

Aan: Het college van B&W der gemeente Maastricht
T.a.v. Wethouder Vivianne Heijnen
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Datum:
27 augustus 2020

Briefnummer:
iASD-200827-1

Behandeld door:
Harry Visser

Telefoonnummer:
0636207525

Advies nr. 21 inzake Woonprogrammering 2021-2025.

Geacht College,

Op 14 juli 2020 ontvingen wij brief nr. 2020-19503 van wethouder Vivianne Heijnen, betreffende de uitkomsten van het woningbehoefte - en woningmarktonderzoek voor het woonprogramma 2021-2025. Op basis van onze bevindingen ten aanzien van het onderzoeksrapport geven wij u ons advies.

Ons beeld

Het is een lijvig rapport. De prognoses van de diverse onderzoeksprogramma's, van groei tot krimp van de bevolking, lopen sterk uiteen. Hetgeen de zaak voor ons niet gemakkelijker heeft gemaakt.

In het rapport wordt uitgegaan van een stijging naar meer woningen de komende 5 jaar met daarna een daling. Het rapport spitst zich toe op koopwoningen in het stedelijk gebied en het verminderen van het aantal incurante woningen en appartementen/nultredenwoningen, vooral aan de randen.

Ons oordeel

U gaat uit van een adaptieve programmering. Om adaptief te programmeren is het niet nodig alle onzekerheden te beheersen, maar een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke onzekerheden. Het gaat om de beheersing van het proces. Hoe kan adaptief programmeren er voor Maastricht uit zien?

Wij zien nu al dat er veel koopwoningen zijn en worden gebouwd in en rond het gebied van de binnenstad. Het wonen in dit gebied wordt daarmee een voorrecht voor hen die dit kunnen betalen.

Het verminderen van het aantal incurante woningen en appartementen/nultredenwoningen, vooral aan de randen, lijkt ons geen goede zaak. Dit omdat grotere appartementen en levensloopbestendige woningen over het algemeen letterlijk meer ruimte vragen, en de ruimte in het stedelijk gebied nu eenmaal beperkt is. Dus dit botst onherroepelijk.

Door de corona-crisis zal het thuiswerken voor veel mensen deel blijven uitmaken van hun dagelijks leven. Er zal dus naar grotere woningen en appartementen worden gezocht, waarin een ruimte beschikbaar is om te kunnen werken.

Bovendien brengt het mensen die zijn aangewezen op nultredenwoningen nog verder weg van de binnenstad met zijn voorzieningen. Mensen die zijn aangewezen op rolstoelen hebben vaak een groter woonoppervlak nodig. Ook voor buitenlandse migranten en statushouders zijn er grotere woningen nodig, wanneer het gaat om grotere gezinnen.

Woningen die incurant zijn en moeilijk zijn aan te passen, zullen vervangen moeten worden door levensloopbestendige appartementen/nultredenwoningen.

Dit geldt ook voor grondgebonden woningen, zowel in de huur als in de vrije sector.

Verder vinden wij dat men in het rapport weinig oog heeft voor mensen met een smalle beurs, die de huidige huren niet kunnen betalen. Ook in het middensegment is er weinig keus. Door het zich richten op te grote aantallen koopwoningen worden de aantallen huurwoningen steeds krappere. Men legt de bal te veel neer bij investeerders en beleggers, waardoor de woningen onbetaalbaar zijn voor vele inwoners van Maastricht.

Ook op het gebied van appartementen met zorg, vertrouwt men te zeer op investeerders en beleggers die vooral op geldelijk gewin uit zijn (bekijk het debacle rondom het Gerlachuscomplex in Biesland).

Men wil het stedelijk gebied aantrekkelijker maken, zodat er meer mensen kunnen wonen. Maar daar gaan dan hoofdzakelijk mensen met een brede beurs en studenten naar toe en andere bewoners vertrekken vanwege de te hoge kosten. Is dit soms de bedoeling van het college?

Wij zijn van mening dat er in het stedelijke gebied meer ruimte moet worden geboden aan woningcorporaties zodat deze hun woningvoorraad ook daar kunnen uitbreiden. Concrete en meetbare doelen hiertoe zouden wij graag terug willen zien in de prestatieafspraken (zie ook onze brief van 18 dec. 2019).

Ons advies

- *De huidige woningvoorraad zowel grondgebonden als appartementen/nultredenwoningen levensloopbestendig maken en slechts in het uiterste geval slopen.*
- *Het aantal grondgebonden woningen meer aan woningcorporaties gunnen en minder aan projectontwikkelaar en investeerders, die de prijzen alleen maar opdrijven.*

- *Een uitgebreider en duidelijk woningprogramma 2021-2025, met meer oog voor de sociale huursector en met name de appartementen/nultredenwoningen. Zodat er meer duidelijkheid komt en de wachttijden voor een huurwoning (6-7 jaar) sneller terug kunnen lopen.*
- *Een beter inzicht in de aantallen zorgbehoevende ouderen die sinds het sluiten van verzorgingshuizen extramuraal zijn (moeten) gaan wonen met een vooruitblik naar de toekomstige verwachtingen.*

In afwachting van uw spoedige reactie tekenen, namens uw integrale Adviesraad Sociaal Domein,

Met de meeste hoogachting,



Harry Visser,
Secretaris



Kees Eken,
Voorzitter