



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van D66, VVD, SAB, GroenLinks,
PvdA, CDA, Volt, PVM, SPM, LPM, MvN, SP en PvdD

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake wonen,
doorstroming en nieuwbouw
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
18 december 2024
Verzonden: 18-12-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.04085

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte dames Blom, Heine, Makatita, Nuyts en heren Betsch, Borgignons, Gardien, Gorren, Van Heertum, Den Heijer, Smeets, Vaessen en Vos,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Klopt onze woonprogrammering nog nu we uitgaan van een scenario van groei? Zo nee, moeten wij deze niet gezamenlijk op korte termijn herijken?

Antwoord 1:

Ja die klopt nog steeds, ook in de woonprogrammering gaan we uit van een scenario van groei op basis van het werkgelegenheidsscenario. De Woonprogrammering loopt tot 2030 en de Omgevingsvisie tot 2024 - dus actualisatie is wel gewenst. Een nieuw woonbehoefteonderzoek is gepland voor 2025.

Vraag 2:

Baseert de huidige actualisatie van de omgevingsvisie zich op de vigerende woonprogrammering? Zo ja, rekenen we dan in zo'n belangrijk traject niet met de verkeerde cijfers? Zo nee, op welke woencijfers baseert de actualisatie zich dan?

Antwoord 2:

Zie antwoord 1.

Vraag 3:

Hoe strookt onze vigerende omgevingsvisie 2040 met onze tegenwoordige ambitie om doorstromen te bevorderen? Deelt uw college onze opvatting dat deze inconsistentie gerepareerd moet worden in het huidige omgevingsvisie traject?

Antwoord 3:

De opvatting dat er sprake is van een inconsistentie delen we niet. Doorstroming is al jaren onderdeel van het woonbeleid, zoals vastgelegd in de stedelijke woonprogrammering. De volgende passages uit de door de raad in 2021 vastgestelde woonprogrammering 2021-2030 getuigen daarvan:

Schriftelijke vragen



DATUM
18 december 2024

“Bij de opstelling van deze woonprogrammering is rekening gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij staat duurzaam gebruik van ruimte centraal. Het optimaliseren van het gebruik van de bestaande woningvoorraad en het herbestemmen van niet-woongebouwen staat voorop. Nieuwbouw is aan de orde als niet op andere wijze aan de vraag kan worden voldaan of als dit een bijdrage levert aan de gewenste doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Ook het in het onderzoek gebruikte doorstroommodel gaat hiervan uit. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk uitgangspunt waarbij er ook een koppeling is gelegd met de betaalbaarheid.”

“Doorstroming in bestaande woningvoorraad als basis, nieuwbouw is aanvullend
Het grootste deel van de woningvoorraad van Maastricht staat er al. En het grootste deel van onze inwoners, en hun woningbehoeftes, is er ook al. Dat betekent dat via woonruimteverdeling en woningaanpassing in een groot deel van de behoefte kan worden voorzien. Voorwaarde daarvoor is dat de doorstroming uit bestaande woningen op peil blijft. Strategische nieuwbouw, die alleen toevoegt dat wat in de bestaande voorraad niet of onvoldoende aanwezig is en die maximaal inspeelt op de verhuiscriteria van doorstromers, speelt daarbij een cruciale rol. Deze woonprogrammering bevat een dergelijk programma. Een programma dat bovendien in alle onderzochte scenario's passend is.”

“In het woningmarktonderzoek van Stec is onderzocht in hoeverre de bestaande woningvoorraad aansluit op de behoefte en is berekend hoe groot de behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad, rekening houdend met de mogelijkheden voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat -wil nieuwbouw het gewenste effect hebben op de doorstroming- elk woningbouwproject heel precies moet aansluiten op de woningbehoefte.”

Doorstroming is in algemene zin opgenomen in de vigerende [Omgevingsvisie 2040](#) (vastgesteld in 2020). Deze bevat algemene principes (pagina 82) over het stimuleren van doorstroming, zoals “Stimuleren betaalbare woonconcepten en combinaties van wonen en zorg.” Het toevoegen van een woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van ouderen (zie antwoord 8) draagt immers ook bij aan de doorstroom. Uiteraard hebben we ook in de nieuwe Omgevingsvisie aandacht voor het realiseren van doorstroom. Specifieke instrumenten voor het faciliteren van doorstroom die in de nieuwe Omgevingsvisie kunnen landen zijn het al dan niet toestaan van (pre-)mantelzorgwoningen, woningdeling en het verder faciliteren van woningsplitsing.

Vraag 4:

Wat zijn de effecten van de vigerende prestatieafspraken met woningcorporaties op doorstroom in de sociale huurmarkt? Is het idee van een bezettingsnorm nog aan de orde?

Antwoord 4:

We meten de effecten van de vigerende prestatieafspraken met woningcorporaties op de doorstroom in de sociale huurmarkt niet. Er is namelijk geen gezamenlijk doel bepaald om te monitoren. Een doel van doorstroming kan zijn dat er meer ouderen verhuizen, maar het doel kan ook zijn dat meer ouderen geschikt wonen (door een verhuizing óf een woningaanpassing).

De bezettingsnorm is op dit moment niet aan de orde: er wordt bij nieuwe verhuur niet actief gecontroleerd of een grote sociale huurwoning ook aan een groot gezin wordt verhuurd. Wanneer iemand via maatwerk, dus niet via Thuis in Limburg, een sociale huurwoning aangeboden krijgt dan wordt er in het algemeen wel een match gemaakt tussen de grootte van het huishouden en de aangeboden woning. Corporaties en gemeente gaan in de loop van 2025 onderzoeken of een bezettingsnorm haalbaar is.



DATUM
18 december 2024

Vraag 5:

Hoeveel verhuispremies heeft de gemeente de afgelopen jaren verstrekt? Kunt u ons hier een overzicht van doen toekomen?

Antwoord 5:

Hieronder treft u dit overzicht aan. De cijfers gaan om het jaar waarin de verhuispremie betaald is. De verhuizing zélf kan in een voorgaand jaar hebben plaatsgevonden.

Tabel 1: Uitbetaalde financiële tegemoetkomingen voor verhuizen aan personen met een Wmo-verhuisindicatie

Jaar	Totaal uitbetaalde financiële tegemoetkoming verhuizing	Financiële tegemoetkoming per verhuizing	Aantal betaalde verhuizingen
2019	€ 164.017	€ 1.572	104
2020	€ 137.443	€ 1.611	85
2021	€ 154.525	€ 1.638	94
2022	€ 191.386	€ 1.661	115
2023	€ 175.454	€ 1.832	96
2024 (prognose)	€ 168.000	€ 1.916	88

Vraag 6:

Welke vigerende beleidsdoelstellingen op het gebied van doorstroom liggen nu op koers? Op basis waarvan concludeert uw college dit? Zijn dit kwalitatieve of kwantitatieve beleidsdoelstellingen?

Antwoord 6:

Zoals ook in antwoord 4 is omschreven zijn er momenteel geen harde beleidsdoelstellingen vastgesteld op het gebied van doorstroom (niet door het college en niet in samenwerking met de woningcorporaties). We hadden achteraf gezien doorstroom beter niet als voorbeeld kunnen benoemen bij beleidsdoelstellingen van wonen die op koers liggen. Acties die het college heeft benoemd en opgepakt (te lezen in de beantwoording van de [vragen van de SPM](#)) die hebben bijgedragen aan doorstroming:

- Realisatie nieuwe woningen: er zijn nieuwe woningen gerealiseerd (ruim 4.000 woningen erbij sinds 2019)
- Communicatie: er is over doorstroming gecommuniceerd
- Financiële tegemoetkoming in de verhuiskosten te verlenen: zie antwoord 5
- Nadere afspraken over doorstroom tussen de corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente gezamenlijk die voortvloeien uit de evaluatie van de Woonruimteverdeling (2021): de gemeente is in overleg met de corporaties over de mogelijkheden om doorstroom in sociale huurwoningen te verbeteren.

Vraag 7:

Heeft uw college bestaande gebouwen en locaties op het oog waar transformatie of vernieuwbouw naar seniorenwoningen of magic mix woningen plaats kan vinden? Zo ja, kunt u de gemeenteraad hier, al dan niet vertrouwelijk gelet op marktbelangen, over bijpraten?



DATUM
18 december 2024

Antwoord 7:

Ja, enkele gebouwen en locaties waar transformatie of vernieuwbouw naar seniorenwoningen of magic mix plaats kan/gaat vinden zijn:

- Malpertuisplein in Malpertuis: 59 levensloopgeschikte appartementen (39 sociale huur en 20 middenhuur) met in de plint een buurtontmoetingsplek gerealiseerd door Woonpunt;
- Dr. Bakstraat in Brusselsepoort: 65 sociale huurappartementen geschikt voor senioren door Wonen Limburg;
- Poortgebouw in Pottenberg: 102 levensloopgeschikte appartementen die bestaan uit een mix van middenhuur en sociale huur door Woonpunt;
- De Beyart in de binnenstad: transformatie om naast de 130 huidige bewoners circa 200 huurzorgappartementen voor senioren met lichtere zorgbehoeften te realiseren;
- Calvarieklooster in de binnenstad: circa 120 sociale huurappartementen gerealiseerd met 47 appartementen met zorg aan huis verhuurd door Wonen Limburg;
- Sint Josephstraat in Heer: 24 portieketage appartementen slopen en vervangen door 34 levensloopbestendige sociale huurappartementen met lift;
- Tillystraat in Wittevrouwenveld: 14 levensloopgeschikte hofjeswoningen gerealiseerd in de middenhuur met voorrang verhuurd aan 55plussers uit de buurt door Servatius;
- Jardin Monet in het Geusselpark: 336 appartementen, waarvan 205 sociale huur en 131 overige huur waarbij 253 verhuurd door Wonen Limburg voor de doelgroep jonge starters en ouderen met een focus op ontmoeten in de binnentuin, ontmoetingsruimte en gezamenlijke wasruimte.

Vraag 8:

Uw college stelt terecht dat ook nieuwbouw doorstroom bevordert. Sluit onze nieuwbouw aan op de woonbehoefte van senioren die op dit moment alleenstaand in een gezinswoning wonen? Zo ja, op basis waarvan concludeert u dit? Zo nee, wat vindt uw college dat we hieraan zouden kunnen doen? Indien u dit niet in beeld heeft, op welke wijze zouden we dit dan kunnen meten?

Antwoord 8:

We baseren ons voor de woonbehoefte van 'de ouderen' op de landelijke [Monitor Ouderenhuisvesting 2020](#). Deze monitor richt zich op de woonbehoeften van 55-plushuishoudens. Een paar van de conclusies uit dit rapport ten aanzien van de huisvesting voor ouderen:

- Ouderen willen aanzienlijk minder vaak verhuizen dan jongere leeftijdsgroepen. Voor twee op de drie verhuisgeneigde 75-plussers is gezondheid of behoefte aan zorg het belangrijkste verhuismotief. Voor ouderen tussen 55 en 74 jaar geldt dit voor één op de vier.
- Hoe ouder, hoe sterker de voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning – met name in een complex. Onder verhuisgeneigde 55-64-jarigen betreft dit 26%, bij 75-plussers 67%. Verhuisgeneigde ouderen wensen in sterke mate een woning die intern én extern zonder traplopen toegankelijk is. Tot 65 jaar wenst één op de drie een dergelijke woning, vanaf 65 jaar één op de twee.
- Jonge ouderen tot 65 jaar betrekken vaker dan oude ouderen een eengezinskoopwoning. Koopappartementen zijn het meest in trek bij de 'tussengroepen': 65-74-jarige en 75-84-jarige huishoudens. Ruim acht op de tien 85-plussers verhuist naar een huurappartement. Verhuizingen naar een (zorg)instelling zijn hierbij niet meegenomen.

Citaat uit: Monitor Ouderenhuisvesting 2020, ABF Research



DATUM
18 december 2024

Samenvattend komt uit deze monitor naar voren dat ouderen behoefte hebben aan drempelloze koop- en huurappartementen, specifiek op hen gericht. Zoals u in antwoord 7 kunt lezen voldoen de nog te realiseren seniorenwoningen aan deze eisen: een mix van huur en koopappartementen, drempelloos / senioren geschikt en soms (voor de 'jongere ouderen') in een mix van doelgroepen.

Vraag 9:

Wat zijn de mogelijkheden om problematiek zoals bij het gastenhuis te voorkomen bij andere nieuwbouw in onze stad? Stuur uw college hier actief op in het voortraject?

Antwoord 9:

Helaas zijn we in de mogelijkheden als gemeente afhankelijk van netbeheerder Enexis en de eindgebruikers. Bij het Gastenhuis is er sprake van een maatschappelijke functie met wonen – waardoor deze niet valt onder de uitzonderingspositie voor energieaansluitingen die reguliere woningen wel hebben verkregen. Voorkomen is dus in theorie mogelijk indien de planindiener niet een maatschappelijke functie met wonen aanvraagt, maar een reguliere woonfunctie. Dit is echter niet voor alle bouwplannen voor zorgcomplexen een optie. Een andere manier is het aanbrengen van een tijdelijke energie- dan wel warmtevoorziening op de locatie door de beheerder/verhuurder van het zorgcomplex. Een tijdelijke energievoorziening is helaas vaak niet duurzaam en brengt hoge kosten met zich mee, dus ook deze oplossing is niet overal toepasbaar. In het voortraject van ieder bouwplan wordt gewezen op de problemen met betrekking tot de schaarse energieaansluitingen en de lange aansluittijd.

Vraag 10:

Zijn er hoogtenormen die woningbouw belemmeren in de gebieden rondom het station (Limburg Centraal/Rondom het Spoor) en campus Randwyck?

Antwoord 10:

Er zijn hoogtenormen (Nota hoger bouwen – als bijlage toegevoegd aan deze beantwoording). Die vormen geen beperking voor de huidige plannen rondom het station en de campus. De uitgangspunten van de nota hoger bouwen worden in het kader van de actualisatie omgevingsvisie tegen het licht gehouden. Hier worden de gebiedsvisie in het kader van Limburg Centraal en de business case voor de doorontwikkeling van de Campus in meegewogen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand