



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer P.M.H. Brüll

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake CDA inzake flexwoningen	19 september 2023 Verz.: 19-09-2023	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
SM (Suzanne) Mestrom	043 350 4374	2023.02579
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte heer Brüll,

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

Vraag 1:

Deelt u onze visie dat flexwoningen een middel zijn om de Maastrichtse wooncrisis te verminderen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1:

Ja, mits deze flexwoningen sneller gerealiseerd kunnen worden dan permanente woningen. Het snel kunnen neerzetten van flexwoningen is namelijk afhankelijk van verschillende factoren. Dit wordt bevestigd door een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving¹: "Bemoeilijkende factoren zijn het personeelsgebrek, het vinden van een geschikte locatie, de aanleg van de benodigde infrastructuur en een te grote investeringsonzekerheid. De inzet van mensen (bij de gemeente, corporaties, ontwikkelaars en aannemers) op de realisatie van tijdelijke projecten kan ten koste gaan van tijd en aandacht voor de realisatie van permanente woningbouw".

Het heeft daarom de voorkeur om permanente woningen te realiseren met in sommige gevallen flexibele huurcontracten, zoals ook is opgenomen in de Woonprogrammering Maastricht. Woningen met flexibele contracten worden namelijk ook geschaard onder de definitie van flexwoningen.

Vraag 2:

Deelt u onze mening dat de gemeente Maastricht alles op alles moet zetten om starters, jonge gezinnen en senioren te helpen aan een woning en flexwoningen dus onderdeel van het woonaanbod moeten zijn?

Antwoord 2:

Onze woningbouwprogrammering bevat al een diversiteit aan woonmilieus voor bovengenoemde doelgroepen. We maken daarnaast gebruik van instrumenten die bijdragen aan het vergroten van

¹ Bron: Groot, J., M. van der Staak, F. Daalhuizen & F. Schilder (2022). Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod. Een verkenning van de kansen en obstakels bij het realisatieproces, Den Haag: Planbureau voor de Leef omgeving).



DATUM
19 september 2023

hun kansen. Denk bijvoorbeeld aan de opkoopbescherming, waardoor steeds meer starters een huis kunnen kopen (bron: Kadaster). Of flexwoningen van toegevoegde waarde zijn voor het woningaanbod, hangt o.a. af van de beoogde doelgroep (heeft deze baat heeft bij flexwonen?), en hoe snel de woningvoorraad aangevuld kan worden met flexwoningen. Ervaringen tot nu toe met flexwoningen laten zien dat de doorlooptijd ongeveer net zo lang is als voor reguliere woningen. Dat heeft te maken met de benodigde onderzoeken, doorlooptijd van aansluitingen voor NUTS voorzieningen, etc. Met name in situaties waarin je een andere bestemming voor ogen hebt en er tijd nodig is om beslissingen te maken over de toekomst, kan flexwonen interessant zijn om de locatie in de tussentijd toch te gebruiken.

De realisatie van de 852 flexwoningen op Randwyck zijn hier een goed voorbeeld van en laten zien dat de gemeente in dat soort situaties zeker bereid is om flexwoningen als oplossing in te zetten.

Vraag 3:

Bent u bereid op zoek te gaan naar locaties in onze stad waar tijdelijk flexwoningen geplaatst kunnen worden?

Antwoord 3:

De prioriteit van het college ligt momenteel bij het zoeken naar permanente woningbouwlocaties (al dan niet met flexibele contracten). Dit heeft meerdere redenen. Ten eerste is het voor doelgroepen die zijn aangewezen op een betaalbare woning fijn als zij direct in een toekomstbestendige woning terecht komen. Dit geeft een stabiele basis, die zorgt voor een verbetering in de integratie en de sociaaleconomische situatie. Ten tweede is de verwachting dat de instroom van doelgroepen die zijn aangewezen op een betaalbare woning in Maastricht, de komende jaren hoog zal blijven en niet enkel van tijdelijke aard is. Denk daarbij aan statushouders, uitstroom uit GGZ-instellingen, alleenstaande ouderen, starters zonder vast inkomen of alleenstaande ouders na een scheiding. Ook voor een buurt brengen tijdelijke woningen onzekerheid over de toekomst met zich mee. De woningen zijn kwalitatief lastiger in te passen in de omgeving en de mensen die er wonen voelen vanwege de tijdelijkheid van hun situatie waarschijnlijk ook minder behoefte om te integreren in de buurt. Dit alles maakt dat het zoeken naar locaties voor flexwonen op dit moment niet de voorkeur heeft. Bovendien vergt het in beeld brengen van mogelijke bouwlocaties voor de gehele stad, uitgebreide en kostbare onderzoeken (flora/fauna, grondkwaliteit, bestemmingsplan). De menskracht en middelen die hierin zouden gaan zitten wil het college liever inzetten op de versnelling van de realisatie van permanente betaalbare woningen.

Vraag 4:

Kunt u ons na het zomerreces een lijst voorleggen met geschikte locaties?

Antwoord 4:

Het college werkt aan een overzicht van locaties waar uitbreiding en/of versnelling van de realisatie van betaalbare woningen mogelijk is. Dit betreft primair permanente woningen, waarbij soms wel sprake kan zijn van flexibele contracten.

Vraag 5:

Bent u bereid, als er locaties worden aangedragen die wel of geen eigendom van gemeente Maastricht zijn, zich in te zetten om hier flexwoningen mogelijk te maken?



DATUM
19 september 2023

Antwoord 5:

Het college staat altijd open voor het aandragen van locaties waar extra woningen aan de voorraad zouden kunnen worden toegevoegd. Zoals gezegd kijkt het college dan primair naar de mogelijkheid om hier permanente woningen te realiseren. Het eventueel plaatsen van flexwoningen is met name aan de orde op locaties waar een ander eindgebruik de bedoeling is, maar dit nog een tijd op zich zal laten wachten. Dan is het wel belangrijk dat de initiatiefnemer de benodigde vergunningprocedure doorloopt én dit niet ten koste gaat van de bouw van permanente woningen (zie ook antwoord 1).

Vraag 6:

Wanneer een locatie geschikt blijkt voor flexwoningen, hoe snel kan dan gestart worden met het aanleggen van flexwoningen?

Antwoord 6:

Zoals gezegd laten de ervaringen met de plaatsing van flexwoningen zien dat de doorlooptijd voor het plaatsen van flexwoningen niet veel korter is dan die van permanente woningen. De doorlooptijd is vooral afhankelijk van de locatie, het te bouwen flexwonen-product en de initiatiefnemer. Ter verduidelijking:

- *Locatie: flora en fauna onderzoeken, akoestisch onderzoek, stikstofberekeningen, oplossen knelpunten (bv grondsanering), aanleg infrastructuur (wegen, kabels en leidingen) aansluiting op elektriciteitsnet, etc.*
- *Flexwonen-product: Grondgebonden of appartementen, tijdelijke huurcontracten of tijdelijk woonproduct, levertijd product, afwerking buitenschil, etc.*
- *Initiatiefnemer: Financiën, aannemer, personeel, procedure, etc.*

Vraag 7:

Als u niet met flexwoningen wilt werken, wat gaat u dan doen om de groepen starters, jonge gezinnen en senioren te helpen aan een woning?

Antwoord 7:

De gemeente zet diverse instrumenten in voor het vergroten van de kansen van deze doelgroepen op een betaalbare woning. Met de woningbouwcorporaties worden meerjarige prestatieafspraken gemaakt waarin aantallen en type woningen worden vastgelegd zoals levensloopbestendige en zorggeschikte woningen. Met de opkoopbescherming worden betaalbare gezinswoningen beschermd tegen opkoop en verhuur en met de verordening betaalbare woningbouw sturen we op de prijzen en afmetingen van nieuwe woningen zodat deze zo goed mogelijk voldoen aan de woonbehoeften van de doelgroep starters en senioren. Verder ondersteunt de gemeente de corporaties en ontwikkelaars bij de uitvoering van de woonprogrammering Maastricht, soms ook in financiële zin door onder andere subsidies aan te vragen voor woningbouwlocaties of bijzondere doelgroepen. Om woningbouw betaalbaarder en mogelijk ook sneller te realiseren zijn we ook met de corporaties in gesprek over de mogelijkheden om te experimenteren in Maastricht met conceptueel bouwen. Daarbij wordt gewerkt met meer gestandaardiseerde woningbouwproducten. Wij informeren uw raad jaarlijks over de aantallen woningen die in een jaar zijn gerealiseerd in onze stad (zie ook antwoord 2).

Vraag 8:

Heeft u contact met het ministerie over flexwoningen en de mogelijkheden die er zijn?



DATUM
19 september 2023

Antwoord 8:

Zoals gezegd heeft Maastricht al 852 flexwoningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er oriënterende gesprekken gevoerd met het Rijk over de 2.000 door het rijk aangekochte flexwoningen. Dit heeft echter niet geleid tot concrete plannen omdat het college primair inzet op het versnellen en uitbreiden van de hoeveelheid permanente betaalbare woningen

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen