



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht
Aan de Huurdersverenigingen van de
Maastrichtse Woningcorporaties

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Reactie op Woonprogrammering 2030

DATUM
7 januari 2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
NHM (Norbert) Thijssen

DOORKIESNUMMER
043 - 350 5152

ONZE REFERENTIE
2021.000232 (W&L)
2021.000233 (raad)

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
2020.36017

Geachte heer ,

Hartelijk dank voor uw inbreng in de Woonprogrammering namens de Huurdersverenigingen Woonbelang, Servaassleutel en Woonvallei. Deze inbreng bestaat uit de resultaten van een digitale achterbanraadpleging onder de huurders van de drie Maastrichtse woningcorporaties.

U geeft daarbij zelf aan dat met de uitslagen van deze raadpleging in gesprek te gaan met de drie woningcorporaties in Maastricht en de Gemeente Maastricht bij de totstandkoming van de Prestatieafspraken. U geeft aan dat de twee grootste zorgpunten van uw achterban 'betaalbaarheid' en 'veiligheid en leefbaarheid' zijn. Daarnaast geeft u signalen af over andere thema's. Ik zal ze in het onderstaande puntsgewijs behandelen.

Prioritaire aandachtspunten achterban huurdersverenigingen

Betaalbaarheid

Het merendeel van de ondervraagde huurders vindt de huurprijs niet redelijk. Van hen is 30% bereid om te verhuizen naar een woning met een lagere huur. Meer dan de helft vindt de gemeentelijke belastingen te hoog. Daarbij blijkt dat 40% van de geënquêteerden, die zorgtoeslag ontvangen, nog nooit vrijstelling van gemeentelijke belastingen hebben aangevraagd. Volgens u verdient dit betere voorlichting over onder andere kwijschelding gemeentelijke belastingen.

Betaalbaar bouwen is zonder meer een van de pijlers waarop de nieuwe woonprogrammering rust. De behoefte aan betaalbare (tijdelijke) woningen, zowel huur als koop, is zichtbaar gemaakt. En dat voor diverse doelgroepen. Het onderwerp 'Gemeentelijke belastingen' is niet zo zeer speerpunt van de woonprogrammering. Het heeft uiteraard wel onze aandacht. Zeker in relatie tot andere factoren die de woonlasten bepalen (de gemeentelijke belastingen beslaan slechts enkele procenten van de totale woonlasten). In de op 11 december jl. ondertekende prestatieafspraken 2021 is op dit punt afgesproken dat gemeente en corporaties op basis van een uitgewerkte businesscase een voorstel voor het BOWW uitwerken voor het inzetten van een voorzieningenwijzer¹

¹ De voorzieningenwijzer is een applicatie die alle landelijke regelingen en toeslagen kent waar ook lokale ondersteuningsmogelijkheden aan toegevoegd kunnen worden. De applicatie biedt informatie waarmee kaart kan worden gebracht op welke regelingen of toeslagen iemand recht heeft.



DATUM
7 januari 2021

Kijkend naar de Woonprogrammering doen wij de raad, naar aanleiding van de 8 december 2020 aangenomen motie van het LPM over betaalbaar wonen, het voorstel om een doelgroepenverordening vast te stellen. Hiermee kan de gemeente in te wijzigen of nieuwe bestemmingsplannen voor nieuw te bouwen woningen voor een viertal categorieën minimumpercentages opnemen te weten: sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en vrije kavels. Daarnaast is het college voornemens een fiks aandeel in de bouwopgave te reserveren voor sociale huurwoningen, al dan niet tijdelijk van aard. Hierdoor verwachten we meer ruimte op de sociale huurwoningmarkt. We beseffen daarbij dat dit niet enige oplossing is voor betaalbaar wonen. Woonlasten hebben immers meer dimensies dan alleen de beschikbaarheid van een (betaalbare) woning.

Veiligheid en leefbaarheid

Volgens de ondervraagde huurders scoort de algehele leefbaarheid net geen voldoende. Dit komt doordat de betreffende ondervraagden zich niet veilig voelen in de woning, zich niet veilig voelen in de buurt of beide. Daarnaast wordt het onderhoud van woningen en de openbare ruimte slecht gewaardeerd en bestaat onvrede over de voorzieningen in de buurt.

De Woonprogrammering gaat niet primair over veiligheid en leefbaarheid maar kan wel de basis bieden voor één van de randvoorwaarden daarvoor. Dat is onder andere een verantwoorde spreiding van huisvesting van bijzondere doelgroepen en de aandacht voor kwetsbare buurten.

Voor dit onderwerp zijn met corporaties en uw verenigingen voor 2021 een achttal afspraken gemaakt. Korthedshalve verwijs ik naar die afspraken.

Overige aandachtspunten achterban huurdersverenigingen

Kwaliteit woningvoorraad

Meer dan driekwart van de ondervraagde huurders heeft een wens tot woningverbetering terwijl maar 30% daar meer voor wilt betalen.

De Prestatieafspraken 2021 gaan hier in algemene zin op in. De corporaties gaan de komende fors inzetten op verduurzaming van hun bezit. Verwacht wordt dat dit de kwaliteit en betaalbaarheid gunstig zal gaan beïnvloeden. In de Woonprogrammering wordt ook aandacht besteed aan de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad. Dit heeft vooral een relatie met duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De Woonprogrammering legt hiermee de verbinding met de Regionale Energie Transitie en de Transitievisie Warmte.

Wonen en Zorg

Uit uw onderzoek blijkt dat vrijwel alle ondervraagden zo lang mogelijk thuis wil blijven wonen en dat 58% niet wilt verhuizen vanwege te verwachten huursprong. Daarnaast geven uw inwoners aan dat bij de toewijzing van rekening moet worden gehouden met de kwetsbaarheid en draagkracht van de buurt.

Wat betreft zorggeschikte huurwoningen hebben gemeente, corporaties en uw organisaties een drietal afspraken voor 2021 gemaakt:

1. Het uitbrengen van een advies aan het Bestuurlijk overleg tussen corporaties en gemeenten met betrekking tot de uitvoering van woningaanpassingen;
2. Het in beeld brengen van het aantal 75+'ers versus het aantal zorggeschikte woningen en een nadere analyse van de opgave (aanpasbaarheid woningen) en



DATUM
7 januari 2021

3. Een kwantificering van de gezamenlijke opgave voor de komende jaren en op basis daarvan een prioritering in het vergroten van het aanbod zorggeschikte woningen met het oog goede spreiding in de stad.

In de Woonprogrammering wordt ruimte gemaakt voor 600 woonzorgwoningen vanwege een te verwachten grotere toekomstige vraagdruk. De hoofdoggave ligt echter op de bestaande woningvoorraad waarover, zoals boven omschreven, voor het corporatiedeel afspraken zijn gemaakt.

Over de toewijzing van sociale huurwoningen aan kwetsbare doelgroepen worden jaarlijks binnen het thema woonruimteverdeling afspraken gemaakt. Hierbij is continu aandacht voor draaglast en draagvlak in buurten.

In de Woonprogrammering wordt hier ook aandacht aan besteed. Zowel bij het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen, tijdelijke woningen en de verdeling van bestaande sociale huurwoningen wordt aandacht gegeven aan spreiding van dergelijke woningen of doelgroepen in de stad.

Woonruimteverdeling

Meer dan 60% van de ondervraagde huurders is voorstander van inschrijfduur als criterium voor toewijzing. Voor spoedzoekers dient, zo vindt 80% altijd een woning beschikbaar te zijn.

Woonruimteverdeling gaat niet over programmeren maar kan wel de samenstelling van doelgroepen binnen bestaande wijken beïnvloeden. Jaarlijks maken corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente afspraken hierover. Deze gaan met name over de aantallen en percentages toe te wijzen huurwoningen met toenemende aandacht voor spreiding.

De woonprogrammering heeft voor het realiseren van sociale huurwoningen en tijdelijke woningen voor mensen met een smalle beurs wel als een van de uitgangspunten en zo evenredig mogelijke spreiding in de stad.

Ik dank u bij voorbaat hartelijk voor uw mondelinge reactie op de nieuwe woonprogrammering voor Maastricht die 12 januari a.s. wordt besproken in de stadsronde. Ik heb vernomen dat de heer Van Geel namens de huurdersorganisaties in de stadsronde deze reactie zal geven.

Hoogachtend,

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