelde bouw en wijken met overwegend grondgebonden woningen.

Gezien de verwachte huishoudensafname is geleidelijk selectief verdunnen de opgave, met name in wijken met veel gestapelde woningbouw en hoge woningdichtheden. Het beleid voor de stadsrandmilieus is gericht op geleidelijk verdunnen aan de randen en waar wenselijk en mogelijk verdichten rondom centra met voorzieningen. Dat laatste is met name relevant voor nieuwbouw van woonzorgwoningen. Dit is in de huidige woonprogrammering ook zo en er is geen aanleiding om dat uitgangspunt op grond van de huidige situatie te herzien.

Verder is ook hier de opgave om te voorzien in de kwalitatieve woningvraag met gerichte nieuwbouw die (om negatieve effecten op de bestaande woningvoorraad te voorkomen) een aanvulling vormt op de bestaande woningvoorraad. Het robuuste programma van Stec geeft in

dit verband aan dat er behoefte is aan (betaalbare) grondgebonden koopwoningen. Dit woningsegment past uitstekend in het suburbane woonmilieu en kan bijdragen aan woningdifferentiatie met veel gestapelde woningbouw. Ook andere woningen kunnen passend zijn, bijvoorbeeld om een goede mix in een buurt te houden of te realiseren. Belangrijk is wel dat er (op termijn) ook minder of niet gewilde woningen worden onttrokken om overschotten te voorkomen. Ook moet ervoor worden gewaakt dat nieuwbouw leidt tot een selectieve verhuisstroom uit kwetsbare wijken waardoor de reeds bestaande verschillen tussen wijken worden uitvergroot. Naarmate er meer nieuwbouw wordt gepleegd is dit effect groter, zeker als er overaanbod wordt gecreëerd.

De kwaliteit van suburbane woonmilieus is gelegen in een ruime en groene opzet en het goed zijn verbonden met de voorzieningen en werkgelegenheid in stad en regio.

## **4.2 Totaalopgave op basis van scenario werkgelegenheid**

### ***Scenario werkgelegenheid als uitgangspunt***

Bij het opstellen van het totaalprogramma voor de nieuwbouw is uitgegaan van het scenario werkgelegenheid en niet van het basisscenario. Reden hiervoor is dat in het Coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente een extra inspanning wil leveren om de groei van de werkgelegenheid te stimuleren en recent afgestudeerden voor de stad te behouden. Het woningbouwprogramma uit het scenario werkgelegenheid kan daarmee de groei van de werkgelegenheid faciliteren door het bieden van voldoende woongelegenheden. Met de strategische projecten Belvédère en Groene Loper wordt hier al concrete invulling gegeven. Voorop staat dat deze werkgelegenheid er natuurlijk wel moet komen. Zonder de groei van de werkgelegenheid is er geen reden om meer nieuwbouw te plegen dan de bevolkingsprognose aangeeft.

Mede vanwege het feit dat er is gekozen voor het ambitieuze werkgelegenheidsscenario is het programma gebaseerd op de bij dat scenario verwachte huishoudengroei. Er is niet voor gekozen om daar bovenop een extra nieuwbouwpoging op te nemen waarmee alle potentiële kwalitatieve woningvraag wordt ingevuld en als gevolg daarvan een vergelijkbaar aantal bestaande woningen uit de woningvoorraad zou moeten weggenomen door sloop of verandering naar een andere functie dan wonen. Dat wordt als te risicovol ingeschat, omdat het de vraag is of 1) het daarbij gewenste nieuwbouwtempo de komende jaren haalbaar is en 2) het daarbij gewenste tempo van sloop haalbaar is (mede vanwege het feit dat deze sloopopgave zich deels op de moeilijk te sturen particuliere voorraad richt).

### ***Overlap in onderzoeken***

De woningbehoefte zoals die uit de verschillende onderzoeken naar voren komt is in het hiernavolgende overzicht samengevat. Daar waar er getalsmatig een overlap in de onderzoeken zit, is hiervoor gecorrigeerd. Daarmee is alleen de extra behoefte bovenop het scenario werkgelegenheid apart weergegeven.

### ***Tijdelijke huisvesting***

De invulling van het programma tijdelijke woningen heeft twee 'voedingsbronnen'. Ten eerste is de vraag soms tijdelijk. Voorbeeld: het huidige tekort aan sociale huur dat op termijn verdwijnt als de prognoses uitkomen en de nieuwbouw de gewenste doorstroming op gang brengt. Dan ligt de nadruk op tijdelijke woningen. Ten tweede woonruimte als tijdelijke tussenstap tussen de huidige woonruimte en de gewenste woonruimte die tijdelijk (door onvoldoende beschikbaarheid of betaalbaarheid) niet haalbaar is.

### ***Inzetten op behoud sociale huurwoningvoorraad***

De optelsom van de verschillende onderzoeken in relatie tot het sociale huursegment leidt tot de conclusie dat het gezien de toenemende vraag van specifieke doelgroepen en de verwachte sociaal-economische ontwikkelingen in de komende jaren niet verstandig is om nu te anticiperen

op een afname van de behoefte op de langere termijn. Ofwel: het wordt als opgave gezien om de sociale voorraad de komende jaren op peil te houden.

## Woningbouwprogramma permanent

**Tabel 23**  
**Opgave tot met 2030**  
(op basis van het scenario werkgelegenheid)

	Sociale huur	Midden huur	Koop			Totaal
			€ 150-250.000	€ 250-350.000	>€ 350.000	
Uitbreidingsbehoefte (Stec)	300		300	500	350	1.450
Woonzorgwoningen senioren	200	100	100	100	100	600
Internationale werknemers (blijvers)	250		50	50	50	400
<b>TOTAAL</b>	<b>750</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>650</b>	<b>500</b>	<b>2.450</b>
Studenten						<b>2.400*</b>
Woonwagen standplaatsen	<b>18</b>					

\*) t/m 20205; 2026-2031 nog niet bekend

De totale opgave voor de periode tot en met 2030 komt uit op 2.450 woningen. Daarnaast is op de opgave studentenhuisvesting 2.400 eenheden t/m 2025. De verwachte ontwikkeling van de studentenaantallen 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 (grondgebonden) koopwoningen in diverse prijsklassen. Daarnaast is er een omvangrijke opgave in de sociale huur. De opgave voor woningen in de middenhuur is beperkt.

Om woonwagenebewoners een vergelijkbare kans te geven op een standplaats als huurders die op zoek zijn naar een grondgebonden woningen in het stadsrandmilieu (dat wordt beschouwd als een met standplaats/woonwagene vergelijkbaar woonproduct) is de komende jaren aanleg van 18 standplaatsen nodig.

De toenemende vergrijzing vraagt om meer levensloopbestendige woningen. Volgens Stec is tot en met 2030 een behoefte van 2.800 levensloopbestendige woningen. In deze woonprogrammering wordt verondersteld dat 80% hiervan (ca. 2.200 woningen) door woningaanpassing van de huidige woning en 20% (ca. 600 woningen) door nieuwbouw wordt ingevuld. Er wordt van uitgegaan dat deze woonzorgwoningen alle door nieuwbouw worden gerealiseerd, omdat de praktijk uitwijst dat in bestaande (woon-)gebouwen het niet of nauwelijks mogelijks is om te voldoen aan de bouwkundige eisen die aan een woonzorgwoning worden gesteld. Om de bouw hiervan te stimuleren is de bouw van deze 600 woningen niet compensatieplichtig (dit is in huidige afspraken ook zo) en is deze toegevoegd aan uitbreidingsopgave.

Met dit programma wordt gebouwd voor de doorstroming, voor complementaire woonproducten en vernieuwende woonvormen. Lange verhuisketens zorgen ervoor dat woningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen. Parallel hieraan moeten investeringen in de bestaande woningvoorraad bijdragen aan een toekomstbestendige en robuuste woningvoorraad.

## Woningbouwprogramma tijdelijk

**Tabel 24**  
**Opgave tot met 2030**

	Sociale huur	Permanente met tijdelijk huurcontract 50%	Tijdelijk met tijdelijk huurcontract 50%
Starters huur	300	150	150
Koopstarters	300	150	150
Spedzoekers (echtscheiding, uithuisplaatsing)	400	200	200
Tussenvoorziening bijzondere doelgroepen	200	100	100
Internationale werknemers (tijdelijk)	950	475	475
<b>TOTAAL</b>	<b>2.150</b>	<b>1.075</b>	<b>1.075</b>

De opgave voor tijdelijke woningen bedraagt 2.150 woningen. Het gaat alleen om woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Indicatief wordt ervan uitgegaan dat 50% van de opgave wordt ingevuld met permanente huisvesting die met tijdelijke contracten worden verhuurd. De andere helft betreft tijdelijke woningen met eveneens een tijdelijk huurcontract.

Het programma permanent en het programma tijdelijk met permanente woningen komt samen uit op 3.525 woningen. In de volgende tabel is dit uitgewerkt naar prijsklasse en woningtype.

**Tabel 25**  
**Programma permanent tot en met 2030 naar woningtype en prijscategorie**

		grondgebonden	gestapeld	Totaal	
<b>Huur</b>	Huur			Abs.	%
<b>Betaalbaar onder 1<sup>e</sup> aftop</b>	<619	275	1.100	1.375	39%
<b>Betaalbaar tot grens HT</b>	619-737	75	250	325	9%
<b>middelduur</b>	>737-1.000	100	100	200	6%
<b>Duur</b>	>1.000	-	-	-	-
<b>Totaal huur</b>		<b>450</b>	<b>1.450</b>	<b>1.900</b>	<b>54%</b>
<b>Koop</b>	Koop				
<b>Goedkoop</b>	150-250.000	350	100	450	13%
<b>middelduur</b>	250-350.000	550	100	650	19%
<b>duur</b>	>350.000	400	100	500	15%
<b>Totaal koop</b>		<b>1.300</b>	<b>300</b>	<b>1.600</b>	<b>46%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>absoluut</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>3.500</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Het indicatieve programma bestaat in totaliteit uit iets meer huur dan koop. Het gewenste aandeel betaalbare woningen onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens omvat ruim eenderde van het totale woningbouwprogramma. Het programma is verder verdeeld in 50% grondgebonden woningen en 50% gestapelde woningen.

### ***Geen correctie voor leegstand nodig***

De huidige leegstand in Maastricht zit op het niveau voor een gezonde woningmarkt noodzakelijke frictieleegstand (zie bijlage 9 voor een uitgewerkte analyse). Er is dus geen overmatige leegstand, die (mede) moet worden opgelost door het beperken van nieuwbouw. Het indicatieve woningbouwprogramma is dus niet verlaagd als correctie op te veel leegstand.

### ***Bouwen voor de behoefte aan stedelijk wonen***

Met deze programmering wordt nogmaals de eerder gemaakte keuze bevestigd dat Maastricht met haar woningbouwprogramma de lokale woningbehoefte invult, met uitzondering van de strategische projecten Belvédère en Groene Loper. Deze vervullen een rol in het opvangen van de (boven-)regionale behoefte aan (centrum-)stedelijk wonen. Dit is conform de eerder met de provincie en regiogemeenten gemaakte afspraken.

### ***Relatie met gemengde wijken***

In het Coalitieakkoord is de doelstelling van gemengde wijken opgenomen. Dit raakt ook het woonbeleid. Immers, zowel via fysieke maatregelen (nieuwbouw, woningverbetering) als sociale maatregelen (woonruimteverdeling) kan de samenstelling van de woningvoorraad op wijk- en buurniveau worden beïnvloed. Tegelijkertijd is het vraagstuk van gemengde buurten veel breder dan alleen het woonbeleid. En dat vraagt om een integrale aanpak over alle gemeentelijke domeinen.

De voor 2021 geplande actualisatie van de Omgevingsvisie is bij uitstek de plek om dit vraagstuk te analyseren en daarbij passende handelingsperspectieven te ontwikkelen. Gezien de in diverse media gesignaleerde ontwikkelingen die kunnen leiden tot (nog) grotere verschillen tussen wijken is dit een hoogst actueel vraagstuk.<sup>28</sup> De Coronacrisis zal naar verwachting bestaande ongelijkheden in de stad verder zal gaan vergroten. Werkloosheid neemt toe. Het aantal werkende armen groeit. Verschillen tussen rijk en arm worden groter. En er komen meer kwetsbare huishoudens die moeite hebben om de touwtjes aan elkaar te knopen en die te maken krijgen met schulden, hoge woonlasten, dakloosheid en geestelijke en lichamelijke problemen. Omdat rijk en arm niet gelijk over de stad zijn verspreid nemen ook de ruimtelijke verschillen toe (ruimtelijke segregatie).

In deze nota woonprogrammering wordt ingegaan op de fysieke maatregelen die in dit licht getroffen kunnen worden. De belangrijkste daarvan is de nieuwbouw van sociale huurwoningen zodanig in te richten dat deze in ieder geval niet leidt tot een verdere vergroting van deze verschillen. Daarnaast kan verdergaande herstructurering in wijken met een groot aandeel sociale huurwoningen hieraan bijdragen. Relevant is dat de beschreven uitbreidingsbehoefte, met uitzondering van huisvesting voor specifieke doelgroepen die in de hele stad speelt, met name betrekking heeft op stedelijke en stadsrandmilieus. De uitbreidingsbehoefte in het centrumstedelijk woonmilieu is relatief beperkt. Daarnaast speelt er met name in het stadsrandmilieu een kwalitatieve opgave en kunnen bijzondere woonprogramma's bijdragen aan de kwaliteit van dit woonmilieu. Bij de locatiekeuze voor woningbouw wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen en de ladder voor locatiekeuze van de Omgevingsvisie.

Een inclusieve aanpak is nodig om de multiproblematiek waar veel huishoudens mee te maken hebben aan te pakken. Het woonbeleid kan hieraan een bijdrage leveren vanuit de woonruimteverdeling, de aanpak van bestaande woningen en de nieuwbouw. Voor de woonprogrammering betekent het in ieder geval dat het uitgangspunt is dat de komende jaren

---

<sup>28</sup> Zie bijvoorbeeld 'De coronacrisis en de stad; Een verkenning van scenario's, effecten en handelingsperspectieven voor gemeenten', Platform31, juli 2020

er behoefte is aan een uitbreiding van de sociale woningvoorraad en dat er binnen de woonprogrammering voldoende ruimte is voor betaalbare nieuwbouw in zowel huur als koop.

### ***Verduurzaming***

De verouderende woningvoorraad moet continu worden aangepast aan de huidige woonwensen. In de praktijk gebeurt dat ook al veel. Corporaties herstructureren hun bezit. Ze investeren in sloop/nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming. Daarbij kan worden aangehaakt bij trajecten die lopen in het kader van de verduurzaming zoals de Regionale Energie Strategie en de Transitievisie Warmte. Voor sommige buurten (bijvoorbeeld voor Nazareth, Limmel en Wyckerpoort waar een warmtenet een goede optie lijkt) zal het lange termijnperspectief duidelijker zijn dan voor andere buurten (waar een geleidelijke omvorming naar all electric meer voor de hand ligt).

Voor alle buurten geldt dat het isoleren van woningen een solide basis is voor verdergaande verduurzaming in de toekomst. De corporaties zijn hier al mee begonnen en ronden dit de komende jaren af. En in de eisen voor nieuwbouwwoningen is reeds een forse verduurzamingsambitie opgenomen, waarbij aardgasvrij het uitgangspunt is. De gelden die vanuit rijk en Europa beschikbaar komen voor verduurzaming dragen aan het financieel haalbaar maken van deze aanpak.

Ook particulieren investeren volop in verbetering en verduurzaming. Relatief gezien blijven de goedkopere particuliere huursector en de goedkopere koopsector hierbij achter. Dit is een risico voor de toekomst. De Duurzaam Thuis lening van de provincie ondersteunt eigenaren bij de verduurzaming, waarbij een koppeling wordt gelegd met het verbeteren van de levensloopbestendigheid van de woning. De stapsgewijze verduurzaming van de particuliere voorraad is een speerpunt in de gemeentelijke aanpak aardgasvrij de komende tien jaar. Daarbij zal waar mogelijk worden aangesloten bij 'natuurlijke' besluitvormingsmomenten, bijvoorbeeld op het moment dat zich bij bewoners een vraag naar groot onderhoud en/of levensloopbestendigheid voordoet. Voor een dergelijke wijkwijze aanpak kan worden aangesloten bij de komende jaren door de wijken trekkende 'carroussel' zoals deze in het kader van de Transitievisie Warmte wordt ontwikkeld.

Het vraagstuk van de verouderende woningvoorraad laat zich dus goed verbinden met de wens om extra stappen te zetten bij verduurzaming. Maastricht wil hierin vooroplopen. En de Maastrichtse woningsector kan hierbij niet achterblijven. Het biedt kansen voor het verbeteren van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad door investeren in duurzame energieopwekking, duurzame energie- en warmtenetten, duurzaam watergebruik, verminderen van hittestress door vergroening etc. En op regionaal niveau maken we nieuwe afspraken over een duurzame regionale gebouwde omgeving waarin door concentratie van stedelijke ontwikkelingen het landelijk gebied wordt gevrijwaard van verdere verstening.

Vergunningstechnisch is de gemeente gebonden aan het landelijke Bouwbesluit. De hierin opgenomen landelijke eisen worden regelmatig aangescherpt met het oog op de landelijk te halen milieudoelstellingen. De gemeente mag hier bovenop geen extra duurzaamheidseisen stellen. Wel kan zij op vrijwillige basis afspraken maken met ontwikkelende partijen. Voor nieuwbouw is hier geen aanleiding voor. Hierin is reeds een forse verduurzamingsambitie opgenomen, waarbij aardgasvrij het uitgangspunt is.

### ***Effecten van Corona op de stedelijke woningvraag***

Als de crisis langer duurt zal dat de woningvraag gaan veranderen. Twee aspecten springen er daarbij uit: ten eerste de behoefte aan meer ruimte in het huis (om te kunnen thuiswerken) en om het huis (voor de ontspanning). Daarnaast wordt door enkele partijen een hernieuwde trek uit de stad verwacht.

Het eerste aspect brengt een pleidooi voor grotere en/of flexibel indeelbare woningen met zich mee. Voor een groot deel zal het thuiswerken mogelijk zijn binnen de huidige regelgeving, waarbij bestaande woningen (intern) worden ver- of uitgebouwd. De rol van nieuwbouw is

beperkt. Bij nieuwbouwwoningen is het van belang deze flexibel indeelbaar te ontwerpen zodat bewoners zelf eenvoudig intern kunnen verbouwen.

Het tweede is al vaker voorspeld. Het is de vraag of dit structureel gaat veranderen. Mensen wonen in de stad vanwege de nabijheid van voorzieningen. De verdergaande digitalisering nuanceert weliswaar het belang van fysieke nabijheid, maar de verwachting is dat veel mensen vanwege de stedelijke sfeer in de stad zullen willen blijven wonen. Fysieke nabijheid van personen en voorzieningen zal belangrijk blijven. Uit de literatuur valt wel te halen dat met name de middelgrote steden daarbij in trek zullen zijn. Naar internationale maatstaven zijn alle Nederlands steden klein tot middelgroot. Alleen de Randstad als geheel kan worden beschouwd als grote stad. Op Nederlandse schaal hoort Maastricht tot de middelgrote steden. Daarmee is niet gezegd dat Maastricht daarmee automatisch tot de winnaars behoort. Hiervoor is namelijk nodig dat het stedelijk karakter van de stad wordt gekoesterd en waar mogelijk wordt verbeterd en dat wordt geïnvesteerd in de sociaal-economische en sociaal-culturele infrastructuur van de stad.

### ***Effecten van Corona op vrijkomende winkelpanden***

Het is de verwachting dat door de Coronacrisis de al bestaande trend van vrijkomende winkelpanden zal worden versterkt. Vaak ligt een invulling met de woonfunctie voor de hand. Conform het huidige beleid is de wens de winkelfunctie in het kernwinkelgebied zoveel mogelijk te behouden. In aanloopstraten staat de gemeente in de regel positief ten opzichte van de omzetting van de winkelfunctie naar andere functies. In het kernwinkelgebied blijft behoud van de winkelfunctie op de begane grond uitgangspunt.

Dat betekent dat deze omzetting voor een deel kan voorzien in de vraag naar woonruimte, met name in (centrum-)stedelijke woonmilieus. Deze ontwikkeling wordt binnen de reeds bestaande beleidskaders mogelijk gemaakt. Hierin staat herbestemming van bestaande gebouwen voorop.

Ook de invulling van verdiepingen boven winkels komt mede door Corona in een ander daglicht te staan. Tot voor kort stond alles in het teken van het maximaal uitnutten van het winkeloppervlak op de begane grond. Hierdoor bleek het vrijwel onmogelijk om met winkeleigenaren afspraken te maken over het aan de voorzijde maken van een entree naar de bovenverdiepingen en moesten er zeer kostbare alternatieve toegangswegen worden gemaakt. Het in gebruik nemen van bovenverdiepingen voor wonen krijgt nieuwe kansen nu winkeleigenaren in toenemende mate bereid lijken te zijn om op de begane grond ruimte te maken voor een aparte opgang. Als de bovenverdiepingen in het bestemmingplan een woonfunctie hebben, is een plan hiervoor rechtstreeks mogelijk.

### ***Coronacrisis als kans: anticyclisch investeren***

In principe staan er twee wegen open. Ofwel maatschappij en economie herstellen zich in relatief korte tijd naar 'normaal'. Dit lijkt niet erg realistisch. Naarmate het langer duurt totdat een effectief vaccin is gevonden, is de kans groter dat het oude normaal niet terug zal komen. Als dat gebeurt, is het de vraag welke effecten zich daadwerkelijk zullen voordoen en hoe daarop gereageerd kan worden.

In de eerdergenoemde publicatie van Platform31 worden hiervoor mogelijke handelingsscenario's geschetst. Daarbij kan de focus worden gelegd op economisch, inclusief en duurzaam herstel.

Deze woonprogrammering kan, als onderdeel van een integrale aanpak, hieraan een bijdrage leveren door een aanpak gericht op anti-cyclisch investeren, verduurzaming en investeringen in wijken. Anti-cyclisch investeren houdt in dat de overheid (rijk-provincie-gemeente) financiële steun geeft om ontwikkelingen aan te jagen. Dat betekent lobbyen bij rijk en provincie voor regelgeving en geld die deze ontwikkelingen mogelijk maken. En ook de gemeente moet bereid zijn om hieraan financieel bij te dragen. Dat is de reden dat in het kader van deze woonprogrammering de raad wordt gevraagd een budget voor de uitvoering van de



woonprogrammering vast te stellen. Hiervoor kan worden geput uit nog beschikbare budgetten voor vraaggericht bouwen en de uitvoering van de afspraken met de corporaties over de herijking van de herstructureringsafspraken. Zie paragraaf 6.5.

### 4.3 Adaptief (Flexibel) programmeren

De woonprogrammering komt tot stand en zal worden uitgevoerd in onzekere omstandigheden. Dat is bij de start van de herziening aanleiding geweest om te zoeken naar een andere vorm van programmeren die beter in staat is om te gaan met deze onzekerheden. De gemeente Maastricht wil immers actief kunnen omgaan met de snel wijzigende omstandigheden op de woningmarkt. Dat is gevonden in het zogenaamde adaptief programmeren, verder te noemen flexibel programmeren. De redenen hiervoor zijn in het eerste hoofdstuk beschreven.

Flexibel programmeren is in de kern het zoeken naar de balans tussen zekerheid bieden en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op de voor de stad waardevolle en/of onontkoombare ontwikkelingen.

De basis hiervoor wordt gevormd door een gedeelde visie, ambitie en opgave. Deze zijn verwoord in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de woonvisie Maastricht 2018. Deze is vertaald in deze woonprogrammering. De woonprogrammering is het afwegingskader op basis waarvan wordt bepaald welke plannen wenselijk zijn omdat zij de beste bijdrage leveren aan het invullen van de Maastrichtse woonopgave.

#### ***Kantelpunten: beslismoment om al dan niet van scenario te veranderen***

Flexibel programmeren is meer dan het werken met scenario's en bandbreedtes in een woningbouwprogramma. De crux zit bij het slim koppelen van deze bandbreedtes aan feitelijke ontwikkelingen zodat vooraf helder is welk programma wanneer van toepassing is.

In deze nota is ervoor gekozen om de programmering op te bouwen langs de lijn van het scenario werkgelegenheid. Om te kunnen volgen of de werkelijke ontwikkelingen zich verhouden tot wat in deze nota is verondersteld, zijn zogenaamde 'kantelpunten' benoemd. Kantelpunten zijn grenzen of knikpunten in een ontwikkeling (bijvoorbeeld het overschrijden van een bepaalde minimum- of maximumdrempelwaarde) die aangeven of het moment is aangebroken om van een bepaald scenario af te stappen en te besluiten op een ander scenario over te stappen.

Er worden drie kantelpunten onderscheiden:

- Ontwikkeling huishoudens (aantal en samenstelling);
- Ontwikkeling migratie (binnenlands en buitenlands);
- Ontwikkeling werkgelegenheid.

Dit zijn kwantitatieve gegevens die terug te voeren zijn op de veronderstellingen die in het scenario werkgelegenheid zijn gemaakt.

Stec heeft geadviseerd om ook leegstand als kantelpunt te benoemen. Hier is vanaf gezien, omdat is geoordeeld dat leegstand geen functie heeft in de vroegsignalering. (Langdurige) Leegstand is meestal het eindpunt van een zich langzaam voltrekkend proces. Als er structurele leegstand optreedt zijn we met andere woorden te laat met het bijsturen van de woningbouwontwikkeling.

Er is voor gekozen om als alternatief voor leegstand in de monitoring andere indicatoren op te nemen die een beeld geven van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De monitoring wordt in hoofdstuk 6 uitgewerkt. Hier wordt volstaan met de opmerking dat de monitoring langs vier lijnen wordt uitgewerkt. Naast de kantelpunten zijn dat:

- Ontwikkelingen in de woningvoorraad (prijzen, toevoegingen, veranderingen);
- Voortgang in de huisvesting van doelgroepen (bijzondere doelgroepen, studenten);
- Ontwikkelingen in de plancapaciteit (locaties, aantallen, kwalitatieve aspecten)

De monitoringsresultaten laten zien of de ontwikkelingen zich ontvouwen zoals verwacht. Indien niet, kan dit aanleiding zijn om het om het scenario werkgelegenheid als basisontwikkelpad te

verlaten en over te stappen op een ander scenario. Dit gaat gepaard met een andere invulling van de woonprogrammering, in aantallen en/of kwalitatieve invulling. Kanttekening hierbij is dat woningbouwprogramma's altijd enkele jaren nodig hebben om tot uitvoering te komen. Er is dus altijd sprake van een naijleffect in de bouwproductie. En omgekeerd gaat er tijd overheen tot aanvullende planontwikkeling tot uitvoering komt.

### ***Metten effecten doorstroommodel***

Het robuuste programma is de uitkomst van een doorstroommodel. In de Maastrichtse woningmarkt met een zeer groot deel van de bevolking die al zelfstandige huisvesting heeft en, een verder vergrijzende bevolking en relatief weinig starters, ligt een dergelijk model als basis voor de woonprogrammering het meest voor de hand.

De uitkomsten van het doorstroommodel vallen of staan met gerichte nieuwbouw. Als er anders wordt gebouwd dan het doorstroommodel aangeeft, wordt ook het beeld van de woningen die vrijkomen in de bestaand woningvoorraad anders. Dat kan met name het beeld van het overschot aan sociale huurwoningen veranderen. Als er minder/geen verhuisstroom uit de bestaande woningvoorraad op gang komt, zullen er ook geen/minder sociale huurwoningen vrijkomen. Daarmee zou het voor 2030 berekende overschot kunnen verdwijnen en zelfs kunnen omslaan in een tekort. Het is dus zaak om in de monitoring de invulling en voortgang van bouwplannen goed te volgen en in kaart te brengen of daarmee de gewenste doorstroming op gang komt.

### ***Ruimte bieden voor innovatie***

Met een programma dat meebeweegt met feitelijke ontwikkelingen bieden we maximale kansen voor innovatie van de woningmarkt en het veelkleuriger maken van het palet aan woonvormen dat Maastricht te bieden heeft. En dat is belangrijk omdat een divers samengestelde woningvoorraad beter in staat is om nieuwe vormen van woningbehoefte op te vangen, zeker als de nieuwe toevoegingen levensloopbestendig en makkelijk aanpasbaar worden gebouwd. Hiermee bieden we dus volop ruimte voor vernieuwing binnen een relatief beperkt nieuwbouwprogramma.

### ***Flexibel programmeren = speelruimte creëren***

Om deze vernieuwing voldoende kansen te geven is het belangrijk speelruimte te creëren. Zonder die speelruimte kan niet alert worden ingespeeld op onverwachte ontwikkelingen. Deze speelruimte ontstaat op de volgende manieren:

- Niet alle plannen worden hard gemaakt (80-20-regel); 80% van de benodigde plancapaciteit wordt ingevuld met plannen die kwalitatief aansluiten bij het werkgelegenheidsscenario. De overige 20% van de (indicatieve) programmaruimte wordt ingezet als flexibele 'speelruimte' die in de loop van de tijd kan worden ingevuld.
- In de plancapaciteit wordt een reservecapaciteit voor planuitval opgenomen. Deze is bepaald op 130% (waarbij er wel aanvullende acties nodig zijn om te voorkomen dat deze reservecapaciteit 'volloopt' met plannen die niet tot uitvoering komen);
- Er wordt scherper gelet op de realisatietermijn in afgegeven vergunningen. Dat stimuleert marktpartijen tot overleg met de gemeente over bijstellen of afstellen van plannen als een plan niet (op tijd) tot uitvoering komt.
- We werken samen met betrouwbare partners die afspraken willen maken voor de lange termijn en die bereid zijn om met de lange termijn doelen voor ogen plannen tussentijds aan te passen als de omstandigheden daarom vragen.
- Last but not least: we leggen nadruk op betaalbaar bouwen. Het is makkelijker om als de omstandigheden daar aanleiding toe geven woningen duurder te maken, maar het omgekeerde is niet of nauwelijks mogelijk.

De 20% vrije ruimte kan in de loop van de planperiode gedoseerd worden ingezet voor niches en vernieuwende, onderscheidende woonconcepten. Voorbeelden daarvan: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, 'Knarrenhofjes', goedkope Tiny Houses, goedkope

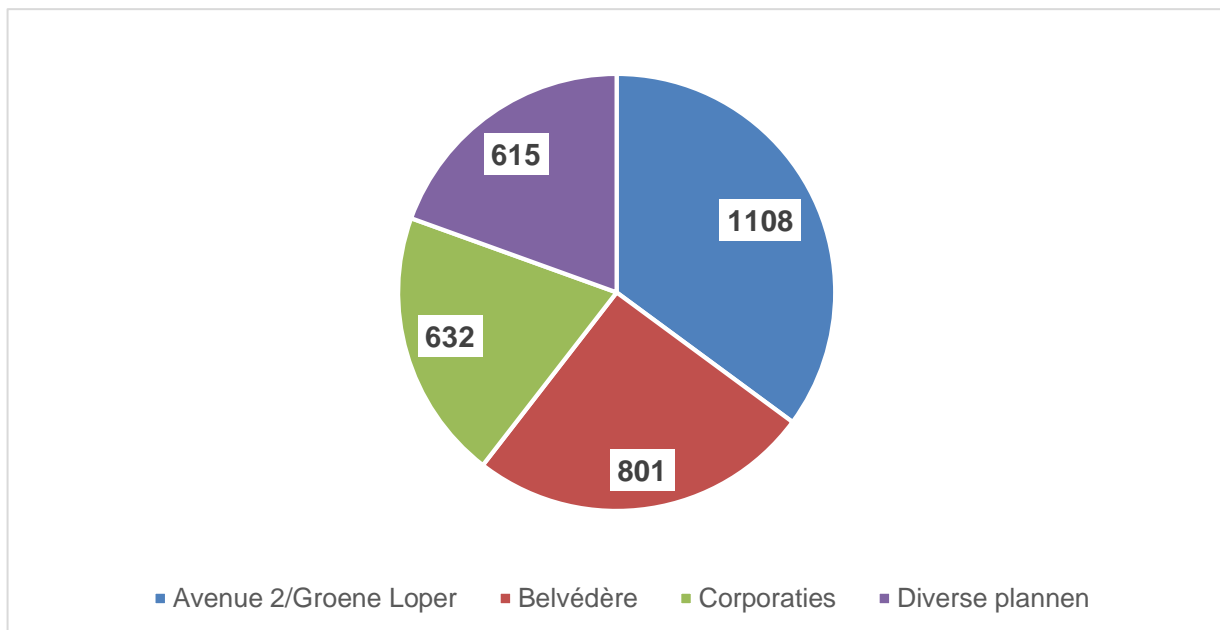
tussenvoorzieningen, goedkope woningen voor (koop-)starters of expats en/of goedkope woningen voor recent afgestudeerden. Om de benodigde flexibiliteit te bewaren is het zaak dat deze niet aan het begin van de planperiode al volledig met plannen wordt belegd.

#### 4.4 Plan capaciteit

Een aanzienlijk deel van het woningbouwprogramma voor de eerstkomende jaren ligt al vast. Dat geldt in het bijzonder voor de strategische projecten Belvédère en de Groene Loper. De afspraken over de herstructurering worden parallel aan deze woonprogrammering herzien, maar ook hier geldt dat naarmate de planning verder in de tijd ligt, de feitelijke mogelijkheden om te sturen in het woningbouwprogramma groter zijn. Dat betekent dat bij de invulling van deze woonprogrammering en de bijhorende plan capaciteit zeer nadrukkelijk gekeken moet worden naar de periode 2025-2030.

Figuur 7

#### Netto plan capaciteit (van plannen die al grotendeels vastliggen)



De totale plan capaciteit (excl. studentenwoningen) bedraagt ruim 3.100 woningen. Bijna tweederde hiervan zit in de strategische projecten Belvédère en De Groene Loper. Deze projecten hebben in de woonprogrammering 2016 een aparte status gekregen waarbij er afgezonderde maximale woningaantallen zijn vastgelegd. Deze aparte status, gebaseerd op de versterking die van deze projecten uitgaat op het (centrum-)stedelijk woonmilieu en die daarmee van regionaal belang zijn, is ook in regionale afspraken vastgelegd.

Het aandeel corporatieplannen is bijna een vijfde. Dat er sprake is van een netto toevoeging in de plannen van de corporaties is een gevolg van voorafgaande sloop in het verleden en uitstel van sloop in de afgelopen jaren als gevolg van de prestatieafspraken in het verleden. Gezien de actuele vraag naar sociale huurwoningen kan deze toevoeging de druk op de sociale huurmarkt verminderen en is deze toevoeging dus gewenst. De verwachte bruto toevoeging door de corporaties bedraagt 1.242 woningen.

Het aandeel overige plannen bedraagt bijna een vijfde. De helft van het totaal aantal overige plannen is terug te voeren op twee projecten: Geusselpark 152 woningen en Polverpark 152 woningen. De rest bestaat uit voornamelijk kleinere plannen met een beperkt aantal woningen.

Naast deze capaciteit is er plancapaciteit voor de toevoeging van ruim 2.400 studenteneenheden.

Niet meegenomen in het overzicht is -net als in de programmering 2016-2019- de plancapaciteit in de vorm van gemengde bestemmingen waarbinnen het rechtstreeks mogelijk is om woonruimte te realiseren. Deze plancapaciteit bevindt zich voor het overgrote deel in het centrum van Maastricht. De gemeente kan maar beperkt sturen op het tempo van inzetbaarheid hiervan. Zij is hiervoor afhankelijk van initiatieven die hiervoor worden ingediend.

### **Opgave versus plancapaciteit**

De woonprogrammering wordt niet vanaf een lege tafel ingevuld. Er staat zoals uit de vorige tabel blijkt al een groot aantal woningen in de planning. De benodigde plancapaciteit overschrijdt het huidige planaanbod. De opgave bedraagt ca. 3.500 woningen (waarvan ca. 2.400 permanente woningen en 1.100 permanente woningen met een tijdelijk huurcontract).

**Tabel 26**  
**Behoeft extra plancapaciteit tot en met 2030**

<b>Gewenst woningbouwprogramma</b>	<b>3.500</b>
+30% opslag planvertraging en planuitval	+1.050
<b>Benodigde plancapaciteit</b>	<b>4.550</b>
Huidige plancapaciteit	3.150
<b>Benodigde extra plancapaciteit</b>	<b>1.400</b>
-20% vrijhouden voor nieuwe ontwikkelingen	-700
<b>Plancapaciteit nu in te vullen met plannen</b>	<b>700</b>

Rekening houdend met een planuitval van 30% als gevolg van vertraging en afvallen van plannen is een plancapaciteit van 130% (4.550 woningen) wenselijk<sup>29</sup>. De huidige netto plancapaciteit bedraagt 3.150 woningen. Daarmee is er behoefte aan extra plancapaciteit voor 1.400 woningen.

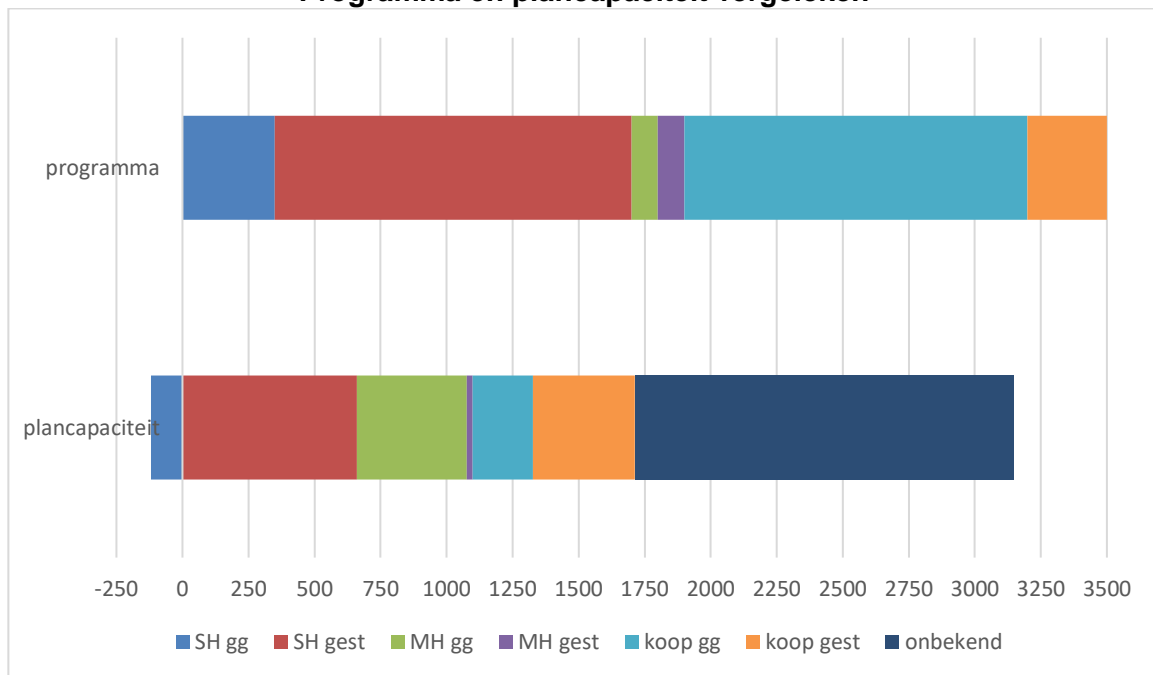
Rekening houdend met het 'apart zetten' van 20% van de benodigde capaciteit voor nieuwe ontwikkelingen (niches en vernieuwende, onderscheidende woonconcepten) in de komende jaren (20% van 3.500 = 700 woningen) en deze nu nog niet beleggen met concrete locaties en/of plannen, is er de noodzaak om nu voor 700 woningen concrete locaties aan te wijzen en plannen te gaan ontwikkelen.

Duidelijk is in ieder geval dat er geen noodzaak is om de plancapaciteit kwantitatief te verminderen. Wel is er een duidelijke spanning tussen het programma en de plancapaciteit kijkend naar de woningcategorieën. Zie onderstaande figuur. Daaruit blijkt de spanning tussen:

- de opgave voor betaalbare huur in het programma versus het veel lagere aandeel hiervan in de plancapaciteit.
- de opgave voor (betaalbare) grondgebonden koopwoningen in het programma versus het veel lagere aandeel hiervan in de plancapaciteit;

<sup>29</sup> Het rijk heeft in het kader van het inlopen van het woningtekort en het stimuleren van de bouwproductie provincies en gemeenten gevraagd om de plancapaciteit op te hogen naar 130% van de noodzakelijke plancapaciteit. Hiermee wordt rekening met mogelijke planvertraging en planuitval in de toekomst.

**Figuur 8**  
**Programma en plancapaciteit vergeleken**



Met betrekking tot de categorie grondgebonden koopwoningen komt hier bij dat er uitbreiding gewenst is in zowel het stedelijke woonmilieu als het stadsrand (suburbane) woonmilieu (gewenste verdeling grofweg half-half). Met betrekking tot de categorie grondgebonden koopwoningen komt hier bij dat er uitbreiding gewenst is in zowel het stedelijke woonmilieu als het stadsrand (suburbane) woonmilieu (gewenste verdeling grofweg half-half). De regionale spelregels voor compensatie zijn verruimd, waardoor er, na vaststelling van de nieuwe beleidsregels door de raad, meer mogelijkheden zijn voor betaalbare sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen zonder dat er sprake is van compensatieplicht. Daarmee ontstaat de benodigde ruimte voor het toevoegen van betaalbare woningen in Maastricht, zowel in het stedelijke woonmilieu als het stadsrand (suburbane) woonmilieu.

Zonder rekening te houden met planuitval is er geen behoefte aan extra capaciteitsontwikkeling voor studentenhuisvesting. Wanneer ook daar de regel van 30% planuitval wordt toegepast is er behoefte aan extra plancapaciteit voor 820 eenheden.

***Beperkte mogelijkheden voor kwalitatief bijsturen in bestaande plancapaciteit***

De mogelijkheden om in de projecten Belvédère en De Groene Loper in dit stadium van de planontwikkeling nog bij te sturen op de kwalitatieve invulling zijn zeer beperkt. Voor de corporaties geldt dat er weliswaar nog veel plannen zacht zijn. Maar ook hier zijn de sturingsmogelijkheden beperkt. Daar waar er in de sociale huur bijsturing wenselijk is, gaat het voornamelijk om sturen op de betaalbaarheid. Dat levert een spanningsveld op. Het is voor corporaties financieel niet haalbaar om, behoudens uitzonderingen, nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrenzen te bouwen, terwijl zich daar de grootste tekorten voordoen. Daar komt bij dat de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt zijn.

Bij de categorie diverse overige plannen blijkt een groot deel hard te zijn. Dit betekent dat de mogelijkheden om hier te sturen op de kwalitatieve invulling beperkt zijn.

***Kwalitatieve invulling extra plancapaciteit***

Gezien de beperkte mogelijkheden om in de bestaande plancapaciteit kwalitatief bij te sturen is het des te belangrijker om de extra benodigde plancapaciteit optimaal op de doorstroming en

het daarvoor noodzakelijk geachte woningbouwprogramma in te richten. Daar kan ook de tijd voor worden genomen. Voor de eerstkomende jaren staan er ruim voldoende plannen op de rol. De inzet voor de extra plancapaciteit kan daarmee worden gericht op de jaren 2025 en later.

Deze nieuwbouwpoging kan ook worden verknoopt met de herstructurering van de sociale woningvoorraad en de opdracht vanuit het Coalitieakkoord en de Omgevingsvisie voor een ongedeelde stad.

Een deel van de vraag naar koopwoningen kan ook worden ingevuld door de verkoop van sociale huurwoningen in wijken met relatief veel bezit waar in het kader van een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen vermindering wenselijk is. Daaraan zou dan een nieuwbouwpoging voor sociale huur van dezelfde omvang gekoppeld kunnen worden in wijken met relatief weinig sociaal bezit en waar deze plannen minimaal tot een betere verhouding leiden. Hierdoor ontstaat er binnen de gewenste uitbreiding van de plancapaciteit ook meer ruimte om nieuwbouw voor specifieke doelgroepen toe te voegen.

### **Welke locaties komen in beeld voor het invullen van de extra plancapaciteit?**

De woonprogrammering sluit hiervoor aan bij de ladder voor de locatiekeuze en de gebiedsprofielen van de in het najaar van 2020 vastgestelde Omgevingsvisie. Voor het zoeken naar woningbouwlocaties is hiervoor in de locatiekeuzeladder het volgende principe vastgelegd: *“Als een plek wordt gezocht voor de bouw van een bepaald type woningen, moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu. Specifieke woningen voor ouderen en woonzorgcomplexen worden gebouwd nabij voorzieningencentra. Voor studentenhuisvesting wordt de voorkeur gegeven aan grootschalige complexen, met bijzondere aandacht voor de Brightlands Maastricht Health Campus. Werken aan huis is mogelijk, mits het pand in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en er geen hinderlijke werkzaamheden plaatsvinden.”*

In onderstaand schema is per gebiedsprofiel aangegeven hoe de volgens deze woonprogrammering gewenste uitbreiding van de woningvoorraad aansluit op de gebiedsprofielen. Met andere woorden of het gewenste woningtype passend is bij het desbetreffende gebiedsprofiel.

**Tabel 27**

### **Passendheid gewenste woningtypen woonprogrammering in de verschillende gebiedsprofielen**

Gebiedsprofiel	Wat zegt de Omgevingsvisie?	Gewenste woningtypen woonprogrammering					
		GG 1)	WZ	SH	BD	StH 2)	TW
Stadsrand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Handhaven bestaand woonmilieu</li> <li>• Per saldo geen nieuwe huizen toevoegen 3)</li> <li>• Verdunnen waar nodig</li> <li>• Meer woningdifferentiatie waar mogelijk (koop- en huur, prijsklassen)</li> </ul>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Parkwijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geleidelijke verdunning woningvoorraad met behoud van betaalbare woningen 3)</li> <li>• Rekening houden met de bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige en groene waarden</li> <li>• Investeren in (het behoud van) centrale ontmoetingsplekken</li> </ul>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dorpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Handhaven bestaand woonmilieu</li> <li>• Per saldo geen nieuwe huizen toegevoegd 3)</li> <li>• Bijzondere aandacht voor het behoud van centrale ontmoetingsplekken</li> </ul>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Stedelijk gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners</li> </ul>	✓	✓	✓	✓	✓	✓

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ..... en een gevarieerd woningaanbod te waarborgen</li> </ul>						
Dynamische centra	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnenstad (stadshart, Sphinxkwartier en stationsomgeving): uitbreiding stedelijk wonen</li> <li>Retailpark Belvédère: geen woningbouw</li> <li>Brightland Maastricht Health Campus: studentenhuisvesting</li> <li>Geusselt: koesteren van 'wonen in de dynamiek'; werken, wonen, sporten, bewegen en gezondheid staan centraal; woonzorgcombinaties zijn passend</li> </ul>	X	✓	✓	✓	✓	✓
Levendige gebieden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jekerkwartier, Wyck en Ceramique: bewaken huidige balans tussen woonkwaliteit en levendigheid van bezoekers, studenten en werknemers</li> <li>Centrum Oost: menging van functies waaronder wonen, onderwijs en dienstverlening. Aantrekkelijk woonmilieu voor mensen die veel gebruik maken van het openbaar vervoer.</li> <li>Hart van West (Brusselsepoort): in de omgeving wordt gewoond</li> </ul>	X	✓	✓	✓	✓	✓
Levendige routes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gaat vaak om aanloopstraten. Lenen zich uitstekend voor zorgfuncties, buurtfuncties, broedplaatsen, ateliers en diverse woningtypen</li> </ul>	X	✓	✓	✓	✓	✓
Stedelijke werklocaties		X	X	X	✓	X	X
Industriële bedrijvenparken	Geen woningbouw	X	X	X	X	X	X
Mogelijke transitiegebieden	Overmaze: op termijn stedelijke werklocatie	X	X	X	X	X	✓
	Trega/Zinkwit:	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	De Griend: publieksaantrekkende functie	X	X	X	X	X	X
	Enci: geen woningbouw	X	X	X	X	X	X
Groen- en natuurgebieden	Geen woningbouw	X	X	X	X	X	X

- Nadruk ligt op betaalbare grondgebonden koopwoningen. Omdat dit in centrumstedelijk gebied financieel niet haalbaar is en vaak niet past in gewenste stedenbouwkundige beeld wordt categorie in gebiedsprofielen levendige gebieden (deels), levendige routes niet haalbaar en passend geacht.
- Mits voldaan aan locatie-eisen studentenhuisvesting: centrum, omliggende wijken, nabij concentraties van (hogere) onderwijsvoorzieningen en/of OV- knooppunt.
- Op grond van de uitkomsten van dit woningmarktonderzoek wordt uitgangspunt

#### Legenda

GG = grondgebonden betaalbare koop  
WZ = woonzorg (met name bij voorzieningen/ ontmoetingsplekken)  
SH = sociale huur  
BD = bijzondere doelgroepen  
StH = studentenhuisvesting  
TW = tijdelijke woningen

De conclusie is dat de meeste woningtypen passen binnen meerdere gebiedsprofielen. Logischerwijs is de gewenste toevoeging van de woningvoorraad niet passend in de gebiedsprofielen stedelijke werklocaties, industriële bedrijvenparken en groen- en natuurgebieden.

Voor de dynamische centra binnenstad en Randwyck geldt dat woningbouw hier kan bijdragen aan de gewenste kwaliteit voor wonen en werken. Voor Randwyck geldt dat met name voor studentenhuisvesting. Voor de binnenstad geldt dat voor meerdere categorieën. Alleen de categorie grondgebonden (koop-)woning is hier minder passend gezien de stedenbouwkundige wenselijkheden en financiële mogelijkheden.

Het is ook mogelijk om een deel van het programma op te nemen in Belvédère en De Groene Loper. Voorwaarde om bovenop de reeds gereserveerde plancapaciteit te zetten is dat de extra plancapaciteit is gericht op betaalbare nieuwbouw (primair huur tot aftoppingsgrens huurtoeslag, koop tot € 250.000,-, secundair huur tot grens huurtoeslag, koop tot grens NHG (€

325.000,-, resp. € 344.500,- (peildatum 2021) voor woningen met energiebesparende voorzieningen).

### ***Principes voor keuze van (nieuwe) woningbouwlocaties***

In deze woonprogrammering worden geen nieuwe woningbouwlocaties vastgelegd. Evenals bij de programmering studentenhuusvesting wordt het aan initiatiefnemers overgelaten om hiervoor plannen bij de gemeente in te dienen. De gemeente beoordeelt de plannen op basis van het woonbeleid, de woonprogrammering en bovenliggend beleid zoals vastgelegd in (bijvoorbeeld) de Omgevingsvisie.

Bij de beoordeling worden de volgende aspecten betrokken:

- Plannen dienen te passen binnen de ladder voor locatiekeuze en de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie.
- Plannen dienen invulling te geven aan de in deze woonprogrammering gewenste nieuwbouwcategorieën, te weten betaalbare huurwoningen onder de flatteringsgrens huurtoeslag voor 1-2 persoonshuishoudens en betaalbare grondgebonden (met name koop-)woningen.
- Voor (centrum-)stedelijk wonen blijft Maastricht regionaal onderscheidend in en voorziet zij in de behoefte hieraan.
- Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen kunnen er ook in woonwijken aan de rand van de stad woningen worden toegevoegd, maar niet zomaar overal. Deze worden primair geclusterd rondom voorzieningen. Uitbreiding daarbuiten moet zorgen voor differentiatie van de woningbouwvoorraad in de buurt.
- Plannen dragen bij aan het versterken van de bestaande structuur en/of het mogelijk maken van geplande voorzieningen en functies.
- De uitbreidingsopgave voor sociale huurwoningen, passend bij de ladder voor locatiekeuze en de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie, wordt bij voorkeur geconcentreerd in buurten met een ondergemiddeld aandeel sociale huurwoningen en is daarnaast mogelijk in buurten waar het aandeel sociale huurwoningen bovengemiddeld hoog is en wordt gewaarborgd dat door nieuwbouw dit aandeel niet wordt verhoogd.
- Plannen dienen te voldoen aan de minimumpercentages betaalbare woningbouw zoals deze in bestemmingsplannen zullen worden vastgelegd.
- Tot het moment dat de minimumpercentages betaalbare nieuwbouw zijn vastgesteld, wordt alleen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwplannen als het programma voor minimaal 60% uit betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) bestaat.
- Betaalbaarheid staat voorop. Dat betekent dat bij de afweging grondgebonden of gestapeld bij sociale huurwoningen de betaalbaarheid voorop staat. Voor het programma grondgebonden koopwoningen ligt dit anders. Hier is het belang van het woningtype ook groot. Deze woningen zijn namelijk grotendeels gericht op potentiële doorstromers die een sterke voorkeur hebben voor een grondgebonden woning. De kans dat zij verhuizen naar een gestapelde woning is daarmee klein.
- Hergebruik van bestaande woongebouwen en herbestemming van bestaande (monumentale) niet-woongebouwen heeft prioriteit.
- (Grotere) Woningbouwplannen dienen bij te dragen aan grote, integrale gebiedsontwikkelingen met een regionaal en stedelijk belang. Bij de afweging wordt ook de bereikbaarheid van de locatie betrokken.

### ***Functiemenging, wonen en werken***

Met name in de woonwijken liggen kansen voor startende en doorgroeiende ondernemers, denk aan kleine bedrijfsterreinen, bedrijfsverzamelgebouwen, woonwerkwoonwoningen, het 'werken aan huis' en de buurt(-winkel-)centra. Bedrijfswoningen op deze kleine bedrijfsterreinen kunnen een beperkte bijdrage leveren aan de invulling van de woningbouwopgave. Functiemenging in de eigen woning en de aanwezigheid van woonwerkwoonwoningen kan daarentegen een grote bijdrage leveren aan de vraag naar functiemenging.



Het 'ondergeschikt' werken aan huis is nu in bestemmingsplannen deels rechtstreeks en deels met een ontheffing mogelijk. In de pilot Bosscherveld, gestart in voorbereiding op het omgevingsplan, is gekeken naar het vereenvoudigen en duidelijker beschrijven van de regels die gelden voor het 'werken aan huis' (= beroep aan huis en consument/ambachtelijke beroepen ineen).

Beroepen die vallen onder 'beroep aan huis' kunnen nu direct beginnen en hebben geen ontheffing nodig. We zetten in op een situatie waarbij ook voor consument/ambachtelijke beroepen aan huis geen ontheffing nodig is. Uiteraard blijven er, net als bij 'beroep aan huis' nu, regels gelden waar men aan moet voldoen (zoals ondergeschikt aan woonfunctie en geen overlast veroorzaken).

Daarnaast zijn er mogelijkheden voor woonwerkwoonings en bedrijfswoningen met naar verhouding meer bedrijfsoppervlak dan woonoppervlak. Via individueel maatwerk kan een woonwerkwooning mogelijk worden gemaakt in bijvoorbeeld voormalige commerciële of maatschappelijke panden en kan soms een bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt op een stedelijke werklocatie.

#### **4.5 Deeluitwerking: Particuliere woningvoorraad**

##### ***De onderkant van de woningvoorraad: het fruitmand-effect***

Hoe moeilijk het ook is om voor te stellen in deze tijd van grote spanning op de woningmarkt, de verwachting is dat er na 2030 een overschot aan woningen zal zijn. Nu blijven veel senioren vanwege overheidsbeleid, maar ook uit persoonlijke overwegingen, relatief lang in hun eigen woning wonen. In combinatie met onvoldoende passend aanbod aan zorg/seniorenwoningen leidt dat tot het slechts mondjesmaat vrij komen van 'oudere' gezinswoningen. Dat drijft de prijzen in stad en regio op. Echter, met de voortschrijdende vergrijzing, het sterfteoverschot en het feit dat migratie als pijler onder de bevolkingsontwikkeling een ander type woningvraag met zich mee brengt zullen meer en meer van dat type woningen op termijn vrijkomen. Simpel gezegd: door meer overlijdens en minder geboorten komen op termijn steeds meer woningen vrij voor huishoudens met meer dan 2 personen. Daar is echter juist steeds minder vraag naar omdat Maastricht groeit met grotendeels 1- en 2 persoonshuishoudens met een grotendeels stedelijke oriëntatie. Minder goed onderhouden, oudere en dus niet-duurzame gezinswoningen aan de stadsranden zullen -zeker vergeleken met nieuwbouwwoningen- aan populariteit inboeten. Hierbij gaat het met name om woningen in particulier eigendom. Vaak wordt ter illustratie de vergelijking met een fruitschaal gebruikt: als er al fruit op de schaal ligt en er komt vers fruit bij, dan wordt het meest verse fruit als eerste opgegeten. Het oudere fruit blijft liggen en verkommert. Hierin ligt ook de relatie met de omvang van het nieuwbouwprogramma: hoe hoger het nieuwbouwprogramma, des te groter is het fruitmandeffect. In het kader van de woonprogrammering is het dus zaak om niet meer woningen toe te voegen dan nodig is voor het invullen van de woningbehoefte. Maar nieuwbouw is wel wenselijk om de voorraad te vernieuwen. Als er vanuit kwaliteitsoverwegingen meer nieuwbouw gewenst is, moet er een koppeling worden gelegd met de bestaande woningvoorraad. Dat kan in directe zin: alle plannen voor nieuwbouw die uitgaan boven de uitbreidingsopgave moeten de toevoeging aan nieuwbouw compenseren door een vergelijkbare afname in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast kan een programma voor verbetering van de kwaliteit van de bestaande kwetsbare woningvoorraad worden ontwikkeld, gekoppeld aan de opgave voor verduurzaming en meer levensloopbestendige woningen.

##### ***Wanneer wordt het een gezamenlijke opgave?***

In eerste instantie is de eigenaar vanzelfsprekend zelf verantwoordelijk voor onderhoud en verduurzaming van de woning die deels de waardeontwikkeling bepalen. Er zijn echter ook huishoudens die de woning niet goed kunnen onderhouden, omdat het hen ontbreekt aan voldoende financiële middelen. We zien dit nu al bij de verduurzaming van bestaande woningen:

veel mensen kunnen of willen die investering niet doen. Dat geldt des te meer voor wijken met concentraties van lagere inkomens.

Het corporatiebezit is de afgelopen jaren dankzij de prestatieafspraken gerenoveerd, verduurzaamd en daar waar nodig gesloopt en vervangen. Die vernieuwing gaat de komende jaren door. Maar de (goedkope) particuliere sector blijft hierbij achter. Wanneer concentraties ontstaan van dergelijke woningen kunnen er sociaal-maatschappelijke problemen ontstaan. Dan is het geen probleem meer van de individuele eigenaar van de betreffende woning, maar een stadsbreed leefbaarheidsprobleem.

Vanwege de ingewikkelde eigendomssituatie is dit niet zomaar oplosbaar. Het is moeilijk bindende afspraken te maken met verschillende particulieren, zeker als het gaat om huishoudens met onvoldoende financiële middelen. Een brede aanpak uitrollen à la de prestatieafspraken is zeer ingewikkeld en te kostbaar. Vandaar dat vroegsignalering van problemen in wijken essentieel is, ook al is momenteel de politieke urgentie moeilijk in te zien. Voorkomen is niet alleen beter dan genezen, maar eigenlijk de enige reële optie. Vaak gaat het om typische naoorlogse 'buitenwijken' met overwegend bewoners-eigenaars en een redelijk eenzijdige woning opbouw (rijtjeswoningen, flats en enkele twee-onder-één kappers). Oorspronkelijk gebouwd als groene, ruim opgezette, rustige woonwijken voor het toenemend aantal gezinnen, veelal uit de babyboom generatie. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijk om de waarde van deze woningen vast te houden. Daar waar er sprake is van gemengd bezit zouden particulieren kunnen aansluiten bij een grootschalige aanpak van corporaties, bijvoorbeeld bij de verduurzaming.

### ***Ontwikkelingen in de buurten***

Wij verwachten zeker op korte termijn geen grote leegstand. In Maastricht en de regio Heuvelland gaat het vooralsnog om een met name kwalitatieve mismatch. Er zijn signalen waaraan sluipende achteruitgang van buurten zijn te herkennen. Een daling van het gemiddelde inkomen is bijvoorbeeld een belangrijke graadmeter: mensen die het kunnen betalen maken 'wooncarrière' naar een andere buurt. Wijkbewoners met een lager inkomen blijven in hun buurt, die tegelijkertijd lagere inkomens aantrekt. Andere indicatoren zijn de genoemde eenzijdigheid van de wijk en de woningen, de leeftijd/bouwperiode, de bouwtechnische toestand, de ligging, vergrijzende bevolking en de staat van onderhoud en uitstraling van groen en grijs.

Vaak gaat het om naoorlogse 'buitenwijken' met vergrijzende bewoners-eigenaars en een relatief eenzijdige opbouw van de woningvoorraad (rijtjeswoningen, flats en enkele twee-onder-één kappers). De analyse van figuur 6 (paragraaf 3.2) geeft indicaties waar deze problemen zich het eerste (kunnen) gaan voordoen. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijk om de waarde van deze woningen vast te houden.

Vanwege de vaak ingewikkelde eigendomssituatie is dit niet zomaar oplosbaar. Het is moeilijk bindende afspraken te maken met verschillende particulieren, zeker als het gaat om particuliere woningeigenaren met onvoldoende financiële middelen. Vroegsignalering van problemen is essentieel.

## **4.6 Regionale samenwerking en afstemming**

### ***Evaluatie SVWZL: continueren, maar wel versoepelen***

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.7 is uit de evaluatie van de Structuur Visie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) gebleken dat de destijds vastgestelde doelstellingen nog steeds actueel zijn. Op regionale schaal dreigt nog steeds een kwantitatief overschot voor bepaalde woningcategorieën. Niettemin acht Stec ook het versoepelen van de zogenaamde compensatieregeling (beleidsafpraak VI) van groot belang. Dat laatste zou moeten gelden voor plannen voor betaalbare woningen die sociale netwerken en voorzieningen in kernen en centra versterken. Dat type plannen komt nog onvoldoende van de grond. Dat is geen gevolg van

beleid, maar van een mix aan factoren. Met name de financiële haalbaarheid en nationale wetgeving omtrent woningcorporaties zijn vaak barrières. Deze versoepeling is inmiddels in gang gezet. Daarom ligt op basis van deze evaluatie een regionaal voorstel tot aanpassing van deze compensatie onder de naam 'Bouwen naar behoefte'. Dit voorstel, dat het afschaffen van de compensatieplicht voor gewenste betaalbare woningen bevat, zal parallel aan deze woonprogrammering in het eerste kwartaal van 2021 tot besluitvorming worden gebracht in alle gemeenteraden in Zuid-Limburg.

### ***Maastricht gaat voor een sterke woonregio, maar niet op basis van vrijblijvendheid***

De regionale afspraken zorgen ervoor dat gemeenten elkaar niet gaan beconcurreren en 'meer van hetzelfde' gebouwd wordt, maar juist enkel woningen worden toegevoegd met toekomstperspectief. Tegelijk zullen bestaande plannen die niet meer aan de eisen voldoen moeten worden afgevoerd. Een lastige opgave die alleen realistisch is als er toezicht is op het nakomen van de afspraken vanuit het regionale belang.

Zo kan worden gewerkt aan een sterke, complementaire regionale woningmarkt waar niet alleen wordt gekeken naar het lokale belang, maar het belang van de kracht van Zuid-Limburg. 'Via de band' profiteren daar alle Zuid-Limburgse gemeenten en dus ook de inwoners van Maastricht. Maastricht zet daarom in op continuering van de regionale afstemming van woningbouwplannen met als essentiële voorwaarde dat de provincie blijft toezien op het nakomen van de afspraken.

### ***Meer balans in het regionale woningaanbod***

Stec geeft aan dat er meer geïnvesteerd moet worden in sociale spreiding. Met andere woorden sociale en middeldure woningen zouden beter gespreid zouden moeten worden tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten. Wij constateren dat dat in de regio Maastricht-Heuvelland nog sterker speelt dan in beide andere subregio's. Het overgrote deel van de betaalbare woningvoorraad staat in Maastricht, met als gevolg dat financieel minder draagkrachtige huishoudens zich vooral vestigen in de stad. De woningvoorraad in het Heuvelland is over het algemeen veel duurder en de laatste jaren is daar vooral ook duur gebouwd. Dat vergroot dat contrast nog eens. Wij ondersteunen deze aanbeveling daarom ook van harte en zetten in op een betere spreiding. Dat betekent dat wij van de regiogemeenten verwachten dat zij tenminste de eigen lokale behoefte aan sociale huurwoningen volledig zelf vervullen door nieuwbouw en/of aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zal van de provincie worden gevraagd projecten voor sociale woningbouw in stad en regio financieel te ondersteunen, als ook ruimte in de provinciale regelgeving om deze projecten mogelijk te maken.

### ***Investeren in de positie van bestaande (vooral particuliere) woningen***

Balans op de woningmarkt -ook op de lange termijn- betekent, naast nieuwe woningen bouwen en plannen intrekken die niet voldoen aan de behoefte, ook investeren in de bestaande woningvoorraad. Niet duurzame, slecht onderhouden woningen aan de randen van de stad en/of in de zwakkere wijken in stad en regio kunnen leeg komen te staan op termijn. Met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid. De markt lost dit probleem niet op. Deze heeft in de regel geen oog voor de effecten van nieuwbouw op de lange termijn. Zij zijn meer gericht op de afzetbaarheid op de korte termijn. Ook bij deze opgave wordt de samenwerking gezocht met de regio en Provincie. Voorbeeld van een mogelijke oplossingsrichting zijn de dubbel duurzaam leningen die de Provincie ter beschikking stelt voor woningeigenaren die hun woning zowel levensloopgeschikt als duurzaam willen maken.

## 5. Uitwerking doelgroepen

### 5.1 Deeluitwerking: Sociale woningvoorraad

#### Uitkomst woningmarktanalyse

- Het onderzoek van Stec laat -net als voorgaande onderzoeken in eerdere jaren- een daling van de doelgroep op de langere termijn zien. Dit leidt tot een afname van de vraag en op termijn een overschot aan sociale huurwoningen. Dit overschot zal echter alleen ontstaan als de in het onderzoek berekende verhuisbeweging ook tot stand komt. Dan zullen veel sociale huurwoningen vrijkomen door huishoudens die naar de koopsector vertrekken. Bovendien zullen veel sociale huurwoningen die vrijkomen niet geschikt zijn voor ouderen die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning in de sociale sector.
- De andere uitgevoerde onderzoeken laten zien dat er met name als gevolg van de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen, maar ook van starters op de woningmarkt, de hiervoor genoemde ouderen die een levensloopbestendige huurwoning zoeken en internationale werknemers er een aanvullende behoefte is aan sociale huurwoningen. Dat zet het berekende overschot in een ander daglicht en vraagt om een zorgvuldige afweging hoe hiermee om te gaan. Bovendien heeft het rijk eind 2020 besloten om de inkomensgrenzen zodanig aan te passen dat hierdoor de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning groter is geworden dan waarmee in het woningmarktonderzoek is gerekend.
- De goedkope scheefheid (hogere inkomens in goedkopere huurwoningen) is de afgelopen jaren gedaald naar 10%. De dure scheefheid (lagere inkomens in duurdere huurwoningen) is gegroeid naar 14%.

#### Vertaling naar woonprogrammering

- Er is -in tegenstelling tot voorgaande jaren- (weer) een uitbreidingsopgave in de permanente sociale huur. Deze kan deels tijdelijk worden ingevuld. De saldo nul uit de huidige woonprogrammering komt daarmee te vervallen.
- Gelet op de sloop die de woningcorporaties de afgelopen jaren hebben uitgevoerd vooruitlopend op geplande vervangende nieuwbouw worden de komende jaren al een substantieel aantal nieuwe sociale huurwoningen (ca. 600) toegevoegd.
- Door passend toewijzen wordt van rijkswege gestuurd op het verder verminderen van goedkope en dure scheefheid. Een verdere vermindering van goedkope scheefheid wordt in deze woonprogrammering niet als een expliciet beleidsdoel gezien. De huidige 10% goedkope scheefheid komt ook overeen met het percentage sociale huurwoningen dat corporaties van het rijk mogen toewijzen aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Met het sturen op behoud van voldoende sociale huurwoningen wordt gestuurd op het verminderen van dure scheefheid. Hier is in het kader van de woonprogrammering geen nadere actie op nodig.
- Een mogelijkheid om sterker te sturen op de nieuwbouw van sociale huurwoningen als ook op het betaalbaar blijven hiervan is het opnemen van de categorie 'Sociale huurwoning' in het bestemmingsplan. Daarmee wordt vastgelegd welk aandeel van de nieuwbouw tot deze categorie moet behoren. Wettelijk geldt hiervoor de landelijke prijsgrens van de huurtoeslag (€ 737,14; prijspeil 2020).

Om dit te kunnen toepassen moet de raad eerst een op de Huisvestingswet gebaseerde doelgroepenverordening vaststellen waarin wordt bepaald wie voor deze woningen in aanmerking kan komen. De raad heeft onlangs een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen deze verordening op te stellen en aan de raad voor te leggen.

Dit vraagstuk is overigens breder dan alleen sociale huurwoningen. In het bestemmingsplan kunnen naast sociale huur ook de categorieën sociale koop, middeldure huur en vrije kavels worden vastgelegd. Niet alleen vanuit de gedachte dat er tekorten zijn aan deze woningen, maar ook om te garanderen (door het opnemen van een termijn waarin bijvoorbeeld een sociale huurwoning een sociale huurwoning moet blijven) dat deze nieuwbouwwoningen ook betaalbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze zijn gebouwd. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen en de verwachting dat deze via marktwerking onvoldoende gebouwd zullen worden, wordt in het kader van deze programmering voorgesteld na de vaststelling van de woonprogrammering voor nieuwe plannen een dergelijke doelgroepenverordening op te stellen en minimale percentages sociale huurwoningen in bestemmingsplannen te gaan vastleggen. Voor de noodzaak ook minimumpercentages voor middenhuur op te nemen geeft het woningmarktonderzoek gezien de beperkte uitbreidingsvraag voor middenhuur geen onderbouwing. Sociale koopwoningen zouden ook via uitgifte van goedkope vrije kavels gerealiseerd kunnen worden.

- Het gemengd wonen van verschillende inkomensgroepen in een buurt wordt als waardevol gezien. Daar waar er sprake is van een grote concentratie van goedkope huurwoningen op buurtniveau wordt gestreefd naar het differentiëren van de woningvoorraad op wijkniveau. M.a.w.: een betere spreiding van sociale huurwoningen over de stad. Conform de visie op de woonmilieus is het niet bedoeling om elke wijk in de stad 'gelijk te trekken', maar wel om buurten met bovenmatig veel sociale huur afwisselender te maken. Het gemiddeld aantal sociale huurwoningen in Maastricht is 36%. Dit verschilt per wijk van 0% tot 84%. Deze woonprogrammering draagt bij aan een meer evenwichtige verdeling door ervan uit gaan dat de uitbreidingsopgave van 750 sociale huurwoningen bij voorkeur niet plaatsvindt in buurten met relatief veel sociale huur, maar wel in buurten met relatief weinig sociale huur.

Concreet: de toevoeging concentreren in buurten waar het aandeel sociale huur onder de 25% ligt (20 buurten). Omdat de toevoeging van 1.875 sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad beperkt is en deze wordt verdeeld over meerdere buurten, zal dit leiden tot een beperkte stijging van het aandeel sociale huur in deze buurten. Een en ander betekent niet dat er in andere buurten geen nieuwbouw van sociale huurwoningen kan plaatsvinden. Slechte sociale huurwoningen worden vervangen door nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar per saldo neemt het aandeel sociale huurwoningen hier niet verder toe. Nieuwbouw die plaatsvindt via combinatieplannen van sociale huur en andere woningcategorieën zijn ook mogelijk in buurten met een aandeel sociale huur boven de 50% onder de voorwaarde dat het plan per saldo geen verhoging van het aandeel sociale huur oplevert.

- Naast een evenwichtige spreiding over de stad is een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen in de regio van belang. Op dit moment is de samenstelling in eigendomsverhoudingen en prijssegmenten per gemeente eenzijdig. Lees: de voorraad sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen is te veel geconcentreerd in de steden. Ook de (vervolghuisvesting voor) MO en GGZ is in de steden geconcentreerd. Hierin moet meer evenwicht komen. De regiogemeenten moeten zelf de lokale behoefte aan sociale huurwoningen invullen (meer bouwen voor jongere starters en voor doorstromende senioren). Dat de regiogemeenten moeten bouwen voor de lokale behoefte is in de SVWZL vastgelegd. Het komt er echter op aan om meer strikte regionale afspraken over het bouwen van sociale huurwoningen en betaalbaarheid te maken.

## Programma

Categorie	Aantal
Huurwoningen onder 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 619)	1.375
Huurwoningen tussen 1 <sup>e</sup> aftoppingrens en grens huurtoelag (€ 737)	325

## Nadruk in aanpak

	Woonruimteverdeling	Aanpassen bestaande woningen	Herbestemmen bestaande niet-woongebouwen	Nieuwbouw
Permanent				
Tijdelijk				

Legenda: Donkergroen = Belangrijk, Lichtgroen = Aanvullend

## **5.2 Doelgroepen: (koop-)starters/recent afgestudeerden**

### Uitkomst woningmarktanalyse

- Er zijn op zich voldoende voor starters geschikte woningen in de bestaande woningvoorraad. Dat geldt voor zowel voor nieuwe starters op de woningmarkt als koopstarters. Maar deze komen onvoldoende beschikbaar op de markt. Hun positie is daarmee vergelijkbaar met spoedzoekers.
- Via op doorstroming gerichte nieuwbouw kunnen voor starters geschikte woningen vrij worden gemaakt. Die doorstroming komt nu onvoldoende op gang. Corona heeft bovendien een remmend effect op de doorstroming. Gerichte nieuwbouw kan hier verandering in brengen.
- Door de snelle prijsstijgingen van woningen is het voor starters steeds moeilijker om aan een woning te komen. De huren stijgen sneller dan de inkomens. En voor koopstarters geldt dat de verruiming van de financieringsnormen niet opweegt tegen de prijsstijging van koopwoningen.
- De woningvraag van (koop-)starters valt in grote mate samen met de woningvraag van recent afgestudeerden. Daarom zijn deze in de uitwerking samengevoegd met de groep starters.

### Uitkomst woningmarktanalyse

- Evenals starters zijn recent afgestudeerden geholpen met flexibele, tijdelijke concepten, als 'snelle' oplossing in opstap naar permanente huisvesting.
- De voorstellen voor (koop-)starters bedienen daarmee ook de vraag van recent afgestudeerden.
- Bij het vasthouden van recent afgestudeerden is het vinden van een passende baan het belangrijkste. Bij het in latere jaren verhuizen spelen woonmotieven een grotere rol. Inspanningen voor het langdurig vasthouden van afgestudeerden moeten dan ook gericht zijn op het voorzien in voldoende (betaalbaar) woningaanbod.

## Andere relevante aspecten

- In antwoord op de motie van de raad over de starterslening is aangegeven dat in de woonprogrammering een integrale afweging zou worden gemaakt over de voor starters in te zetten instrumenten en middelen.
- Het verruimen van de financieringsruimte van starters door het verstrekken van startersleningen. De gemeente Maastricht heeft in juli 2020 het bestaande fonds weer opengesteld voor nieuwe aanvragen. Hiermee kan een beperkt aantal leningen worden verstrekt. De eerdergenoemde analyse van De Nederlandse Bank suggereert dat dit niet veel zal helpen. Verhogen van de maximale leenruimte, hetzij door verruiming van de algemene financieringsruimte voor een hypotheek, hetzij door een aanvullende starterslening, leidt tot een stijging van de huizenprijzen die het effect van de extra financieringsruimte weer tenietdoet.

De Nederlandsche Bank concludeert dat starters meer geholpen zijn met het verder afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. Dit remt de stijging van huizenprijzen. Omdat de beslissing om te kopen of te huren minder wordt verstoord, komt dit ook ten goede aan het goed functioneren van de huurmarkt, wat juist voor starters belangrijk is.

- De woonvraag van starters concentreert zich op woningen in het stedelijk gebied, op loopafstand van voorzieningen, met OV in de buurt. Een deel van de starters is geïnteresseerd in concepten als community building en het delen van voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten. Betaalbaarheid en toegankelijkheid zijn erg belangrijk.
- Alleenstaanden en stellen verschillen qua woningvraag. Voor alleenstaanden dient de nadruk te liggen op huurappartementen met een huur tot middelduur en in mindere mate op goedkope koopwoningen tot ca. € 200.000,-. Voor stellen dient de nadruk te liggen op grondgebonden koopwoningen tot een prijs van ca. € 250.000,- en in mindere mate op huurwoningen met een huur tot en met middelduur.
- Uit het recente onderzoek naar buy-to-let in Maastricht<sup>30</sup> blijkt dat koopstarters de afgelopen jaren over het algemeen nog goed aan de bak zijn gekomen. Wel is de indruk dat een betaalbare koopwoning voor koopstarters in toenemende mate moeilijker bereikbaar wordt. Dat speelt sterker in wijken in Maastricht waar zowel koopstarters als kopers voor buy-to-let actief zijn. Zij richten zich weliswaar op andere woningcategorieën, maar door de grote vraagdruk in bepaalde buurten stijgt de vraagprijs van alle woningen. Hierdoor worden sommige buurten voor koopstarters minder toegankelijk.

## Vertaling naar woonprogrammering

- (Koop-)starters zijn primair aangewezen op bestaande woningen, want er zijn in principe voldoende betaalbare woningen om in de vraag te voorzien. Door op maximale doorstroming gerichte nieuwbouw in andere prijsklassen in te zetten komen deze betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad voor deze doelgroep vrij. De prijsstelling van de nieuwbouwwoningen dient dan wel goed aan te sluiten op wat doorstromers vragen. Anders komt de doorstroming niet tot stand. Het onderzoek van Stec laat zien dat er dan niet alleen dure woningen gebouwd moeten worden.
- In deze groep is er naar verhouding veel belangstelling voor microwonen. Hetzij ingegeven door betaalbaarheid, hetzij uit overtuiging. Het past bij een flexibele levensstijl, waarin bezit minder belangrijk en ervaringen belangrijker worden. Daarom hebben zij vaak een voorkeur voor huren boven kopen.

---

<sup>30</sup> 'Buy-to-let in Maastricht, Rotterdam en Utrecht; Omvang, dynamiek en de verhouding met koopstarters', Kadaster, mei 2020

- Inspelen op deze groep vraagt om woningen op plekken met een hoge belevingsdichtheid, in het stedelijk gebied, op korte afstand van stedelijke voorzieningen.
- Hoe kleiner de woning, des te belangrijker zijn de voorzieningen buiten de woning. Dat geldt ook voor gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten in het complex. Het is een kritische doelgroep. Daarom moet er goed worden nagedacht over waar bewoners privé over willen beschikken en wat zij met anderen willen delen.
- Er worden, evenals bij studentenhuisvesting en in lijn met het huidige beleid uit de Woonvisie Maastricht 2018, geen aanvullende eisen ten aanzien van de woninggrootte gesteld bovenop de eisen uit het landelijke Bouwbesluit. Betaalbaarheid staat voorop. Marktpartijen worden uitgenodigd hier creatief invulling aan te geven binnen de landelijke regels van het Bouwbesluit en het puntensysteem uit het landelijke WoningWaarderingsStelsel (WWS). Via bestemmingsplannen zal worden gestuurd op betaalbare nieuwbouw.
- Als tussenstap op weg naar een permanente woning kunnen tijdelijke woonconcepten een rol spelen. Voor starters op de woningmarkt die zijn aangewezen op/een voorkeur hebben voor de huursector, komen de volgende maatregelen in beeld: 1) ontwikkelen van flexibele, tijdelijke concepten die kunnen voorzien in de acute woningvraag van deze groep en 2) het aanbieden van tijdelijke contracten voor de verhuur van bestaande woningen. Gedacht kan worden aan het ontwikkelen van enkele flexibele huurconcepten voor starters in de orde van grootte van 50 woningen per jaar. Gedurende een periode van 6 jaar. Totaal 300 woningen. Zie verder de uitwerking tijdelijke huisvesting.
- Voor koopstarters geldt dat met nieuwbouw het aandeel betaalbare koopwoningen in wijken die nu minder toegankelijk zijn voor starters kan worden vergroot. De inzet van startersleningen daarbij kan ervoor zorgen dat de bereikbaarheid verder wordt vergroot. Als tussenstap naar een koopwoning kan worden gedacht aan het ontwikkelen van enkele flexibele huurconcepten voor koopstarters in de orde van grootte van 50 woningen per jaar. Gedurende een periode van 6 jaar. Totaal 300 woningen. Zie verder de uitwerking tijdelijke huisvesting.
- Aanvullend hierop wordt de starterslening voortgezet. Deze is beschikbaar voor zowel bestaande als nieuwe woningen. In het fonds zit een bedrag van ruim € 926.000,- (waarvan 231.000,- gemeentelijke bijdrage en bijna € 695.000,- provinciale bijdrage). Uitgaande van een gemiddeld leenbedrag van € 25.000,- kunnen hiermee 37 startersleningen worden verstrekt. In de loop van de tijd worden dit er natuurlijk meer, omdat het fonds langzaam weer wordt gevuld doordat leningen worden afgelost.
- Het voorstel is om dit bedrag -indachtig de motie van de raad over het voortzetten van startersleningen- dusdanig op te hogen zodat hiermee 100 startersleningen kunnen worden verstrekt. Hiervoor is een extra gemeentelijke bijdrage nodig van € 393.750,-, in de veronderstelling dat ook de provinciale bijdrage in gelijke mate wordt verhoogd. Dekking hiervoor kan gevonden worden in de resterende middelen voor vraaggericht bouwen. Daarmee zou de totale omvang van het budget uitkomen op € 2.500.000,-, waarvan € 625.000,- gemeentelijke middelen. Besluitvorming over deze extra bijdrage moet worden afgezet tegenover de andere woonopgaven van de stad en de hiervoor benodigde middelen. Als de starterslening wordt gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning, biedt de provinciale regeling Duurzaam Thuis mogelijkheden om de woning op te knappen en daarbij meer duurzaam en levensloopbestendig te maken.
- De gemeente draagt financieel bij aan de bouw van woningen, omdat hiervoor een vaste grondprijs geldt. Deze is lager dan wanneer met residuele grondprijzen wordt gerekend. Er geldt een maximale koopsom van € 225.000,-. Met deze prijsgrens komen ook lage middeninkomens tot € 48.000,- hiervoor in aanmerking. Hiermee krijgt de groep



huishoudens met lage middeninkomens (tussen € 42.000,- en € 48.000,-) die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen en vaak moeite hebben om een koopwoning aan te kopen een steuntje in de rug.

- Ook voor de categorie 'sociale koopwoning' wordt voorgesteld deze in een doelgroepenverordening op te nemen en in het bestemmingsplan vast te leggen om daarmee meer op betaalbaarheid te kunnen sturen. Wettelijk is een prijsgrens van € 200.000,- vastgelegd. Het rijk verhoogt deze grens in 2022 naar € 310.000,- (wordt opgenomen in de Omgevingswet). Maastricht hanteert voor de starterslening een maximale koopsom van € 225.000,- (dit sluit aan bij de prijsgrens die de provincie Limburg hanteert bij de starterslening). Voor gemeenten die een woondeal hebben gesloten, gaat deze grens in 2020 al omhoog. Gemeenten zonder woondeal kunnen hiervoor een aanvraag indienen bij het Ministerie van BZK.
- Er zijn meerdere manieren om de positie van starters te verbeteren. Het reguleren van buy-to-let is daar één van. Voor koopstarters geldt dat zij in bepaalde buurten (met name de binnenstad en de wijken gelegen direct ten oosten en ten westen daarvan) relatief weinig mogelijkheden hebben om een betaalbare koopwoning te vinden. Het rijk ontwikkelt -als alternatief voor een zelfbewoningsplicht- de mogelijkheid van een 'opkoopbescherming' bij de verkoop van bestaande woningen. Als deze regeling door het parlement is vastgesteld (BZK heeft aangegeven dat zij streeft naar kamerbehandeling voor de Tweede Kamerverkiezingen van maart 2021), zal worden beoordeeld of invoering hiervan in Maastricht een meerwaarde heeft voor de huisvesting van starters. Daarbij zal ook worden gezien of herinvoering van een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw wenselijk is. Dit valt buiten de reikwijdte van de woonprogrammering en wordt daarom hier niet verder uitgewerkt.
- Friends-contracten kunnen ook voor starters een aantrekkelijke optie zijn. Een aantal bewoners heeft dan een gezamenlijk huurcontract en delen de kosten voor een woning die zij gezamenlijk bewonen. Ook voor PHD's kan een dergelijk concept aantrekkelijk zijn. Op grond van het Maastrichtse beleid voor splitsen en omzetten zijn deze friends-contracten in de bestaande woningvoorraad niet toegestaan. Het is namelijk een variant van kamergewijze verhuur. En voor het gemeentelijk beleid maakt het niet uit welk huurcontract er is gesloten.

In nieuw te realiseren complexgewijze grootschalige nieuwbouw wil de gemeente friends-contracten op beperkte schaal mogelijk maken (vergelijk Wauwhaus).

### Programma

Categorie	Aantal
Starters in huur	300
Koopstarters	300

### Nadruk in aanpak

	Woonruimteverdeling	Aanpassen bestaande woningen	Herbestemmen bestaande niet-woongebouwen	Nieuwbouw
Permanent				
Tijdelijk				

Legenda: Donkergroen = Belangrijk, Lichtgroen = Aanvullend

### 5.3 Deeluitwerking: Wonen en zorg

#### Uitkomst woningmarktanalyse

- In de afgelopen jaren is het scheiden van wonen en zorg ingevoerd teneinde de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen. Dit wordt extramuralisering of ambulantisering genoemd. Dit betekent dat cliënten in de relatief lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal). 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. In de Woonprogrammering 2016-2020 was hiervoor al ruimte geboden (één van de uitzonderingscategorieën voor kleinschalige initiatieven).
- Uit de actualisatie blijkt dat er geen sprake is van een verder oplopend tekort aan levensloopbestendige woningen. Wel hebben we te maken met een ongelijke spreiding over de stad en een onvoldoend betaalbare en beschikbare levensloopbestendige woningen.
- De problematiek wordt verzwaard doordat veel van deze woningen worden bewoond door mensen voor wie dat minder of niet noodzakelijk is. Omdat het niet mogelijk en wenselijk is om deze groep te doen verhuizen, blijft er een opgave om in de toekomst de bestaande woningvoorraad door aanpassingen meer levensloopbestendig te maken.
- Het onderzoek van Companen leidt tot onderstaande opgave voor de groei van levensloopbestendige woningen. De uitkomsten van het onderzoek van Stec zijn gebruikt om te bepalen welk deel daarvan als wonen met zorg gerealiseerd moet worden gezien de toename van de vraag hiernaar.

**Tabel 28**  
**Opgave levensloopbestendige woningen**

Groei behoefte levensloopbestendig	Sociale sector	Particuliere sector (huur en koop)	Totaal
<b>Groei behoefte (Companen)</b>	900	1.600	2.500
<b>Huidig tekort (Companen)</b>	300	PM	300+PM
<b>Totaal</b>	1.200	1.600+PM	2.800+PM
<b>Waarvan woonzorgwoningen (Stec)</b>	PM	PM	600

#### Vertaling in woonprogrammering

- Bij kwaliteitsverbetering en bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid het uitgangspunt. Dit draagt bij aan de wensen van de woonconsument en aan een duurzaam gebruik van de woningvoorraad. Het huidige beleid is erop gericht dat ouderen kunnen kiezen uit een breed palet aan woonvormen: met of zonder zorg, zelfstandig of gemeenschappelijk, in een appartement of een patiobungalow.
- Ouderen zonder ernstige beperkingen moeten, als zij dat wensen, zo lang mogelijk in hun huidige woning zelfstandig kunnen blijven wonen. Om dat mogelijk te maken, is het -naast informatievoorziening over woningaanpassing en inzet vanuit de WMO- ook van belang dat

er in bestemmingsplannen voldoende ruimte wordt geboden voor bijvoorbeeld kangoeroewoningen (de feitelijke vraag hiernaar is overigens zeer beperkt) en het realiseren van slaapkamers en badkamers op de begane grond van eengezinswoningen.

- De hoofdpoging bij ouderenhuisvesting ligt bij de bestaande woningvoorraad. Met de WMO kan de gemeente bewoners ondersteunen bij het toegankelijker maken van hun woningen. Dat gebeurt op individuele basis. Er is binnen het bestaande WMO-budget geen ruimte om woningen complexmatig op voorraad aan te passen. Ook kleven hier juridische risico's aan. Daarnaast kunnen tijdelijk te realiseren mantelzorgwoningen een bijdrage leveren aan de invulling van de behoefte aan levensloopbestendige woningen.
- Het realiseren van woonzorgwoningen in tijdelijke huisvesting wordt niet wenselijk geacht, omdat deze bij voorkeur nabij (centraal gelegen) voorzieningen worden gerealiseerd en locaties voor tijdelijke huisvesting hier in de regel niet beschikbaar zijn.
- Er is een beperkte nieuwbouwpoging daar waar het gaat om zwaardere zorg waarvoor dusdanige bouwkundige eisen gelden dat deze via woningaanpassing niet of alleen tegen zeer hoge kosten zijn aan te brengen. In het landelijke Bouwbesluit zijn eisen voor de toegankelijkheid van nieuwbouw opgenomen. Levensloopbestendigheid is dus voor een groot deel al via deze weg geregeld. Het is de gemeente niet toegestaan hier aanvullende verzwarende eisen aan toe te voegen.
- Gerichte nieuwbouw moet ervoor zorg dragen dat ouderen die dat wensen kunnen verhuizen naar geschikte nieuwbouw in zowel huur als koop. De inzet van een verhuiscoach om ouderen hierbij te ondersteunen valt te overwegen. De achtergrond hiervan is niet ouderen te stimuleren zoveel mogelijk te verhuizen, maar hen te wijzen op de mogelijkheden die er zijn. Voor het woonbeleid is dit interessant, omdat zij bij verhuizing woningen achterlaten die vrijkomen voor andere doelgroepen. Ervaringen in andere gemeente leren dat hiermee bescheiden resultaten kunnen worden geboekt. Het vergt wel de nodige inzet van capaciteit en financiën.
- Er wordt gestuurd op het clusteren van nieuwbouwwoningen met een hoog niveau van geschiktheid voor ouderen en mensen met geestelijke of lichamelijke beperkingen op centraal gelegen plekken in de wijk nabij clusters van voorzieningen. Woningen die toe- en doorgankelijk moeten zijn voor bijvoorbeeld een rolstoel, zijn immers in de bestaande voorraad niet of slechts tegen zeer hoge kosten te maken.
- Op grond van de verschillende behoeftcijfers wordt een indicatief nieuwbouwprogramma van 600 woonzorgwoningen tot 2030 voorgesteld. De locatie van deze voorzieningen dient aan te sluiten bij de ladder voor de locatiekeuze uit van de Omgevingsvisie en dient (cf uitkomsten onderzoek PC-kwadraat uit 2016) bij te dragen aan een betere spreiding van deze woningen over de stad. Deze woningen worden bij voorkeur gerealiseerd in de centra van wijken in de nabijheid van voorzieningen.  
De woonzorgwoningen worden verhuurd met een daaraan gekoppelde zorgverleningsovereenkomst. Door hiervoor een apart aandeel te reserveren biedt de woonprogrammering ruimte voor deze ontwikkeling (overigens is dat in woonprogrammering 2016-2020 ook het geval, omdat zorgwoningen tot de uitzonderingen behoren waarvoor geen getalsmatige beperkingen gelden). Maar door in de nieuwe woonprogrammering een aparte positie te geven aan woonzorgwoningen, geeft dit een stimulans aan de ontwikkeling van dergelijke projecten.
- Voor de invulling van overige behoefte aan levensloopbestendige woningen (2.800-600 = 2.200) geldt dat deze primair wordt ingevuld door aanpassing van bestaande woningen en herbesteding van bestaande niet-woongebouwen in zowel de sociale als particuliere sector.

- Via de woonruimteverdeling kan er gestuurd worden op het toewijzen van levensloopbestendige woningen aan huishoudens die hier behoefte aan hebben.

### Programma

Categorie	Aantal
Nieuwbouw woonzorgwoningen	600
Woningaanpassing bestaande woningen	2.200

### Nadruk in aanpak

	Woonruimteverdeling	Aanpassen bestaande woningen	Herbestemmen bestaande niet-woongebouwen	Nieuwbouw
Permanent				
Tijdelijk				

Legenda: Donkergroen = Belangrijk, Lichtgroen = Aanvullend

## 5.4 Deeluitwerking: Vervolghuisvesting Maatschappelijke Opvang/GGZ

### Uitkomst woningmarktanalyse

- Bij de vervolghuisvesting van doelgroepen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang en Geestelijke Gezondheidszorg komt naar voren dat een deel van deze doelgroepen doorstroomt naar een tussenvoorziening (ca. 180 personen tot 2030) en een deel naar een zelfstandige woning (335 personen per jaar).
- Companen berekent dat er voor de bijzondere doelgroepen onvoldoende woningen vrijkomen in de bestaande woningvoorraad om deze doelgroepen (passend, tijdig en betaalbaar) te kunnen huisvesten. Omdat deze doelgroepen meestal een laag tot zeer laag inkomen hebben, zijn zij aangewezen op de goedkope woningen, c.q. betaalbare woningen tot de aftoppingsgrens. Dat impliceert dat er extra aanbod zou moeten worden gecreëerd.
- Tegenover de jaarlijkse vraag van 335 woningen staat volgens Companen een jaarlijks vrijkomend aanbod voor bijzondere doelgroepen van 92 woningen in het goedkoopste segment en 385 woningen in het betaalbare segment (totaal 477 woningen; kamers zijn in deze berekening niet betrokken). Companen heeft daarbij verondersteld dat conform de huidige afspraken maximaal 55% van alle vrijkomende goedkope en betaalbare voor bijzondere doelgroepen beschikbaar komt (en daarmee dus minimaal 45% van de vrijkomende woningen via het aanbodmodel aan reguliere woningzoekenden wordt aangeboden; dit om te voorkomen dat reguliere woningzoekenden niet meer in staat worden gesteld om een passende woning te vinden).

Op het eerste gezicht lijkt dat voldoende. Maar hier staat tegenover dat er ook andere maatwerkgroepen zijn (waaronder ook 'eigen inplaatsing' en 'herstructurering'<sup>31</sup>) die een beroep doen op de goedkope en betaalbare woningvoorraad. Bovendien is er bij statushouders en de 50-gezinnenaanpak behoefte aan grote en goedkope eengezinshuurwoningen.

<sup>31</sup> Dit zijn woningzoekenden die op grond van renovatie/sloop (tijdelijk) een andere woning nodig hebben.

De combinatie van grondgebonden met groot en goedkoop komt slechts spaarzaam vrij door doorstroming. De realiteit gebiedt te zeggen dat het in de huidige omstandigheden niet mogelijk is om dergelijke woningen bij te bouwen. In ieder geval niet, zonder dat betrokken partijen hier extra financieringsmogelijkheden voor bieden. Corporaties kunnen binnen de huidige financiële mogelijkheden nog maar zeer beperkt woningen bouwen onder de aftoppingsgrenzen. Voor grotere gezinswoningen is dit onmogelijk, zonder dat een corporatie hiervoor zwaar onrendabel investeert.

Uit gegevens van Thuis in Limburg blijkt dat de afgelopen jaren ca. 20% van de woningen is toegewezen aan urgenten (incl. herstructurering). In de regel gaat het daarbij om woningen onder de aftoppingsgrenzen. Dat betekent dat van de 55% van de goedkope en betaalbare woningen die aan bijzondere doelgroepen worden toegewezen er ca. 35 procentpunt resteert voor de andere bijzondere doelgroepen zoals opgenomen in het rapport van Companen. Dit betekent dat er voor deze doelgroepen ca. 300 woningen per jaar beschikbaar komen. Dit is lager dan de berekende jaarlijkse vraag, zodat geconcludeerd kan worden dat er te weinig aanbod is.<sup>32</sup>

Het is duidelijk dat er met name een knelpunt zit bij woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2020: € 432,51). Het aantal goedkope huurwoningen onder deze grens slinkt snel en er komen er dus weinig beschikbaar. In bovenstaande berekeningen is opgenomen dat van het jaarlijks vrijkomende aanbod slechts 20% van de woningen een huur heeft onder de aftoppingsgrens.

Met de corporaties zal overleg worden gevoerd over de wijze waarop het aanbod van de goedkoopste woningen op peil kan blijven. Daarom is in het indicatieve woningbouwprogramma een opslag van 400 tijdelijke woningen toegevoegd voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De keus voor tijdelijk is ingegeven door de overweging dat op termijn een overschot aan sociale huurwoningen kan worden verwacht. Daarmee ligt een permanente uitbreiding niet voor de hand. Een tweede punt van aandacht is de evenredige spreiding en het tegengaan van ongewenste concentraties van bijzondere doelgroepen op buurt- en complexniveau.

- *Behoeftetussenvoorziening:* Voor de tussenvorm van wonen moeten mogelijk nieuwe woningen worden ontwikkeld of bestaande woningen worden omgevormd. Een tussenvorm van wonen is, met uitzondering van tussenvormen voor verstandelijk beperkten, een woning die op tijdelijke basis wordt verhuurd. Dat betekent dat het doel is dat de bewoner uiteindelijk uitstroomt naar een reguliere zelfstandige woning. Gespikkeld wonen is een voorbeeld van een tussenvorm van wonen.
- In onderstaande tabel is op basis van het rapport van Companen de vraag naar tussenvormen van wonen afgezet tegen het huidige, bekende, aanbod aan gespikkelde woonvormen. Omdat deze enquête niet door alle aangeschreven zorginstellingen is ingevuld is het mogelijk dat het huidige aanbod niet volledig is. De berekende resterende vraag kan daarmee worden gezien als een maximale, maar mogelijk niet volledig noodzakelijke, toevoeging die nodig is om aan de vraag tot 2025 te voldoen en mogelijk een overaanbod aan tussenvoorzieningen kan veroorzaken. Bij de berekening van de gewenste uitbreiding is er -m.u.v. woningzoekenden met een verstandelijke beperking, waar het gaat om een eenmalige uitbreiding- van uitgegaan dat de gemiddelde verblijfsduur ca. 2 jaar is. Daarom is de vraag in de volgende tabel verdubbeld.

---

<sup>32</sup> Ter nuancering: Er worden per jaar door de corporaties 140 woningen gereserveerd voor kandidaten die via Housing bij de woningcorporaties worden voorgedragen voor zelfstandige huisvesting. Dit gereserveerde aantal is de afgelopen jaren niet volledig gebruikt.

Tabel 29

Vraag en aanbod naar tussenvoorzieningen voor kwetsbare doelgroepen in Maastricht

Doelgroep	Jaarlijkse vraag naar tussenvoorzieningen in 2019	Vraag naar tussenvoorzieningen in 2030 (bij uitstroom / doorstroom na 2 jaar)	Aanbod tussenvoorzieningen 2020 (voor zover bekend)	Gewenste maximale uitbreiding tot 2030
Verstandelijk beperkten		90	64	26
Kwetsbare Jongeren	30	60	34*	26
Beschermd wonen	37	74	11	63
Maatschappelijke Opvang	59	118	15**	103
<b>Totaal</b>		<b>186</b>	<b>124</b>	<b>218</b>

\*Credohuis (2) & Kamers met Kansen (32)

\*\*Hartelstein (15)

Bron: Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen, Companen, bewerking gemeente Maastricht

- Kernbegrippen bij de invulling zijn: kleinschalig, verspreid over de stad, kleine, goedkope, zelfstandige woningen, verhuurd met tijdelijk huurcontract voor 2 jaar, soms met begeleiding en zorg. Voor jongeren onder de 23 jaar dienen de huren onder de kwaliteitskortingsgrens te liggen, omdat zij anders geen recht hebben op huurtoeslag. Voor de andere doelgroepen dienen de huren niet hoger te zijn dan de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens van de huurtoeslag (het gaat in de regel om alleenstaanden).
- Er kan in overleg met de corporaties gekozen worden voor een 'omklapmodel'. Als een bijzondere doelgroep naar tevredenheid van burens en verhuurder woont in de buurt en na die twee jaar in dezelfde woning wil blijven, kan het huurcontract alsnog worden omgezet naar een normaal huurcontract voor onbepaalde tijd. Dit model heeft de voorkeur vanuit de wens tot stabiliteit. Zo wordt immers een vervolghuurwoning voorkomen.
- Gelet op de sloop die de woningcorporaties de afgelopen jaren hebben uitgevoerd vooruitlopend op geplande vervangende nieuwbouw is de verwachting dat de komende jaren er voldoende betaalbare en goedkope segment sociale huurwoningen worden bijgebouwd voor de vraag naar zelfstandige betaalbare woningen voor de uitstromende bijzondere doelgroepen.
- Voor het realiseren van de nieuwe tussenvormen zijn er drie lijnen: omvorming Beschermd Wonen voorzieningen, de transformatie van bestaande complexen en nieuwbouw van complexen. Er is bewust gekozen voor complexen, omdat dit betekent dat er sprake is van één beheerder die kan toezien op een passende mix van bijzondere doelgroepen en (eventueel) andere doelgroepen.

Omdat er bij deze nieuwe tussenvormen sprake is van (verplichte) afname van zorg, gaat het hier om maatschappelijk vastgoed waar ook wordt gewoond. Dit houdt in dat dergelijke tussenvormen vallen onder 'zorgwoningen' die zijn uitgezonderd van de compensatieverplichting in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Omdat het huidige aanbod van tussenvormen nog niet in kaart is gebracht en omdat er zich voortdurend nieuwe tussenvormen ontwikkelen, wordt aan de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid gegeven om de behoefte aan de aanvullende tussenvoorziening te beargumenteren in de aanvraag. In overleg met Sociaal Domein wordt vervolgens beoordeeld of de nieuwe tussenvorm voldoende aansluit bij de in kaart gebrachte vraag en

of er voldoende rekening wordt gehouden met de opgehaalde kwalitatieve wensen van de bijzondere doelgroepen.

Aandachtspunt voor zowel de zelfstandige woningen als de tussenvormen is de toeleiding naar deze woningen. In overleg met de zorgprofessionals werkzaam in de buurt moet de uitstromende doelgroep een zachte landing ervaren in de wijk en de juiste zorg verkrijgen. Dit wordt opgepakt binnen het project Housing, waar corporaties, gemeente en zorginstellingen samenwerken om de uitstromende bijzondere doelgroepen te begeleiden naar een nieuwe woning. Ook is het van belang om oog te hebben voor de draagkracht en draaglast van een buurt en de bijzondere doelgroep evenredig te verdelen over de stad, maar ook over de regio. Dit spreekt voor lokaal maatwerk waarbij Sociale Wijkenteams en Veilige Buurten Teams worden betrokken. Dit lokale maatwerk is nog niet verankerd in beleid; maar wordt opgepakt binnen de pilot Housing in combinatie met de doorontwikkeling van het Coördinatiepunt Wonen en Zorg.

### Programma

Categorie	Aantal
Tussenvoorzieningen met een huurprijs onder de 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 619)	218
PM	PM

### Nadruk in aanpak

	Woonruimteverdeling	Aanpassen bestaande woningen	Herbestemmen bestaande niet-woongebouwen	Nieuwbouw
Permanent				
Tijdelijk				

Legenda: Donkergroen = Belangrijk, Lichtgroen = Aanvullend

## 5.5 Deeluitwerking: Internationale werknemers

### Uitkomst woningmarktanalyse

- De vraag naar huisvesting groeit de komende jaren sterk (+1.350). Vooral naar short stay en mid stay, maar ook naar long stay.
- Arbeidsmigranten hebben een lagere opleiding en inkomen en zijn voornamelijk aangewezen op goedkopere huurwoningen. Kenniswerkers hebben in de regel een hoger inkomen. Velen van hen willen graag een koopwoning, waarbij de prijsklassen variëren van goedkoop tot duur.

### Vertaling naar de woonprogrammering

- Er zijn 950 wooneenheden nodig voor internationale werknemers. Gaat vnl. om short en mid-stay. Deze eenheden kunnen zowel in tijdelijke als in permanente huisvesting worden gerealiseerd. En zowel via herbestemming van bestaande gebouwen als via nieuwbouw. Zie ook deeluitwerking tijdelijke huisvesting. Hiermee wordt invulling gegeven aan het advies

van het landelijk Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten dat eind oktober aan het parlement is aangeboden om voldoende huisvesting voor deze groep te realiseren.<sup>33</sup>

- Met het oog op het voorkomen van overaanbod in de toekomst wordt kritisch gekeken naar plannen voor permanente huisvesting van internationale werknemers.
- In de programmering wordt rekening gehouden met een extra behoefte van 400 permanente eenheden die niet in de algemene woningbehoefte zijn meegenomen. Gaat om zowel huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. Dit is een correctie voor met name kenniswerkers (long stay) die besluiten om definitief in Maastricht te blijven.

### Programma

Categorie	Aantal
<b>(Tijdelijke) Huisvesting short en midstay</b>	950
<b>Opslag reguliere huisvesting permanente blijvers (long stay)</b>	400

### Nadruk in aanpak

	Woonruimteverdeling	Aanpassen bestaande woningen	Herbestemmen bestaande niet-woongebouwen	Nieuwbouw
Permanent				
Tijdelijk				

Legenda: Donkergroen = Belangrijk, Lichtgroen = Aanvullend

## 5.6 Deeluitwerking: studenten

### Uitkomst woningmarktanalyse

- Er is geen aanleiding om de huidige woonprogrammering voor studenten aan te passen. Wel is een aanpassing van de looptijd nodig om deze weer synchroon te laten lopen met de algemene woonprogrammering.
- Voor de programmering van studentenhuusvesting kan de huidige groeitrend met gemiddeld 485 eenheden per jaar voor in Maastricht wonende studenten worden doorgetrokken naar het jaar 2025.
- De effecten van Corona op de ontwikkeling van studentenhuusvesting kunnen in potentie groot zijn. Daarom is het van belang om de te ontwikkelen huusvesting zodanig vorm te geven dat deze eenvoudig is in te zetten voor woningzoekenden met een min of meer vergelijkbare woningvraag.

### Vertaling naar de woonprogrammering

- Een groei van afgerond 2.400 eenheden voor de jaren 2020 t/m 2025, waarvan 75% grootschalig (1.800) en 25% kleinschalig (600).

<sup>33</sup> 'Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan', Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, 30 oktober 2020



- De huidige 40-40-40-regel blijft in stand. Dat betekent ook dat splitsen en omzetten van bestaande woningen alleen blijft toegestaan voor de doelgroep studenten. Voor andere doelgroepen blijft dit niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn het voorkomen van een te grote druk op woonbuurten als gevolg van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zeker daar waar er sprake is van noodzakelijke begeleiding en/of zorg. Alleen bij kleinschalige herbestemming is er via maatwerk ruimte voor andere doelgroepen dan studenten.
- Bij de uitvraag voor tijdelijke woningen is door de gemeente destijds expliciet gevraagd om studentenhuisvesting te mengen met andere doelgroepen. In het project voor tijdelijke studentenhuisvesting in Randwyck als ook bij het naar studentenhuisvesting verbouwde kantoorgebouw Europahave wordt deze mix toegepast.

Met deze woonprogrammering wordt een dergelijke 'Magic Mix' uitgebreid naar alle grootschalige studentenhuisvesting. Dat geeft invulling aan de huisvestingsopgave voor specifieke doelgroepen, zoals spoedzoekers en statushouders en levert maatschappelijke meerwaarde op. En hiermee kan worden ingespeeld op de mogelijke veranderingen in de aantallen studenten. Het mengen van studentenhuisvesting met andere doelgroepen kan alleen na toestemming vooraf door de gemeente. De mogelijkheden en beperkingen van mengen van doelgroepen kunnen daarbij per locatie verschillen. Daar waar er sprake is van mengen met doelgroepen die gebruik maken van zorg en/of dienstverlening wordt het gewenste percentage menging ook in overleg tussen de initiatiefnemer van de woningbouw en de zorg-/dienstverlenende organisatie bepaald.

Complexgewijze huisvesting van studenten in tijdelijke woongebouwen wordt (op beperkte schaal) toegestaan mogelijk als daarbij sprake is van mengen met andere doelgroepen.

#### Programma

Categorie	Aantal
<b>Grootschalige studentenhuisvesting</b>	1800
<b>Omzetten, splitsen en kleinschalige herbestemming (40-40-40)</b>	600

#### Nadruk in aanpak

	Woonruimteverdeling	Aanpassen bestaande woningen	Herbestemmen bestaande niet-woongebouwen	Nieuwbouw
Permanent				
Tijdelijk				*)

\*) Studenten zijn aantrekkelijke doelgroep om 'te mixen' met starters en bijzondere doelgroepen. Daarom kan studentenhuisvesting ook in de tijdelijkheid worden gerealiseerd.

Legenda: Donkergroen = Belangrijk, Lichtgroen = Aanvullend

## 5.7 Deeluitwerking: woonwagewoners

#### Uitkomsten woningmarktanalyse

- Er is op dit moment onvoldoende balans in de positie van belangstellenden voor standplaatsen/huurwoningen in vergelijking met die van belangstellenden voor grondgebonden sociale huurwoningen.
- Het is daarom beleidsmatig wenselijk deze positie blijvend te verbeteren door onder andere het aantal standplaatsen met huurwoningen uit te breiden.

- Op stedelijk niveau komt er balans als het aanbod met 18 standplaatsen/ huurwoonwagens wordt uitgebreid. Daarbij is (meer) aandacht nodig voor de betaalbaarheid (huurprijs). Dat kan worden bereikt via het huurprijsbeleid van de corporaties (aftoppen, huurverlaging, twee-huren-beleid) en prijsstellingen bij uitbreiding van standplaatsen.
- Het is wenselijk de huidige toewijzingspraktijk (wachtrij en specifieke bemiddelingen) te evalueren en zo nodig aan te passen. Het is daarbij van belang in te spelen op de van oudsher sterke familiebanden.
- Het is wenselijk om in regionaal verband overleg te voeren over het hanteren van eenduidige en gelijklopende definities en wijze van registreren. Verdergaande afspraken, bijvoorbeeld over herverdeling van de opgave binnen de subregio, worden niet haalbaar geacht.

### Vertaling in woonprogrammering

- Opname van de aanleg van 18 standplaatsen tot 2030. Gefaseerd aan te leggen vanaf 2024 met gemiddeld 3 plaatsen per jaar.
- De betaalbaarheid (huurprijs) verbeteren via prijsstellingen bij uitbreiding van standplaatsen.

### Programma

Categorie	Aantal
Standplaatsen en huurwoonwagens	18

### Nadruk in aanpak

	Woonruimteverdeling	Aanpassen bestaande woningen	Herbestemmen bestaande niet-woongebouwen	Nieuwbouw
Permanent				
Tijdelijk				

Legenda: Donkergroen = Belangrijk, Lichtgroen = Aanvullend

## **5.8 Deeluitwerking: Tijdelijke huisvesting**

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 (o.a. ex-studenten), singles, en stellen zonder kinderen. De meerderheid heeft voorkeur voor een tijdelijke huurwoning. Zij zien een flexibele woning als een tussenstap in hun wooncarrière.

Bij tijdelijke huisvesting of flexibel wonen kan het gaan om woningen die slechts beperkte tijd staan, woningen die worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten of beide. In de woonprogrammering is al meermaals tijdelijke huisvesting als mogelijke (tijdelijke) oplossing benoemd als eerste stap op de woningmarkt van Maastricht voor de doelgroepen (koop)starters, internationale werknemers, studenten en bijzondere doelgroepen.

Juist om een eerste stap op die woningmarkt zo gemakkelijk mogelijk te maken is het belangrijk dat de woning beschikbaar is óf op korte termijn beschikbaar komt. Daarom hebben we het in deze woonprogrammering wanneer we spreken over tijdelijke huisvesting altijd over woningen die worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar. Dit zullen woningen zijn die na enkele jaren uit de voorraad worden gehaald, maar een deel zal ook bestaan uit permanente woningen die speciaal zijn aangewezen om te worden verhuurd met een tijdelijk huurcontract. Bij dit laatste is de spreiding van deze woningen in buurten van belang, omdat

personen die huren met een tijdelijk huurcontract naar verwachting minder binding met de buurt zullen ontwikkelen.

De behoefte aan tijdelijke huisvesting is enerzijds al benoemd in deze woonprogramming bij de paragrafen over studenten, (koop)starters, afgestudeerden, internationale werknemers en bijzondere doelgroepen.

Een specifieke vorm van tijdelijk wonen zijn mantelzorgwoningen die tijdelijk (gedurende de periode dat de bewoner hiervan mantelzorg krijgt) bij bestaande woningen worden geplaatst. Als het gaat om realisatie in het hoofdgebouw of aan- en uitbouw van een bijgebouw is dit volgens het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Voor een vrijstaand bijgebouw is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Hiermee kan een deel van de behoefte aan levensloopbestendige woningen worden ingevuld. Het realiseren van woonzorgwoningen in tijdelijke huisvesting wordt niet wenselijk geacht, omdat deze bij voorkeur nabij (centraal gelegen) voorzieningen worden gerealiseerd en locaties voor tijdelijke huisvesting hier in de regel niet beschikbaar zijn.

In 2017 is door expertisecentrum Flexwonen een analyse uitgevoerd naar doelgroepen die mogelijk gebruik maken van tijdelijke huisvesting. De meeste doelgroepen zijn hiervoor al aan de orde gekomen. De behoefte is hierbij bepaald op basis van de meest recente inzichten. Twee doelgroepen zijn hier nog niet eerder aan de orde gekomen. Dit zijn de doelgroepen 'echtscheidingen' en 'gedwongen vertrek uit woning'. Hiervoor zijn de prognoses uit het rapport van het Expertisecentrum overgenomen. In de volgende tabel staan de verschillende doelgroepen vermeld.

**Tabel 30**

**Behoefte aan tijdelijke huisvesting<sup>34</sup>**

<b>Doelgroep</b>	<b>Aantal</b>	<b>%</b>
<b>Starters huur</b>	300	11%
<b>Starters koop</b>	300	11%
<b>Internationale werknemers</b>	1.625	58%
<b>Gedwongen vertrek uit woning*</b>	100	3%
<b>Echtscheidingen*</b>	300	11%
<b>Tussenvoorzieningen bijzondere doelgroepen</b>	218	7%
<b>Totaal</b>	<b>2.625</b>	<b>100%</b>

\*Uit rapport Doelgroepen van Flexwonen, expertisecentrum Flexwonen (2017)

Met dit programma wordt conform de woonvisie een flexibele schil van tijdelijke woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Het hier beschreven programma van ruim 2.600 woningen bedraagt ca. 4% van de totale huidige woningvoorraad.

***Realisatie permanente woningen met tijdelijk huurcontract***

Uit de eerste ervaringen met het realiseren van tijdelijke woningen bouwen bleek dat het vinden van een direct beschikbare en betaalbare locatie lastig is omdat bouwlocaties schaars zijn in Maastricht. Daarom dat er voor het realiseren van tijdelijke huisvesting ook moet worden gekeken naar de mogelijkheden om woningen met een normaal huurcontract – na de verhuizing van de huidige bewoners – om te zetten naar woningen met een tijdelijk huurcontract. Deze woningen kunnen worden 'omgeklapt' naar permanente huurcontracten op het moment daar er voldoende tijdelijke huisvesting is gerealiseerd in tijdelijke woningen. De gemeente gaat met de corporaties in gesprek over de mogelijkheden voor gefaseerde uitvoering (het omzetten van een huurcontract naar een tijdelijk huurcontract nadat de zittende huurder is verhuisd) en de spreiding van dergelijke woningen in de buurten.

<sup>34</sup> Tussenvoorzieningen bijzondere doelgroepen zijn hierin niet meegenomen, omdat deze bij voorkeur in permanente woonruimte worden gecreëerd.

### **Realisatie tijdelijke woningen met tijdelijk huurcontract**

Diverse doelgroepen hebben op korte termijn behoefte aan een woning maar kunnen niet terecht in de bestaande voorraad. Tegelijkertijd zien we een afname van het aantal woningen waaraan behoefte is op de lange termijn. Tijdelijke woningen kunnen worden verwijderd (en mogelijk elders in het land worden herplaatst) zodat een woning-overschot wordt voorkomen.

Als men ergens tijdelijk wil gaan bouwen maar het bestemmingsplan dit niet toestaat heeft een ontwikkelaar drie opties:

- Kruiemelgevallenregeling. (Verkorte) Procedure: 8 weken. Termijn maximaal 10 jaar;
- Kruiemelgevallenregeling met beroep op Crisis- en Herstelwet. (Verkorte) Procedure: 8 weken. Termijn maximaal 15 jaar;
- Reguliere procedure: 26 weken. Termijn maximaal 25 jaar.

### **5.9 Deeluitwerking: Particuliere woningvoorraad**

#### ***Aanpak: urgentie, kleinschalig, leren van anderen***

Er zijn voldoende signalen dat enkele wijken achteruitgaan, maar er zijn momenteel geen grote problemen. Dit komt ook naar voren uit de Veiligheidsmonitor 2019. Een grootschalige herstructureringsoperatie is zoals gezegd geen optie. Daar is de problematiek en de eigendomssituatie te ingewikkeld voor en daarvoor ontbreken ook de middelen. Problemen voortblijven met een proactieve, kleinschalige aanpak is dus noodzakelijk.

Hiervoor is een gedeeld gevoel van urgentie bij politiek en inwoners van essentieel belang. In die bewustwording moet worden geïnvesteerd. Bij beleidsmakers en deskundigen is die urgentie al doorgedrongen. De aanpak van de bestaande voorraad als belangrijk(st)e opgave voor de komende jaren is opgenomen in zowel de Woonvisie Maastricht als de regionale structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

Op dit moment wordt er in verschillende subregio's in Zuid-Limburg geëxperimenteerd met de aanpak van particulier woningbezit. Daaruit komt naar voren dat het een problematiek betreft die niet alleen door de overheid kan worden opgelost, maar dat er meer partners nodig zijn en dat ook de Rijksoverheid een rol heeft: op het gebied van wetgeving, kennis en kunde en eventueel financiële middelen. Daarnaast is er meer informatie nodig, waar de problematiek zich ruimtelijk als eerste gaat manifesteren. Ook is het van belang om de kennis die in Zuid-Limburg, maar ook elders is opgedaan beter met elkaar wordt ontsloten. Vandaar dat er is gekozen voor een regionale aanpak. Vanuit de regionale samenwerking op Zuid-Limburgs niveau is een plan van aanpak opgesteld en een bestuurlijk trekker aangewezen. Dit moet leiden tot concrete pilots op kleine schaal. Daarbij kan worden gedacht aan transformatie van koop naar huur, gezamenlijke inkoop van duurzaamheidspakketten en bewustwordingsacties over het belang van verduurzamen, verbeteren en levensloopbestendig maken van woningen. Maastricht lift mee op deze regionale aanpak en ontwikkelt vooralsnog geen eigen aanpak.

### **5.10 Deeluitwerking: vraaggericht bouwen**

Van de verschillende vormen die vraaggericht bouwen (koper of huurder bepaalt meer zelf wat voor woningen worden ge- of verbouwd) stimuleert de gemeente momenteel collectief opdrachtgeverschap (CPO), medeopdrachtgeverschap (MO) en kluswoningen. De Leningen Duurzaam Thuis die de Provincie Limburg aanbiedt zijn een goed alternatief voor de huidige, weinig gebruikte, kluswoningssubsidie. Deze subsidie komt dan ook volledig te vervallen.

De financiële bijdrage van de gemeente voor de procesbegeleiding bleek essentieel om een CPO-project succesvol van de grond te krijgen. Landelijke ervaringen bevestigen dit. Daarom wordt de financiële ondersteuning voor de procesbegeleiding van CPO voortgezet, maar wel aangescherpt. Naast de reeds geldende subsidievoorwaarden, wordt het maximale

subsidiebudget verlaagd van € 30.000,- naar € 20.000,- (maximaal 50% van de totale kosten voor procesbegeleiding). Daarbovenop komt de eis dat de subsidieaanvrager(s) niet zelf de procesbegeleiding op zich mogen nemen, maar dit dienen uit te besteden aan een onpartijdige en deskundige partij.

Voor initiatiefnemers, die het podium van ThuisinMaastricht gebruiken om belangstellenden te werven voor hun CPO-initiatief, het nog niet gebruikte communicatiebudget deels gereserveerd (€ 10.000,- van de resterende € 46.000,-) voor de inhuur van wijkreporters om initiatiefnemers hierbij te ondersteunen.

Tot slot zijn naast subsidiering van de proceskosten locaties waar CPO kan plaatsvinden ook een vereiste. Daarom wordt CPO meegewogen bij de toekomstige tenders die de gemeente uitzet, waarbij de zwaarte van de weging afhankelijk is van de overige wensen voor het betreffende gebied.

### **5.11 Financiële paragraaf**

In deze woonprogrammering ligt een grote nadruk op het realiseren van betaalbare huurwoningen. In een dichtbevolkt stedelijk gebied met hoge grond- en vastgoedprijzen is dat een tour de force. Zonder een financiële bijdrage is het voor corporaties en andere marktpartijen die willen investeren in huurwoningen, niet mogelijk om deze woningen onder de huurtoeslaggrens te realiseren.

Uit de ervaringen met de inzet van de in 2016 door de raad ter beschikking gestelde gelden voor de herstructurering van sociaal woningbezit blijkt dat er per woning gemiddeld € 6.500,- aan subsidie is verstrekt om de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen mogelijk te maken. Hiermee is een deel van de onrendabele top weggenomen. Het restant was voor rekening van de woningcorporaties. Deze projecten hadden naar verwachting geen doorgang kunnen vinden zonder deze steun, en hadden vaak zelfs nog aanvullende steun nodig vanuit de Provincie Limburg om het project uiteindelijk te kunnen starten. Ook werd in veel gevallen door de gemeente aanvullend geïnvesteerd om de openbare ruimte opnieuw in te richten of van een impuls te voorzien.

Een betaalbare sociale huurwoning neerzetten is, mede vanwege de afnemende financiële middelen van de corporaties sinds de invoering van de verhuurdersheffing, steeds lastiger geworden. Dit pleit ervoor om als gemeente, mits dit planologisch kan worden vastgelegd, initiatiefnemers die sociale huurwoningen willen bouwen op de juiste locaties, te blijven ondersteunen met financiële middelen. Hiervoor kunnen de resterende gelden van de regeling 'Herverdeling woningbouwprogramma' en 'Vraaggericht bouwen' worden ingezet. Deze worden met name gericht op een goede inpassing van deze woningen in de gewenste omgeving.

Voor het verstrekken van extra startersleningen wordt een budget gevraagd van € 393.750,-. Hiermee kunnen in totaal 100 startersleningen aan koopstarters worden verstrekt (dat zijn er met het huidige budget 37). Op termijn worden dat er meer, omdat er immers door aflossing langzaam geld terugvalt in het hiervoor ingestelde revolverende fonds.

Voor de procesbegeleiding van op te starten initiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap wordt voorgesteld van de hiervoor resterende gelden een bedrag van € 140.000,- (€ max. € 20.000,- per project) te reserveren voor de procesbegeleidingskosten en € 10.000,- te reserveren voor de communicatie over op te starten projecten via Thuis in Maastricht.

Voor de ontwikkeling van een volgsysteem voor de uitvoering van de woonprogrammering ('dashboard') is een bedrag van € 50.000,- nodig. Dit systeem wordt intern ontwikkeld en uitgevoerd.

**Tabel 31**

**Budget uitvoering woonprogrammering**

Bijdrage nieuwbouw sociale huur	€ 1.204.586,-
Verhogen revolverend fonds startersleningen	€ 393.750,-
Stimuleren collectief particulier opdrachtgeverschap	€ 140.000,-
Monitoring ('dashboard') uitvoering woonprogrammering	€ 50.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.788.336,-</b>
Dekking resterende gelden herstructurering *)	€ 1.280.000,-
Dekking gelden vraaggericht bouwen	€ 508.336,-
Budget:	
Klussubsidie € 500.000,-, resteert € 467.336,-	
Meerkosten CPO € 175.000,-, resteert € 145.000,-	
Communicatie € 46.000,- resteert € 46.000,-	
Minus reservering meerkosten CPO € 140.000,-	
Minus reservering communicatie CPO € 10.000,-	
<b>Dekking</b>	<b>€ 1.788.336,-</b>

\*Op het moment van schrijven loopt er nog een subsidieaanvraag van Servatius voor € 140.000,-, die naar verwachting zal worden gehonoreerd. Dit bedrag is nog niet afgetrokken van dit resterende budget en zal, wanneer de subsidie wordt toegekend, in mindering worden gebracht op het restant-bedrag.

## 6. Uitvoering van de Woonprogrammering

Dit hoofdstuk beschrijft in hoofdlijnen hoe de Woonprogrammering zal worden uitgevoerd. Het zwaartepunt hiervan ligt bij het volgen van de belangrijkste indicatoren die ons iets kunnen vertellen over het al dan niet voortzetten van het gekozen scenario (de kantelpunten) het peilen van de woningvoorraad, de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen en het volgen van de planvoorraad en de toetsing daarvan aan de (kwalitatieve opgaven). Deze vier monitoringssporen komen in paragraaf 6.1 aan bod.

In paragraaf 6.2 wordt een beeld geschetst van enkele uitvoeringsthema's van deze woonprogrammering. Deze komen voort uit de thema's 'splitsen en omzetten van woningen', 'uitvoering programma studentenhuisvesting', 'zorggeschikte woningen' en 'sociale huurwoningvoorraad'.

### 6.1 Monitoring; de thermometer van de woonprogrammering langs vier sporen

#### 6.1.1 Kantelpunten

Kantelpunten zijn, zoals eerder in deze nota beschreven, grenzen of knikpunten in een ontwikkeling (bijvoorbeeld het overschrijden van een bepaalde minimum- of maximumdrempelwaarde) die aanleiding kunnen geven op een ander scenario over te stappen. In dat geval krijgt de woonprogrammering een andere invulling; zowel kwantitatief als kwalitatief. In deze woonprogrammering hanteren wij het scenario '**werkgelegenheid**'.

Er worden drie kantelpunten onderscheiden:

- Ontwikkeling huishoudens (aantal en samenstelling);
- Ontwikkeling migratie (binnenlands en buitenlands);
- Ontwikkeling werkgelegenheid.

In onderstaande tabel wordt per kantelpunt aangegeven:

- wat we er onder verstaan;
- de databron en bronbeheerder;
- voorgestelde grenswaarde.

**Tabel 32**  
**Overzicht kantelpunten monitoring**

Kantelpunt	Definitie	Bron	Beheerder	Grenswaarde
Huishoudens-ontwikkeling kwantitatief 1)	Het aantal huishoudens in Maastricht	BRP 2)	SSC-BI 3)	69.360 (=ondergrens groei) tot 69.425 (bovengrens groei in 2030)
Huishoudens-ontwikkeling kwalitatief	Type: alleenstaanden, stellen, gezinnen (=gezin 2) en éénoudergezinnen (=gezin 1)  Leeftijdsklassen <15 jaar, 15-29, 30-44, 45-64, 65-74 en >75 jaar	BRP	SSC-BI	Ingrijpende wijziging in verhouding. In 2019: Alleenstaanden: 54,5% Stellen: 25,3% Gezin 2: 14,4% Gezin 1: 5,8%  Een afwijking van meer dan 2% (boven of beneden) wordt als statistisch significant beschouwd  In 2019: <15 jaar: 10,4% 15-29: 27,6% 30-44: 15,4% 45-64: 25,0% 65-74: 11,9% >75 jaar: 9,7%  Een afwijking van meer dan 2% (boven of beneden) wordt als statistisch significant beschouwd
Migratie 4)	Het aantal personen dat is vertrokken en zich heeft gevestigd in Maastricht verdeeld naar buitenland, Nederland, Zuid-Limburg en Maastricht	BRP	SSC-BI	Inwonertal totaal 122.730 in 2021 123.860 in 2022 124.990 in 2023 126.120 in 2024 127.250 in 2025 betreft alle ondergrenzen
Werkgelegenheid	Aantal banen en vestigingen per sector	LISA 5)	LISA	1.Het niet realiseren van Chemelot Campus en Einstein Telescoop 2. (Min)aantal banen in 2030: 81.925
1) Als vertrekpunt geldt 68.504 huishoudens in 2019, 2) BRP= Basis Registratie Personen				
3) SSC-BI = Shared Service Center onderdeel Business Intelligence				
4) Als vertrekpunt geldt een totaal van 121.600 inwoners in 2019 5) LISA = landelijk informatiesysteem van arbeidsplaatsen				



## 6.1.2 Ontwikkeling woningvoorraad

De basis van de woningvoorraad (in aantallen) ligt in het BAG en BAG-plus<sup>35</sup> en kan naar wijk, buurt en woonmilieu worden uitgesplitst. Uit deze bestanden kan worden gefilterd, welke woningen zijn toegevoegd, onttrokken, samengevoegd en gesplitst. Het BAG is in beheer bij SSC-BI en BAG-plus bij VenL/GEO.

Om de woningvoorraad verder te verbijzonderen naar type, prijs-huurklasse, WOZ-waarde zijn de data-bestanden van BsGW (WOZ-bestand) en corporaties (huurklasse) benodigd.

Daarnaast is voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad ook van belang om de doorstroming te volgen. Indicatoren daarvoor zijn mutatiegraad (per huursegment), inschrijfduur en zoekduur van woningzoekenden.

Tot slot is de indicator 'leegstand' van belang om te monitoren. Leegstand kan iets zeggen over verminderde behoefte aan een bepaald type woning in bepaalde buurten. Leegstand kan worden gezien als een soort eindindicator waarbij het verloop van het aantal huishoudens en de kwaliteit van de woningvoorraad een belangrijke rol spelen bij het al dan niet langdurig leegstaan van een woning.

Op grond van het bovenstaande zal -in stappen- het volgende overzicht worden gemaakt.

**Tabel 33**  
**Overzicht te monitoren gegevens ontwikkeling woningvoorraad**

Wat	Niveau	Bron	Bronbeheerder
Aantal	Stad, wijk, buurt	BAG	SSC-BI
Aantal	Woonmilieu	BAG-plus	V en L
Bouwjaar < 1945, 1945-1970, 1971-1990, 1991-2000, > 2001	Stad, wijk, buurt	BAG	SSC-BI
Eigendom (corporatie, koop, overige verhuur)	Stad, wijk, buurt	WOZ	BsGW
Type Vrijstaand, hoek-, 2 <sup>^</sup> 1kap-, rij-, portiek-, beneden-, studenten- en flatwoning	Stad, wijk, buurt	WOZ	BsGW
Energielabel	Stad, wijk, buurt		Rijksdienst voor ondernemend Nederland
WOZ-waarde (gemiddelde)	Stad, wijk, buurt	WOZ	BsGW
Huurprijzen (corporatiewoningen)	Stad, wijk, buurt	Corporaties	Corporaties
Inschrijfduur en zoekduur sociale huurwoning	Stad, wijk, buurt (naar huursegment en zorggeschiktheid)	Corporaties	Thuis in Limburg

<sup>35</sup> In het BAG-plus zijn bestanden opgenomen die te koppelen zijn aan woonmilieus en woonvormen zoals kamergewijze bewoning.

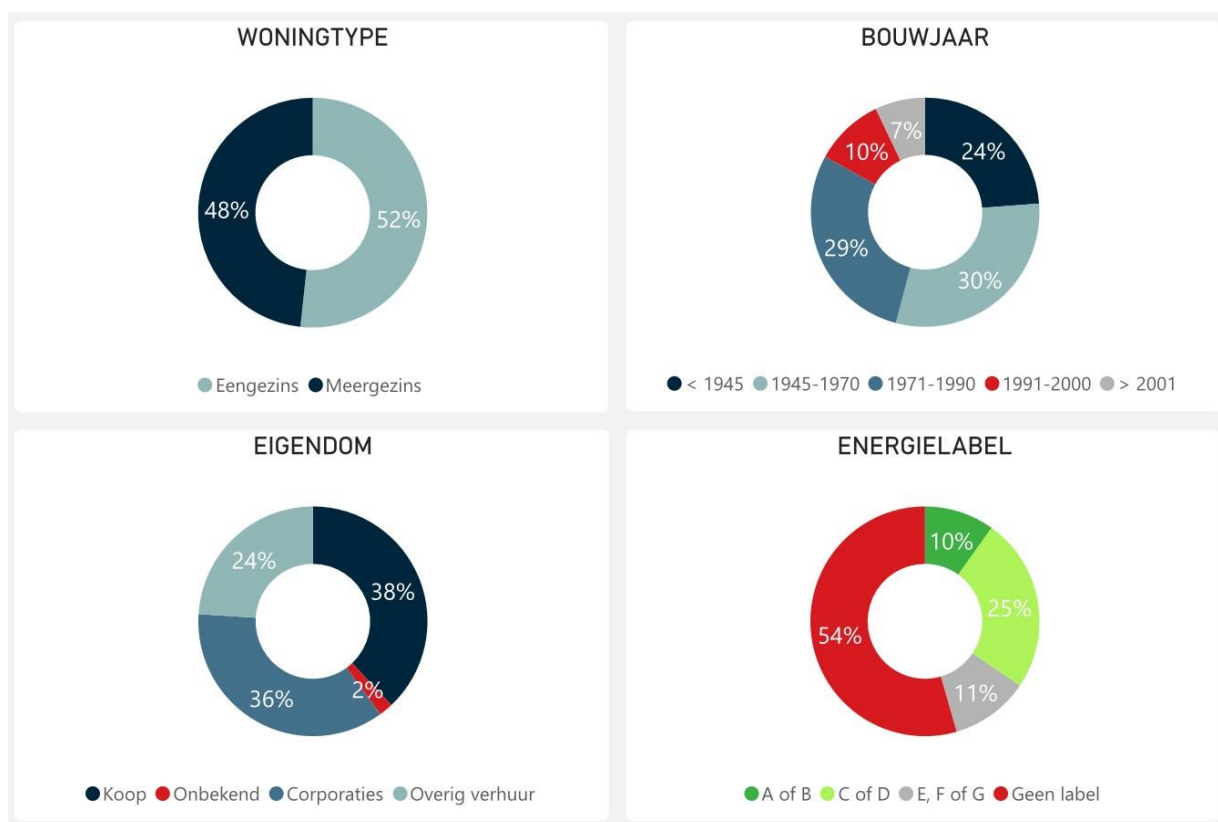
Mutatiegraad huurwoningen	sociale	Stad, wijk, buurt (naar huursegment)	Corporaties	Thuis in Limburg
Leegstand		Stad, wijk, buurt, woningtype en -leeftijd	BAG en BRP	

Met diverse bronbeheerders worden heldere en duidelijke afspraken gemaakt over aanlevertijden en frequenties van de data.

De bovenstaande monitoring wordt in fasen ontwikkeld. De eerste fase bestaat met name uit het opbouwen van een databestand met het BAG en BRP als bronnen. De tweede fase bevat uitwerking van data vanuit de overige bronnen. Het streven is de monitoring in 2022 volledig operationeel te hebben.

De woningvoorraad zal ook visueel worden weergegeven. Hierdoor ontstaat een dashboard woningmarkt. Een mogelijk voorbeeld daarvan is in de volgende figuur weergegeven.

**Figuur 9**



### 6.1.3 Voortgang huisvesting bijzondere doelgroepen en studenten

Op grond van het uitgevoerde onderzoek door bureau Companen de volgende doelgroepen worden gevolgd.

**Tabel 34**  
**Overzicht te monitoren gegevens huisvesting bijzondere doelgroepen en studentenhuisvesting**

Welke	Niveau	Woonvorm	Uitstroomtijd	Bron	Bronbeheerder
Verstandelijk beperkten	Stad, wijk, buurt	Indeling Companen	Relateren aan per doelgroep vast te stellen streefnorm	BAG en databestanden sociaal domein corporaties	TIL, SSC-BI
Kwetsbare jongeren	Stad, wijk, buurt			BAG en databestanden sociaal domein corporaties	TIL, SSC-BI
Beschermd wonen	Stad, wijk, buurt			BAG en databestanden sociaal domein corporaties	TIL, SSC-BI
Maatschappelijke opvang	Stad, wijk, buurt			BAG en databestanden sociaal domein corporaties	TIL, SSC-BI
Statushouders	Stad, wijk, buurt			BAG en databestanden sociaal domein corporaties	TIL, SSC-BI
50-gezinnen-aanpak	Stad, wijk, buurt			BAG en databestand corporaties	TIL, SSC-BI

Voorgesteld wordt de monitoring te laten uitvoeren door het nog te ontwikkelen coördinatiepunt Wonen en Zorg (Sociaal Domein). Van daaruit wordt onder andere geput uit de monitoring van Thuis in Limburg via de woonruimteverdeling van corporaties maar ook vanuit te ontwikkelen en/of te gebruiken woonvormen die niet door corporaties wordt gedeeld. Daar over de ontwikkeling van voornoemd coördinatiepunt in de loop van 2021 meer duidelijkheid ontstaat zal de (integrale) monitoring van deze doelgroepen en de exacte uitwerking hiervan niet eerder dan 2022 in beeld zijn.

### 6.1.4 Voortgang planvoorraad

De presentatie van de ontwikkeling van de planvoorraad zal op hoofdlijnen gebeuren. Een gedetailleerde lijst is van een dusdanig dynamisch gehalte dat deze alleen zinvol is voor intern gebruik.

## 6.2 Uitvoeringsonderdelen van de woonprogrammering

In de woonprogrammering 2016-2020 en de daaruit voortvloeiende beleidsregels is in een uitvoeringsparagraaf handen en voeten gegeven aan de uitvoering van die woonprogrammering. Dit wordt in deze paragraaf op vergelijkbare wijze per onderwerp gedaan.

### 6.2.1 Splitsen en omzetten: regulering uitbreiding kamergewijze verhuur

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Maastricht het facetbestemmingsplan Splitsen en Omzetten vastgesteld. Met dit instrument en de onderliggende gemeentelijke beleidsregels wordt de uitbreiding van kamergewijze verhuur gereguleerd. In het kort komt het op het volgende neer:

- Nieuwe gevallen van woningsplitsing en woningomzetting zijn verboden;
- Illegaal uitgevoerde woningsplitsingen en woningomzettingen worden niet gelegaliseerd;
- Legaal uitgevoerde woningsplitsingen en woningomzettingen (er was geen vergunning nodig of er was wel een vergunning nodig en die is ook verleend) worden buiten het verbod van het bestemmingsplan gelaten/gehouden;
- Woningenplitsingen/omzettingen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan zijn gerealiseerd in strijd met het op dat moment geldende bestemmingsplan en/of zonder of in strijd met een vereiste vergunning zijn verboden.

Ten aanzien van kamergewijze verhuur is het volgende programma aan de orde:

- 40 woningsplitsingen naar zelfstandige wooneenheden voor studenten per jaar;
- 40 onzelfstandige wooneenheden per jaar;
- 40 herbestemmingen naar zelfstandig wooneenheden voor studenten of onzelfstandige wooneenheden per jaar.

Deze quota gelden alleen voor gevallen die niet rechtstreeks mogelijk zijn in het vigerende bestemmingsplan. Verder is het belangrijk te melden dat een quotum van 40 per jaar via woningsplitsing niet wil zeggen dat er 40 panden mogen worden gesplitst, maar dat er via splitsing 40 kamers/eenheden mogen bijkomen.

Ter ondersteuning van de uitvoering van het splitsings- en omzettingsbeleid wordt jaarlijks aan het eind van het kalenderjaar een lijst van straten vastgesteld die op slot komen te staan voor verdere uitbreiding van kamerverhuur. Deze lijst vindt zijn basis in de per woonmilieu vastgestelde maximale straatpercentages voor kamergewijze verhuur. Deze lijst is de zogenaamde 'nulmeting' voor kamergewijze verhuur voor het daaropvolgende jaar.

De huidige beleidsregels blijven met deze nieuwe woonprogrammering van kracht <sup>36</sup>zij het dat in vergelijking met de programmering 2016-2020 nu ook wordt getoetst op het afstandscriterium voor kamergewijs verhuurde panden.

Evaluatie van het beleid splitsen en omzetten zal worden gestart eind 2021 met besluitvorming door de nieuwe raad. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de (uiteindelijke) overgang van bestemmingsplan naar omgevingsplan binnen de dan geldende kaders van de omgevingsvisie Maastricht.

### 6.2.2 Studentenhuisvesting

Bij de tussentijdse herijking van de programmering studentenhuisvesting (programma vastgesteld door de raad op 28 mei 2019) is al aangegeven dat bij de beoordeling van plannen voor studentenhuisvesting de volgende criteria worden gehanteerd:

- Prioriteit ligt bij herbestemming van monumentale niet-woongebouwen;
- Voorkeursligging: centrum en omliggende buurten of nabij clusters van onderwijsvoorzieningen;
- Gunstige ligging nabij knooppunten van OV.

---

<sup>36</sup> Dit is in het Facet Bestemmingsplan Splitsen en Omzetten (28 mei 2019) vastgelegd in § 2.4. De koppeling tussen het Beleid Splitsen en Omzetten en de Woonprogrammering.

De voorkeursligging sluit goed aan bij de gebiedsprofielen die in het kader van de Omgevingsvisie worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie profielen: 1) Centraal stedelijk gebied, 2) Woon- en werkgebieden en 3) Buitengebieden.

Studentenhuisvesting in buitengebieden wordt afgewezen.

De keus zelfstandig-onzelfstandig wordt overgelaten aan de markt. Binnen de randvoorwaarden voor de betaalbaarheid kunnen marktpartijen invulling geven aan deze programmering. Het maximale huurniveau voor een onzelfstandige kamer bedraagt € 390,- en een zelfstandige ruimte € 530,- (beide bedragen inclusief € 75,- voor gas, water en licht).

Deze maxima worden ook waar mogelijk contractueel (privaatrechtelijk) vastgelegd.

Bij zelfstandige eenheden wordt de eis gesteld dat deze via een campuscontract worden verhuurd. Daarmee geeft de gemeente Maastricht invulling aan regionale afspraken ter voorkoming van ongewenste concurrentie met de reguliere woningvoorraad.

### 6.2.3 Zorggeschikte woningen

#### **Regionale definitie zorgwoning**

Het college heeft op 7 juli 2020 een geactualiseerde definitie van zorgwoningen vastgesteld. Deze is in lijn met de in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geactualiseerde definitie. In dit kader wordt onder een zorgwoning het volgende verstaan:

Zorgwoningen zijn geschikt voor zorgbehoevenden die:

- a. langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- b. inwoners zijn met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een volledig of modulair (zorg)pakket thuis of
- c. inwoners zijn met een Wmo indicatie Beschermd wonen

Om de doelgroepen **a** en deels ook **b** nu zelfstandig te laten wonen, in plaats van voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan:

- 'fysieke' eisen<sup>37</sup> aan de woning voor ouderen:
  - sprake is van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer
  - in beginsel betreft een huursituatie (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk)
  - de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk
- 'zorggarantie': Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Voor doelgroep **c** (inwoners met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het niet nodig om te compenseren conform Beleidsafpraak VI in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Borging dat zorgwoningen daadwerkelijk bewoond zijn en blijven voor de hiervoor beschreven doelgroep zal als volgt geschieden.

- Bij een nieuw initiatief in een pand dat voorheen geen woonbestemming had of bij nieuwbouw wordt de bestemming van het pand maatschappelijke doeleinden. In de regels wordt vervolgens opgenomen dat het een zorgwoning betreft.

---

<sup>37</sup> Naast de bepalingen over levensloopgeschiktheid die 'standaard' zijn opgenomen in het Bouwbesluit

- Bij het splitsen van een bestaande woning kan de bestemming wonen gehandhaafd blijven, maar zal in de splitsingsakte worden opgenomen dat de toegevoegde eenheden zorgwoningen zijn.
- Het gebruik conform de bestemming maatschappelijke doeleinden zal via steekproeven worden gecontroleerd.

Zowel op het naleven van de voorschriften in de vergunning als het gebruik conform de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zal via steekproef gehandhaafd worden.

## **6.2.4 Ontwikkeling en verdeling sociale huurwoningen**

### **Prestatieafspraken**

Het college maakt met de in Maastricht actieve woningcorporaties en hun huurdersverenigingen afspraken over de uitvoering van het woonbeleid op het gebied van de sociale huurwoningen: de prestatieafspraken. De samenwerkende partijen hebben voor vijf thema's concrete prestaties vastgelegd voor het nieuwe jaar. Deze thema's zijn: betaalbaarheid; wonen en zorg; woonruimteverdeling; veiligheid en leefbaarheid; en vastgoed, toevoeging van tijdelijke woningen aan de woningvoorraad, studentenhuisvesting en duurzaamheid. Nieuw vanaf 2020 binnen dit laatste thema zijn de afspraken over tijdelijkheid en studentenhuisvesting. Samen met de Universiteit Maastricht werken de gemeente en woningcorporaties samen om de herontwikkeling van Randwyck mee vorm te geven. In november/december worden de prestatieafspraken (voor het daaropvolgende kalenderjaar) ondertekend door de voorzitters van de huurdersverenigingen, corporatiedirecteuren en de betrokken portefeuillehouders wonen en zorg (namens het college).

### **Woonruimteverdeling**

Jaarlijks maken het college en de corporaties een jaarplan Woonruimteverdeling. Op basis van het verwachte aantal vrijkomende sociale huurwoningen worden verdeelafspraken gemaakt. Grofweg via twee lijnen: het vrije aanbod waarop bij Thuis In Limburg ingeschreven woningzoekenden online kunnen reageren (minimaal 45% van het aantal vrijkomende woningen) en gerichte toewijzing (verdeeld naar diverse bijzondere doelgroepen zoals statushouders, vervolghuisvesting maatschappelijke opvang en GGZ en urgent woningzoekenden).

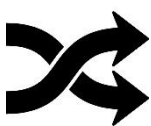
## BIJLAGE 1 Trends en ontwikkelingen

### ***Veel dynamiek***



De woningmarkt is de afgelopen jaren van karakter veranderd. Er is een hogere woningvraag, mede veroorzaakt door meer migratie. Deze heeft zich voor Maastricht het duidelijkst gemanifesteerd bij studenten, hetgeen aanleiding is geweest om -vooruitlopend op de nieuwe totaalprogrammering- een aparte programmering voor studentenhuisvesting op te stellen. Deze is door de raad op 25 juni 2019 vastgesteld en zal in geactualiseerde vorm in de nieuwe woonprogrammering worden opgenomen.

### ***Tijdelijkheid en flexibiliteit***



Een andere ontwikkeling is de groei van de behoefte aan flexibele en tijdelijke huisvesting. Deze heeft ten eerste te maken met de grotere onvoorspelbaarheid van de woningvraag, zeker op de langere termijn, en ten tweede met de groeiende vraag van kleinere huishoudens die op de stad zijn georiënteerd. Die groei heeft een demografische component (meer 1- en 2-persoonshuishoudens) en een beleidscomponent (het zorgbeleid is gericht op het zolang mogelijk zelfstandig wonen en op een snelle doorstroom vanuit instellingen van maatschappelijke opvang naar de reguliere woningvoorraad). Beide groepen hebben behoefte aan flexibele woonruimte, soms tijdelijk als opstap naar andere woonruimte in de nabije toekomst.

Beide ontwikkelingen zijn kwalitatief al benoemd in de door de raad op 30 januari 2018 vastgestelde Woonvisie 2018 Maastricht. In deze woonprogrammering worden deze ontwikkelingen kwantitatief vertaald naar een nieuw woningbouwprogramma. Helemaal nieuw zijn deze ontwikkelingen dus niet, maar de omvang van de opgave is ook na 2018 groter geworden.

### ***Betaalbaarheid wonen staat onder druk***



De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren door diverse ontwikkelingen steeds meer onder druk komen te staan. De huur- en koopprijzen zijn sterk gestegen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. Deze prijsontwikkeling heeft geen gelijke tred gehouden met de inkomensontwikkeling waardoor steeds meer starters, maar ook doorstromers naar een andere woning, problemen ervaren op de woningmarkt. Voor starters zijn de eisen bij het verstrekken van een hypotheek aangescherpt.

### ***Duurzame stedelijke ontwikkeling***

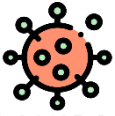


Wat niet is veranderd is de nadruk die Maastricht wil leggen op duurzame stedelijke ontwikkeling, met aandacht voor een goed gebruik van de bestaande gebouwvoorraad (door splitsen, omzetten, herbestemming en woningverbetering) en met aandacht voor flexibiliteit en

tijdelijkheid. Met ruimte voor nieuwe doelgroepen en niches op de woningmarkt die het stadsprofiel versterken en inspelen op de behoefte aan meer invloed van burgers op het wonen (co-creatie). Waarbij de verduurzamingsopgave sterk is vergroot door de ambitie om de CO2-uitstoot te verminderen. De woonsector zal daaraan een bijdrage moeten leveren.



## BIJLAGE 2 Gevolgen coronacrisis voor de woningmarkt



**COVID19** De effecten van de Coronacrisis op de woningmarkt zijn in potentie groot. Hoe groot hangt zeer sterk samen met hoe lang de crisis zal duren en wanneer er een werkzaam vaccin zal worden gevonden.

Op de korte termijn vallen de effecten op de woningmarkt tot nu toe mee. Lopende bouwprojecten lopen hierdoor tot nu toe niet of nauwelijks vertraging op. We zien op de koopwoningenmarkt zelfs een stijging van het aantal verkopen en een verdere stijging van de prijzen.

Het grotere aanbod heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de gedachte bij verkopers dat de prijzen in de toekomst zullen gaan dalen. En bij kopers met de overweging dat de hypotheekrente in de toekomst zou kunnen stijgen. De woningmarkt lijkt daarmee vertraagd te reageren op de Coronacrisis. Uit vorige crises is gebleken dat een groter woningaanbod meestal een voorbode is van prijsdalingen.

Op de langere termijn hangen de mogelijke effecten voor de woningmarkt sterk samen met de economische ontwikkeling. Een nieuwe crisis in de economie zal leiden tot meer werkloosheid, stagnerende inkomens en onzekere vooruitzichten over werk en inkomen. Dit zal de vraag naar duurere woningen kleiner maken. Ook is een verschuiving van de vraag van koop naar (betaalbare en middeldure) huur te verwachten. Verder zullen minder mensen verhuizen waardoor de doorstroming zal verminderen. Deze ontwikkelingen waren al in gang gezet voor de Coronacrisis, maar worden hierdoor mogelijk versterkt.

Bij dit alles spreekt vertrouwen in de economie en woningmarkt een grote rol. Als dit vertrouwen kleiner wordt als gevolg van Corona kan dit leiden tot vraaguitval (kinderen die langer thuis blijven wonen, partners die minder snel uit elkaar gaan). Groei van de werkloosheid kan dit versterken. Vraaguitval zal leiden tot prijsdalingen. Stec geeft in haar onderzoek aan dat Zuid-Limburg hier relatief gevoelig voor is, omdat de prijzen meer door vertrouwen worden bepaald dan door een hoge demografische druk en de bijbehorende woningvraag.

Voor studentenhuisvesting kunnen de effecten bijzonder sterk zijn, met name ten aanzien van de ontwikkelingen van het aantal internationale studenten. Migratiepatronen kunnen veranderen door de Corona-crisis, hoewel er nog geen concrete aanwijzingen dat dit op korte termijn al gevolgen zal hebben. Naast het effect op het aantal studenten, staan de inkomens van alle studenten onder druk door het wegvallen van inkomsten uit bijbanen, vaak in de horeca of culturele sector. Dit heeft mogelijk invloed op wat een student kan en wil betalen aan zijn of haar studentenkamer. Voor alle studenten geldt verder dat het nog onduidelijk is hoe verhuis- en woonpatronen zullen gaan veranderen als een groot deel van het onderwijs online gaat verlopen.

Ook de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten zal worden beïnvloed. Over het algemeen volgt de groei van het aantal internationale werknemers de vacaturecijfers. Bij een daling van de werkgelegenheid komen er ook minder internationale werknemers. Voor kenniswerkers is dat minder sterk het geval dan bij arbeidsmigranten. De eerste groep is minder conjunctuurgevoelig. Maar bij een nieuwe economische crisis zal ook de groei van kenniswerkers aanzienlijk minder zijn.

Verwacht wordt dat door de Coronacrisis het bestaande aanbod van fysieke winkels verder onder druk zal komen te staan. Dat betekent dat in Maastricht de komende jaren op diverse plekken in met name de binnenstad en aanloopstraten winkelpanden zullen vrijkomen voor een invulling met andere functies waaronder wonen.

Over andere kwalitatieve gevolgen voor de woningvraag zijn de meningen verdeeld. Sommigen verwachten een toename van de vraag naar grotere huizen (extra werkkamer) en huizen met een privétuin. Het is echter de vraag hoe dit zich gaat verhouden tot de verwachte grotere druk op de betaalbaarheid. Daarnaast wordt verwacht dat sommige mensen de stad de rug zullen toekeren, omdat de woningen in de regio betaalbaarder en ruimer zijn en (deels) thuiswerken de nieuwe norm zal worden. Vooralsnog is er echter geen aanleiding om aan te nemen dat de structurele groeitrend van de steden zal stoppen.

Elke sociaal-economische crisis, dus ook deze, leidt tot verscherping van de sociaal-economische scheidslijnen in de samenleving. Voor de woonprogrammering is dit zeer relevant, want deze scheidslijnen lopen niet alleen langs opleiding, werk en inkomen, maar ook langs de plek waar iemand woont. De nadelige effecten slaan sterker neer in buurten met een relatief lage sociaal-economische status. Omdat ook in Maastricht de buurten geen gelijke samenstelling van de woningvoorraad en daarmee van de bevolking kennen, is de Coronacrisis een aanleiding om (opnieuw) dit vraagstuk in ogenschouw te nemen.

## BIJLAGE 3 Nut en noodzaak van flexibel programmeren

Alle trends en ontwikkelingen, en de Coronacrisis niet in het minst, vormen evenzovele redenen om de programmering flexibel in te richten. De gemeente Maastricht heeft, in samenwerking met de provincie Limburg en de gemeente Venray, zich in de landelijke leerkring 'Adaptief programmeren' van Platform31 samen met andere gemeenten en provincies uit Nederland hierin verdiept.

Flexibel ('adaptief') programmeren is gewenst als er sprake is van lange termijn ontwikkelingen en veel onzekerheden, die zowel op de korte als de lange termijn spelen. Denk aan de economische ontwikkeling of de ontwikkeling van de migratie. De vraag naar woningen kan hierdoor snel veranderen, zowel in aantallen als in type woningen.

In de traditionele programmering wordt voor een aantal jaren een woningbouwprogramma vastgelegd. Meestal voor een periode van 5 jaar, vaak met een meer globale doorkijk naar latere jaren. Vervolgens worden voor de uitvoering hiervan woningbouwplannen ontwikkeld. Soms worden er scenario's ontwikkeld waarin verschillende toekomstmogelijkheden worden geschetst, waarna in de uitvoering één scenario centraal komt te staan. In de woonprogrammering die in 2016 is vastgesteld is iets vergelijkbaars gebeurd.

Een dergelijke manier van programmeren gaat uit van het idee dat de toekomst (volledig) voorspelbaar en maakbaar is. Dat is een fictie. De Coronacrisis toont dit eens te meer aan. De effecten die daarvan uitgaan op de woningmarkt zijn niet meegenomen in de voorspellingen over de ontwikkeling van de woningbehoefte. Dat kon ook niet, want niemand kon voorzien of, en zo ja wanneer een dergelijke crisis zich zou voordoen.

De kwantitatieve woningbehoefte wordt grotendeels bepaald door niet door de gemeente te beïnvloeden factoren. De ontwikkeling van geboorte en sterfte verandert als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen (gezondheidszorg, sociaal-culturele opvattingen). Voor een gemeente zijn dit min of meer vaststaande feiten. De ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte wordt in toenemende mate bepaald door (internationale) migratie. De ontwikkeling van de migratie is grillig en moeilijk voorspelbaar. De ontwikkeling hangt sterk samen met de economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Door de grote invloed van migratie is de woningbehoefte minder voorspelbaar geworden, zeker op de lange termijn. Voor de kwalitatieve behoefte zijn ook andere factoren van belang. Naast de economie en wat men kan en wil spenderen aan een woning zijn sociaal-culturele ontwikkelingen sterk bepalend. Denk aan verandering van leefstijlen, de samenhang tussen wonen en werken, de invulling van vrije tijd en veranderingen in de mobiliteit. Deze factoren zijn van invloed op hoe en waar mensen willen wonen.

Het gevolg van de huidige manier van programmeren is dat er in Maastricht veel woningbouwplannen zijn, maar dat deze slechts moeizaam en traag tot uitvoering komen. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn<sup>38</sup>:

- De plancapaciteit is in samenspraak met de provincie en regiogemeenten begrensd. Het duurt lang voordat nieuwbouwplannen tot uitvoering komen. En er zijn zoveel plannen dat er binnen de afgesproken capaciteit geen ruimte is voor nieuwe plannen. Zo nemen de strategische plannen Belvédère en Groene Loper een zeer groot deel in van de beschikbare

---

<sup>38</sup> Ontleend aan: Adaptieve woningprogrammering; van knelpunten naar speelruimte, Platform31, februari 2020. Deze publicatie bevat de opbrengst van de eerste landelijke leerkring adaptief programmeren waar Maastricht samen met de provincie Limburg en de gemeente Venray aan heeft deelgenomen.

plancapaciteit. Hierdoor was er de afgelopen jaren slechts beperkt ruimte voor nieuwe plannen, waarvan een aantal wel goed inspeelden op de actuele woningvraag.

Het is de uitdaging om een manier van programmeren te ontwikkelen waarmee deze ruimte voor nieuwe, voor de stad waardevolle plannen er wel komt én tegelijkertijd de bestaande plancapaciteit -voor zover het plannen betreft die niet (meer) aansluiten op de woningvraag op de middellange en lange termijn- zonder grote financiële gevolgen wordt 'gesaneerd'. Daarmee wordt de plancapaciteit afgestemd op de actuele inzichten over de (ontwikkeling van de) woningbehoefte.

- Gemeenten en marktpartijen proberen elkaar continu te houden aan bestaande afspraken en houden elkaar daarmee gegijzeld in bestaande afspraken. De woonprogrammering wordt voor een aantal jaren vastgesteld. Tussentijds vindt er weinig overleg plaats tussen gemeenten en marktpartijen over de uitvoering van het gehele programma. Op planniveau verhinderen bestaande afspraken, zoals mondelinge toezeggingen, bestemmingsplannen, anterieure overeenkomsten en vergunningen, dat plannen waarvan de uitvoering lang duurt beter worden afgestemd op de veranderende behoefte. Ook verwachtingen over grondopbrengsten, dan wel al ingeboekte opbrengsten of eerder betaalde grondprijzen, staan vaak een flexibel reageren op een veranderende woningvraag in de weg.

Er zijn overigens ook andere redenen dat woningbouwplannen traag tot uitvoering komen. Zo wordt er over het algemeen cyclisch (met de economie mee) gebouwd. Toen het slecht ging met de economie en er weinig vraag was naar woningen stagneerde de bouw van woningen in Maastricht. Na het herstel van de economie, op het moment dat grondstoffen en mankracht schaars zijn, is er weer gestart met de bouw. Daarnaast hebben ontwikkelaars te maken gekregen met ingrijpende veranderingen van (milieu-)wet- en regelgeving, zoals strengere eisen aan stikstofuitstoot en strengere normering voor PFAS in de grond.

In de voorbereidingsfase van gemeentelijke besluitvorming is veel tijd gemoeid met discussies over onderliggende cijfers van de plancapaciteit. Waarop is de behoefte gebaseerd? Van welke (bevolkings-)prognoses wordt uitgegaan? We willen rekening houden met planuitval, maar hoeveel extra plancapaciteit moeten we daarvoor dan reserveren?

Zoals bekend leveren verschillende prognoses voor Maastricht totaal verschillende uitkomsten op over de woningbehoefte. Daarover is en wordt in de raad ook regelmatig gesproken. Iedereen heeft daarbij zo zijn eigen voorkeur voor het ene of het andere scenario. Terwijl de werkelijkheid is dat de toekomst nu eenmaal niet of nauwelijks voorspelbaar is, zeker op de lange termijn. Voor de woningbouw is dit van groot belang, omdat het lang duurt voordat een plan tot uitvoering komt en woningen een lange levensduur hebben.

Door deze ontwikkelingen gaat het in de woonprogrammering vaak te veel over de aantallen. Terwijl het gaat om de kwaliteit en de optimale aansluiting tussen behoefte en plancapaciteit.

## BIJLAGE 4 Beleidsmatige context

### *Rijksbeleid*

Het Nederlandse woonbeleid heeft een lange en kleurrijke historie. In de Grondwet is vastgelegd dat bevordering van voldoende woongelegenheden onderwerp is van zorg door de overheid. Drie begrippen staan daarbij al lang centraal: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Afhankelijk van de politieke kleur van het kabinet en de ontwikkelingen in de maatschappij ligt de nadruk dan meer op het ene en dan meer op het andere thema.

Om deze doelen te dienen zet het rijk diverse instrumenten in. Het eigen woningbezit wordt fiscaal gestimuleerd. In de huursector draagt de huurtoeslag bij aan de betaalbaarheid van het wonen voor de lagere inkomens. Voor het stimuleren van nieuwbouw zet het rijk subsidies in. Deze zijn wel veel kleiner dan in het verleden.

Het rijk stelt de landelijke kaders vast voor de bouwregelgeving, het huurbeleid en de corporaties. Dat geldt ook voor aangrenzende beleidsterreinen: economie, ruimtelijke ordening, stedelijke ontwikkeling en duurzaamheid. Binnen deze kaders geven provincies en gemeenten invulling aan het woonbeleid.

In 2015 is de Woningwet 2015 vastgesteld. Deze wet richt zich sterk op het functioneren van de corporaties. Hun kerntaken zijn vastgelegd (betaalbare woningen bouwen voor mensen met een smalle beurs). Er zijn strenge regels voor commerciële projecten. Corporaties moeten prestatieafspraken maken met gemeenten en huurdersbelangenverenigingen over hun concrete activiteiten en aantonen in hoeverre deze bijdragen aan de uitvoering van lokaal en regionaal woonbeleid. Ook het passend toewijzen is in de Woningwet vastgelegd. Het woonbeleid is aan het einde van de vorige eeuw gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. De Woningwet huldigt nog steeds dit principe, maar kan niettemin worden gezien als een besluit om de invloed van het rijk op het woonbeleid te vergroten. De Woningwet heeft de taken van corporaties en gemeenten verduidelijkt. Er zijn echter geen nieuwe bevoegdheden voor de gemeenten in opgenomen.

Het aanwijzen van locaties voor woningbouw is in dit gedecentraliseerde stelsel een verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten. Er gaan geluiden op dat het woningtekort (mede) een gevolg is van het falen van het beleid van provincies en gemeenten. Het rijk zou de regie hierop moeten terugpakken. Daarbij wordt verwezen naar de VINEX-aanpak uit de vorige eeuw. Gezien het relatief beperkte woningtekort is deze discussie voor Zuid-Limburg en Maastricht minder van belang. Hier ligt meer de nadruk op een bij de behoefte passende invulling van beschikbare locaties. Voor Maastricht geldt dat er in het stedelijk gebied nog voldoende locaties zijn om de woningbehoefte voor de komende jaren tegemoet te kunnen komen. Maar nieuwbouwlocaties voor wonen in de stadsrand zijn vrijwel 'op'.

De laatste jaren staan in het teken van het oplopende woningtekort en de groeiende tegenstellingen op de woningmarkt. Via verschillende stimuleringsmaatregelen probeert het rijk de woningbouw aan te jagen. In de meest recente brief van de minister aan de Tweede Kamer komt de minister aanvullend daarop met voorstellen voor het maximaliseren van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector, meer transparantie voor huurders in de vrije sector over de systematiek van huurverhoging, het verlengen van de periode van tijdelijke huurcontracten en de introductie van een opkoopbescherming voor betaalbare koopwoningen.

Zomer 2018 verschijnt het [Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid](#). Op grond van dit kader verwacht het rijk van de gemeenten dat zij voldoende ruimte biedt aan het woonwagengedrag en woonwagengebruikers. Dit is een breuk met het eerdere rijksbeleid, dat voorzag in integratie van woonwagengebruikers en waar gemeenten zelf invulling aan konden

geven. Voor deze woonprogrammering is van belang dat deze opdracht kan leiden tot de wens om het aantal standplaatsen uit te breiden.

### **Regionaal beleid**

In het in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. Onderdeel hiervan is de versterking van centrumsteden vanuit het uitgangspunt 'meer stad, meer land', als trekkers van de regionale economie. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet, wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Er is echter in Zuid-Limburg nog een aanzienlijke planvoorraad aanwezig om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen.

De woningmarkt in Zuid-Limburg bestaat uit communicerende vaten: bouwen in de ene gemeente heeft gevolgen voor de andere gemeente. Samenwerking is dus essentieel. De gezamenlijke koers is vervat in de structuurvisie wonen Zuid-Limburg (SVWZL) uit 2016, die in alle (toen nog) 16 Zuid-Limburgse gemeenteraden is vastgesteld. De SVWZL heeft een driedelige opgave:

- Het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot;
- Het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Vanwege veranderingen in de woningmarkt en de economie is de evaluatie van de StructuurVisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vervroegd naar 2020. De evaluatie is door bureau Stec uitgevoerd.<sup>39</sup> Er ligt op basis van die evaluatie een regionaal voorstel tot aanpassing onder de naam 'Bouwen naar behoefte'. Dit voorstel komt met name tegemoet aan de wens om het bouwen van de volgens het woningbouwprogramma gewenste woningen los te koppelen van de plicht tot compensatie via sloop of financiële compensatie.

In het POL is een systematiek beschreven om ervoor te zorgen dat er niet meer woningen worden gebouwd dan waaraan behoefte is. Per gemeente wordt een 'transformatieopgave' berekend op basis van de gegevens uit de Limburgse Woonmonitor. De transformatieopgave wordt bepaald door de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens minus de bestaande woningvoorraad. Met daarbij een correctie voor bovenmatige leegstand (> 2%).

Verder is vastgelegd dat er een overzicht van de planvoorraad op subregionaal (Maastricht-Heuvelland) niveau waar op basis van subregionale toetsing aan het Zuid-Limburgse beleid plannen worden toegevoegd of verwijderd.

In de beleidsstrategie op stedelijk niveau is het van belang om aan te sluiten bij deze koers en aan te geven hoe Maastricht haar rol oppakt om aan deze beleidsafspraken invulling te geven, bekeken vanuit de specifieke lokale context.

### **Stedelijk woon- en woningbouwbeleid: Omgevingsvisie Maastricht 2040**

In de Omgevingsvisie geeft Maastricht antwoord op de vraag hoe we ervoor zorgen dat Maastricht een prachtige stad blijft om in te wonen, werken en verblijven. Hoe versterken we de kwaliteit voor haar burgers nog verder en hoe versterken we de functie van Maastricht als motor voor de (Eu-)regionale economie. Het begrip aantrekkelijke 'work-life balance' in stad en regio

---

<sup>39</sup> 'Evaluatie structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', Stec, juni 2020

speelt daarbij een belangrijke rol. Het is juist deze 'work-life balance' waarmee Maastricht en de (Eu-)regio zich in de toekomst kunnen blijven onderscheiden van andere stedelijke regio's in Nederland en Noordwest-Europa. Goed wonen is dus vanzelfsprekend een belangrijke randvoorwaarde voor behoud en versterken van deze goede balans.

Er zijn vijf primaire opgaven geformuleerd waar de stad Maastricht in de periode tot 2040 voor staat en die geïntegreerd worden aangepakt:

- het versterken van de agglomeratiekracht van de (Eu-)regio;
- werken aan een inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen;
- anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering;
- vormgeven van de transitie naar een CO2-neutrale samenleving; en
- verbeteren van de relatie tussen de overheid en samenleving.

De integratie vindt plaats via drie verbindende thema's:

- Versterken van de (Eu-)regionale netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale en economische vitaliteit van de stad en (Eu)regio. Dit gaat vooral over mobiliteit en werkgelegenheid:
- Het investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers. Dit thema is sterk verbonden met geborgenheid, veiligheid en gezondheid.
- Het in stand houden en uitbreiden van plekken waar beleving en ontmoeting een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht. Dit thema is verbonden met het bewaken van de balans tussen stedelijke dynamiek en (relatieve) rust.

Voor de woonprogrammering zijn alle opgaven van belang. Het voorzien in voldoende (en voldoende betaalbare) woningen met een goede kwaliteit die voorzien in de huidige behoefte en robuust genoeg zijn om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen is een randvoorwaarde voor het versterken van een goede work-life balans voor huidige en toekomstige bewoners en het faciliteren van de woningvraag die gepaard gaat met sociaal-economische ontwikkelingen (nieuwe werkgelegenheid, doorontwikkeling hoger onderwijs).

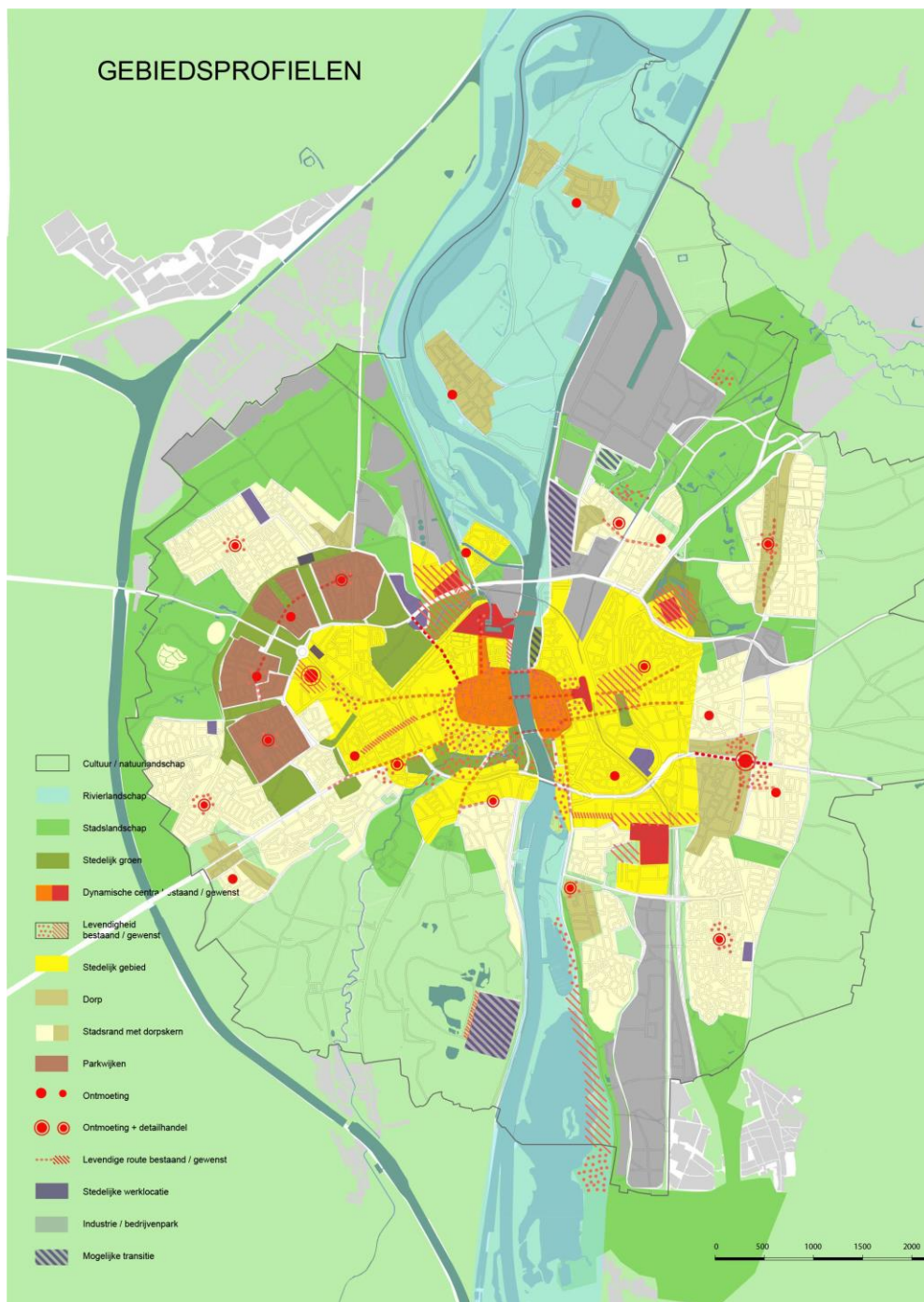
Alle integratieve thema's zijn van belang voor de woonprogrammering. Bij het eerste thema gaat het om het invullen van 'stedelijk wonen met dynamiek om de hoek'. In Zuid-Limburg onderscheidt Maastricht zich met een gewild stedelijk woonmilieu. Er is met name behoefte aan 'stedelijk wonen met dynamiek om de hoek'; dat wil zeggen prettig wonen met de stedelijke voorzieningen op loop- of fietsafstand. Maastricht heeft mogelijkheden om van deze onderscheidende kwaliteit meer gebruik te maken door selectief te verdichten in het centraal stedelijk gebied. Met de ontwikkelingen in het Sphinxkwartier en aan de Groene Loper wordt hier al vol op ingezet. Mede in het licht van deze woonprogrammering van Maastricht wordt verkend waar nog verdere kwalitatieve en kwantitatieve mogelijkheden liggen.

Daarnaast gaat het bij dit thema om de Energietransitie. Deze krijgt op regionale schaal vorm, met als eerste stap de Regionale Energiestrategie (RES). Daarbij wordt aandacht besteed aan energiebesparing en -opwekking. In Maastricht kiezen we ervoor om vol met deze besparingsopgave aan de slag te gaan, door onder andere te investeren in het verduurzamen van de bebouwde omgeving, het stimuleren van duurzame mobiliteit (lopen, fietsen, elektrisch autoverkeer) en bij nieuwe gebiedsontwikkelingen bij voorkeur energieneutraal of zelfs energieopwekkend te bouwen. Dat betekent dat van de woonprogrammering een substantiële bijdrage wordt gevraagd bij de verduurzaming.

Het tweede thema gaat over zelfredzaamheid, gezondheid en samenleven. Dat begint met een goede thuisbasis.

Het derde thema gaat over een juiste balans tussen stedelijke dynamiek en (relatieve) rust. De ambitie richting 2040 is om Maastricht als aantrekkelijke stad van beleving en ontmoeting in stand te houden en daarbij de juiste balans tussen stedelijke dynamiek en (relatieve) rust te bewaken. Er zijn plekken in de stad waar meer levendigheid leidt tot meer kwaliteit. Op andere plekken is het van belang om de bestaande dynamiek of juist relatieve rust te koesteren. Een fijnmazige spreiding van levendigheid is wat de stad aantrekkelijk maakt en de bestaande kwaliteit in stand houdt: prettig wonen in diverse woonmilieus, variërend van stedelijk wonen in de dynamiek én wonen met dynamiek om de hoek. Daarvoor investeren we in de doorontwikkeling én het behoud van verschillende typen gebieden in de stad, met een mix van sferen en mate van levendigheid.

Deze uitgangspunten zijn in twaalf gebiedsprofielen nader uitgewerkt. De gebiedsprofielen zijn sturend voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve invulling van de woonprogrammering.





Tot slot is in de Omgevingsvisie de ladder voor locatiekeuzes opgenomen. Deze bevat de leidende principes die worden gehanteerd bij de locatiekeuze van (nieuwe) stedelijke functies. Het gaat om principes waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Voor wonen ziet de locatieladder er als volgt uit:

- Als een plek wordt gezocht voor de bouw van een bepaald type woningen, moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu.
- Specifieke woningen voor ouderen en woonzorgcomplexen worden gebouwd nabij voorzieningencentra.
- Voor studentenhuisvesting wordt de voorkeur gegeven aan grootschalige complexen, met bijzondere aandacht voor de Brightlands Maastricht Health Campus.
- Werken aan huis is mogelijk, mits het pand in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en er geen hinderlijke werkzaamheden plaatsvinden.

### ***Stedelijk woon- en woningbouwbeleid: Woonvisie Maastricht 2018***

De Woonvisie Maastricht 2018 is een actualisatie van de Lokale Woonagenda Maastricht uit 2012. Voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar is daarin als vanouds de basisopgave.

Daarbinnen hebben het verduurzamen van de woningvoorraad en de relatie met leefbaarheid en veiligheidsbeleving aan aandacht gewonnen. Dit is versterkt door extra taken en verantwoordelijkheden die de gemeente heeft gekregen in het sociale domein. De gemeente is verantwoordelijk geworden voor de jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen (Jeugdwet, Participatiewet en Wmo). Door deze decentralisaties zijn er op het terrein van wonen en zorg nieuwe vraagstukken bijgekomen.

Met de woonprogrammering wordt het woonbeleid ingekleurd met een concreet woningbouwprogramma, waarbij de woonvisie, gecombineerd met de actuele inzichten over vraag en aanbod wordt uitgewerkt in een concrete programmering voor nieuwbouw en andere vormen van woningontwikkeling.

De Woonvisie speelt, binnen strategische beleidskaders als de stadsvisie (Maastricht als sterke woonstad), in op de nieuwe woningmarktverhoudingen, rekening houdend met veranderingen in het rijksbeleid. Vanuit duurzame stedelijke ontwikkeling, met nadruk op een goed gebruik van de bestaande gebouwvoorraad (woningverbetering, herbestemming) en met aandacht voor flexibiliteit & tijdelijkheid en zorg & leefbaarheid. En dat alles vanuit de gedachte dat de overheid niet allesbepalend is: de overheid als regisseur, die betrokken partijen bij elkaar brengt en samen naar haalbare oplossingen zoekt en daarover (prestatie)afspraken maakt.

Het beleid in de Woonvisie Maastricht 2018 is en blijft gericht op eerder gestelde lange termijn doelen: beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Ofwel: voldoende woningen die voldoen aan (tenminste de minimale) kwaliteitseisen en die betaalbaar zijn voor de woningzoekenden waarvoor de woningen bedoeld zijn. Maar de accenten die daarin worden gelegd en de manier waarop het beleid wordt ingevuld verschuiven en leggen meer dan voorheen de nadruk op duurzaamheid, zorg & leefbaarheid en flexibiliteit & tijdelijkheid.

In de woonvisie 2018 zijn 7 prioritaire thema's benoemd. Deze zijn, m.u.v. de woonruimteverdeling, alle relevant voor de woonprogrammering: betaalbaarheid, zorg en leefbaarheid, ontwikkeling woningvoorraad, tijdelijkheid en flexibiliteit, woonruimteverdeling, duurzaamheid en studentenhuisvesting.

## **Stedelijk woon- en woningbouwbeleid: Woonprogrammering 2016-2020**

De woonprogrammering 2016 gaat met name in op de vraag hoe via het toevoegen van nieuwe woningen de woonbehoefte van de stad ingevuld kan worden. Daarnaast zijn relaties gelegd met het woonbeleid zoals vastgelegd in de lokale woonagenda Maastricht (2012) en het beleid voor woningsplitsing, herbestemming en betaalbaarheid.

Conform het adagium van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Meer stad, meer land' richt Maastricht zich daarbij voornamelijk op het realiseren van stedelijke woonmilieus en daarbij passende woningtypes.

### *ABCD van woonprogrammering*

Nadat in 2010 is besloten het woningbouwprogramma (fors) te verlagen en de productie te concentreren in een aantal zogenaamde 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling (gebieden die prioriteit hebben gekregen vanuit het belang daarvan voor de stad) heeft in 2015 een actualisatie van dit programma plaatsgevonden. Daarbij is het principe van de brandpunten overeind gebleven ('het ABCD' van de woonprogrammering):

- A2: de vastgoedontwikkeling binnen het project A2 Maastricht,
- Belvédère: de woningbouw binnen dit programma,
- Corporaties: herstructurering van de sociale huursector en
- Diversen: een aantal specifieke projecten in de binnenstad (Wonen Boven Winkels, aanloopstraten en Palace).

### *Woningbouwprogramma*

Vastgelegd is dat er tot en met het jaar 2020 nog behoefte is aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen (exclusief uitbreiding studentenhuisvesting met ruim 1.450 eenheden). Deze moeten -gezien de behoefte- in hoofdzaak gebouwd worden op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt.

Ondanks de beperkte bouwopgave is de inzet dat Maastricht zich blijft vernieuwen om haar vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

### *In te zetten maatregelen*

Deze opgave gaat gepaard met het terugbrengen van de bestaande overcapaciteit aan woningbouwplannen. Om dit te bereiken worden de volgende maatregelen genomen:

- Schrappen van plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen buiten het bestaande stedelijk gebied. Hier wordt zo nodig 'voorzienbaarheid' voor gecreëerd, zodat er geen recht op planschade ontstaat. Uitzondering hierop is de reeds in gang gezette realisatie van de locatie Ambyerveld, omdat deze locatie voorziet in de behoefte aan wonen in een luxe woonmilieu gericht op het landschap.
- De plancapaciteit voor woningbouw in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bijvoorbeeld Belfort, Daalhof, Heer, Scharn en De Heeg) wordt geschrapt of de invulling daarvan zal met de initiatiefnemer opnieuw worden bekeken. Indien nodig wordt hiervoor 'voorzienbaarheid' gecreëerd. De opgave in deze gebieden is kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning.
- De herstructurering van het sociale woningbezit van de woningcorporaties wordt voortgezet, maar door allerlei omstandigheden minder snel dan eerder werd voorzien. De herstructurering is over het algemeen gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning; per saldo zal het aantal woningen in deze buurten geleidelijk verminderen. Bij vervanging van bestaande woningen zal nadrukkelijk worden gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze een welkome aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Behoud van voldoende sociale woningen stadsbreed en de betaalbaarheid daarvan zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden.

- Nieuwbouw wordt geconcentreerd in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en de Groene Loper (inclusief het terrein van het voormalige KPN-gebouw als onderdeel van het project A2 Maastricht). Op deze ontwikkelingslocaties kunnen de woonmilieus met bijbehorende woningtypes worden gerealiseerd die ervoor zorgen dat mensen in Maastricht willen blijven wonen of zich hier voor kortere of langere tijd willen vestigen. Bij het vervangen van woningen in het kader van de herstructurering wordt nadrukkelijk gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze kunnen voorzien in de duidelijke behoefte aan wonen in een rustige stadsbuurt.
- Stimuleren van herverdeling van programma's. Dit is aan de orde wanneer woningcorporaties of andere partijen met planologisch verankerde woningbouwposities in ruil voor verdunning aan de rand van de stad woningen voor de sociale doelgroep zouden willen bouwen binnen stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals het programma Belvédère en het project A2 Maastricht. De gemeente zet hiervoor de begrotingspost 'stedelijke vernieuwing' onder voorwaarde dat dit een verdunning in suburbane woonmilieus met zich meebrengt. Ook van de andere betrokken partijen wordt een bijdrage verwacht.

Het gevolg van dit pakket maatregelen is dat de in 2015 bestaande plancapaciteit (3.500 woningen) wordt teruggebracht met 1.200-1.400 woningen.

#### *Relatie met beleid voor splitsen en omzetten van woningen*

Separaat van de woonprogrammering is beleid ontwikkeld voor het splitsen van woningen in appartementen en het omzetten van woningen in kamergewijze verhuur. Daaronder valt de het kwantitatief reguleren hiervan via de zgn. 40-40-40-regel. Deze is onderdeel van de woonprogrammering uit 2016 (in het raadsbesluit programmering 2019-2024 is deze kwantitatieve beperking ongewijzigd overgenomen).

Vanuit de woonprogrammering is het belangrijk te voorkomen dat ongebreidelde toevoeging van wooneenheden plaatsvindt. Daarom wordt woningsplitsing alleen nog toegestaan voor specifieke woningtypen die niet concurreren met de bestaande woningvoorraad, namelijk wonen&zorg-combinaties en studentenhuisvesting.

#### *Herbestemming*

Ook de mogelijkheden om leegstaande gebouwen met een commerciële of maatschappelijke functie om te zetten naar wonen zijn ingeperkt. De gemeente wil daarmee voorkomen dat niet-courant vastgoed op een niet-courante locatie wordt verbouwd tot woningen, die weinig of geen toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Een uitzondering wordt gemaakt voor de herbestemming van (rijks-)monumenten. Hiervan blijft in specifieke gevallen omzetting naar de woonfunctie mogelijk als maatwerkoplossing. Leegstaande gebouwen kunnen een rol vervullen bij het huisvesten van (tijdelijk) woningzoekenden met een kleine beurs, zoals asielzoekers en statushouders.

#### *Particulier opdrachtgeverschap*

Particulier opdrachtgeverschap wordt binnen de bestaande projecten gestimuleerd. Binnen Ambyerveld kan 'eigen bouw' plaatsvinden. Andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap kunnen hun plek vinden binnen het reguliere bouwprogramma, bijvoorbeeld dat van de Groene Loper. Daarnaast leent de herbestemming van monumenten tot specifieke woningtypes zich voor particulier initiatief op dit vlak.

#### *Studentenhuisvesting*

Voor studentenhuisvesting is separaat van de reguliere woningbouw een bouwprogramma opgesteld. Het betreft het realiseren van ruim 850 studenteneenheden in monumentale gebouwen, waaronder de Eiffel aan de Boschstraat, het Carré-gebouw en het voormalige Bonenfantencollege aan de Tongerseweg. Het betreft hoofdzakelijk zelfstandige eenheden. Daarnaast is er voor het creëren van studentenhuisvesting jaarlijks ruimte voor 40 eenheden via woningsplitsing, 40 eenheden via herbestemming van overige monumentale panden en 40 eenheden via kamerverhuur. Hiermee is in totaliteit ruimte geschapen voor het toevoegen van

1.450 eenheden in vijf jaar en kan de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren worden bediend. Ook wordt ingespeeld op de verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met andere initiatieven om buiten dit programma studentenhuisvesting in de stad te realiseren.

#### *Levensloopbestendig en zorggeschikt*

Levensloopbestendigheid en zorggeschiktheid van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Er is voldoende zorggeschikt en levensloopbestendig woningaanbod in de stad aanwezig in verhouding tot de verwachte vraag, echter niet altijd bewoond door mensen met een zorgvraag. Deels zijn de woningen ook te duur voor de doelgroep. Dit verdelingsvraagstuk en betaalbaarheidsprobleem wordt samen met corporaties opgepakt.

Een deel van de zorgvragers (ZZP3-4) heeft behoefte aan geclusterde zorgwoningen. In Maastricht sluit de ligging van deze woningen niet één op één aan bij de demografische ontwikkelingen op buurtniveau (verdeling over de stad). Hierdoor is beperkte behoefte aan het toevoegen van (geclusterde) zorgwoningen (ZZP3-4) in specifieke buurten. Op locaties nabij voorzieningen kan deze behoefte worden ingevuld, bij voorkeur in leegstaande monumentale panden. Betaalbaarheid van de woningen is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Er zal terughoudend worden omgegaan met het herbestemmen of opheffen van intramurale zorgcomplexen op korte termijn omdat deze een belangrijke rol kunnen spelen in het opvangen van de frictie in beschikbaarheid van geschikt en betaalbaar zorgwoningaanbod op korte termijn. Ook op lange termijn moet opheffing zorgvuldig overwogen worden gezien de verwachte toename in behoefte aan intramurale plaatsen vanaf 2020.

#### *Programma samengevat*

De woonprogrammering van Maastricht ziet er samenvattend als volgt in tabelvorm uit.

*Woonprogrammering 2016-2020*

	Reguliere woningen	Studenten- huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1.000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1.061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1.000	1.461

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)

2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen

3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuisvesting van 40 p/jaar

4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuisvesting van 40 p/jaar

Bij deze tabel horen de volgende nuanceringen:

- 10% van de 'programmeringsruimte' wordt gereserveerd voor nieuwe, kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder per initiatief) die passen bij de behoefte (zowel qua woonmilieu als woningtype).
- Zowel voor het herbestemmen van (rijks-)monumenten als voor het huisvesten van specifieke doelgroepen (niches, zorgwoningen, tijdelijk woningzoekenden) blijven maatwerkoplossingen mogelijk.

## ***Stedelijk woon- en woningbouwbeleid: Programmering studentenhuisvesting 2019-2024***

De snelle ontwikkelingen in vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting vroegen in de loop van 2018 om aanpassing van de programmering voor studentenhuisvesting zoals opgenomen in de woonprogrammering 2016. Daarom is eind 2018 besloten om vooruitlopend op de herziening van de stedelijke woonprogrammering in 2020 een aparte programmering voor studentenhuisvesting op te stellen. Deze ontwikkelingen werden met name veroorzaakt door de verdere groei van het aantal internationale studenten aan de Universiteit Maastricht. Daarbij is ook besloten deze aparte programmering in 2020 te actualiseren en op te nemen in de nieuwe stedelijke woonprogrammering. Met de nota wordt daaraan invulling gegeven.

Op basis van lokale en landelijke inzichten en cijfers wordt in de in 2019 vastgestelde programmering uitgegaan van een groei van de behoefte met bijna 2.900 eenheden tot en met het jaar 2024. Dit komt neer op een gewenste jaarlijkse uitbreiding die ruim anderhalf keer zo groot is als in de woonprogrammering 2016-2020.

In het raadsbesluit van 2019 is de in 2016 gemaakte keuze om de uitbreiding te concentreren in grootschalige huisvesting herbevestigd. Driekwart van het programma is toebedeeld aan grootschalige studentenhuisvesting. Huisvesting op de Health Campus maakt daar een substantieel onderdeel van uit.

Verder is besloten het totaal aan jaarlijkse quota voor kleinschalige studentenhuisvesting (de 40-40-40-regel voor splitsen en omzetten van particuliere woningen en herbestemming van kleinere (<25 woningen) monumentale niet-woongebouwen) ongewijzigd te laten. Daarmee is ook besloten om voor andere doelgroepen dan studenten geen quota te reserveren. Andere doelgroepen dan studenten zijn daarmee aangewezen op nieuwbouw of herbestemming van grotere (monumentale) niet-woongebouwen.

In vergelijking tot de programmering van de jaren 2016-2020 is in de nieuwe programmering (nog) meer nadruk gelegd op betaalbaarheid. Dit betekent dat in het nieuwe beleid minder de beleidsmatige nadruk op het toevoegen van zelfstandige eenheden is losgelaten. Het is aan ontwikkelaars van studentenhuisvesting om binnen de gestelde kaders over de maximale huur plannen te ontwikkelen.

# BIJLAGE 5 Tussentijdse evaluatie programma studentenhuisvesting 2019-2024

## **Inleiding**

De in juni 2019 vastgestelde programmering is gebaseerd op de inzichten van de ontwikkelingen van de studentenaantallen begin 2019. Daarnaast is gebruik gemaakt van de Apolloprognose van 2018. Inmiddels zijn de feitelijke ontwikkelingen van het studiejaar 2019-2020 bekend. Ook is eind 2019 de nieuwe Apolloprognose verschenen. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn afgezet tegen de (uitgangspunten van de) huidige programmering. Ook is gekeken naar nieuwe kwalitatieve ontwikkelingen.

In de Apolloprognose zijn vanaf 2018 ook de MBO-studenten meegenomen. Deze zijn in onderstaande overzichten niet verwerkt, omdat in 2018 niet de vereiste detailgegevens beschikbaar waren. Wat betreft de woonvraag maakt dit het beeld nauwelijks anders. Volgens Apollo 2019 zijn van de ruim 3.100 HBO-studenten er 500 uitwonend in Maastricht (= ca. 3% van het totaal in Maastricht uitwonende studenten) en neemt deze in 8 jaar tijd met ca. 100 (= ca. 3% van de totale groei van in Maastricht uitwonende studenten) toe.

## **Huidige marktsituatie**

Uit het landelijke Apollo-onderzoek komt naar voren dat de markt voor studentenhuisvesting in 2018 in Maastricht kwantitatief in evenwicht was. Dat is volgens Apollo ook de situatie in 2019. In de jaren voor 2018 kwalificeerde de onderzoekers de markt als 'ontspannen', wat overeenkomt met de kwalificatie 'in evenwicht'.

**Tabel 1 Spanning op de woningmarkt voor studenten**

<b>Maastricht</b>	<b>Kwalificatie</b>
2014	Ontspannen
2015	Ontspannen
2016	Ontspannen
2017	Ontspannen
2018	In evenwicht
2019	In evenwicht

*Bron: Apollo 2014 t/m 2019*

In het rapport wordt opgemerkt dat druk op de markt in werkelijkheid anders kan worden ervaren. Zo kan woonruimte voor studenten niet vrijkomen, omdat studenten na afstuderen geen andere woonruimte kunnen vinden. Deze woonruimte komt daarmee niet vrij voor andere studenten. In dat geval is er geen sprake van een tekort aan woonruimte voor studenten, maar aan andersoortige woonruimte. In hoeverre daar in Maastricht sprake van is, zal het brede woningmarktonderzoek moeten uitwijzen.

Voor het eerst zijn in het Apollo-onderzoek ook gegevens opgenomen over de zoektijd. Daarbij is gevraagd naar de door studenten ervaren zoektijd (die veelal zal overeenkomen met de tijd dat studenten actief op zoek zijn geweest naar (andere) huisvesting).

**Tabel 2 Door studenten ervaren zoektijd naar een woning (collegejaar '18-'19)**

	Maastricht	Nederland
Gemiddelde	2,7 maanden	3,7 maanden
1 maand of korter	41%	34%
2 maanden	22%	18%
3-6 maanden	29%	35%
6-12 maanden	7%	9%
12 maanden of langer	1%	4%

Bron: Apollo 2019

Meer dan 90% van de studenten vindt binnen 6 maanden (andere) huisvesting. Wanneer dit wordt afgezet tegen de veel hogere gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning (2-3 jaar) is dit alleszins acceptabel. Ook ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde scoort Nederland goed. De kwalificatie van de huidige woningmarkt voor studenten in het Apollorapport van 2019 geeft eenzelfde beeld als het Apollorapport uit 2018 dat betrokken is bij de opstelling van de in juni door de raad vastgestelde programmering studentenhuishuizing.

### **Prognose 2019-2026**

De prognose van 2019 geeft zowel bij de totale ontwikkeling van het aantal studenten als bij het aantal studenten dat in Maastricht een grotere groei te zien dan de prognose van 2018. Zie onderstaande tabel.

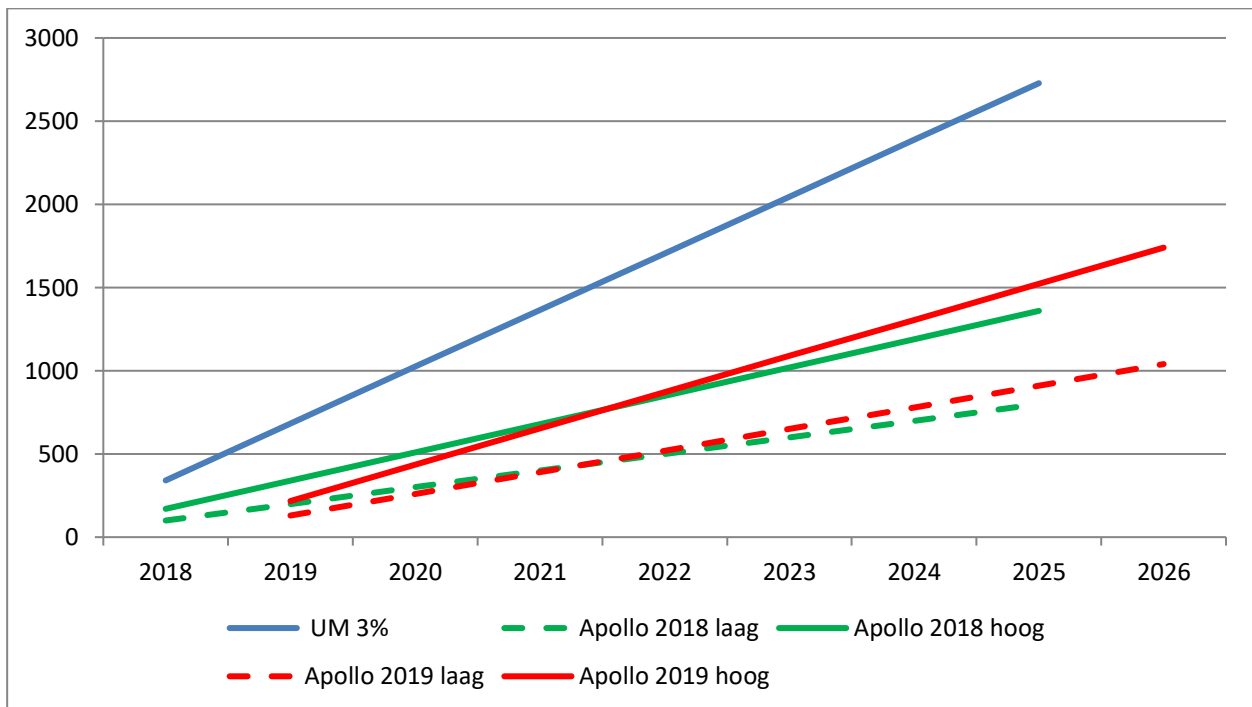
**Tabel 3 Vergelijking ontwikkeling aantal studenten prognose 2018 en 2019**

	2018- 2025 onder	2019- 2026 onder	<i>Vershil</i> 18-19	2018- 2025 boven	2019- 2026 boven	<i>Vershil</i> 18-19
Totaal	1.970	2.410	+22%	2.070	2.410	+16%
Waarvan wonend in Maastricht	800	1.040	+30%	1.360	1.740	+28%

Bron: Apollo 2018 en 2019

Apollo 2019 voorspelt een groei van de studentenaantallen t/m 2026 van ruim 2.400 studenten. De groei van in Maastricht wonende studenten bedraagt 1.360-1.740 studenten. Deze aantallen liggen nog steeds ver onder het scenario dat in de woonprogrammering is gebruikt (een groei van 3% per jaar, waarvan 80% in Maastricht gaat wonen). Onderstaande grafiek toont de verschillen.

**Figuur 1 Ontwikkeling aantal studenten dat in Maastricht woont**

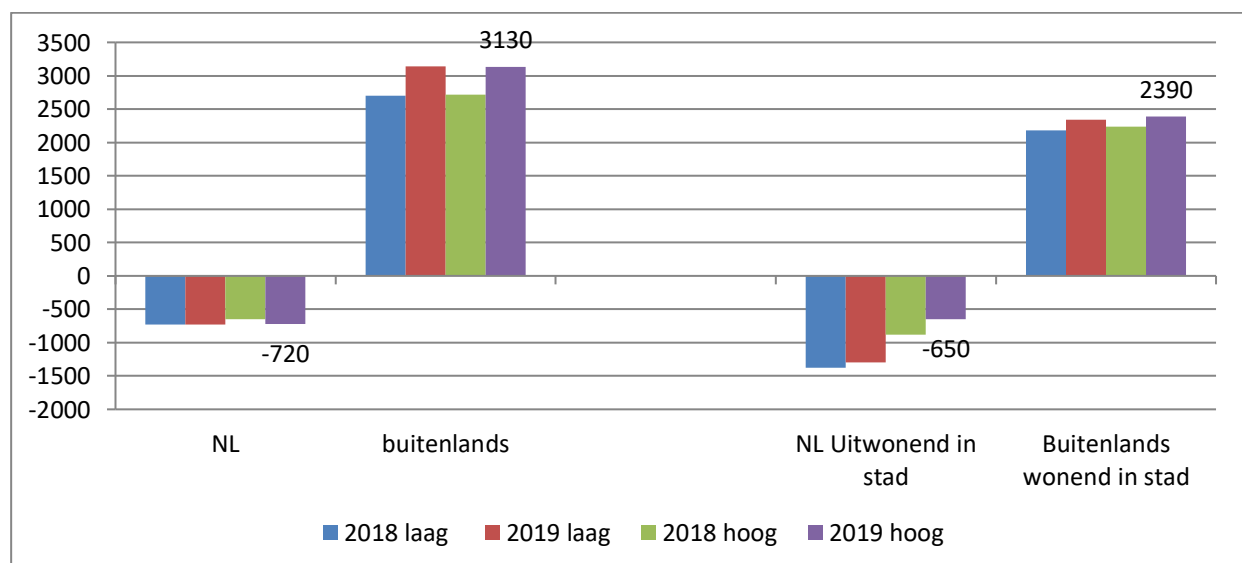


Bron: Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024, Apollo 2018 en 2019

De Apolloprognose 2019 blijft (nog steeds) ver achter bij het scenario dat aan de basis ligt van de nieuwe woonprogrammering (+3%/jaar UM, geringe krimp HBO). Het verschil is duidelijk minder groot, maar nog steeds aanzienlijk.

**Figuur 2 Ontwikkeling aantal studenten naar nationaliteit**

(Apollo 2018 t/m studiejaar 2025-26; Apollo 2019 t/m studiejaar 2026-27)



Bron: Apollo 2018 en 2019

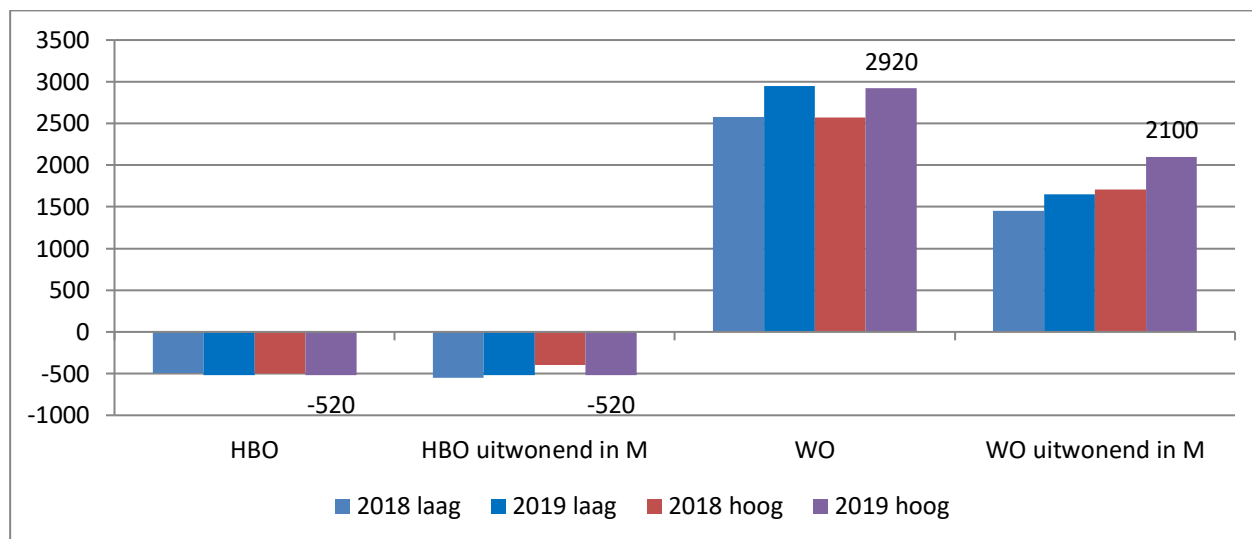
In de Apolloprognose 2019 is de groei van het aantal internationale studenten groter dan in de prognose van 2018. Dat geldt, maar in mindere mate, ook voor het aantal internationale studenten dat in Maastricht woont. Bij de Nederlandse studenten is er met name een verschil bij het aantal uitwonende studenten. De afname hiervan is kleiner dan in de prognose van 2018.



De berekende grotere toename van de woningvraag is zowel het gevolg van een verdere groei van het aantal buitenlandse studenten als een kleinere afname van het aantal uitwonende Nederlandse studenten.

**Figuur 3 Ontwikkeling aantal studenten naar HBO en WO**

(Apollo 2018 t/m studiejaar 2025-26; Apollo 2019 t/m studiejaar 2026-27)



Bron: Apollo 2018 en 2019

Het beeld voor wat betreft het HBO is stabiel: voorzien wordt een kleine afname. Voor het WO is de al voorziene groei verder naar boven bijgesteld.

**Tabel 4 Ontwikkeling studiepuntmobiele studenten**

	2018-2025 onder	2019-2026 onder	Vershil 18-19
1e semester	430	390	-7%
2e semester	130	120	-8%

Bron: Apollo 2018 en 2019

De ontwikkeling van de studiepuntmobiele studenten wordt in 2019 iets minder groot ingeschat dan in 2018. Daarbij wordt opgemerkt dat het totaal aantal in 2018 volgens Apollo sterk is gegroeid (1e semester: +20%, 2e semester: +33%). Deze groei zet dus verder door.

### **Programma versus realiteit**

De voorgaande conclusies roepen de vraag op of het kwantitatieve groeiscenario uit de huidige programmering om bijstelling vraagt. Het antwoord daarop luidt nee. Ten eerste zijn de verschillen tussen de Apolloprognose en het scenario uit het raadsbesluit kleiner geworden. De Apolloprognoses komen immers elkaar jaar, zo ook in 2019, dichter in de buurt van de prognose van UM en gemeente.

Daarnaast geven de feitelijke ontwikkelingen daar ook geen aanleiding toe. Zie de volgende tabel gebaseerd op de meest recente cijfers van de UM en Zuyd Hogeschool.

**Tabel 5 Verwachte en feitelijke ontwikkeling studiejaar 2018-2019 vergeleken**

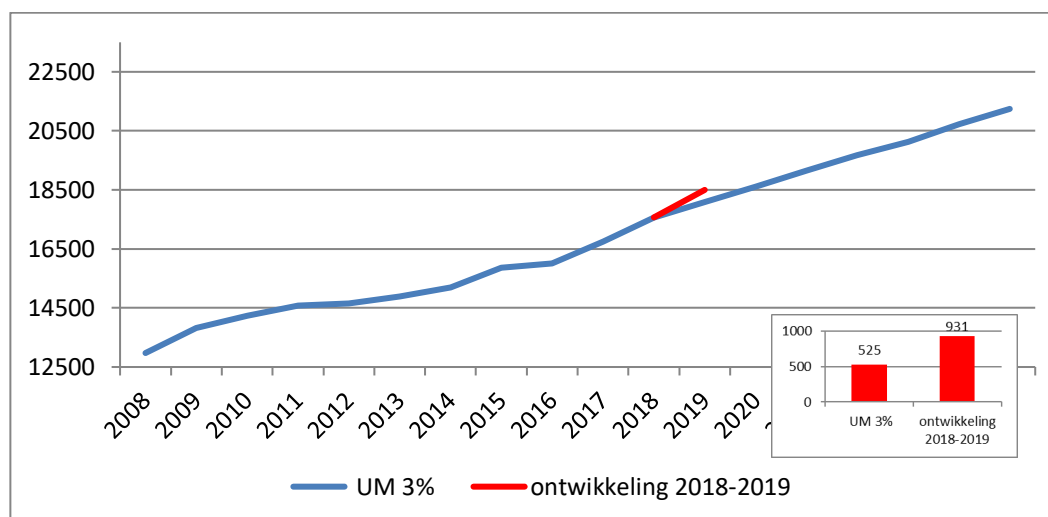
	aantal	%
Ontwikkeling UM volgens programmering	+525	+3%
Feitelijke ontwikkeling UM 2018-2019	+931	+5%
Ontwikkeling ZH volgens programmering	-66	-1%
Feitelijke ontwikkeling ZH 2018-2019	-54	-1%

Bron: UM, Zuyd Hogeschool, gemeente Maastricht

Het scenario van de woonprogrammering is gebaseerd op een groei van 3% per jaar bij de UM en een afname van 1% per jaar bij Zuyd Hogeschool. De feitelijke groei van de UM is ruim 5%. Dit is deels veroorzaakt door het feit dat de UM dit studiejaar enkele nieuwe opleidingen heeft gestart, waardoor er ook relatief veel studenten met een studie zijn gestart. Volgend jaar zal dat weer het geval zijn, zodat naar verwachting ook de groei van het aantal studenten relatief groot zal zijn. Mede daarom is het project tijdelijke studentenhuisvesting op de Health Campus Randwyck in ontwikkeling gebracht. De afname bij Zuyd is conform de verwachting uit de programmering.

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling in 2018-2019 bij de UM afgezet tegen de prognose voor de UM. Daaruit blijkt nogmaals dat de feitelijke ontwikkeling sneller is gegaan dan in de prognose is voorzien.

**Figuur 4 Ontwikkeling aantal studenten UM, feitelijk (2018-2018, prognose 2018-2025)**



Bron: UM, Apollo, gemeente Maastricht

De in de programmering veronderstelde groei is 3% per jaar. Deze is in 2019 uitgekomen op 5,8%. Deze sterke groei wordt deels veroorzaakt door de start van twee nieuwe opleidingen. In totaal zijn bij deze nieuwe richtingen 81 studenten gestart (76 bachelor, 6 master). Volgend jaar starten ook enkele nieuwe opleidingen, zodat verwacht dat ook volgend jaar de groei boven de 3% zal liggen. Voor de langere termijn wordt niet verwacht dat deze bovenmatig sterke groei bij de UM zal aanhouden. Verwacht wordt dat deze zal zakken naar gemiddeld 3% per jaar. Er is dan ook geen reden om de groeiverwachting bij de UM voor de lange termijn aan te passen.

Aan het begin van dit studiejaar (in de topperiode dus) zijn er geen signalen dat studenten moeilijker aan huisvesting kunnen komen dan in de huidige programmering is verwacht.

### **Kwalitatieve aspecten**

De gemiddelde inkomens van studenten wijken sterk af van die in 2018. Dat geldt met name voor Maastricht. Waarschijnlijk is een deel van de verklaring hiervoor dat de inkomenssituatie in 2019 voor het eerst meer gedetailleerd in kaart is gebracht door een extra enquête. Maar ook in de eerdere versies bleek dat de gemiddelde inkomens van studenten van jaar op jaar behoorlijk zijn gestegen.

Omdat de huren minder zijn gestegen dan de inkomens, zien we dat de woonquote van 2018 op 2019 is gedaald. Ook dat geldt voor zowel Maastricht als Nederland als geheel. Niettemin schommelt het percentage van het inkomen dat aan woonlasten wordt besteed rond de 50%, waarbij dit voor onzelfstandige kamers het laagst ligt. Omdat deze woonquote nog steeds fors is te noemen, is er geen aanleiding om de grote nadruk op betaalbaarheid in de huidige programmering aan te passen.

In het rapport van 2019 is een correctie uitgevoerd op het aantal uitwonende studenten. Met de invoering van het leenstelsel is de noodzaak voor een student om zich bij de gemeente in te schrijven minder geworden. Er zijn veel studenten die opgeven thuiswonend te zijn, maar in werkelijkheid uitwonend zijn. In het onderzoek is door aanvullend onderzoek hiervoor gecorrigeerd. Berekend is dat door deze correctie het aantal uitwonende studenten landelijk 7% hoger is. Voor Maastricht ziet het beeld er als volgt uit.

**Tabel 6 uitwonende studenten 2018-2019**

	2018	2019	Verandering	
			Abs.	%
Studerend in Maastricht	21.480	22.060	+580	+2,7
Aantal studenten uitwonend	16.900	17.930	+ 1.030	+6,1
Aantal studenten uitwonend in Maastricht	14.470	15.050	+580	+4,0

Bron: Apollo 2018, 2019

In Maastricht is het aantal totaal studenten in 2018 met 2,7% gegroeid. Het aantal uitwonende studenten is veel sterker gestegen. Dat is deels terug te voeren op de hiervoor genoemde administratieve correctie. Een andere verklaring is de het toenemende aandeel internationale studenten. Deze zijn meer dan Nederlandse studenten uitwonend.

### **Slotconclusie**

Het nieuwe Apollorapport 2019 als ook de feitelijke ontwikkelingen vormen geen aanleiding om de huidige programmering studentenhuishuisvesting voor de middellange termijn te herzien. Gezien de kwalificatie 'markt in evenwicht' en de acceptabel geachte zoektijden is er ook geen aanleiding om op korte termijn bovenop de huidige programmering extra studenteneenheden in te plannen, zeker nu er naar verwachting na de zomer van 2020 de verhuur van de aanvullende tijdelijke huisvesting op de campus Randwyck (252 eenheden) van start kan gaan.

# BIJLAGE 6 Evaluatie vraaggericht bouwen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

## ***Aanleiding en uitwerking***

In juli 2016 heeft de raad het actieplan vraaggericht bouwen (subsidie kluswoningen en subsidie CPO) vastgesteld. In het kader van de stedelijke woonprogrammering is dit actieplan geëvalueerd.

Vraaggericht bouwen betekent dat de koper of huurder meer zelf bepaalt wat voor woningen worden ge- of verbouwd. Onder vraaggericht bouwen verstaat de gemeente de volgende vormen van particulier opdrachtgeverschap:

- Particulier opdrachtgeverschap (PO): Individueel ontwerp, individueel aanbesteed, koper is zelf opdrachtgever;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): Collectief ontwikkelt, collectief aanbesteed, kopers zijn zelf opdrachtgever;
- Medeopdrachtgeverschap (MO): Ontwikkelaar en koper zijn samen opdrachtgever;
- Kluswoningen: koper gaat verplichting aan om woning binnen een bepaalde tijd op te knappen en er zelf minimaal twee jaar te wonen, vaak in ruil voor een goedkopere woningprijs.

Met vraaggericht bouwen moet het woningaanbod beter aansluiten op de woningvraag, ruimte worden gegeven aan particulier initiatief en marktpartijen worden geprikkeld tot innovatie in de bouw. Het actieplan moet ook leiden tot een kwaliteitsimpuls van de particuliere woningvoorraad van Maastricht. De kosten voor de uitvoering werden geraamd op € 721.000,-. Dekking hiervoor werd gevonden uit het ISV-III deelbudget voor vraaggericht bouwen.

Aanleiding voor het actieplan was het voorstel van de VVD-fractie aan het College (januari 2012) om particulier opdrachtgeverschap op te nemen in de lokale woonagenda. Zowel in de vastgestelde Structuurvisie Maastricht (mei 2012) als in de lokale woonagenda (september 2012) is het thema vraaggericht bouwen vervolgens uitgewerkt. In 2013 en 2014 is vraaggericht bouwen vervolgens uitgewerkt in twee collegebesluiten.

In het actieplan Vraaggericht Bouwen is tot dan toe gevoerde beleid geëvalueerd. Hieruit kwam naar voren dat er -mede dankzij dit beleid- vraaggericht is verbouwd (een woongroep in het verbouwde schoolgebouw in Itteren) en dat inwoners de mogelijkheid werd geboden om in eigen opdracht te bouwen op een kavel (Ambyerveld). Daarnaast gaven marktpartijen ruimte aan vraaggericht bouwen bij nieuwbouw en verbouw projecten om meer tegemoet te komen aan de wensen van de koper.

De kansen voor particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw werden bij de opstelling van het actieplan als beperkt ingeschat, omdat Maastricht geen grote nieuwbouwopgave had. De kansen voor kluswoningen en andere vraaggerichte verbouwmogelijkheden in de bestaande particuliere voorraad daarentegen zouden door minder nieuwbouw kunnen toenemen. Ook kwam naar voren dat het belangrijk is om als gemeente te anticiperen op de mogelijk slechte kwaliteit van de bestaande particuliere voorraad en dat vraaggericht bouwen vaak een (gesubsidieerde) financiële stimulans nodig heeft. De mogelijkheden en voordelen die te behalen zijn met vraaggerichte (ver)bouw moeten daarnaast bekend zijn bij de belanghebbenden.

Vanuit die analyse zijn in het actieplan onderstaande drie acties geformuleerd om enerzijds de kwaliteit van bestaande particuliere voorraad te borgen voor de toekomst en anderzijds inwoners meer zeggenschap te geven over het (ver)bouwen van hun woning:

- Communiceren over de mogelijkheden en de middelen van vraaggericht (ver)bouwen;
- Stimuleren door gedeeltelijke subsidiering van de meerkosten van vraaggericht (ver)bouwen t.o.v. regulier bouw;
- Stimuleren door de gedeeltelijke subsidiering van het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Er is met de raad afgesproken dat het Actieplan Vraaggericht Bouwen zou worden geëvalueerd. Deze evaluatie valt uit een in de volgende onderdelen: communicatie, subsidiëring.

### ***Evaluatie communicatie vraaggericht (ver)bouwen***

Van 2016 tot 2020 zijn er via de website Thuis in Maastricht twee interviews en een informatieve pagina gepubliceerd over vraaggericht (ver)bouwen. De interviews vonden plaats met initiatiefnemers van de CPO projecten Sphinx tuin en Les Mouleurs en gaven informatie over het initiatief, de voordelen van vraaggericht bouwen en over hoe bewoners zich bij het initiatief konden aansluiten. Op de informatiepagina staat informatie over hoe inwoners een subsidieaanvraag kunnen indienen voor zowel een CPO-project als kluswoningen. Er is geen beroep gedaan op de gereserveerde € 46.000,- voor de communicatie over vraaggericht verbouwen. De kosten gemaakt voor communicatie over de zelfbouw-locatie Ambyerveld zijn niet meegenomen omdat deze uit een ander budget zijn bekostigd.

Aanvullende communicatie werd niet noodzakelijk geacht om twee redenen:

- Er hadden zich in 2016 reeds voldoende initiatiefnemers gemeld om de locaties in te vullen die de gemeente beschikbaar had gesteld voor CPO bij het plangebied Belvédère.
- Het aantal woning dat te koop stond daalde sterk (van 676 in januari 2016 naar 230 in januari 2020 (Kadaster, juli 2020)) waardoor ook het effect van een kluswoningssubsidie om woningen die niet verkocht worden toch interessant te maken voor kopers minder sterk werd.

Samenvattend zijn er twee zaken die leidend zijn voor het vervolg van de communicatie over vraaggericht bouwen:

- Het aanbod van locaties voor CPO en MO en de mate waarin ontwikkelaars dit aanbod reeds zelf communiceren.
- Het aanbod van (langdurig) te koop staande (klus-)woningen in de stad Maastricht.

### ***Evaluatie subsidiëring van meerkosten vraaggericht (ver-)bouwen***

Er is één keer gebruik gemaakt van de subsidie van meerkosten vraaggericht (ver-)bouwen door het CPO-project Sphinx tuin en éénmaal -in een pilot in aanloop van de subsidieregeling- een lening en een subsidie door het CPO-project Les Mouleurs. De lening van Les Mouleurs is inmiddels terugbetaald.

De voorwaarden van de verstrekte subsidies houden onder andere in dat de initiatiefnemers minimaal twee jaar woonachtig zullen zijn in de gerealiseerde woningen; waardoor op dit moment de subsidies nog niet definitief vastgesteld zijn (omdat er nog geen twee jaar is verstreken na oplevering van de woningen).

Van de twee (drie, wanneer het deelproject van de grondgebonden woningen nabij de Sphinx tuin wordt meegeteld) bij de gemeente bekende CPO-projecten heeft er dus één gebruik gemaakt van de subsidie zoals deze beschikbaar is gesteld in 2016.

Er is geen initiatief geweest die de subsidie heeft gebruikt voor de cofinanciering van de meerkosten van medeopdrachtgeverschap (ontwikkelaar en koper zijn samen opdrachtgever). In totaal is er € 30.000 van de gereserveerde € 175.000,- gebruikt voor het financieren van de meerkosten voor vraaggericht (ver-)bouwen.

Er is een externe evaluatie verricht door projectbureau Urbannerdam, een organisatie die zich richt op procesbegeleiding en evaluatie van CPO. Deze was in de startfase in Maastricht betrokken als adviseur van de Stichting Betrokken Wonen en later CPO Les Mouleurs. Deze evaluatie was ten tijde van het schrijven van deze woonprogrammering nog niet volledig afgerond. Eén van de eerste conclusies is dat het financieel stimuleren van professionele ondersteuning voor een CPO een essentiële bijdrage levert aan het succes daarvan.

### **Conclusies evaluatie CPO door Urbannerdam**

*Eind 2016 besloot de gemeenteraad tot instelling van een subsidieregeling Stimulering Vraaggericht Bouwen. Onderdeel daarvan is een tegemoetkoming in de procesbegeleidingskosten van een CPO-project voor initiatieven met voldoende draagvlak en een gerede kans op realisatie. De subsidie wil bijdragen aan een aantrekkelijke woonstad en meer zeggenschap van bewoners bij de bouw van hun eigen woning. De gemeente onderkent dat er in een CPO-project kosten worden gemaakt om het proces te doorlopen die voor de ontwikkeling door particulieren noodzakelijk zijn. Aantoonbare kosten, zelfbewoning van minimaal 2 jaar na oplevering en kennisdeling zijn voorwaarden voor toekenning.*

*Op de verantwoording van de subsidie wordt in dit verband niet ingegaan. De CPO's zullen deze separaat verantwoorden. De subsidie is in de gesprekken aan de orde gekomen om nut en noodzaak te vernemen. Les Mouleurs heeft in aanloop naar een subsidieregeling gebruik gemaakt van een lening vanuit de gemeente om aanloopkosten te kunnen dekken, die lening is inmiddels terugbetaald.*

*Deze subsidie wordt door vrijwel alle gesprekspartners benoemd als een van de succesfactoren en een voorwaarde voor de opstartfase. De subsidie stelt groepen in staat een architect de eerste schetsen te laten maken en zo wensen en programma te onderzoeken. Tegelijk kan er door architect of aparte adviseur een eerste investeringsraming worden opgezet om te onderzoeken of het initiatief haalbaar lijkt voor de betrokkenen. De subsidie zorgt zo voor een goed op te zetten haalbaarheidsfase en werkt zo in het voordeel van alle betrokken partijen. De particuliere initiatiefnemers worden in staat gesteld om het project een goede start te geven. Voor de gemeente werkt het ook omdat de particulieren hun zaken goed en tijdig kunnen laten uitzoeken wat de ten goede komt aan de benodigde overleggen. Dit is goed besteed geld.*

*Ervaringen elders in het land onderstrepen deze conclusie. Telkens blijkt dat een groep die zich -ook al is het beperkt- goed laat ondersteunen, als een betere gesprekspartner wordt gezien en ook daadwerkelijk zo opereert, dan groepen die zonder ondersteuning aan tafel komen. De hoogte van een dergelijke subsidie varieert van 3.000 euro voor een prille verkenning (provincie Utrecht) tot 20.000 euro per project (landelijke Stimuleringsregeling Wonen en Zorg).*

Daarnaast blijkt dat de landelijke bijdragen aan een dergelijke ondersteuning per gemeente variëren, maar met een maximale bijdrage van € 30.000,- per complex is deze in Maastricht momenteel ver boven gemiddeld. Tot slot is uit de gedane subsidieaanvraag gebleken dat volgens de huidige subsidieregels de subsidieaanvrager ook opdrachtnemer kan zijn. Anders gezegd: degene die de subsidie aanvraagt kan ook degene zijn die de procesbegeleiding uitvoert, zolang deze persoon ook minimaal twee jaar na oplevering van het complex woont in de gerealiseerde woning(en). Dit was het geval bij de start-groep Sphinxtuin: daar is de begeleiding uitgevoerd door één van de toekomstige bewoners die in de eerste fase van het

project de subsidie had aangevraagd (ondersteund door een groep aspirant bewoners), gezamenlijk met een architect. In dit geval was de procesbegeleider dus niet onafhankelijk, omdat deze zelf ook een woning zou gaan betrekken. Het is belangrijk om aan te geven dat dit door de bewonersgroep niet als dusdanig is ervaren. Wel viel bij de Sphinx tuin op dat de externe betrokkenen (architect, notaris, Rabobank) bij Urbannerdam aangeven een ervaren, onafhankelijke, procesbegeleider met name in de administratief/juridische aspecten gemist te hebben.

Uit de feitelijke plannen en gesprekken die Urbannerdam heeft gevoerd is gebleken dat de projecten hebben geleid tot een sterke sociale cohesie, zeer grote betrokkenheid bij alle kopers en een hogere kwaliteit dan bij reguliere bouw. Zo'n 60% van de kopers van de in totaal 54 woningen komt uit Maastricht. Ruim een kwart komt uit de regio (inclusief grensstreek).

Een groot deel van de door CPO gerealiseerde woningen ligt in de hogere prijsklasse, hoewel er ook kleinere appartementen zijn die door huishoudens met een wat lager inkomen zijn gekocht.

Bij de drie Maastrichtse CPO's geldt dat wat is bespaard door zelf taken uit te voeren geïnvesteerd is in extra kwaliteit in de woningen en in de gemeenschappelijke voorzieningen. Hierdoor zijn de woningen 'onder de streep' niet goedkoper dan reguliere woningbouw.

Verder blijkt dat een belangrijke succesfactor de financiële mogelijkheden van de aspirant-kopers zijn, zodat zij in staat zijn voor te financieren en enig financieel risico te lopen. Dit versterkt het beeld dat CPO geen oplossing is voor goedkope koop of sociale huur. Daarnaast blijken communicatieve vaardigheden en specifieke deskundigheden van de bestuursleden succesfactoren.

Samenvattend zijn er vijf zaken die leidend zijn voor het vervolg van de subsidie voor de meerkosten van vraaggericht bouwen:

- Er zijn drie initiatieven in Maastricht die met behulp van CPO tot stand zijn gekomen tussen 2016 en 2020 waarbij er twee gebruik hebben gemaakt van een vorm van subsidiering van de gemeente Maastricht;
- CPO heeft niet geleid tot goedkopere woningen, maar wel tot een sterke sociale cohesie, grote betrokkenheid bij alle kopers en woningen van grotere kwaliteit dan bij reguliere bouw;
- Lokaal en landelijk blijkt het subsidiëren van onafhankelijke (proces-)ondersteuning de totstandkoming van CPO en MO projecten positief te beïnvloeden;
- Landelijk blijken er minder hoge subsidies te worden verleend dan in Maastricht;
- De huidige subsidievoorwaarden waarborgen onvoldoende dat de ingehuurde procesbegeleiding onafhankelijk is.

### ***Subsidiëring van kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad***

In de loop van de jaren is het aantal woningen dat te koop staat in Maastricht gedaald. Hiermee lijkt de in 2016 gevoelde noodzaak voor het beschikbaar stellen van een subsidie voor woningen die minder snel verkocht worden omdat deze van mindere kwaliteit zijn (door achterstallig onderhoud) minder anno 2020 minder actueel. Het aantal subsidies dat is aangevraagd voor kluswoningen in de periode 2016-2020 bevestigt dit beeld: er zijn slechts vijf subsidies aangevraagd voor kluswoning in de periode 2016-2020, waarvan er één niet is toegekend (beoogde investeringen omvatte roerende zaken zoals vloerbedekking).

De hoogte van de verstrekte subsidies varieerde van de maximaal te verkrijgen € 10.000,- tot € 5.000,-. In het totaal is er voor een bedrag van € 32.663,80 aan subsidies verstrekt.

Twee jaar na verlening van de subsidie kan pas worden beoordeeld of de beoogde investeringen ook daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. Dit omdat de vaststelling van de subsidie is gekoppeld aan het verkregen bouwdepot van de subsidieaanvragers. Een bouwdepot mag twee jaar lang worden gebruikt voor niet-roerende investeringen in de woning. Ten tijde van het indienen van de subsidieaanvragen was het totaal aan beoogde investeringen

€ 291.482,80 -bijna 9 maal het verstrekte subsidiebedrag- maar dit bedrag kan na vaststelling van de vier subsidies lager of hoger blijken te zijn.

De beoogde investeringen aan de woningen waren bedoeld voor: stucwerkzaamheden (4), vernieuwing elektra (3), diverse isolatie-maatregelen (3), renovatie toilet (3), renovatie keuken (3), buitenschilderwerk (2), vernieuwing CV-installatie (2), renovatie badkamer (2), renovatie vloeren (2), warmtepomp (1), aanbouw (1), renovatie gevel (1) en dakkapel (1).

Bij drie van de vier verleende subsidies lag het aankoopbedrag van de woning tussen de € 200.000,- en € 300.000,-. Bij één van de vier verleende subsidies lag het aankoopbedrag tussen de € 500.000,- en € 600.000,-. Geen van de subsidieaanvragers gaf aan dat de aankoop van de woning afhankelijk was van het verkrijgen van de kluswoningssubsidie.

Samenvattend zijn er vier zaken die leidend zijn voor het vervolg van de subsidie voor de meerkosten van vraaggericht bouwen:

- Het aandeel te koop staande woningen daalde van 2016 tot 2020 met 446 woningen en er zijn slechts vijf subsidies aangevraagd in de periode van 2016 tot 2020;
- De aankoop van de woning was niet afhankelijk van het al dan niet verkrijgen van de kluswoningssubsidie;
- Sinds 2 maart 2020 biedt de Provincie Limburg de Leningen Duurzaam Thuis aan waarmee met de Hypothecaire Stimuleringslening kopers een aanvullende lening kunnen krijgen wanneer zij levensloopbestendighedsmaatregelen of isolerende maatregelen uitvoeren;
- De verstrekte subsidie is niet gebruik om de kwaliteit te verbeteren van de meest betaalbare < € 200.000 woningen, nog exclusief voor het levensloopgeschikt of duurzaam maken van de woningen.

#### **Aanbevelingen naar aanleiding van evaluatie actieplan vraaggericht bouwen**

Er is slechts beperkt gebruik gemaakt van beide subsidies die werden aangeboden in het actieplan vraaggericht bouwen. Dit is niet verwonderlijk vanwege de beperkte nieuwbouwproductie (volgend aan het stabiliseren van het inwonersaantal in Maastricht) en het teruglopend aantal te koop staande woningen.

Waar de subsidie voor procesondersteuning bij CPO als succesfactor wordt bestempeld voor het slagen van een CPO-project, speelt de subsidie bij de aankoop van een kluswoning geen rol. Daarnaast geeft de provincie Limburg aspirant-kopers de mogelijkheid om een aanvullende lening te verkrijgen voor het uitvoeren van levensloopbestendighedsmaatregelen of isolerende maatregelen. Aanbeveling is dan ook om de subsidie voor kluswoningen te laten vervallen, maar de subsidie voor meerkosten van vraaggericht bouwen te handhaven.

Bij de subsidie voor meerkosten van vraaggericht bouwen zou er wel opnieuw moeten worden gekeken naar de voorwaarden waaronder de subsidie wordt verstrekt en het maximale subsidiebedrag. Meer specifiek is de aanbeveling dat de subsidievoorwaarden dusdanig moeten worden aangepast dat de subsidieaanvrager(s) en aspirant-bewoners niet zelf de betaalde coördinatie op zich mogen nemen maar dit dienen uit te besteden aan een onpartijdige partij. Met betrekking tot het maximale subsidiebedrag is de aanbeveling niet boven het landelijke maximum van € 20.000,- per project uit te gaan. Naast subsidiering van de proceskosten zijn locaties waar CPO kan plaatsvinden natuurlijk ook een vereiste. Hierbij geldt dat CPO als één van de vele wenselijke invullingen kan zijn in een projectlocatie (naast bijvoorbeeld zorgwoningen, sociale huurwoningen, etc.). Advies is dan ook om de aanwezigheid van CPO mee te wegen bij bijvoorbeeld tenders die de gemeente uitzet, waarbij de zwaarte van de wegging afhankelijk is van de overige wensen voor het betreffende gebied.

Voor wat betreft de communicatie aangaande vraaggericht bouwen is het advies dit uit te besteden bij de ontwikkelaars die de mogelijkheid voor CPO aanbieden in de betreffende projectlocatie, en initiatiefnemers het podium van ThuisinMaastricht te laten gebruiken voor het



vertellen van hun persoonlijke verhaal en drijfveren. Het is aan te bevelen om voor dit laatste een beperkt budget te reserveren om initiatiefnemers hierbij te ondersteunen.

## **BIJLAGE 7 Evaluatie uitvraag tijdelijke woningen**

### ***Aanleiding***

De aanleiding voor de uitvraag tijdelijke woningen was meerledig. Tijdelijke woonconcepten, waarbij woningen voor maximaal tien jaar worden gerealiseerd, presenteerden zich aan de gemeente en vroegen wat de beleidsmogelijkheden waren. Daarnaast was de gemeente alternatieve tijdelijke huisvestingsvormen voor vergunninghouders aan het verkennen en oplossingen aan het zoeken voor een verwacht tijdelijk tekort aan betaalbare huurwoningen.

Tijdelijke woningen hebben als voordeel dat deze nu een tekort oplossen en op langere termijn weer uit de voorraad verdwijnen. Hierdoor leiden deze woningen niet tot een mismatch tussen vraag en aanbod op de lange termijn. Daarnaast zijn tijdelijke woonconcepten een manier om flexibel te kunnen insprijngen op nieuwe ontwikkelingen die de vraag naar betaalbare woningen stuwten.

In overleg met de regio is afgesproken dat tijdelijke woningen zonder compensatie kunnen worden toegevoegd met een maximale termijn van tien jaar. Later is deze termijn opgerekt naar maximaal vijftien jaar. Na ervaring met een eerste pilot -waarbij uiteindelijk één kleinschalig project met tijdelijke woningen in kasteel Severen werd gerealiseerd door Maasvallei- werd in de door de raad begin 2018 vastgestelde Woonvisie 2018 een paragraaf opgenomen over de mogelijkheden voor tijdelijke woningen in Maastricht. Het in de Woonvisie benoemde voornemen om te komen tot een flexibele schil rondom de reguliere betaalbare woningvoorraad (voor sociale huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen) is einde 2018 uitgewerkt in de 'richtlijn voor tijdelijke woningen' die in december 2018 is gepubliceerd waarna initiatiefnemers tot eind januari de tijd kregen om een voorstel in te dienen. De gemeente heeft daarbij een maximum van 500 tijdelijke woningen gesteld gericht op vergunninghouders, studenten, spoedzoekers en inwoners die de geestelijke gezondheidszorg verlaten. Deze doelgroepen zijn momenteel kwetsbaar op de Maastrichtse woningmarkt

### ***Evaluatie***

Er zijn destijds 26 initiatieven ingediend. Daarnaast hebben zes leveranciers van mobiele woonunits gereageerd, maar geen concreet plan ingediend. Ook de vier woningcorporaties (Servatius, Woonpunt, Maasvallei en Wonen Limburg) hebben aangegeven mee te willen denken over de opgave. Uiteindelijk is voor één initiatief vergunning verleend. Er worden door C3 Living 252 tijdelijke onzelfstandige kamers voor studenten gerealiseerd aan de Oeslingerbaan in Randwyck. Andere initiatieven vielen af vanwege onvoldoende aanlevering van de benodigde informatie, niet kansrijk voor realisatie voor 1 september 2019 of voldeden niet aan de randvoorwaarden. Ook vielen er initiatiefnemers af door het ontbreken of wegvallen van een geschikte locatie.

Opvallend struikelblok was de eis van de gemeente voor de minimale woninggrootte. Deze eis is hoger dan het minimum uit het Bouwbesluit en was ingegeven door de overweging dat de tijdelijke woningen niet alleen geschikt zouden moeten zijn voor 1-persoonshuishoudens. De standaard leverbare tijdelijke bouweenheden zijn echter berekend op het Bouwbesluit en daarmee kleiner.

Tweede punt was de exploitatietermijn. De eis was 10 jaar en initiatiefnemers vroegen vaak om 15 jaar in verband met het rond rekenen van hun businesscase, rekening houdend met de eis voor goedkope huurwoningen. Vijftien jaar tijdelijk verhuren was ten tijde van de richtlijn nog niet mogelijk in verband met de regionale afspraken. Deze afspraken zijn inmiddels gewijzigd zodat ook initiatieven die 15 jaar blijven staan niet hoeven te compenseren.

Er is nog geen informatie beschikbaar over de effectiviteit van het mixen van doelgroepen of over de minimale/maximale huurperiode van een tijdelijke huurwoningen omdat er ten tijde van het schrijven nog geen tijdelijke huurwoningen in gebruik zijn genomen.

### **Aanbevelingen**

Het lijkt erop dat de eisen die de gemeente heeft gesteld ten tijde van de uitvraag op sommige punten te hoog waren, waardoor een aantal initiatiefnemers is afgevallen. Het is daarom aan te bevelen dat de gemeente de eisen rondom het minimaal aantal vierkante meters voor tijdelijke woningen versoepelt tot op het niveau van het Bouwbesluit. Tenminste daar waar het gaat om 1-persoonshuishoudens.

Daarnaast is aan te bevelen om de maximale periode voor verhuur bij nieuwe initiatieven te verhogen van 10 naar 15 jaar zodat het voor initiatiefnemers gemakkelijker is een businesscase rond te krijgen voor betaalbare tijdelijke huurwoningen. Dit betekent wel een andere -en langere- juridisch-planologische procedure.

Het is niet aan te bevelen om de eisen voor betaalbaarheid te versoepelen of de eis los te laten om in enige mate doelgroepen te mixen. Uit het rapport van het Expertisecentrum Flexwonen blijkt dat de combinatie van betaalbaarheid en mixen van verschillende doelgroepen is waar in Maastricht behoefte aan is.<sup>40</sup> Het Expertisecentrum berekent dat er behoefte is aan 960 tot 1.100 woningen voor arbeidsmigranten, expats/kenniswerkers, vergunninghouders, uitstromende cliënten uit MO en GGZ instellingen, studenten (shortstay en permanent die in aanloop naar meer definitieve huisvesting op korte termijn een tussenoplossing zoeken), echtscheidingen en personen die gedwongen uit een woning moeten vertrekken. Daarbij rekenen zij met een doorlooptijd van twee jaar. Mede daarom is aan te bevelen om enkel tijdelijke woningbouw toe te staan wanneer deze is gekoppeld aan tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar. Zo wordt doorstroom in tijdelijke woningen bevorderd, waardoor er beweging blijft of de woningmarkt en er wordt voorkomen dat bewoners vijftien jaar lang op één plek wonen en vervolgens onverwacht moeten verhuizen. Voorwaarde is dan wel dat er voldoende permanent aanbod beschikbaar moet zijn.

---

<sup>40</sup> 'Vraag en Kansanalyse Flexwonen Maastricht, deel 1; Doelgroepen van flexwonen in Maastricht', Expertisecentrum Flexwonen, oktober 2017

## BIJLAGE 8 Woningbehoefte internationale werknemers

### **Typen werknemers**

Internationale werknemers vallen uiteen in twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers. Het grootste verschil tussen beide is het (specialistische) opleidingsniveau van hun werkzaamheden. Kennismigranten vallen onder de (fiscale) kennismigrantenregeling en hun gemiddeld inkomen is vaak hoger. Qua huisvestingsbehoefte is het belangrijkste verschil dat kenniswerkers meer belangstelling hebben voor koopwoningen en zich duurdere huisvesting kunnen veroorloven. Arbeidsmigranten zijn voornamelijk gericht op goedkopere huurwoningen. Dat heeft te maken met een groot verschil in inkomen. Het gemiddelde inkomen van een arbeidsmigrant was in 2018 € 24.000,-. Het gemiddelde inkomen van een kenniswerker was met € 53.000,- meer dan twee keer zo hoog.

Van de in Maastricht wonende kenniswerkers is tweederde afkomstig uit België en Duitsland (België 45%, Duitsland 19%). Bij de arbeidsmigranten is het beeld anders. Daar is bijna de helft afkomstig uit Duitsland en België (Duitsland 29%, België 19%). Van de andere internationale werknemers is de overgrote meerderheid afkomstig uit EU-landen. Qua geslacht zijn er geen verschillen. In beide groepen is het aandeel ongeveer 50-50 man-vrouw.

### **Aantallen en huishoudensituatie 2018**

Uit het onderzoek van Decisio blijkt dat er in 2018 ruim 5.100 internationale werknemers in Maastricht woonden.<sup>41</sup> Op een totale bevolking van ruim 122.000 inwoners is dat ruim 4%.

Tabel 20

#### **In Maastricht wonende internationale werknemers**

	Aantal
Arbeidsmigranten	2.934
Kenniswerkers	2.191
Totaal	5.125

Bron: Decisio/Companen, 2020

Uit de volgende tabel blijkt dat het aandeel alleenstaande hoog is. Gemiddeld 58%. Voor arbeidsmigranten ligt dit met 67% hoger en voor kenniswerkers met 47% lager. Kenniswerkers komen vaker als paar en ook vaker als gezin met kinderen.

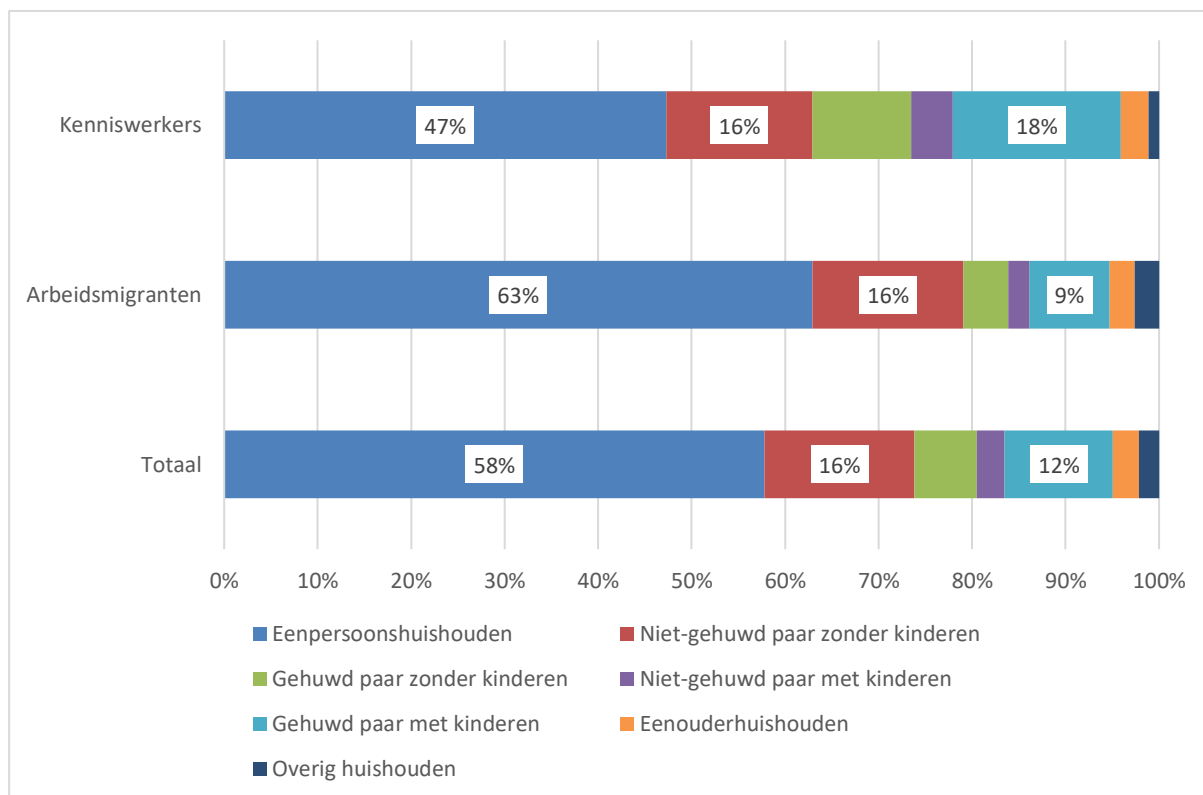
Een ander verschil is kenniswerkers veel minder dan arbeidsmigranten in huurwoningen wonen. (kenniswerkers: 65%, arbeidsmigranten 92%).

---

<sup>41</sup> In het hoofrapport van Decisio zit een dubbel telling met internationale studenten. Deze zijn op verzoek van de gemeente Maastricht uit deze cijfers gefilterd. De gefilterde aantallen zijn in de tabel verwerkt. Het blijkt dat 30% van internationale werknemers ook student is. Omdat de studentenaantallen apart zijn berekend zijn deze in de berekening van het aantal internationale werknemers verder niet meegenomen.

Tabel 21

## Samenstelling huishouden van in Maastricht wonende internationale werknemers



Bron: Decisio/Companen, 2020

### Huisvesting

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de verblijfsduur onderscheid gemaakt in short, mid en long stay:

- *Short-stay*: arbeidsmigranten die niet langer dan 4 maanden in Nederland verblijven;
- *Mid-stay*: arbeidsmigranten die 4 tot 9 maanden in Nederland verblijven, maar nog niet weten of zich hier permanent willen vestigen of die wel al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog géén reguliere huisvesting hebben gevonden;
- *Long-stay*: arbeidsmigranten die zich hier (semi-)permanent vestigen.

In de praktijk blijken de grenzen tussen deze groepen niet bijzonder scherp. Dat komt omdat mensen vaak niet weten hoe lang ze blijven. Het blijkt dat velen langer blijven dan zij eerder hadden gedacht. En een deel blijft uiteindelijk permanent.

### Verwachte groei

Uitgaande van een in de toekomst gelijke verdeling over de verblijfsduur levert dit het volgende beeld op van de verwachte groei.

**Tabel 22****Groei internationale werknemers naar verblijfsduur in Maastricht, 2021-2030**

	Groei aantal werknemers tot 2030	Type huisvesting
Tijdelijk (short stay) (28%)	+945	Tijdelijke huisvesting
Tijdelijk (mid stay) (40%)	1.330	Tijdelijke huisvesting
Permanente, reguliere huisvesting (long stay) (32%)	+1.085	Permanente huisvesting
<b>Totaal (100%)</b>	<b>+3.360</b>	

Bron: Decisio/Companen, bewerking gemeente Maastricht

Het aantal internationale werknemers groeit in de jaren 2021-2030 met ruim 3.300. De groei is bij arbeidsmigranten groter dan bij kenniswerkers. Arbeidsmigranten nemen tweederde van de verwachte groei voor hun rekening, kenniswerkers eenderde. Al met al groeit de groep internationale werknemers in de jaren 2021-2030 met ruim 60%.

De long stay huisvesting is gericht op de reguliere woningmarkt. De huisvestingsvraag van short en mid stay migranten is van een andere orde. Dit zijn over het algemeen vaker arbeidsmigranten dan kenniswerkers. Zij blijven vaker dan kenniswerkers voor een kortere periode in Nederland. De opgave voor deze groep ligt in het bijzonder op het realiseren van flexibele, tijdelijke huisvesting. De behoefte aan tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd via herbestemming en verbouw van bestaande gebouwen en tijdelijke nieuwbouw

Ook bij deze aantallen moet rekening worden gehouden met de effecten van Corona. De groei van internationale werknemers is zeer conjunctuurgevoelig. De Coronacrisis en de economische effecten daarvan zijn groot voor deze groep. Historisch gezien lijkt de groei van het aantal kennismigranten iets minder conjunctuurgevoelig te zijn (volgens het rapport van Decisio) en lijkt dus meer structureel. Desalniettemin kan deze als gevolg van de Coronacrisis sterk beïnvloed worden.

***Van personen naar woningbehoefte***

In het onderzoek van Stec wordt gesteld dat alle long stay en het grootste deel van de mid-stay is meegenomen in de woningbehoefteberekeningen, omdat deze groep zich in de regel bij de gemeente inschrijft. Van de short stay is dat veel minder zeker, omdat deze groep bij zich meestal niet inschrijft bij de gemeente. In het hiernavolgende overzicht wordt daarom de verwachte groei van short stay voor 100% meegenomen en de groei van mid stay voor 50%. De groei van long stay wordt verondersteld volledig in de woningbehoefteberekeningen van Stec te zijn meegenomen.

Om tot een totale behoefteberekening te komen is nog een andere correctiefactor toegepast. In het rapport van Decisio wordt ervan uitgegaan dat uiteindelijk 22% van de internationale werknemers permanent in de regio blijft wonen. Dat heeft niet alleen betrekking op de long stay, maar ook op de short en mid stay. Volgens Decisio is deze groep niet (in elk geval onvoldoende)

meegenomen bij de algemene bevolkingsprognoses zoals deze door Stec zijn gebruikt in hun woningmarktonderzoek. Daartoe is een opslag van 22% gedaan.

De voorgaande cijfers die over personen gaan, zijn vervolgens omgerekend naar huishoudens. Daarbij is verondersteld dat de huishoudensamenstelling in 2030 gelijk is aan 2018.

Evenals dat bij reguliere woningbouw het geval is gaan we er niet vanuit dat de behoefte volledig wordt ingevuld, c.q. het woningtekort volledig wordt ingelopen. Bovendien zijn de onzekerheden over de ontwikkeling van het aantal internationale werknemers groot. Daarom zijn de aldus berekende aantallen bestempeld als maximumvariant. Deze is niet als uitgangspunt voor de programmering genomen. De minimale variant is bepaald op 50% van de maximale variant. Voor de woonprogrammering wordt uitgegaan van 75%. Daar komt onderstaande woningbehoefte voor internationale werknemers uit voort

**Tabel 23**

**Benodigde extra woningen internationale werknemers tot 2030**

(extra = t.o.v. scenario werkgelegenheid Stec)

	Groei woningbehoefte	Type huisvesting	Opmerking
Tijdelijk (short stay)	+550	Tijdelijke huisvesting	Als extra opgave opnemen in apart programma flexwonen/tijdelijk wonen
Tijdelijk (mid stay)	+400	Tijdelijke huisvesting	Als extra opgave opnemen in apart programma flexwonen/tijdelijk wonen
Permanente, reguliere huisvesting (long stay)	+400  Waarvan 60% sociale huur = 250  Waarvan 40% koop = 150	Permanente huisvesting	Als extra opgave opnemen in programma regulier. Als huur dan kan dit deels ook in kamergewijze verhuur voor alleenstaanden en 2-persoonssh
<b>Totaal (100%)</b>	<b>+1.350</b>		

Bron: Decisio/Companen, bewerking gemeente Maastricht, afgerond op 50-tallen

De vertaling naar de woonopgave komt uit op 1.350 eenheden. Daarvan 950 in tijdelijke huisvesting voor met name short en mid stay. De aanvullende behoefte aan permanente reguliere huisvesting komt uit op 400 woningen waarvan 60% sociale huur en 40% koop. De gevraagde prijsklassen lopen daarbij uiteen van goedkoop naar duur.

Aanvullend daarop is het belangrijk vast stellen dat bij huureenheden de huur, gezien het inkomen, over het algemeen laag moet zijn. Voor koopwoningen ligt gezien de vraag een verdeling van 1/3 goedkoop, 1/3 betaalbaar en 1/3 duur voor de hand.

## BIJLAGE 9 Leegstand in Maastricht

In de woonprogrammering wordt bij het bepalen van de behoefte aan nieuwbouw ook rekening gehouden met leegstand. Immers, leegstaande woningen kunnen worden ingezet bij het invullen van die behoefte. En kunnen aldus leiden tot minder noodzaak voor nieuwbouw.

In de provinciale en regionale programmering speelt de omvang van de leegstand een rol bij het bepalen van de transformatieopgave (= het aantal woningen waarmee de bestaande voorraad zou moeten toe- of afnemen om deze in overeenstemming te brengen met het aantal huishoudens). Daarbij is er altijd discussie in hoeverre de administratieve leegstand zoals deze door het CBS wordt geregistreerd ook de werkelijkheid benadert:

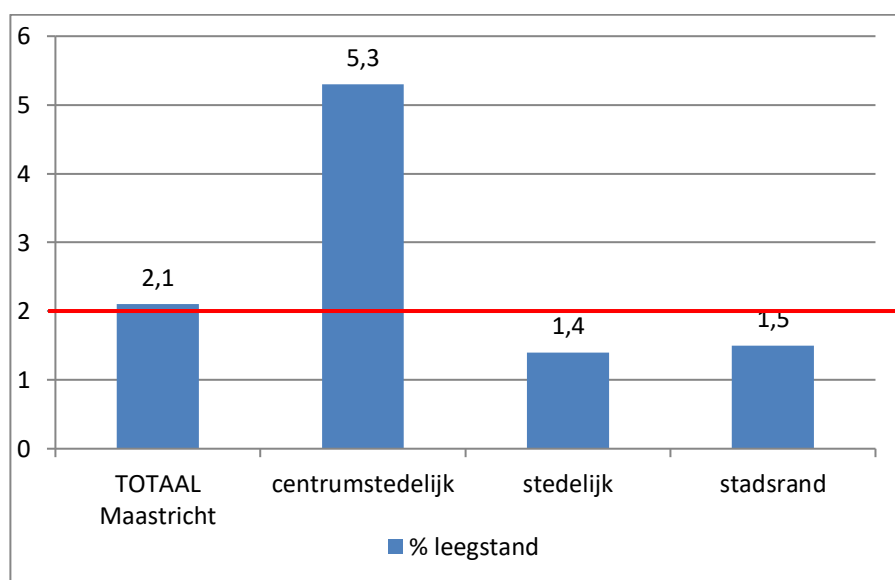
- Staan de woningen werkelijk leeg of is er sprake van vervuiling in de registratie? Dit kan voorkomen als er wel mensen wonen, maar deze zich niet bij de gemeente hebben ingeschreven.
- Als de woonruimte werkelijk leegstaat, is deze dan wel feitelijk beschikbaar? Dit komt vaak voor in het centrum waar met name op verdiepingen ruimte met een woonfunctie leegstaat, maar deze niet is te gebruiken door het ontbreken van een toegang en/of voorzieningen in de woonruimte.

Aan de hand van CBS-gegevens is de leegstand in Maastricht geanalyseerd.<sup>42</sup> Daarbij is gebruikt gemaakt van een door het CBS verfijnde methode om de feitelijke leegstand beter te benaderen. Daaruit komt het volgende beeld naar voren.

**Figuur 3**

### Leegstand Maastricht 2019, per type woonmilieu

(gecorrigeerd voor energieverbruik)



Bron: CBS 2019, bewerking gemeente Maastricht

Met de nieuwe methode van het CBS blijkt de gemiddelde leegstand in Maastricht met 2,1% nauwelijks hoger dan de frictieleegstand van 2%. Frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt goed te doen functioneren en de doorstroming op gang te houden. De frictieleegstand wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van

<sup>42</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/48/landelijke-monitor-leegstand-2015-2019>



verhuizing, verkoop of verbouwing. Het is in Nederland algemeen gangbaar om daar een minimum percentage van 2% voor aan te houden.

De leegstand kan in Maastricht dus niet verder worden teruggebracht zonder de gewenste doorstroming in gevaar te brengen. Dat speelt met name in de stedelijke en stadsrandmilieus waar de leegstand ruim onder de 2% ligt. Er is daarom geen reden -zoals tot nu toe wel is gebeurd in de provinciale berekeningen- om de toekomstige woningbouwopgave van Maastricht naar beneden bij te stellen op grond van een te hoog leegstandspercentage. Dit dient opgenomen te worden in de nieuwe provinciale en regionale woningbouwafspraken die na afloop van de evaluatie van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden gemaakt.

De leegstand, zowel de korte als langdurige leegstand, is sterk geconcentreerd in de binnenstad en enkele daaraan grenzende buurten. De helft van de totale leegstand bevindt zich in deze buurten. Dit is onder andere toe te schrijven aan de specifieke opbouw van de woningvoorraad en de samenstelling van de bevolking (veel studenten en andere kamerbewoners). Hierdoor is er veel verhuisdynamiek, waarbij de 'inschrijfdiscipline' in de BasisRegistratiePersonen (BRP) soms te wensen overlaat. Bovendien is er in de binnenstad veel woonruimte op bovenverdiepingen die weliswaar in de (BasisRegistratieGebouwen (BAG) als woonruimte te boek staat, maar in de praktijk niet direct inzetbaar is als woonruimte (geen of gebrekkige toegang, geen/onvoldoende voorzieningen).

Dit beeld voor Maastricht komt sterk overeen met de gemeente Amsterdam die met de meest oververhitte woningmarkt van Nederland een hele andere woningmarkt heeft dan Maastricht. Dit toont aan dat leegstand alleen geen goede indicator is van de druk op de woningmarkt. Wel is het zaak om bij de uitvoering van de woonprogrammering de ontwikkeling van de leegstand goed te volgen. Want blijvend meer bouwen dan waar behoefte aan is, zal onherroepelijk leiden tot een groei van de leegstand. Leegstand is dus één van de indicatoren die gevolgd kunnen worden om de effecten van het woningbouwprogramma te volgen. Leegstand en prijsdaling zijn aan elkaar gekoppeld. Als de leegstand hoger is dan 2% ontstaan prijsdalingen. Uit landelijk onderzoek blijkt dat als de leegstand met 1% stijgt de prijzen met 1,5 tot 1,8% dalen.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> SEV, 2003, Platform 31

## BIJLAGE 10 Verwerking aanbevelingen rapport Woonbeleid Rekenkamer Maastricht

In mei 2020 heeft de Rekenkamer Maastricht haar rapport over het Maastrichtse woonbeleid uitgebracht. Zij geeft vier aanbevelingen waarvan er twee specifiek betrekking hebben op de woonprogrammering. De twee niet in deze nota behandelde aanbevelingen hebben betrekking op de informatievoorziening aan bewoners en de prestatieafspraken met de corporaties.

De twee aanbevelingen die wel worden uitgewerkt hebben betrekking op de woonprogrammering en de borging van de van de samenhang van het woonbeleid met het beleid op aangrenzende beleidsvelden. Het college heeft eerder schriftelijk op de aanbevelingen gereageerd. In onderstaand overzicht wordt aangegeven hoe deze aanbevelingen in de woonprogrammering zijn verwerkt.

### VERWERKING AANBEVELINGEN REKENKAMER MAASTRICHT WOONBELEID

Aanbeveling 1. Geef bij de in aanloop tot de nieuwe woonprogrammering geplande marktactualisatie ruimte aan de volgende topics:

Aanbeveling 1a. Onderzoek de vraag naar betaalbare woningen in de vrije sector en de impact van voldoende woningaanbod op het vestigingsbeleid van bedrijven.

*Verwerking in de woonprogrammering: De vraag naar betaalbare woningen is onderzocht in het woningmarktonderzoek van Stec. Daarnaast is specifiek onderzoek gedaan naar de huisvestingsbehoefte van internationale werknemers en is hiervoor ruimte opgenomen in het indicatieve woningbouwprogramma. Het tweede deel van de aanbeveling is ingevuld door de ontwikkeling van een scenario werkgelegenheid dat als basis is gebruikt voor de woonprogrammering. Hierdoor is er een expliciete koppeling gelegd tussen de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de ontwikkeling van het woningaanbod en de nieuwbouw.*

Aanbeveling 1b. Identificeer de factoren (risico's) die de vraag naar studentenhuisvesting sterk kunnen beïnvloeden (huursubsidie/ beleid inzake financiering buitenlandse studenten, studiefinanciering Nederlandse studenten/ aanbod UM) en vertaal dit naar scenario's, zodat die bij programmering en investeringsbeslissing kunnen worden meegewogen.

*Verwerking in de woonprogrammering: Dit is in 2019 reeds onderzocht in het kader van de opstelling van het raadsbesluit programmering studentenhuisvesting. Het risico van de huurtoeslag is daarbij vertaald in het laten vallen van de voorkeur voor zelfstandige huisvesting (waar huurtoeslag mogelijk is) en door het opnemen van maximum huurprijzen zonder rekening te houden met huurtoeslag.*

*De onzekerheid over de financiering van buitenlandse studenten -of breder gesteld de ontwikkeling van het aantal studenten- is in de programmering studentenhuisvesting vertaald in de oproep aan ontwikkelde marktpartijen om grootschalige huisvesting flexibel te ontwikkelen zodat -als de ontwikkeling van studenten anders zou gaan verlopen- deze gebouwen -als daar vraag naar is- makkelijk voor andere doelgroepen kunnen worden ingezet.*

*In deze woonprogrammering zijn de behoeftcijfers geactualiseerd. De hiervoor beschreven uitgangspunten zijn daarbij overleend gebleven.*

*Teneinde een meer flexibel gebruik van gebouwen mogelijk te maken zijn aanpassingen nodig in de afspraken met de regio en de provincie. Dat zou kunnen door meer doelgroepen dan nu (studenten en wonen & zorg) als uitzondering te bestempelen.*

*In deze woonprogrammering is hiervoor ruimte gemaakt door -na toestemming van het college- mengen met andere doelgroepen mogelijk te maken. Bij langdurige leegstand wordt omzetten van studenten naar andere doelgroepen -na toestemming van het college- mogelijk gemaakt. Zie paragrafen 3.9 en 5.6.*

Aanbeveling 1c. Actualiseer het inzicht in de mate waarop de bestaande woningen daadwerkelijk door de beoogde doelgroep worden bewoond.

*Verwerking in de woonprogrammering: Deze cijfers zijn opgenomen in paragraaf 3.3. Bron hiervoor is de landelijke lokale monitor wonen : <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen>. Deze landelijke monitor is voor iedereen raadpleegbaar. Cijfers worden jaarlijks geactualiseerd. De monitor is sinds 2016 actief en is destijds op initiatief van Aedes, de landelijke Woonbond, de VNG, de G-4 en de G40 ontwikkeld.*

Aanbeveling 4. Geef bij de in aanloop tot de nieuwe woonprogrammering geplande marktactualisatie ruimte aan de volgende topics:

Aanbeveling 4a. Zorg voor inbedding van het woonbeleid in de/het nieuwe omgevingsvisie/plan

*Verwerking in de woonprogrammering: Het huidige woonbeleid uit de door de raad in 2018 vastgestelde Woonvisie Maastricht 2018 is opgenomen in de Omgevingsvisie die onlangs is vastgesteld. Bij de start van de Omgevingsvisie is aan de raad en de stedelijke partners aangegeven dat de nieuwe woonprogrammering gezien de planning niet kon worden opgenomen in deze Omgevingsvisie en dat deze wordt opgenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie die in 2021 start.*

Aanbeveling 4b. Operationaliseer het woonbeleid middels actualisering van de wijkplannen.

*Verwerking in de woonprogrammering: Het woningbouwprogramma is uitgewerkt naar woonmilieus en gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie. Het geeft daarmee bouwstenen voor het -in samenhang met de uitkomsten van het onderzoek naar de veerkracht van wijken- verder uitwerken naar concrete woningbouwplannen op wijk- en buurniveau in buurten waar de woningcorporaties bezit hebben. Het besluit om al dan niet weer met integrale wijkplannen te gaan werken valt buiten de scope van de woonprogrammering. Dat vergt een integraal, domeinoverstijgende afweging.*

Aanbeveling 4c. Borg coherentie van het beleid van de verschillende diensten.

*Verwerking in de woonprogrammering: De Omgevingsvisie en het Omgevingsplan zijn bij uitstek de planfiguren om de gewenste versterking van de coherentie van beleid mogelijk te maken en woonbeleid te verbinden met verduurzaming, verkeer en sociale vraagstukken zoals zorg en armoede. De woonvisie en de woonprogrammering worden hierin opgenomen.*

Aanbeveling 4d. Borg bij woonbeleid op deelgebieden of de implicaties voor integrale woonbeleid inzichtelijk zijn.

*Verwerking in de woonprogrammering: Met de woonvisie uit 2018 zijn verschillende woonthema's bij elkaar gebracht en vertaald in een integrale visie op de huidige woningmarkt. Met de nieuwe woonprogrammering wordt de cirkel voor het woonbeleid gesloten en wordt geborgd dat deelontwikkelingen zijn afgestemd op de woonvisie Maastricht. Op een hoger schaalniveau borgt de Omgevingsvisie en in de toekomst het Omgevingsplan de samenhang tussen woonbeleid en aanpalende beleidsterreinen.*