



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP en VOLT
Mevrouw S. Blom
de heer M.T. den Heijer

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake (te) kleine
woningen en flexwoningen in Maastricht.
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
8 januari 2025
Verzonden: 08-01-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.04326

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom en heer den Heijer,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fracties gesteld hebben.

Vraag 1:

Hoeveel flexwoningen zijn er momenteel in Maastricht, en hoe verhoudt dit zich tot de totale behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens?

Antwoord 1:

Flexwoningen zijn tijdelijke of verplaatsbare woningen. Er zijn in Maastricht momenteel 852 tijdelijke woningen geplaatst – allemaal gelegen aan de Sorbonnelaan in Randwyck. Deze zijn bestemd voor studentenhuysvesting, waarbij er beperkt menging met andere doelgroepen mogelijk is.

Op basis van de behoefteonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de [Woonprogrammering 2021-2030](#) is het volgende programma voor tijdelijke woningen ontwikkeld:

Doelgroep	Aantal woningen met tijdelijke huurcontracten in de sociale huursector
Starters huur ¹	150
Koopstarters ¹	150
Spoedzoekers ⁴	200
Tussenvoorziening bijzondere doelgroepen ²	100
Internationale werknemers (tijdelijk) ³	475
SUBTOTAAL	1.075

Bron: ¹Stec, 2020, ²Companen 2020, ³Decisio, 2020, ⁴Expertisecentrum Flexwonen, 2017

Vraag 2:

Wat doet het college om ervoor te zorgen dat de realisatie van flexwoningen geen doel op zich is om het woningtekort maar aan te pakken, maar woningzoekenden uiteindelijk een voor hen passende woning kunnen vinden?

Antwoord 2:

De realisatie van tijdelijke woningen is zeker geen doel op zich. Flexwoningen zijn geen alternatief voor permanente woningen, maar kan mogelijk een aanvulling zijn.



DATUM
8 januari 2025

Vraag 3:

Hoe waarborgt het college dat de flexwoningen in Maastricht voldoen aan voldoende kwaliteit en wooncomfort, gezien de kritiek op tijdelijke woningen uit het verleden?

Antwoord 3:

We hebben in Nederland en ook in Maastricht inmiddels meerdere jaren ervaring. De laatste jaren zijn flexwoningen / tijdelijke woningen in kwaliteit enorm vooruit gegaan. Vanuit de vakdiscipline Wonen is daarnaast de eis dat alle tijdelijke woningbouw maximaal mag worden verhuurd voor sociale huurprijzen (zie het behoefteonderzoek – antwoord 1). Dit is een strengere eis dan reguliere woningbouw. In ruil voor deze strengere betaalbaarheidseis worden tijdelijke woningen geen aanvullende eisen bovenop landelijk bouwbesluit opgelegd als het aankomt op het minimale woningoppervlak.

Vraag 4:

In hoeverre is het college bereid om samen met woningcorporaties te investeren in, en te komen tot, permanente, betaalbare en vooral voldoende grote woningen voor kleine huishoudens in plaats van te focussen op tijdelijke flexwoningen?

Antwoord 4:

De focus van het college ligt op permanente, betaalbare en voldoende grote woningen voor kleine huishoudens – zo blijkt ook uit de door het college vastgestelde [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#).

Vraag 5:

Hoe wordt ervoor gezorgd dat de locaties voor flexwoningen in Maastricht goed bereikbaar zijn en voorzien van de nodige infrastructuur en voorzieningen?

Antwoord 5:

Door het toetsen van een plan en vergunningaanvraag aan de door de gemeente vastgestelde eisen aan bereikbaarheid, infrastructuur en voorzieningen. Een plan dat niet aan deze eisen voldoet verkrijgt geen vergunning.

Vraag 6:

Wat doet het college om ervoor te zorgen dat de bouw van flexwoningen in Maastricht niet leidt tot sociale segregatie of concentratie van kwetsbare groepen?

Antwoord 6:

Zie antwoord 4, de focus van het college ligt op permanente woningbouw.

Vraag 7:

Welke maatregelen neemt het college om te voorkomen dat bewoners van flexwoningen in Maastricht gedwongen worden om na korte tijd te verhuizen vanwege het tijdelijke karakter van deze woningen?

Antwoord 7:

Zie antwoord 4, de focus van het college ligt op permanente woningbouw.



DATUM
8 januari 2025

Vraag 8:

Hoe bevordert het college dat er bij de bouw van nieuwe woningen in Maastricht voldoende rekening wordt gehouden met de voorkeuren van ook kleine huishoudens voor woningen van 51 tot 100 vierkante meter, zeker in het licht van het steeds vaker afwijken van bestemmingsplannen om tóch de ontwikkeling van kleinere woningen dan op basis van ons eigen beleid toegestaan zijn goed te keuren (e.g. de casussen Calvariënklooster, Jodenstraat, Adelbert van Scharnlaan, etc.), en met het oog op de toekomstige ontwikkelingen op het Trega-Zinkwitterrein?

Antwoord 8:

De voorbeelden die u aanhaalt zijn niet allemaal afwijkingen, maar betreffen ook casussen waarop het woonbeleid niet van toepassing was. Op het totaal van de woningbouwproductie gaat het ook over een relatief klein aantal woningen.

Terugkomend op uw vraag heeft het college met de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#) de volgende 'vierkante meter eisen', als verzwaring van de landelijke bouwregels, vastgesteld:

Type woonproduct	Centrum	Overig
Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens (< €477,20 per maand prijspeil 2025)	-	-
Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens (> € 477,20 en < € 900,07 per maand prijspeil 2025)	35 m ²	45 m ²
Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens (> € 900,07 per maand prijspeil 2025)	45 m ²	55 m ²

Er is bij het opstellen van deze notitie getracht een balans te vinden tussen kwaliteit, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid. Want wanneer eisen worden gestapeld kan een onderdeel van die balans onder druk komen te staan. In Maastricht waar veel binnenstedelijk wordt gebouwd hebben we bijvoorbeeld te maken met schaarse en veelal vervuilde grond: dure grond. Ook bouwmaterialen en bouwvakmensen zijn schaars en daarmee kostbaar. Ook willen we graag sturen op betaalbaarheid, want we willen graag dat mensen kunnen starten en doorstromen op de woningmarkt. Dan hebben we het nog niet over eisen op het gebied van flora en fauna, mobiliteit, parkeren, etc. Een bouwbedrijf kan er dan voor kiezen – om het project uitvoerbaar te houden - meer woningen te realiseren op een kleiner oppervlak: kleiner bouwen. Om een bepaalde ondergrens te bewaken zijn er daarom eisen bovenop de landelijke bouwregels vastgelegd in de genoemde notitie.

De relatie tussen 'betaalbaarheid en kwaliteit/woninggrootte' gaat verder dan alleen de uitvoerbaarheid. Voor de laagste inkomens is er de sociale huurwoning. Voor huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning is er geen gesubsidieerde woonvorm. Zij zijn afhankelijk van de particuliere huursector of koopwoningen. De huurmarkt is met de [Wet betaalbare huur](#) beter gereguleerd dan voorheen, maar de huurprijs is nog steeds in grote mate afhankelijk van de [woninggrootte en WOZ waarde](#). Met andere woorden: een grote huurwoning mag wettelijk duurder worden verhuurd. Het realiseren van woningen van 100m² kan daardoor tot gevolg hebben dat deze woningen voor prijzen worden verhuurd die slechts een zeer beperkte doelgroep zich kan veroorloven. En tot slot: er is sinds jaar en dag een groot verschil tussen wat woningzoekenden willen qua woninggrootte en wat zij kunnen betalen. Het inwilligen van deze woonwens is daarmee niet altijd voor niet elke woningzoekende weggelegd.



DATUM
8 januari 2025

Vraag 9:

In hoeverre is het college bereid en in staat om de ervaringen en lessen van andere gemeenten met flexwoningen te gebruiken om het woonbeleid in Maastricht te verbeteren, en de breedgedeelde onvrede van bewoners van kleine woningen (zowel permanent als flex) mee te nemen in het woonbeleid en de goedkeuring van bouwprojecten?

Antwoord 9:

Natuurlijk kijken we naar het woonbeleid van andere gemeenten. Indien u een specifiek voorbeeld in gedachte heeft kunt u dit met ons delen via wonen@maastricht.nl. De afweging die we nu maken is dat een beschikbare en betaalbare kleinere woning beter is dan geen woning. Daarom stellen we wel eisen aan woningbouwoppervlaktes bovenop de landelijke wet en regelgeving, maar zijn deze bij zeer goedkope woningen of woningen in het centrum niet in lijn met de oppervlakte wensen uit het PBL (51 tot 100 vierkante meter). Bij appartementen met een huur boven de liberalisatiegrens buiten het centrum is de eis dat deze minimaal 55m² groot zijn. We sturen met ons beleid dus gericht op het tegengaan van hele kleine wooneenheden.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen