



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Stichting Buurtbalans

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

reactie raadsvoorstel woonprogrammering

DATUM

7 januari 2021

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

AR (Fred) Bunk

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4450

ONZE REFERENTIE

2021.00256 (W&L)

2021.00257 (raad)

E-MAILADRES

Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw,

Dank voor uw reactie op de nieuwe woonprogrammering voor Maastricht die 12 januari a.s. wordt besproken in de stadsronde. Ik heb vernomen dat een aantal vertegenwoordigers van Buurtbalans in de stadsronde ook een mondelinge reactie zal geven.

Onderstaand ga ik puntsgewijs in op uw reactie.

I Algemene opmerkingen

1. Onderzoek, scenario's en keuze werkgelegenheidsscenario. Ik constateer dat er instemming is met de gekozen onderzoeksmethode, de keuze voor flexibel programmeren en het werkgelegenheidsscenario.
2. Van plancapaciteit 20% niet beleggen met plannen. U geeft aan dat dit gezien het huidige woningtekort en de lange voorbereidingstijd van plannen niet goed is om te doen. Ik ben niet van mening dat het huidige woningtekort een nog hogere woningbouwproductie zou rechtvaardigen dan nu voor de eerstkomende jaren al wordt voorzien, rekening houdend met de reeds verwachte forse productie in Belvédère en de Groene Loper en de groeiende productie bij de woningcorporaties.

Het voornemen om 20% van de plancapaciteit achter de hand gehouden moet meer gelezen worden als dat het onwenselijk is om direct na de besluitvorming over de nieuwe woonprogrammering alle plancapaciteit direct volledig te beleggen met plannen om zo ook ruimte over te houden voor nieuwe ontwikkelingen. Deze capaciteit zal niet jarenlang achter de hand worden gehouden, maar geleidelijk aan worden ingezet. De verwachting is overigens dat dit min of meer ook vanzelf zal gaan gebeuren. Ik verwacht niet dat -zelfs al zou alle plancapaciteit aan het begin van de planperiode worden vrijgegeven- dat deze direct volledig met plannen zou kunnen worden belegd.

3. U mist een analyse per buurt. Het gaat inderdaad om de juiste woning op de juiste plek. In tegenstelling tot de stelling in uw reactie dat de woonprogrammering alleen zou gaan over de kwantitatieve programmering, gaat de woonprogrammering ook over de kwalitatieve invulling: huur, koop, prijsklassen, woningtypen. Daarnaast worden er in de woonprogrammering diverse uitspraken gedaan met een wijk-/buurtgerichte component. Bijvoorbeeld: de uitbreiding van de sociale huurwoningenvoorraad met name doen landen in buurten met een relatief laag aandeel



DATUM
7 januari 2021

sociale huurwoningen, zorgwoningen met name concentreren nabij buurtvoorzieningen en in buurten waar nu weinig zorgwoningen zijn.

Er worden in de woonprogrammering bewust geen locaties genoemd. Dat zal na de vaststelling van de woonprogrammering aan de orde komen. Er zal een doelgroepenverordening worden opgesteld op basis waarvan in bestemmingsplannen minimale percentages sociale huur, middenhuur, sociale koop, en vrije kavels kunnen worden opgenomen. Als tussenstap zullen door het college voor een aantal potentiële woningbouwlocaties dergelijke minimale percentages worden vastgesteld. Daarbij zal rekening worden gehouden met de huidige verdeling van de woningvoorraad en eventuele scheefgroei daarin, gebaseerd op de in Maastricht al lang tijd gebruikelijke woonmilieubenadering en de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie.

4. Wijkaanpak. In het raadsvoorstel wordt aandacht geschonken aan het belang van de wijk bij de invulling van woningbouwplannen. De wijkaanpak oude stijl is in 2016 bij raadsvoorstel gestopt. Deze is daarna vervangen door een projectmatige aanpak. De keus is ingegeven door het stopzetten van de rijksmiddelen voor de wijkaanpak en het gebrek aan financiële middelen bij de woningcorporaties. Ik zie deze situatie voorlopig niet veranderen. Ik wil daarom de suggestie wegnemen dat de gemeente voor elke buurt en wijk in Maastricht aparte wijk- en buurtplannen gaat opstellen. Daarvoor ontbreekt het ons aan voldoende financiële middelen en capaciteit. Zowel voor de opstelling, maar zeker voor de concrete uitvoering daarvan. In plaats daarvan wil ik de huidige aanpak voor kwetsbare buurten voorzetten onder andere door deze vast te leggen in meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties. Daarbij worden meer aspecten betrokken dan alleen woningbehoefte. Ook andere aspecten, zoals draagkracht en draaglast van een buurt, zullen daarbij aan de orde komen.
5. Corona. U geeft aan dat de structurele gevolgen van Corona onvoldoende zijn vertaald. Ik ben het daar niet mee eens. De *potentiële* gevolgen zijn verkend en beschreven in een aparte bijlage van de woonprogrammering. Het is nog te vroeg om te constateren wat de *structurele* gevolgen van Corona voor de woningmarkt zullen zijn. Dit pleit eens te meer voor flexibel programmeren. Via monitoring zullen (onder andere) de gevolgen van Corona in beeld worden gebracht.
6. Beperking woningbouw stadsrandmilieu door Omgevingsvisie. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie is aangegeven dat het feit dat de woonprogrammering wordt vastgesteld na de vaststelling van de Omgevingsvisie er niet toe zal leiden dat de Omgevingsvisie op het punt van woningbouw allesbepalend is. Uit het woningbehoefteonderzoek komt ook een behoefte aan woningen in het stadsrandmilieu naar voren. Dat wordt in deze woonprogrammering ingevuld. Het gaat daarbij met name om (voor de doorstroming belangrijke) betaalbare grondgebonden koopwoningen en zorgwoningen.
7. Locaties voor woningbouw. Zie mijn antwoord op punt 3.
8. Meer aandacht voor flexible housing en building. U heeft het allereerst over gemengd gebruik. Hieraan wordt invulling gegeven door de zogenaamde Magic Mix. Bij grootschalige studentenhuisvesting wordt menging van doelgroepen expliciet mogelijk gemaakt. De grote groep 1- en 2-persoonshuishoudens met een stedelijke oriëntatie bestaat uit verschillende doelgroepen, maar met een gemeenschappelijke kern qua woningbehoefte: stedelijk woonmilieu, betaalbare huisvesting, ligging in de directe nabijheid van stedelijke voorzieningen.

U beschrijft een tegenstelling tussen enerzijds semi-permanente woningbouw en anderzijds levensloopbestendige woningbouw. In de woonprogrammering worden beide vormen als aanvullend op elkaar gezien. Levensloop bestendig bouwen is uitgangspunt bij alle nieuwbouw



DATUM
7 januari 2021

en wordt deels door landelijke regelgeving ook al afgedwongen. Semi-permanente woningbouw wordt ingezet als flexibele schil rondom de bestaande permanente woningvoorraad en als extra trede op de woningmarktladder.

9. Inkrimping sociale huursector. U maakt zich zorgen over een voorziene inkrimping. In de woonprogrammering wordt een prognose gegeven voor de middellange termijn. Deze laat inderdaad een daling zien. Daarentegen wordt in het raadsvoorstel aangegeven dat wij op de korte termijn een grote vraag naar sociale huurwoningen zien die is vertaald in het woningbouwprogramma. De gemeente ziet de prognose voor de middellange termijn niet als hard gegeven, maar een indicatie. Voor de middellange termijn wordt door de gemeente ingezet op het in omvang gelijk blijven van de sociale huursector. Ik zie geen aanleiding voor een verdiepende studie naar sociale huur, starters, middenhuur en seniorenwoningen in de post-coronatijd. Naar mijn mening is dit voldoende onderzocht. En de mogelijke effecten van Corona op de lange termijn zullen gericht worden gevolgd.
10. Doelgroepenverordening. Aan uw pleidooi voor een doelgroepenverordening wordt al invulling gegeven. Het is opgenomen als beslispunt in het raadsvoorstel. Met de opstelling zal binnenkort worden gestart.

II Opmerkingen over de voorliggende woonprogrammering 2030 naar aanleiding van de presentatie (marktpartijen op 18 november 2020)

- a. Nadruk op periode t/m 2025. Dit is een misvatting. De programmering heeft betrekking op de periode tot en met 2030. De invulling van de (bestemmings-)plancapaciteit is daar ook op gericht.

Te weinig wordt ingegaan op fundamentele gevolgen Corona. Hiervoor verwijs ik naar mijn reactie op punt 5 algemeen.

Wijkwijze uitwerking niet onderzocht. Hiervoor verwijs ik naar mijn reactie op punt 4 algemeen.

- b. Druk op de sociale sector is groter dan Stec prognose. Eens. Daarom zet de gemeente ook in op behoud huidige omvang en programma tijdelijke huisvesting.

Slechte sociale huurwoningen slopen en terugbouwen in buurten met weinig sociale huur. De woonprogrammering geeft hieraan al expliciet invulling door de nieuwbouw van sociale huur te concentreren in buurten met relatief weinig sociale huurwoningen. Het tempo van sloop en nieuwbouw is daarbij afhankelijk van de mogelijkheden van de corporaties. En nieuwbouw in buurten met relatief veel sociale huur dient bij te dragen aan het verminderen van dit aandeel.

Meer woningen voor starters en senioren. Het woningbouwprogramma is gericht op maximale doorstroming. Hierdoor kunnen er meer betaalbare woningen voor starters vrijkomen. De betaalbaarheid hiervan wordt verbeterd door meer startersleningen te verstrekken. De nieuwbouw voor starters is aanvullend. Deze bestaat uit twee delen: 1) reguliere betaalbare woningen in huur en koop, 2) woningen met een tijdelijk huurcontract als extra trede op de woningmarktladder in afwachting van de overstap naar een reguliere betaalbare huur- of koopwoning.

- c. Vertekend beeld verhouding doelgroep en kernvoorraad. Hiervoor verwijs ik naar mijn reactie op punt 9 algemeen.



DATUM
7 januari 2021

Maastricht heeft aantrekkingskracht op woningzoekenden in een straal van 30/40 km. Eens. Maastricht is in Zuid-Limburg een gemeente met een echt stedelijk woonklimaat van hoge kwaliteit. In de woningbehoefteberekeningen is daarmee rekening gehouden.

- d. Opgave permanent is groter, opgave tijdelijk is kleiner. In uw reactie geeft u aan dat de uitbreidingsbehoefte minimaal 3.050 woningen zou moeten omvatten. In de woonprogrammering wordt rekening gehouden met 2.450 permanente woningen plus 1.075 permanente huurwoningen met een tijdelijk huurcontract = 3.525 woningen. De opgave in de woonprogrammering is daarmee hoger dan in uw berekening.

Aantal van 600 nieuwbouw voor senioren is te laag en de bestaande voorraad biedt alleen in theorie capaciteit. In de programmering wordt gerekend met een behoefte van 2.800 voor senioren geschikte woningen. Het primaat in het beleid ligt op het zo lang als wenselijk in de bestaande woningen kunnen blijven wonen. Dat kan worden ingevuld via woningaanpassing. Dat is geen theorie. Met relatief eenvoudige aanpassingen kunnen veel bestaande woningen (meer) geschikt worden gemaakt. Voor woningen waarbij zeer hoge eisen worden gesteld aan toe- en doorgankelijkheid voor bijvoorbeeld mensen in een rolstoel is nieuwbouw wenselijk. In het programma is de keus gemaakt om van de opgave 2.800 woningen ca. 20% (600) in nieuwbouw van woonzorgwoningen te realiseren. U geeft aan dat dit minimaal 1.200 zou moeten zijn, maar een onderbouwing van dit aantal ontbreekt.

- e. 20% plancapaciteit niet reserveren. Hiervoor verwijs ik naar mijn antwoord onder punt 2 algemeen. Onzes inziens is dit niet strijdig met rijksbeleid. Dit deel van de plancapaciteit wordt wel gereserveerd, maar niet direct belegd met plannen.
- f. Minimaal 1.650 woningen als aanvullend programma permanent als harde ondergrens en tenminste 1.000 woningen indicatief en hiervoor locaties aan te wijzen. In uw berekening gaat u uit van een behoefte die 600 woningen hoger ligt dan waarmee in de woonprogrammering wordt gerekend. Het door u voorgestelde programma van 2.650 woningen ligt 1.250 woningen hoger dan in de woonprogrammering wordt voorgesteld. Door u wordt niet duidelijk gemaakt waar deze verhoging op is gebaseerd.

Los hiervan zie ik nu geen reden om van hogere aantallen uit te gaan. In de berekeningen is uitgegaan van de meest positieve bevolkingsprognose en is gerekend met de effecten van de groei van de werkgelegenheid. En ter relativering: in de woonprogrammering worden geen harde bovengrenzen gesteld. In die zin zijn er geen contingenten te verdelen. Plannen zullen primair worden getoetst op de mate waarin zij invulling geven aan de kwalitatieve behoefte. Via gerichte monitoring zal worden gevolgd wat de ontwikkelingen zijn van de factoren die van invloed zijn op de woningbehoefte en wat de effecten zijn van de woningbouw op de woningmarkt.

- g. Wijkgerichte aanpak via twee sporen als aanvulling op de woonprogrammering: 1) een analyse per buurt en 2) wegnemen scheefheid en gebrek woningdifferentiatie door gericht aanwijzen van locaties voor middenhuur en koop. Hiervoor verwijs naar mijn antwoord onder punt 3 en 4 algemeen.

III Een Wijkgerichte aanpak en uitwerking volgens twee in elkaar ingrijpende sporen

- A. Geen buurten met meer dan 60% sociale huur. In de woonprogrammering wordt hierin voorzien in die zin dat nieuwbouw van sociale huurwoningen met name moet plaatsvinden in buurten met een relatief laag aandeel sociale huurwoningen en dat als in buurten met veel sociale huur er



DATUM
7 januari 2021

sociale nieuwbouw wordt toegevoegd dit onderdeel moet zijn van een plan met een mix aan woningen waardoor het aandeel sociale huurwoningen niet groter wordt.

- B. Kwetsbare buurten voorrang geven bij het toewijzen van nieuwe woningcontingenten. Zoals gezegd is er in de nieuwe woonprogrammering geen sprake van contingenten.
- C. Kwetsbare buurten ontzien bij de huisvesting van kwetsbare groepen. Het is een feit dat kwetsbare doelgroepen vrijwel uitsluitend in de sociale huur worden gehuisvest. Daar zal een gemeente nooit iets aan kunnen veranderen. Door een gericht nieuwbouwbeleid dragen wij bij aan een betere spreiding van de sociale huursector over de stad. En in het toewijzingsbeleid voor kwetsbare doelgroepen wordt ook rekening gehouden met de draagkracht van een buurt.
- D. Analyse per buurt is nodig. Verwacht wordt dat dashboard ook gegevens op buurtniveau zal genereren. Zie mijn reactie op eerdere punten over de wijkgewijze uitwerking. De ruimtelijke uitwerking van monitoring zal op verschillende schaalniveaus plaatsvinden. De kantelpunten, de zogenaamde indicatoren op basis waarvan kan worden besloten op een ander ontwikkelscenario over te stappen, worden stadsbreed gepresenteerd. Voor de ontwikkeling van de woningvoorraad ligt het in de planning dit per wijk/buurt te presenteren.

Hoogachtend,

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