

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 19-01-2021
No. 2021-01978 (WONEN EN LEEFKWALITEIT)
No. 2021-01979 (RAAD)

Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 14:24

Aan: Post Gemeente Maastricht >

Onderwerp: - Reactie Woonprogrammering 2030 Woningcorporaties

Geachte heer/mevrouw,

In de bijlage vindt u de gezamenlijke reactie van de woningcorporaties aan het college van B&W inzake de Woonprogrammering 2030.

Deze is tevens afzonderlijk verzonden naar de leden van de gemeenteraad via de raadsgriffie.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst.

Met vriendelijke groet,

Adviseur strategie

Servatius Wonen & Vastgoed

Gemeente Maastricht
College van B&W
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 15 januari 2021

Betreft: Reactie Woonprogrammering 2030

Geacht college van B&W en leden van de gemeenteraad,

Eerder hebben de woningcorporaties (hierna de corporaties) op 27 augustus jongsleden gereageerd op de resultaten van het woningmarkt onderzoek Maastricht d.d. 2 juli 2020 met als titel "Goed stedelijk wonen voor iedereen". In de betreffende brief is een aantal aandachtspunten en kanttekeningen benoemd. Vervolgens heeft u eind 2020 via een presentatie al de eerste inzichten met betrekking tot de Woonprogrammering met ons gedeeld, dit stellen wij zeer op prijs. Tijdens de betreffende bijeenkomst hebben de corporaties al mondeling hun standpunten ingebracht. Via dit schrijven willen wij graag in het verlengde hiervan onze definitieve reactie geven op de contouren voor de woonprogrammering 2030, zoals die door u geschetst zijn.

Naast het woningmarktonderzoek is er een aantal andere onderleggers gebruikt om duiding en invulling te geven aan het woningbouwprogramma. Het gaat hier om het Decisio rapport met betrekking tot arbeidsmigranten, het rapport Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen van Companen en doelgroepen van Flexwonen uit 2017 van expertisecentrum Flexwonen. Daarnaast zal ook de Studentenprogrammering een plaats krijgen in de totale Woonprogrammering. Omdat de Studentenprogrammering reeds vastgesteld is, gaat deze reactie in op de andere bouwstenen cq. onderdelen van de Woonprogrammering. Het moge duidelijk zijn dat wij vanuit ons belang als sociale huisvester, onze focus op het sociale huursegment leggen.

Referentiekader

Zoals u wellicht bekend is hebben de corporaties zelf ook onderzoek verricht in het kader van de gezamenlijke wijkvisies die in 2019 opgeleverd zijn. De uitkomsten hiervan zijn op hoofdlijnen gepresenteerd aan belanghebbende partijen, waaronder u als gemeente. Ook zijn er in het kader van de actualisatie van o.a. het portefeuilleplan van Servatius recente inzichten verkregen met betrekking tot de opgave sociale huur.

Geschetste opgave

Het woningbouwprogramma is als het ware opgeknipt in twee onderdelen namelijk de opgave voor permanente woningbouw en de opgave voor de tijdelijke woningbouw al dan niet in combinatie met tijdelijke contracten. Op basis van bovengenoemde onderleggers heeft u, mede door eigen interpretatie en het maken van bepaalde keuzes hierbij, de opgave bepaald. De opgave voor de

sociale huur in de tijdelijkheid vormt een groot aandeel van het additionele woningbouwprogramma (1.825 permanente sociale huurwoningen en 1.075 tijdelijke woningen).

In het woningmarktonderzoek zijn er naast het basisscenario, nog drie alternatieve scenario's geschetst die u reeds bekend zijn. Drie van de vier scenario's (het basisscenario en twee alternatieve scenario's) laten een krimp van het aantal huishoudens op de middellange en lange termijn zien. Vertaald naar de behoefte aan sociale huurwoningen is er in alle scenario's sprake van (grote) overschotten. U heeft de keuze gemaakt om het zogenaamde werkgelegenheidsscenario te hanteren als basis voor de Woonprogrammering. Het betreft een optimistisch scenario waarbij wordt uitgegaan van een groei van totaal ca. 1.435 huishoudens tot 2030. Hierbij wordt aangenomen dat het aantal banen toeneemt door o.a. de komst van de Einstein telescoop en de groei van de Chemelot Campus. De economische factor cq. werkgelegenheid is hier dus meer dan bij de andere scenario's van invloed op de bevolkingsontwikkeling. Hierbij geldt dat wij momenteel in zeer onzekere tijden verkeren door COVID-19. Dat deze crisis economische gevolgen gaat hebben is inmiddels duidelijk, maar in welke mate en hoelang weet niemand.

De corporaties ondersteunen de keuze voor dit ambitieuze scenario niet. Los van het feit dat er sprake is van diverse prognoses bij de diverse onderzoeken (met overeenkomsten en verschillen), vormt de veronderstelde bevolkingskrimp voor ons de rode draad door alle onderzoeken heen. De uitkomsten van onze eigen analyse in relatie tot de opgave sociale huur liggen in lijn met het basisscenario zoals geschetst in het woningmarktonderzoek en laten een dalende behoefte aan sociale huurwoningen zien. De corporaties investeren in vastgoed voor de langere termijn en vrezes voor leegstand op het moment dat het werkgelegenheidsscenario geen werkelijkheid wordt, zelfs al is er aandacht voor het adaptieve karakter van de programmering.

Specifieke doelgroepen

Aanvullend op het woningmarktonderzoek zijn er ook andere onderleggers gebruikt waaronder een verdiepend onderzoek naar kwetsbare inwoners in Maastricht.

De corporaties zien zelf ook dat de generieke doelgroep voor sociale huurwoningen qua samenstelling verandert, waarbij het aandeel kwetsbare huurders toeneemt.

Het beeld zoals geschetst in het onderzoek laat zien dat het gros van deze doelgroepen op termijn kan uitstromen naar een reguliere zelfstandige huurwoning, al dan niet met begeleiding. Wij zien dat mede door deze ontwikkeling de draagkracht en draaglast in wijken steeds verder uit balans raakt. Iets om serieus rekening mee te houden als het gaat om spreiding over de stad, mede in relatie tot de uitvoering van het woningbouwprogramma.

Wij herkennen ons vooralsnog niet in de forse additionele opgave voor deze doelgroepen zoals deze geschetst wordt. De corporaties hebben bewezen de afgelopen jaren in staat te zijn geweest om de uitstroom vanuit GGZ en maatschappelijke opvang via het Housing Loket en de taakstelling voor de statushouders binnen de afgesproken termijnen te huisvesten in de bestaande (reguliere) woningvoorraad, zo blijkt uit de realisatiecijfers. Dit geldt overigens ook voor de doelgroep spoedzoekers die ook genoemd worden bij het bepalen van de opgave. Deze kunnen momenteel een beroep doen op de urgentieregeling.

Als laatste doelgroep worden de arbeidsmigranten/kenniswerkers genoemd. Dit is in eerste instantie geen doelgroep die door de corporaties afzonderlijk behandeld wordt, zeker niet als het gaat om het bieden van tijdelijke vormen van huisvesting. Deze behoren wel eventueel tot de generieke doelgroep voor sociale huur (mits het inkomen passend is). Ons is op dit moment niet duidelijk in

hoeverre dit het geval is. Wij gaan in ieder geval uit van gelijke slaagkansen voor alle woningzoekenden. Uiteraard blijven we samen op basis van de jaarlijkse woonbegroting en bijbehorende rapportages goed monitoren of doelgroepen in de knel komen door ontbrekend aanbod.

Tot slot is er een gedeelte van bovengenoemde (kwetsbare) doelgroepen dat specifieke woonbehoeften heeft, waarin met een reguliere woning niet in kan worden voorzien. Het gaat hier om zogenaamde alternatieve woonvormen, veelal geclusterd en in een beschermde setting. Daar waar de reguliere bestaande voorraad niet toereikend is om te voorzien in deze behoefte, zijn de corporaties bereid om over mee te denken over alternatieven. We zoeken hierin de samenwerking met zorgpartijen. Ook het verkennen van de inzet van tijdelijke huurcontracten om doorstroming te bevorderen (één van de aanbevelingen in het woningmarktonderzoek) behoort tot de opties.

Opgaven en middelen

In 2020 hebben het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en Aedes gezamenlijk onderzocht of en in hoeverre corporaties financieel in staat zijn om de maatschappelijke opgaven voor de korte en lange termijn in voldoende mate op te pakken. Het ontstane beeld is niet rooskleurig. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat, bij handhaving van het huidig beleid, de corporatiesector hier in financiële zin niet toe in staat is. In de doorrekeningen is eind jaren '20 in vijftien van de negentien woningmarktregio's (waaronder ook Limburg) sprake van een financieel knelpunt waardoor investeringen in nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming niet meer plaats zouden kunnen vinden.

Zoals u heeft vernomen vanuit de prestatieafspraken, staan de corporaties de komende jaren ook in de gemeente Maastricht nu al voor een forse opgave wat betreft de investeringen in verduurzaming en renovatie van het bestaand bezit. Daar bovenop komt ook nog de herstructureringsopgave (sloop en vervangende nieuwbouw). Op die manier willen de corporaties over een langdurige periode de portefeuilles qua omvang consolideren en de kwaliteit van de bestaande voorraad vergroten. Op basis van de actuele prognoses zijn de corporaties gezamenlijk van plan om de komende vijf jaar ca. 1.300 nieuwbouwwoningen te realiseren. Daar tegenover staan ca. 720 onttrekkingen door sloop. Hierdoor komt het netto saldo uit op ca. 580 toevoegingen. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de prestatieafspraken.

De corporaties hebben de intentie om in het eerste kwartaal van 2021 via een onderzoek een lokale verdieping voor de regio Maastricht te maken in relatie tot opgaven en middelen. Dit vormt één van de onderleggers voor de meerjarige prestatieafspraken voor 2022 e.v. Uiteraard zullen wij u in kennis stellen van de uitkomsten van dit onderzoek. Wij verwachten overigens dat hier een soortgelijk beeld als in het landelijke rapport uit zal komen. In relatie tot de woonprogrammering zullen de corporaties niet in staat zijn om de additionele opgave voor de sociale huur te kunnen realiseren.

Onze reactie kan tot slot als volgt samengevat worden.

- De corporaties ondersteunen de keuze voor het werkgelegenheidsscenario niet, evenals de forse additionele opgave voor specifieke doelgroepen. Wel zijn wij bereid om mee te denken over mogelijkheden en oplossingen daar waar op basis van de realisatiecijfers in relatie tot de woonruimteverdeling tekorten optreden;
- De corporatie leveren al een behoorlijk aandeel in de realisatie van sociale nieuwbouwwoningen. Over een langdurige periode sturen wij op consolidatie van de

woningportefeuille. Over de komende periode is er zelfs sprake van een positief saldo; een netto toevoeging van ca. 580 sociale huurwoningen;

- De benodigde financiële middelen voor het realiseren van deze plancapaciteit zijn conform het landelijke rapport Opgaven & Middelen (naar verwachting) ontoereikend. Dit wordt door de corporaties nader onderzocht.

Via het jaarlijkse bod voor de prestatieafspraken zullen de corporaties aangeven in welke mate, op welke manier en op welk moment zij een bijdrage kunnen en willen leveren aan het woningbouwprogramma voor de komende jaren.

Wij zien uw reactie graag tegemoet en nodigen u uit om e.e.a. toe te lichten.

Woningstichting Servatius

Woningstichting Woonpunt

directeur-bestuurder

bestuurder

Woningstichting Maasvallei

Woningstichting Wonen Limburg

directeur-bestuurder

directeur-bestuurder