

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 11-12-2024
No. 2024.04326
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 11 december 2024

Betreft: Schriftelijke vragen SP en Volt over (te) kleine woningen en flexwoningen in Maastricht.

Geacht college,

In oktober van dit jaar verscheen het [rapport](#) *Woningen voor kleine huishoudens* van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Het PBL onderzoekt daarin de karakteristieken, het gebruik en de spreiding van kleine flexwoningen en kleine permanente woningen in Nederland. Zoals inmiddels hopelijk bekend, ervaart Nederland al sinds enige tijd een tekort aan betaalbare woningen, wat vooral problematisch is voor spoedzoekers zoals gescheiden mensen, statushouders, en mensen die een instelling verlaten. De [Rijksoverheid](#) ziet flexwoningen als een oplossing voor deze doelgroep. Flexwoningen zijn tijdelijk en vaak verplaatsbaar, en worden sneller gebouwd dan permanente woningen. Ze richten zich voornamelijk op een- of tweepersoonshuishoudens en zijn vaak kleiner dan 50 vierkante meter.

De studie van het PBL vergelijkt flexwoningen met zogenoemde HAT-woningen (Huivering Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) uit de jaren '70 en '80, die ook gericht waren op een- en tweepersoonshuishoudens, maar die permanent van aard waren. Ook andere kleine woningen worden door het PBL vergeleken. Er zijn momenteel ongeveer 482.000 kleine woningen in Nederland, wat betekent dat het 5,9 procent van de totale woningvoorraad betreft. Flexwoningen zijn meestal kleiner dan 30 vierkante meter en worden vaker in minder stedelijke gebieden gebouwd. Bovendien zijn ze vaak in handen van woningcorporaties.

De bewoners van kleine woningen zijn meestal jonger dan 30 jaar, waarmee jongeren in die woningcategorie oververtegenwoordigd zijn. Bewoners van flexwoningen verhuizen vaker en sneller dan die van HAT- of andere kleine woningen. De tevredenheid met kleine woningen is over het algemeen lager dan met grotere woningen, en er blijkt uit het onderzoek van het PBL een duidelijke voorkeur voor woningen van 51 tot 100 vierkante meter.

Uit de analyse van de woontevredenheid blijkt dat bewoners van kleine woningen over het algemeen minder tevreden zijn met hun woning dan bewoners van grotere woningen. Dit verschil in tevredenheid is consistent door de jaren heen, zoals blijkt uit de WoON-enquêtes. Sinds 2012 neemt

de tevredenheid van bewoners van kleine woningen verder af, waarbij het percentage dat ontevreden tot zeer ontevreden is, is gestegen van 3,5 procent in 2012 naar 9,7 procent in 2021. Voor bewoners van grote woningen is er ook een daling in tevredenheid, maar deze is minder sterk dan bij de bewoners van kleine woningen. Een belangrijke factor voor de ontevredenheid lijkt de omvang van de woning te zijn. Bewoners van kleine woningen zijn vaker van mening dat hun woonruimte te klein is en vinden hun woning minder vaak geschikt dan bewoners van grote woningen. Ook geven bewoners van kleine woningen vaker aan dat ze onvoldoende buitenruimte hebben, zoals een terras of tuin, in vergelijking met bewoners van grote woningen.

Kennisname van de inhoud van dit rapport, heeft bij onze fracties tot de volgende vragen geleid.

1. Hoeveel flexwoningen zijn er momenteel in Maastricht, en hoe verhoudt dit zich tot de totale behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens?
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?
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?
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?
5. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de locaties voor flexwoningen in Maastricht goed bereikbaar zijn en voorzien van de nodige infrastructuur en voorzieningen?
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?
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?
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?
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?



Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP

Mart den Heijer
Raadslid Volt