



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de gezamenlijke corporaties

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

reactie raadsvoorstel woonprogrammering

DATUM

22 januari 2021
Verzonden 22-01-2021

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

AR (Fred) Bunk

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4450

ONZE REFERENTIE

2021.01978 (W&L)

2021.01979 (raad)

E-MAILADRES

Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heren ,

Hartelijk dank voor uw reactie op de nieuwe woonprogrammering voor Maastricht die gepland staat voor de raadsbehandeling op 9 februari a.s.

Onderstaand ga ik puntsgewijs in op uw reactie.

Referentiekader

U verwijst naar onderzoek dat is gedaan naar de ontwikkeling van de reguliere doelgroep voor de sociale huursector.. Ook Stec heeft hiernaar onderzoek gedaan. Beide onderzoeken komen voor de onderzochte periode (tot en met 2030) uit op min of meer hetzelfde beeld ten aanzien van de krimp van de reguliere doelgroep.

Voor beide onderzoeken geldt dat hierin niet is meegenomen dat het kabinet einde 2020 heeft besloten het parlement voor te stellen de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen (Wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen). Dit voorgenomen besluit is ook niet meegenomen bij de opstelling van het raadsvoorstel.

De doelgroep van de corporaties zal hierdoor groter worden. Het precieze kwantitatieve effect hiervan op de omvang van de doelgroep in Maastricht is nog niet bekend, maar zeker is dat de minimaal benodigde voorraad sociale huurwoningen hierdoor substantieel groter zal worden.

Het voorstel ligt momenteel voor bij het parlement. Het is niet bekend wanneer het parlement dit voorstel ter vaststelling zal behandelen. Omdat het huidige kabinet demissionair is, zal besluitvorming in ieder geval na de verkiezingen plaatsvinden. Mocht het parlement dit voorstel aannemen, zal ik met u in overleg treden over de vertaling daarvan in de prestatieafspraken over behoud van voldoende huurwoningen

Mocht het voorstel niet worden aangenomen, dan heeft dit geen directe gevolgen voor de huidige prestatieafspraken op dit punt. Aan de hand van monitoring zullen we gezamenlijk met u de feitelijke ontwikkeling van doelgroep volgen.

Geschetste opgave

U geeft aan de keuze voor het werkgelegenheidsscenario niet te onderschrijven, omdat dit niet in lijn is met de prognoses die voor de langere termijn een krimp van de bevolking aangeven. Omdat in het Coalitieakkoord is vastgelegd dat de gemeente streeft naar een verdere groei van de werkgelegenheid, is in de woonprogrammering gekozen voor het door Stec uitgewerkte werkgelegenheidsscenario.



DATUM
22 januari 2021

Ik acht dit realistisch, omdat dit scenario is gebaseerd op de doorberekening van de effecten van de concrete werkgelegenheidsontwikkelingen op de Chemelot campus, de Health Campus Maastricht en de mogelijke komst van de Einsteintelecoop op de woningbehoefte voor Maastricht.

Of de (totale) werkgelegenheids groei zich in werkelijkheid ook zal gaan voordoen, zal door monitoring worden gevolgd. De woonprogrammering is met het oog hierop adaptief ingericht. Hierdoor wordt het mogelijk om nu te handelen en elementen die voor de langere termijn moeilijk voorspelbaar zijn (zoals de werkgelegenheidsontwikkeling en de migratie), en die besluitvorming en handelen nu niet in de weg hoeven te staan als het ware “apart te zetten”. De gemeente volgt, samen met betrokkenen, de feitelijke ontwikkelingen -waaronder bijvoorbeeld verhuurbaarheid en leegstand- en kan op basis daarvan besluiten de programmering al dan niet aan te passen. Hierin zit mijns inziens een groot voordeel van deze woonprogrammering. Voor het eerst zijn (de ambities over) de ontwikkelingen in de werkgelegenheid direct gekoppeld aan de verwachtingen over de woningbehoefte. Zo komen de effecten van de ontwikkeling van de werkgelegenheid (en daarmee de migratie) op de woningbehoefte ook duidelijker naar voren en kan het college gericht handelen bij wijzigende omstandigheden.

Een groot deel van de behoefte aan sociale huurwoningen is overigens niet gebaseerd op de keuze van het werkgelegenheidsscenario, maar op aanvullende onderzoeken naar bijvoorbeeld kwetsbare groepen en internationale werknemers en de wens van het college de toetreding tot de woningmarkt van starters op de woningmarkt te vergemakkelijken. De uitkomsten van de aanvullende onderzoeken staan daarbij los van de keuze van het scenario. Bij het incorporeren van aanvullende onderzoeken is met Stec overlegd om te voorkomen dat er sprake is van dubbeltellingen in de woningbehoefte.

Specifieke doelgroepen

U ondersteunt de nieuwbouwopgave voor specifieke doelgroepen niet. Het gros zou kunnen uitstromen naar een reguliere huurwoning, al dan niet met begeleiding. Ik deel de opvatting dat de bestaande woningvoorraad een groot deel van de vraag kan opnemen. Dit uitgangspunt is in deze woonprogrammering verwerkt. Maar dat is niet voldoende. Niet nu, maar zeker niet in de toekomst. Ik voorzie een toenemende druk op de woonruimteverdeling als gevolg van de groeiende vraag van specifieke doelgroepen.

In de woonprogrammering is op grond van het met u gedeelde onderzoek van Companen geconcludeerd dat er per jaar vraag is naar 335 reguliere woningen voor de vervolghuisvesting uit de Maatschappelijke Opvang en de GGZ. De huidige woonruimteverdeling kan hierin op dit moment inderdaad grotendeels voorzien. Maar er resteert een tekort waarvoor het college voorstelt om dit in te vullen met 400 tijdelijke woningen. De tijdelijkheid is ingegeven vanuit het mogelijke overschot aan sociale huurwoningen op lange termijn.

Knelpunt bij de huisvesting in de bestaande woningvoorraad is dat de vraag grotendeels gericht is op het goedkoopste deel van de sociale woningvoorraad, terwijl dit segment de afgelopen jaren fors kleiner is geworden en de komende jaren verder zal krimpen. Dat maakt de spanning tussen vraag en aanbod voor deze doelgroep groter (bijvoorbeeld voor jongeren onder 23 jaar voor wie alleen huurtoeslag mogelijk voor woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens). Ik laat hierbij nog buiten beschouwing dat in 2021 de vraag naar huisvesting voor statushouders veel groter zal zijn dan in 2020.

De opgave voor de sociale huursector zoals de gemeente die ziet is dan ook voor een beperkt deel gebaseerd op de vervolghuisvesting waarvoor onder andere in het kader van Housing (vervolghuisvesting vanuit GGZ en Maatschappelijke Opvang) afspraken over zijn gemaakt. De



DATUM
22 januari 2021

uitbreidingsopgave voor sociale huur is voor bijna de helft terug te voeren op de verwachte ontwikkeling van internationale werknemers (1.325 van de 2.800 woningen sociale huur permanent en tijdelijk). Deze behoefte van internationale werknemers komt bovenop de vraag zoals deze door Stec in het werkgelegenheidsscenario is berekend.

De groep internationale werknemers bestaat enerzijds uit lager opgeleide en minder verdienende arbeidsmigranten en anderzijds uit hoger opgeleide, vaak beter verdienende kenniswerkers (maar ook in deze groep zijn er mensen met een laag inkomen, zeker bij de start van hun werk in Maastricht). Uit onderzoek van Decisio blijkt dat het gemiddelde inkomen van arbeidsmigranten in 2018 € 24.000,- was. Daarmee horen zij tot de doelgroep sociale huur. Bij kenniswerkers is er rekening meegehouden dat een deel van hen op de koopsector is gericht.

Er wordt er in de woonprogrammering niet op voorhand van uitgegaan dat de behoefte van internationale werknemers volledig wordt ingevuld met plannen omdat er grote onzekerheden in de prognose zitten. Het programma is daarom op 75% van de berekende behoefte gezet. Al met al ben ik van mening dat de bij de doelgroep internationale werknemers gehanteerde veronderstellingen en aannames plausibel zijn en dat er niet is "gemajoreerd". En ik ben het met u eens dat de huisvesting van internationale werknemers die hier tijdelijk verblijven zeker geen exclusieve opgave voor de corporaties is. Ik zal ook met andere marktpartijen in overleg treden over de rol die zij hierin kunnen vervullen.

Verder is een deel van het programma bedoeld als extra trede op de woningmarktladder. Starters op zowel de huur- als koopmarkt hebben het moeilijk. Om de toetreding tot de reguliere woningmarkt te vergemakkelijken is in de woonprogrammering voor beide groepen een deelprogramma opgenomen.

Met instemming lees ik uw aanbod om, samen met zorgpartijen, in overleg te gaan over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen waarin met een reguliere woning niet kan worden voorzien (in de woonprogrammering als "tussenvoorziening" betiteld). Als ook de inzet van tijdelijke huurcontracten, die volgens de gemeente nodig zijn om de gewenste doorstroming uit deze tussenvoorziening op gang te houden. Maar ook het "omklappen" van een woning, zodat een verhuizing wordt voorkomen, hoort wat mij betreft tot de mogelijkheden.

Net als bij u is mijn aandacht ook gericht op de spreiding van kwetsbare groepen over de stad. Dat is ook de reden dat wij, aanvullend op de maatregelen die in de woonruimteverdeling genomen kunnen worden, in de woonprogrammering inzetten op nieuwbouw van sociale huurwoningen in buurten met relatief weinig sociale woningbouw.

In dit verband ben ik er ook voorstander van dat corporaties meer gebruik maken van de mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan huishoudens die niet tot de doelgroep horen. Dit komt ten goede aan een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Ook in Maastricht zien we dat de corporaties nog niet ten volle gebruik maken van de mogelijkheid om per jaar maximaal 10% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan hogere inkomens. Dit heeft vanzelfsprekend ook effect op de minimaal benodigde voorraad sociale huurwoningen. Die is groter als er rekening mee wordt gehouden dat sociale huurwoningen voor een deel ook kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die niet tot de doelgroep horen.

Opgave en middelen

Met u maak ik mij grote zorgen over de middelen die de corporaties ter beschikking staan om hun taken naar behoren uit te kunnen voeren. Het landelijke beeld is zorgelijk, maar zeker ook het Maastrichtse beeld. Daarom doet Maastricht al jaren actief mee aan de lobby richting het rijk om hierin verbetering te brengen (o.a. afschaffen verhuurdersheffing). Gezien de relatief oude woningvoorraad van de Maastrichtse corporaties staan zij voor een navenant grote opgave voor



DATUM
22 januari 2021

onderhoud, verbetering, sloop en (vervangende) nieuwbouw, gekoppeld aan verduurzaming en levensloopbestendigheid. Ik verwacht dan ook dat de uitkomsten van uw onderzoek naar opgave en middelen dit problematische beeld zullen bevestigen en ben gaarne bereid deze resultaten in te zetten bij de gemeentelijke lobby. Ik zal mij blijven inspannen bij rijk en provincie voor op de corporaties toegesneden wet- en regelgeving en financiering van hun werkzaamheden.

In de wetenschap dat moeilijke keuzes in de uitvoering onontkoombaar zijn, kijk ik ernaar uit om de woonopgave van Maastricht samen met de corporaties, andere marktpartijen, zorginstellingen en bewoners op te pakken.

Hoogachtend,

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