



Woonprogrammering 2030 Gemeente Maastricht

Informatieronde – 14 oktober 2020



Gemeente Maastricht

Inhoud

1. a. Gebruikte onderzoeken
b. Belangrijkste uitkomsten
2. a. Woningbouwopgave en plancapaciteit
b. Bouwstenen woonprogrammering
3. a. Inhoudelijk vervolg
b. Planning



1a. Gebruikte onderzoeken

- Basis: woningbehoefteonderzoek (Stec, juli 2020)
- Aanvullende onderzoeken specifieke doelgroepen:
 - Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen (Companen, juni 2020)
 - Internationale werknemers (Decisio, mei 2020)
 - Woonwagenstandplaatsen (Companen, februari 2020; Vrolijk, augustus 2020)
 - Doelgroepen van flexwonen (Expertisecentrum Flexwonen, oktober 2017)
 - Studentenhuisvesting (Universiteit Maastricht, Studentenprogrammering 2019)

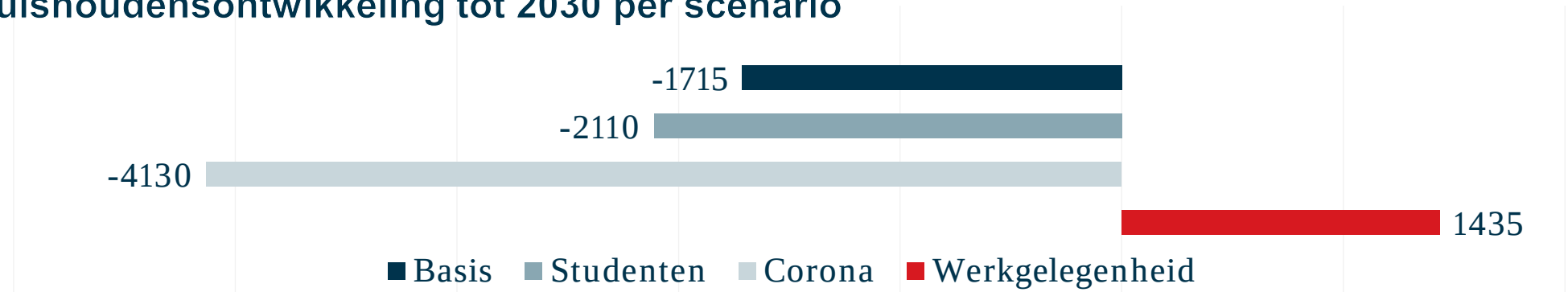


1b. Belangrijkste uitkomsten Stec onderzoek

- 4 bevolkingsscenario's:

Basisscenario	<	Minder studenten	<
Corona	<	Groei werkgelegenheid	>

Huishoudensontwikkeling tot 2030 per scenario



- Werkgelegenheidsscenario als uitgangspunt (ambitieuus scenario)
- Veel onzekerheid = adaptief programmeren & monitoren
- Tijdelijk = stimulans voor doorstroom & adaptief



1b. Belangrijkste uitkomsten Stec onderzoek

- Doelgroep sociale huur: actuele druk, mogelijke afname
- Doelgroep (Koop-)Starters: weinig doorstroming en betaalbaar
- Doelgroep 75+: groeit > levensloopbestendig



1b. Belangrijkste uitkomsten aanvullende onderzoeken

- Vervolghuisvesting bijzondere doelgroepen (Companen):
 - Groei sociale huur
 - Klein & goedkoop & tijdig beschikbaar
 - Tussenvoorziening als extra trede op woningmarktladder
- Internationale werknemers (Decisio):
 - Groei arbeidsmigranten en kenniswerkers
 - Groei in sociale en middenhuur
 - Tijdelijk (short/mid stay/long stay) & permanent (blijvers)
- Woonwagengewoners: vergelijkbare kansen sociale huur
- Betaalbaarheid rode draad voor alle doelgroepen



1b. Belangrijkste uitkomsten aanvullende onderzoeken

- Studenten:
 - Corona: nog geen zichtbare effecten (wel terugval Exchange)
 - Doortrekken in juni 2019 vastgestelde programmering = +2.400
 - Betaalbaarheid blijft aandachtspunt
 - Mergen andere doelgroepen = kans
- Afgestudeerden:
 - Werk = primair
 - Vraag = (koop-)starters



2a. Woningbouwopgave permanent 2020-2030

(bij maximale groei o.b.v. scenario werkgelegenheid)

	Sociale huur	Midden huur	Koop	Totaal
Uitbreidingsbehoefte	300		1.150	1.450
+senioren (woonzorgwoningen)	200	100	300	600
+internationale werknemers	250		150	400
Totaal	750	100	1.600	2.450

Studenten (t/m2025; 2026-2031: nnb) **2.400**

- Aantallen zijn niet absoluut, maar richtinggevend
- Via gerichte monitoring ontwikkelingen volgen en zo nodig bijstellen



2a. Woningbouwopgave tijdelijkheid 2020-2030

Doelgroep	Totaal	Permanente woningen met tijdelijk huurcontract (50%)	Tijdelijke woningen met tijdelijk huurcontract (50%)
starters huur en koop	600	300	300
spoedzoekers	400	200	200
tussenvoorzieningen bijzondere doelgroepen	200	100	100
Internationale werknemers	950	475	475
Totaal	2.150	1.075	1.075

- Aantallen zijn niet absoluut, maar richtinggevend
- Via gerichte monitoring ontwikkelingen volgen en zo nodig bijstellen





2a. Plancapaciteit

Huidige plancapaciteit

Avenue2 / Groene Loper	1.108
Belvédère	801
Corporaties	164
Diverse	565
Totaal	2.638

= Exclusief studentenhuysvesting





2a. Plancapaciteit en programma (bij maximale groei o.b.v. scenario werkgelegenheid en exclusief studentenhuisvesting)

Huidige plancapaciteit versus programma

Woningbouwprogramma permanent	3.500
+ 30% (opslag planuitval = $3.500 \times 0,3 =$)	1.050
	4.550
- 20% (niet programmeren $4.550 \times 0,2 =$)	910
	3.640
Plancapaciteit	2.638
<u>Aanvullend programma permanent</u>	<u>1.000</u>

- 2.450 permanent
1.075 permanent met tijdelijk huurcontract
3.500 totaal (afgerond)
- 30% opslag = rekening houden met uitval/vertraging plannen
- 20% niet programmeren = flexibiliteit vergroten
- Kwalitatief omvormen bestaande plannen & woningvoorraad = beperkt mogelijk



2a. Mogelijke woningbouwlocaties

- Grotere locaties zoals:
 - a) Mosa Porselein
 - b) Trega
 - c) Geusselt
 - d) Brusselsepoort
 - e) Wyckerpoort
 - f) De Heeg
 - g) Euroscop
- Kleinere locaties



2b. Bouwstenen woonprogrammering

- **Plancapaciteit:** omvormen & uitbreiden
- **Doorstroming:** gerichte nieuwbouw & tijdelijke huurcontracten
- **Adaptief:**
 - Start: scenario werkgelegenheid als uitgangspunt
 - Ontwikkelen Dashboard Woningmarkt
 - Gesprek voeren marktpartijen
 - Monitoring kantelpunten:
 - Werkgelegenheid
 - Huishoudensontwikkeling
 - Migratie (binnenlands & buitenlands)
 - Ander scenario bij bereiken kantelpunt(en)



3a. Inhoudelijk vervolg

- Financieel:
 - Verhogen budget starterslening?
 - Omgang restant gelden (ISV III)?
- Consultatie intern en extern:
 - Kwantiteit (aantallen)
 - Kwaliteit (doelgroepspecifieke woonwensen)
 - Realisatiestrategie (prioritering, financieel)
 - Monitoring (dashboard)
- Na vaststelling (uitvoering):
 - Gevolgen woonruimteverdeling (bijzondere doelgroepen)
 - Betekenis zorgpartijen (zachte landing & nieuwe woonconcepten)



3b. Planning

- Informatieronde gemeenteraad
14 oktober 2020
- Nader uitwerken woonprogrammering
en consultatie intern en extern
Oktober & November 2020
- Stads/raadsronde en raadsbehandeling
Winterperiode (worden nog ingepland i.o.m. Presidium)





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?