



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer J.M.T. Janssen
de heer P.M.H. Brüll
de heer E.H.S. Beckers

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 48 RvO inzake passend wonen

DATUM
4 maart 2016

BIJLAGEN

VERZONDEN - 7 MAART 2016

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

ONZE REFERENTIE
2016-06734

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heren Janssen, Brüll en Beckers,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Bent u het met het CDA Maastricht eens dat senioren in hun eigen buurt moeten kunnen blijven wonen?

Antwoord 1:

In principe is het college daar een voorstander van. In de praktijk is dit in een aantal gevallen niet altijd mogelijk. Met name wanneer er sprake is van een noodzakelijke en acute verhuizing, omdat de huidige woning niet (meer) geschikt is voor bewoners met een zorgbehoefte en door woningaanpassing ook niet geschikt te maken is.

Niet in elke buurt is altijd en op het juiste moment geschikt aanbod voor ouderen, al dan niet met een zorgbehoefte, aanwezig. Het gaat hierbij niet alleen om de vraag of er voldoende passende woonruimte is, maar ook om de vraag of deze beschikbaar is op het moment dat er een verhuisbehoefte of verhuisnoodzaak is. Het moment van vrijkomen van woningen is niet direct te beïnvloeden.

Wat betreft de omvang van het aanbod kan nog worden vermeld dat in het kader van de prestatieafspraken met de corporaties is vastgesteld dat er op zich voldoende geschikte woningen aanwezig zijn (onderzoek PCkwadraat). Het probleem zit met name bij de betaalbaarheid van het aanbod voor ouderen met een laag inkomen. En daarnaast bij het niet tijdig beschikbaar komen en de spreiding over de stad. Dit alles is ook met de raad gedeeld in verschillende bijeenkomsten richting de nieuwe prestatieafspraken.

Overigens is de behoefte van ouderen om te verhuizen in het algemeen klein. Niet alleen willen ouderen graag in hun eigen buurt blijven wonen. Zij willen meestal ook zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Daarom zet de gemeente hier ook op in, onder meer door het beschikbaar stellen van de Toolkit woningaanpassing. Deze gaat naar verwachting in het tweede kwartaal van 2016 van start.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
4 maart 2016

Vraag 2:

Bent u het met het CDA Maastricht eens dat het passend wonen voor de doelgroep senioren in gevaar komt?

Antwoord 2:

In zijn algemeenheid niet. Het geldt wel voor ouderen met een laag inkomen met een zorgbehoefte in een niet geschikt te maken woning. Deze groep is aangewezen op nulredenwoningen of -bij een grotere zorgbehoefte- woonzorgwoningen. Dergelijke woningen zijn in Maastricht de afgelopen jaren op diverse plekken in verschillende buurten gerealiseerd. De Croonenhof is hier een voorbeeld van. Door het hoge kwaliteitsniveau en de jonge leeftijd van deze complexen zijn de huren relatief hoog. Ouderen met een laag inkomen komen door het passend toewijzen in principe niet in aanmerking voor deze woningen. Eenzelfde probleem kan zich voordoen bij nulredenwoningen, al is het huurniveau daarvan meer gevarieerd.

Belangrijk bij het toewijzingsbeleid zijn de nieuwe richtlijnen van het rijk met betrekking tot passend toewijzen. Dit betekent dat op lokaal niveau gemeente en corporaties sterk worden beperkt in hun handelingsvrijheid. Corporaties moeten tenminste 95% van de woningen passend toewijzen. Zij hebben de mogelijkheid om maximaal 5% van de woningen boven de aftoppingsgrens aan huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens toe te wijzen (als de woningen eigendom zijn van een zorginstelling gelden de regels van passend overigens niet, want deze regels gelden alleen voor de woningbouwcorporaties).

Het is onder de regels van passend toewijzen dus mogelijk om op beperkte schaal duurdere woningen aan woningzoekenden met een laag inkomen toe te wijzen. Maar groot zijn de mogelijkheden niet. En een flink deel van deze ruimte wordt reeds gebruikt voor de (her-)huisvesting in het kader van de herstructurering en urgenten. Veel blijft er dus niet over voor andere doelgroepen. Ter gedachtenbepaling: op een totaal aantal toewijzingen van ca. 1.000 per jaar mogen corporaties 5%, ofwel 50 woningen per jaar niet-passend toewijzen.

Vraag 3:

Ben u het met het CDA Maastricht eens dat door deze regelgeving de doorstroming in bepaalde buurten stagneert?

Antwoord 3:

Het effect op de doorstroming is afhankelijk van de vraag hoe lokale partijen op passend toewijzen reageren. Door een pakket van maatregelen kan het effect beperkt blijven en zelfs een positief effect op de doorstroming hebben. Gedoeld wordt op diverse maatregelen als het huurbeleid van de corporaties (meer beschikbaar betaalbaar aanbod door aanpassen van streefhuren), het aanpassen van de huur-inkomenstabel bij de woningtoewijzing (betaalbaar aanbod scherper toewijzen aan lagere inkomens) en het verminderen van "goedkope scheefheid" (hogere inkomens in goedkope woningen aanzetten/verleiden tot verhuizen door inkomensafhankelijke huurverhogingen passend binnen de rijksregels hiervoor en/of actieve verhuisbemiddeling).

De mogelijkheden die corporaties hebben om aan deze knoppen te draaien is, gezien de stringente landelijke regelgeving waaraan corporaties zijn onderworpen, beperkt. Het college maakt zich hier zorgen over. Reden waarom corporaties en gemeente gezamenlijk zoeken naar oplossingen voor de verbetering van de betaalbaarheid. Aandachtspunt voor het college zijn daarbij ook de effecten van passend toewijzen op inkomenssegregatie.

Ten aanzien van de rol van ouderen bij doorstroming kan worden opgemerkt dat deze kleiner is dan vaak wordt gedacht. Er zijn veel andere groepen die verhuizen. En die bovendien vaker verhuizen dan ouderen. Uiteindelijk komen er ook veel woningen vrij omdat ouderen overlijden. Dat betekent



DATUM
4 maart 2016

dat een stad met veel vergrijzing zoals Maastricht moet accepteren dat het niveau van doorstroming op een lager niveau ligt dan in een stad met veel startende en jonge gezinnen.

Vraag 4:

Bent u bereid om samen met de corporaties naar deze situatie te kijken en naar oplossingen te zoeken?

Antwoord 4:

Ja en doet het college al.

Vraag 4a:

Zo ja, aan welke oplossingen denkt u dan?

Antwoord 4a:

Gemeente en corporaties hebben deze problematiek reeds onderkend. Het onderzoek van PCkwadraat naar wonen en zorg getuigt daarvan. De komende maanden werken corporaties en gemeente gezamenlijk aan de vertaling van de onderzoeksuitkomsten, met name gericht op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en spreiding van het aanbod zorggeschikte woningen. Met het oog op de verbetering van de betaalbaarheid hebben de corporaties hun streefhuren verlaagd, om aldus het aanbod van voor lage inkomens bereikbare woningen te vergroten.

Minister Blok van Wonen is door diverse partijen, waaronder de G-32, gewezen op de gevolgen van passend toewijzen voor de huisvesting van senioren. Vooralsnog is de minister niet bereid hiervoor een uitzondering te maken en suggereert dat huurverlaging een oplossing kan zijn. Het moge duidelijk zijn dat corporaties slechts in een beperkt aantal gevallen de financiële mogelijkheden zullen hebben om dit te doen. De gemeente volgt deze problematiek en zal hiervoor in G-32 aandacht (blijven) vragen.

Het vrijkomen van woningen voor jonge mensen en gezinnen is van meer factoren afhankelijk dan alleen de verhuizing van senioren. Door een gevarieerde woningvoorraad, met variatie in prijs en kwaliteit, met nadruk op zowel hergebruik van bestaande woningen als nieuwbouw, en afspraken met de corporaties over de omvang van de betaalbare woningvoorraad en het huurbeleid poogt de gemeente de doorstroming te bevorderen. Een garantie hiervoor kan niet worden gegeven, omdat de gemeente maar een deel van deze factoren kan beïnvloeden.

Vraag 4b:

Zo nee, hoe denkt u dan de doorstroming van jonge mensen/gezinnen te garanderen in bepaalde buurten?

Antwoord 4b:

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Namens met college van burgemeester en wethouders van Maastricht,


Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Vragen ex art. 48 RvO