



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
mevrouw M. Slangen
heer H. Borgignons

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake Pak
Woningnood Maastricht Aan
BEHANDELD DOOR
F (Fred) Bunk

DATUM
19 februari 2020
Verzonden: 19-2-2020
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2020-04846

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Slangen en heer Borgignons,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Voorafgaand aan de beantwoording van uw vragen wil ik graag het volgende onder uw aandacht brengen. Er is sprake van een zeer bijzondere situatie op de woningmarkt. De gekte op de koopmarkt wordt grotendeels veroorzaakt door de lage rente. Deze is op haar beurt weer het gevolg van Europees monetair beleid. Dat heeft niets te maken met lokaal of regionaal woonbeleid en te weinig bouwen.

Deze ontwikkeling wordt verder aangejaagd door rijksbeleid dat mensen met een middeninkomen de toegang tot de sociale huurhuursector ontzegt en de koopsector met fiscaal beleid (dat op haar beurt de prijzen van koopwoningen verder aanjaagt) structureel bevordert boven de sociale huursector.

Dat er nu weinig koopwoningen te koop staan zegt alleen iets over een tekort op de korte termijn. Omdat we woningen bouwen voor de lange termijn, moeten we voor het bepalen van de gewenste omvang van de nieuwbouw ook kijken naar de verhouding tussen vraag en aanbod op de lange termijn. Voor acute tekorten liggen tijdelijke oplossingen voor de hand. En beide doen we ook. We komen dit jaar met de nieuwe woonprogrammering en we blijven ruimte bieden voor tijdelijke woningen.

Vraag 1:

Wanneer gaat u aan de slag met de aangekondigde nieuwe woonvisie?

Antwoord 1:

*De gemeenteraad heeft eind 2018 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Dat is een **kwalitatieve** visie voor de langere termijn, die naar onze opvatting nu niet om aanpassing vraagt. In de woonvisie is voldoende rekening gehouden met de recente ontwikkelingen op de woningmarkt.*

*Bij de vaststelling is door het college aangegeven dat in 2020 de **kwantitatieve** woonprogrammering 2016-2020 zal worden herzien. De planning is erop gericht de nieuwe woonprogrammering nog voor het einde van het jaar aan u voor te leggen. Op dit moment loopt het woningbehoefteonderzoek dat de basis zal vormen voor de programmering.*



DATUM
19 februari 2020

Vraag 2:

Hoe gaat u de stad daarbij betrekken?

Antwoord 2:

Het besluitvormingstraject bestaat uit drie fasen:

- *Beeldvorming. Op basis van een woningmarktonderzoek wordt een beeld geschetst van vraag en aanbod en een mogelijke actieagenda. Te delen in een Informatiebijeenkomst waarvoor belanghebbenden zullen worden uitgenodigd, als ook op eigen initiatief aanwezig kunnen zijn.*
- *Oordeelsvorming. In een Stadsronde, waar inwoners en andere belanghebbenden hun visie kunnen geven op de conceptprogrammering.*
- *Besluitvorming. Behandeling raadsvoorstel in Raadsronde voorafgaand aan besluitvorming in de raadsvergadering.*

Vraag 3:

Mogen wij verwachten dat daar ook een doorkijk naar 2040 in zit?

Antwoord 3:

De woonprogrammering van Maastricht bestaat gewoontegetrouw uit een analyse van ontwikkelingen op zowel de korte als de lange termijn. Ook de visie bestrijkt zowel de korte als de lange termijn. Een gedetailleerd woningbouwprogramma zal de jaren 2021-2026 bestrijken.

Omdat naarmate we verder in de toekomst kijken de onzekerheden steeds groter worden gaan we daarbij aan de slag met adaptief programmeren. Dat is een wijze van programmeren waarin zo goed als mogelijk rekening wordt gehouden met toekomstige onzekerheden zonder daarbij alles op de korte termijn gedetailleerd vast te leggen. De belangrijkste factor is daarbij, naast de economische ontwikkeling, de ontwikkeling van de eveneens moeilijk voorspelbare migratie. En deze is zeer bepalend bij het voorspellen van de verwachte bevolkingsontwikkeling.

Vraag 4:

Wat gaat u actief doen om meer betaalbare woningen in Maastricht te creëren?

Antwoord 4:

Het college is al langer actief. Dit heeft geleid tot een versnelling in de woningbouwproductie. Het volgende overzicht laat dat zien. Hieruit blijkt dat er vanaf 2019 een omslagpunt in de nieuwbouwproductie is te zien. Deze ontwikkeling zet in 2020 en 2021 versterkt door. In totaal zullen er in deze jaren bijna 1.000 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Naar verwachting zal de ontwikkeling na 2021 doorzetten onder meer als gevolg van nieuwbouw langs De Groene Loper.



DATUM
19 februari 2020

BOUWPRODUCTIE (= oplevering nieuwbouw, exclusief splitsen, omzetten en herbestemming niet-woongebouwen)					
	Nieuwbouw	Af:	Sloop	Netto toename	
2016	16		-21	-5	
2017	175		-102	73	
2018	94		-271	-177	
2019	220		-144	76	
Totaal 2016-2019	505		-538	-33	
2016-2019 obv CBS					
BOUWPRODUCTIE (= oplevering nieuwbouw, exclusief splitsen, omzetten en herbestemming niet-woongebouwen)					
	Groene Loper	Belvedere	Corporaties		
2020	137	252	75	464	
2021	221	232	75	528	
Totaal 2020-2021	358	484	150	992	
2020-2021 berekening gemeente					
waarvan voor middengroepen	168	200	0*	368	
	47%	41%		37%	
* corporaties bouwen in deze jaren geen huurwoningen boven liberalisatiegrens € 737,-					

Vraag 5:

Wat gaat u doen om de steeds dominanter wordende woningsplitsing in Maastricht aan te pakken? Steeds meer (betaalbare) woningen worden immers omgezet in kamerverhuur.

Antwoord 5:

Na een uitgebreid onderzoeks-, participatie- en overlegtraject is eind 2018 besloten het beleid voor splitsen en omzetten tot eind 2020 ongewijzigd te laten. In dit beleid gelden voor zowel splitsen, omzetten als herbestemmen strenge eisen. In het beleid zijn de eisen voor omzetten naar kamers bewust strenger dan voor woningsplitsing. Bij de evaluatie in 2021 zullen wij deze keuze tegen het licht houden. Op voorhand merk ik daarbij woningsplitsing de afgelopen jaren een substantiële bijdrage heeft geleverd aan het voorzien in de actuele woonbehoefte van kleinere huishoudens. Een generieke beperking van woningsplitsing kan leiden tot woningtekorten die niet door nieuwbouw zullen kunnen worden opgevangen.

Vraag 6:

Kunt u aangeven hoeveel betaalbare koopwoningen voor de middeninkomens er de komende jaren gebouwd gaan worden?

Antwoord 6:

Zie de tabel in het antwoord op vraag 4. Ruim eenderde van de totale nieuwbouw (368 woningen) is gericht op de middengroepen (huurwoningen met een huur tussen de € 737-1.000 en koopwoningen met een koopprijs tot € 325.000). Het grootste deel hiervan betreft middeldure huurwoningen.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.