

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Maassluis houdende regels omtrent woonvisie 2019-2024

Voorwoord

Een woning is een eerste levensbehoefte, maar een woning is veel meer dan alleen een dak boven je hoofd ter bescherming tegen de kou of de regen. Je woning is je thuis: waar je slaapt, waar je eet, waar je ontspant en waar je vrienden en familie ontvangt. Waar je kinderen opgroeien of kleinkinderen komen spelen.

Iedere inwoner van Maassluis zou zeker moeten zijn van een goede, betaalbare woning die past bij de eigen situatie: jong of oud, alleenstaand of met groot gezin. Helaas is dat niet voor alle Maassluiers weggelegd.

Deze woonvisie maakt duidelijk waar Maassluis nu staat en waar we heen willen op het terrein van het wonen in Maassluis. We kijken terug op hoe Maassluis is gegroeid, wat er nu wordt gebouwd en wat er voor plannen op de rol staan. Naast feiten en analyse van de trends en ontwikkelingen staan ook onze ambities opgenomen ten aanzien van de 7 opgaven in de woonvisie.

De woonvisie 2020-2024 bouwt logisch voort op eerdere documenten:

- De ruimtelijke structuurvisie 2012-2025
- Het coalitieakkoord 2018-2022 "Samen Maassluis. Investeren in een duurzame stad"
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

De woonvisie maakt inzichtelijk dat bijsturing nodig is om op de 7 grote opgaven resultaat te boeken. We sturen dus bij, in het besef dat ook in het eindbeeld van 2030 nog 95% van de huidige woningen er staat en de grote nieuwbouwlocaties in handen zijn van private bedrijven waarmee in het verleden al contracten zijn gesloten. Het bijsturen van de woningmarkt is dus te vergelijken met het bijsturen van een olietanker: de marges zijn smal, een koerswijziging kost veel energie en wordt pas op termijn zichtbaar.

Het college van B&W wil graag met alle betrokken partners aan de slag om samen verder te bouwen aan onze mooie stad Maassluis. Waarin er voor iedere inwoner een goed, betaalbaar en passend thuis is in Maassluis.

We bedanken de tientallen mensen die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze woonvisie. De gesprekken met professionals, inwoners en andere experts die dagelijks bezig zijn met het wonen in Maassluis waren van grote waarde voor het tot stand komen van deze woonvisie.

Sjoerd Kuiper
Wethouder Bouwen en Wonen



Bron: gemeente Maassluis

Introductie

Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.
Zo luidt artikel 22 van de Grondwet.

Als een van de fundamentele zorgen van de overheid voor de inwoners van Nederland is er daarom een serie aan wetten die richting geven aan hoe er voldoende en goede woningen moet komen en blijven. De woningwet van 1901 is een van de bekendste wetten op het gebied van volkshuisvesting. Met de laatste grote herziening van de Woningwet in 2015 hebben gemeenten en huurders meer invloed gekregen op het wonen. Daarnaast heeft de wetgever de gemeente ook andere instrumenten gegeven om invulling te geven aan de 'zorg voor voldoende woongelegenheden', onder meer via het instrumentarium van Ruimtelijke Ordening, Grondbeleid, Bouwbesluit, Bouw- en Woningtoezicht en de mogelijkheden die de Huisvestingswet, Leegstandswet en de Woningwet biedt.

De hoofdlijnen van het woonbeleid, de volkshuisvesting, staan in deze gemeentelijke woonvisie. De Woonvisie doet uitspraken over de gehele gemeente Maassluis en alle groepen inwoners en woningzoekenden. De woonvisie is daarmee het kader voor beslissingen over wonen door de gemeente zelf en voor investerende en beherende partijen. Corporaties moeten hun prestaties richten op de realisatie van de woonvisie van de gemeente en bestemmingsplannen moeten in lijn met de woonvisie worden opgesteld. Een woonvisie is dus een belangrijk instrument voor de gemeente om de grote lijnen vast te stellen en om duidelijkheid en richting te geven aan externe partijen als projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en andere initiatiefnemers.

De Woonvisie is geen blauwdruk maar bevat de hoofdlijnen van het volkshuisvestelijke beleid. Veel zal worden wordt uitgewerkt in concrete plannen en afspraken met betrokken partners. Positieve, resultaatgerichte samenwerking met partijen is daarbij onze voorkeursvariant. Met de georganiseerde huurders (VBBM) en betrokken woningcorporaties (Maasdelta en Vestia) maakt de gemeente bijvoorbeeld jaarlijks prestatieafspraken. Met ontwikkelaars worden de plannen voor nieuwbouw vastgelegd in contracten en afspraken verwerkt in bestemmingsplannen. In Maassluis kiezen we sinds jaar en dag voor een combinatie van sturend maar ook faciliterend beleid.

De Woonvisie geeft uitwerkingsrichtingen voor de periode 2019-2024 en heeft als eindbeeld 2030. Dan zijn naar verwachting de bestaande, reeds lopende herstructureringen in de Burgemeesterswijk en Sluispolder-west afgerond en zullen Het Balkon, Wilgenrijk en De Kade zijn bebouwd. Met de doorkijk naar 2030 sluiten we aan op recente afspraken die de gemeenten in de regio Rotterdam daarover maakten. Gebaseerd op onze eigen inzichten en eigen mogelijkheden bracht Maassluis daarvoor een bod uit. Dat bod is mede de basis van deze Woonvisie. Deze Woonvisie is daarmee in lijn met de regionale afspraken en de recente woondeal Zuid-Holland.

De doorkijk naar 2030 geeft al aan dat de ontwikkeling van de woningvoorraad via nieuwbouw en herstructureringen een zaak van de lange adem is. Vaak met projecten waar decennia aan wordt gewerkt.

Het in de woonvisie geschetste eindbeeld ligt dus voor het grootste deel al vast: bijna alle woningen die nu samen Maassluis vormen zullen er ook in 2030 nog staan. En van de herstructureringsprojecten is al veel in bestaande contracten en (bestemmings-)plannen vastgelegd. Ook van de te realiseren nieuwbouw liggen de hoofdlijnen al grotendeels vast in contracten. Het komt dus aan op verstandig bijsturen in de uitwerking om zo te zorgen voor een optimaal resultaat.

Uitgangspunten

- ***Maassluis voor iedereen***

Wij streven naar een goede en passende woning in een fijne buurt, voor alle inwoners van Maassluis: jong en oud, alleenstaand of met gezin en betaalbaar voor alle inkomensgroepen. Het is belangrijk dat ieder die woont of wil wonen in Maassluis een woning kan vinden die bij hem of haar past. Als de behoeften verschuiven moet het mogelijk zijn om een andere passende woning te vinden. Of het nu gaat om gezinsuitbreiding of passend wonen als je ouder wordt.

- ***Maassluis wil leefbare, gemengde wijken***

Maassluis streeft naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen, die aansluiten bij de woonlasten die mensen in Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen. Een Maassluis waarin we omzien naar elkaar, waarin we elkaar kennen en elkaar helpen als het nodig is. Daarom bouwen we gemengde wijken, bestrijden we kansenongelijkheid en willen we de sociale cohesie de komende jaren vergroten.

- ***Maassluis investeert in een duurzame toekomst***

De gemeente blijft inzetten op het verbeteren van de stad. Maassluis gaat de komende jaren flink bouwen. Zo komen er extra mogelijkheden voor jongeren, eenpersoonshuishoudens, startende gezinnen en ouderen. Zo wordt ook het draagvlak voor onze voorzieningen versterkt. Vanzelfsprekend zijn klimaatadaptieve maatregelen en de energietransitie een belangrijk onderdeel van onze duurzame toekomst.

De woonvisie 2016-2020

Begin 2016 verscheen de Woonvisie 2016-2020. De woningmarkt was net uit de crisis aan het komen en veel woningen stonden financieel nog 'onder water'. De werkloosheid was relatief hoog en de inkomens stonden onder druk. Sindsdien is de recessie omgeslagen in economische groei. De uitwerkingsrichtingen uit de Woonvisie 2016-2020 zijn de afgelopen 3 jaar voor het grootste deel uitgewerkt in beleid of in afspraken opgenomen. De samenwerking in Maassluis is soepel en constructief. Het werken met 4-jarige doelen en jaarafspraken over acties bij de Prestatieafspraken werkte goed. De behoefte bestaat wel om de prestatieafspraken korter en bondiger te maken.

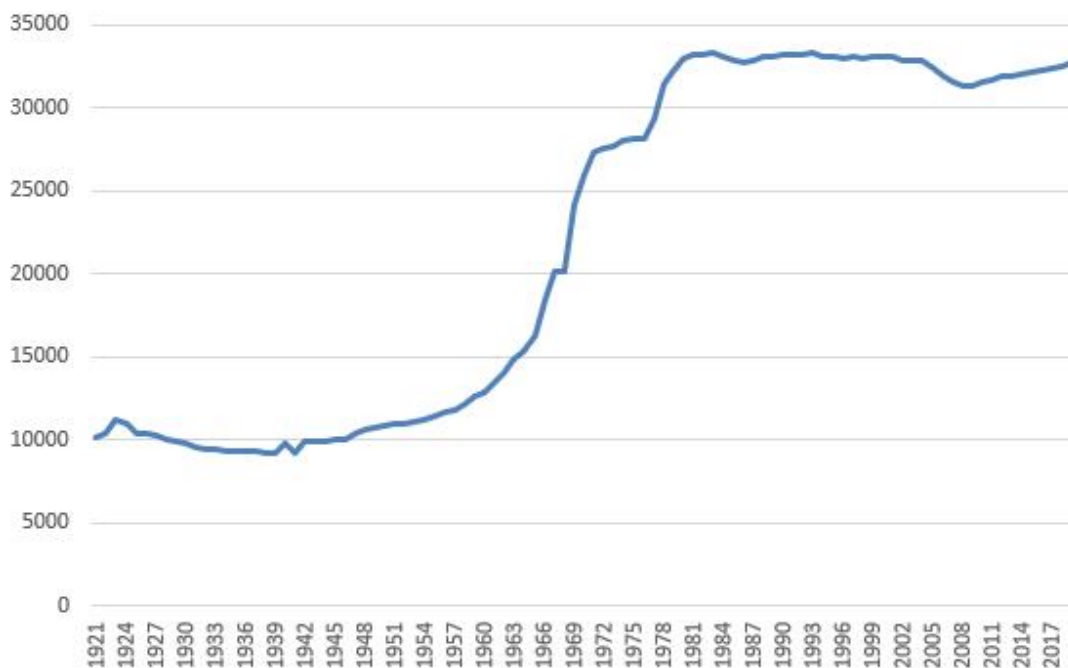
Een korte geschiedenis

Maassluis heeft nu ongeveer 33.000 inwoners, op een beperkt oppervlakte. Maassluis is in de jaren zestig tot en met tachtig stormachtig gegroeid, er werd in een korte tijd enorm veel gebouwd. De binnenstedelijke herstructureringen en inbreidingen in de decennia daarna maakte dat Maassluis begin deze eeuw de op 5 na dichtst bebouwde gemeente van Nederland was. De wijken uit de jaren '50 tot en met '70 zijn intussen voor een deel opgeknapt, om ze aantrekkelijk te houden. Zo werden de Bloemenbuurt en de Componistenwijk gemengder en minder monotoon, en is de Burgemeesterswijk nagenoeg compleet gesloopt en herbouwd. Voor de komende jaren staat de planvorming voor de afronding Burgemeesterswijk op de agenda. In de jaren negentig zijn in Sluispolder-Oost alle corporatiewoningen opgeknapt en opgetopt. Sluispolder-west zit op dit moment midden in de uitvoering van een omvangrijke herstructurering: corporatiewoningen worden gesloopt en vervangen door een gemengd programma, met meer laagbouw woningen. In al deze plannen betekent herstructurering een afname van het absolute aantal woningen en een daling van het aandeel sociale huurwoningen.

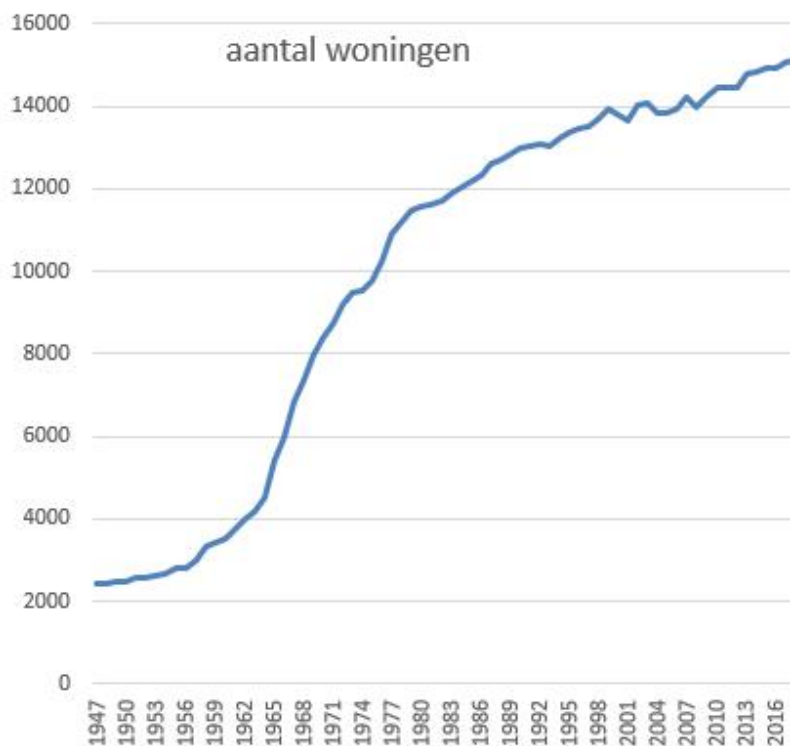
Maassluis had door de genoemde bouwspurt dan ook een flinke bevolkingsgroei: het inwoneraantal verdubbelde van 14.000 naar 28.000 in 10 jaar. Veel bewoners die zich toen vestigden in Maassluis wonen hier nog steeds. Sinds de jaren tachtig neemt de bevolking niet meer toe. De woningvoorraad is in die periode gemiddeld genomen wel gestaag blijven toenemen: 4.500 woningen erbij sinds 1980.

De nieuwbouw in Maassluis ging de laatste decennia dan ook bijna gelijk op met een verder afnemende gemiddelde woningbezetting: de woningvoorraad groeide maar de bevolkingsomvang bleef gelijk. Dat is te verklaren vanuit landelijk voordoende demografische trends: we worden gemiddeld ouder, kleinere gezinnen, meer alleenstaanden vanwege scheidingen en de vergrijzing die zich landelijk voordoet werkt in Maassluis harder door vanwege de groeispurt in de jaren 60 t/m 80 (de bestaande bewoners kwamen als jonge gezinnen, waarvan de kinderen inmiddels zijn uitgevlogen).

inwoneraantal Maassluis



aantal woningen



Bron: CBS

Door de herstructurering daalde tegelijkertijd het aantal sociale huurwoningen. Maassluis had tot voor kort de (regionale) opdracht te dalen met het aantal sociale huurwoningen, net als de gemeenten Vlaardingen en Schiedam. In Maassluis was een overmaat in sociale huurwoningen en waren er niet genoeg woningen waar inwoners met hogere inkomens naar konden doorstromen. De daling van het aantal sociale huurwoningen en de bouw van een hoger aandeel koopwoningen in nieuwbouwwijken was daardoor sinds de jaren '80 dan ook gebruikelijk in Maassluis. Met de Woonvisie 2016-2020 constateerden we al dat een verdere daling onwenselijk was, omdat de behoefte aan betaalbare woningen groter is dan het aanbod. Op basis van de Woonvisie is toen met Maasdelta afgesproken om een de verdere daling van de voorraad sociale huurwoningen, vanwege de herstructurering van Sluispolder-West, zo kort mogelijk te laten duren. Maasdelta maakte daarom woningen met een huur boven de liberalisatiegrens goedkoper en verlaagde haar verkoopprogramma aanzienlijk. Daardoor kwamen er extra sociale huurwoningen beschikbaar, ter compensatie van de woningen die zijn gesloopt. De Gemeente heeft daarvoor extra bouwlocaties geleverd. Per saldo is de afname van de voorraad sociale huurwoningen door de herstructurering sinds 2016 nu voor een deel gecompenseerd, maar deze opgave uit 2016 is nog niet helemaal vervuld.

Naast de absolute afname, die deels tot staan is gebracht met de afspraken in de Woonvisie 2016-2020, dreigt er ook sprake van een relatieve afname. In de afgelopen jaren zijn voor de nieuwbouwprojecten lage percentages betaalbare woningen afgesproken. Bij ongewijzigd beleid zal het aantal sociale huurwoningen onder de 33% gaan uitkomen. In het coalitieakkoord "Samen Maassluis, investeren in een duurzame toekomst" is afgesproken dat ook het relatieve aandeel sociale huurwoningen in Maassluis niet onder de 33% uit zal komen.

Een omslag is nodig

De laatste jaren gaat het economisch beter met ons land en staat de woningmarkt sterk onder druk. Er zijn nieuwe opgaven om te beantwoorden. De grote vraag naar woningen, nu en in de komende jaren, vraagt om sneller bijbouwen. Dat moet gebeuren in alle segmenten. De markt heeft de ruimte gekregen in veel nieuwbouwprojecten en geeft antwoord op de vraag naar duurdere koopwoningen. Voor de segmenten onder druk - de betaalbare koop- en huurwoningen en het middensegment in de huur - moet bewust beleid worden gevoerd: voor projectontwikkelaars is het financieel interessanter om dure woningen te bouwen dan betaalbaar. Maassluis staat dus voor een omslag in het woonbeleid.

Maassluis heeft voor het komende decennium flinke bouwplannen. In Wilgenrijk, de nieuwe woonwijk in de Dijkpolder die sinds 2004 onderdeel van Maassluis is, staan 1.750 woningen op de planning. De eerste 120 al zijn gerealiseerd. De Kade, gelegen aan de Nieuwe-Waterweg, heeft ruimte voor 500 tot 600 woningen en zal naar verwachting vanaf 2020 worden bebouwd. Ook zijn er diverse kleinere binnenstedelijke locaties (Albedalocatie, Gijsbert van Dirkzwagerstraat, Spectrum, Spechtstraat) en zal de komende periode ook naar andere locaties worden gekeken. Verder wordt de Burgemeesterswijk afgerond en is de herstructurering van Sluispolder-West in volle gang.

Gezien de flinke uitbreiding van de woningvoorraad is de opdracht nu dan ook om te zorgen dat de het aandeel van de voorraad sociale huurwoningen niet onder de 33% komt. De gemeente Maassluis wil meer sociale huurwoningen laten realiseren dan in de huidige plannen is opgenomen. Dat streven past precies bij de provinciale en regionale analyses en ambities die aangeven dat Maassluis nu in het lijstje staat van gemeenten die meer betaalbare woningen moet realiseren. Dit is vastgelegd in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030. Kortom, het is tijd voor een hernieuwde Woonvisie, gebaseerd op actuele vraagstukken en prognoses van de ontwikkeling van de woningmarkt.

Overkoepelende thema's coalitieakkoord

In 2018 trad een nieuw college aan, op basis van het Coalitieakkoord 'Samen Maassluis' 2018-2022. Hoofdstuk 9 van het Coalitieakkoord is de basis voor de prioriteiten en plannen op het gebied van wonen voor de komende jaren. Het Coalitieakkoord beschrijft vier grote overkoepelende thema's waarin de gemeente Maassluis extra wil investeren om nu en in de toekomst prettig te leven. Die hebben veel raakvlakken met wonen.

- **Duurzaamheid** is een brede opdracht, met raakvlakken op bijna alle terreinen. Voor de volkshuisvesting ligt de grootste opgave in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Energiebesparing is de grote uitdaging, liefst in combinatie met opwekking van energie op een CO2 arme of neutrale manier. In de warmtevisie zullen we de mogelijkheden van verwarmen van bestaande en nieuwe woningen schetsen. In de gebiedsontwikkelingen zal ook worden gelet op de mogelijkheden om klimaatadaptief te gaan bouwen.
- De gemeente streeft naar een stad waar er ruimte is om van elkaar te verschillen, maar waar dat niet leidt tot verdeeldheid. Daarom wil de gemeente blijven werken aan gemengde wijken, de kansenongelijkheid bestrijden en de **sociale cohesie** vergroten. Dat vergt gemengde wijken waar burens elkaar ook echt spreken, vanuit betrokkenheid bij elkaar en de eigen buurt.
- We worden gemiddeld ouder. Ook in Maassluis neemt het aantal **ouderen** toe. Het aantal zeer oude inwoners stijgt zelfs met 50% tot 2030. De uitdaging is dat Maassluizers waardig ouder kunnen worden en zich onderdeel blijven voelen van de samenleving. Voor het woonbeleid is de

uitdaging dat langer zelfstandig wonen betekent dat de woningvoorraad daarvoor geschikt moet zijn, met voldoende levensloopbestendige woningen, waar nodig gecombineerd met begeleiding en zorg. De woonservicezones spelen daarbij een belangrijke rol.

- Het is belangrijk dat de stad aantrekkelijk is voor jongeren. Dit betekent onder meer dat we moeten zorgen dat Maassluis ruimte biedt aan **jeugd en jongeren** die hier opgroeien en op zichzelf willen gaan wonen. Jongerenhuisvesting en woningen voor starters zijn belangrijke opdrachten.

Ophaalronde

Bij het opstellen van deze woonvisie hebben we met allerlei betrokken partijen gesproken over hun visie op wonen in Maassluis en hun wensen, ideeën en ervaringen over het wonen Maassluis. Dat heeft belangrijke informatie opgeleverd.

Bewonersorganisaties, woningbouw ontwikkelaars, woningcorporaties, hypotheekadviseurs, zorgpartijen, vrijwilligersorganisaties, de VAC en makelaars hebben allen bijgedragen aan deze woonvisie door mee te denken en mee te praten over de knelpunten en de kansen.



Leeswijzer

Deze Woonvisie kijkt in de analyse en de ambities ver voorruit tot 2030. Maatregelen hebben doorgaans betrekking op de komende periode 2020-2024. In deze Woonvisie hebben we de afspraken van het Regioakkoord overgenomen of gaan die vastleggen in te maken Prestatieafspraken met de corporaties.

Hierna volgt een beknopt beeld van het wonen in Maassluis op basis van achtergronden, feiten en cijfers. Daarna worden zeven opgaven voor het wonen in Maassluis uitgewerkt, de kern van de woonvisie.

Opgave 1 **Betaalbaar voor alle groepen**

Opgave 2 **Doorstroming bevorderen**

Opgave 3 **Bouwen, bouwen, bouwen**

Opgave 4 **Maassluis duurzamer maken**

Opgave 5 **Leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen**

Opgave 6 **Wonen met begeleiding en zorg**

Opgave 7 **Tijdelijk wonen**

Bij elk van deze opgaven wordt eerst een analyse gegeven, daarna volgt een beschrijving van de ambities en de maatregelen. Elke opgave sluit af met speerpunten. Die staan in een samenvattend overzicht aan het einde van deze Woonvisie. Daarna volgen enkele relevante bijlagen.

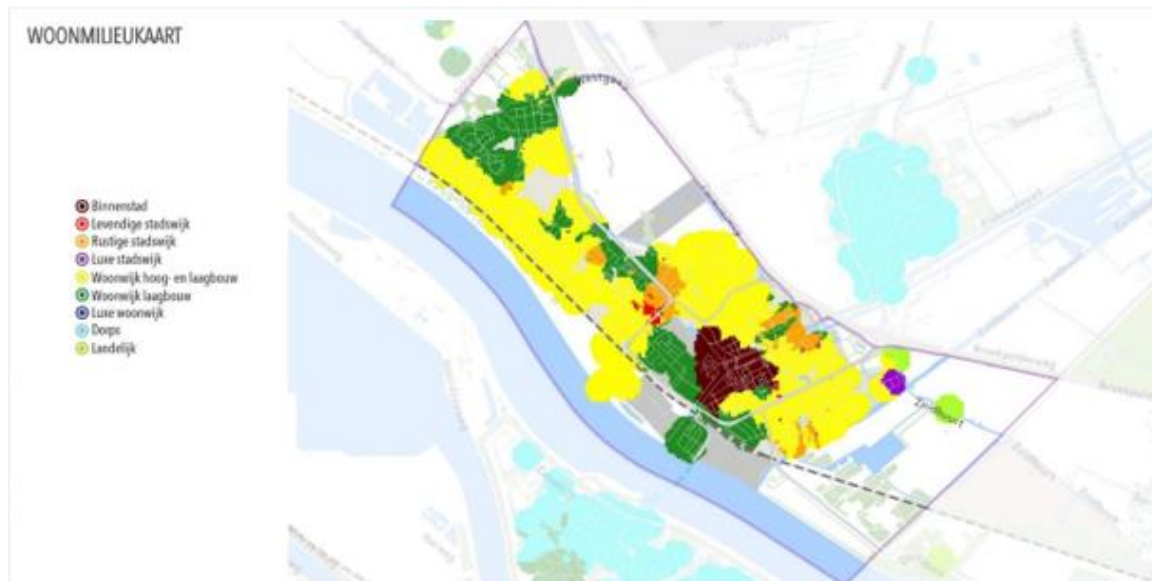
Achtergronden, feiten en cijfers

Maassluis: een eigen gezicht

Maassluis is een aantrekkelijke stad om te wonen. Maassluis ligt gunstig ten opzichte van grootstedelijke voorzieningen. Maassluis vervult voor de eigen inwoners de meeste centrumfuncties en is voor het overige op het Westland en de westzijde van de Rotterdamse agglomeratie gericht. In de nabije omgeving is een groot aanbod van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Recreatiemogelijkheden zijn er zowel in de gemeente als het nabijgelegen Midden-Delfland. Maassluis heeft een grote naoorlogse woningvoorraad, vanwege de snelle groei in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Maassluis is onderdeel van de Rotterdamse woningmarktregio en de inkomens van de inwoners zijn dan ook lager dan landelijk gemiddeld. Binnen de Rotterdamse woningmarktregio komt Maassluis iets hoger uit dan het regionaal gemiddelde. De woningvoorraad is dan ook gelijkmatig opgebouwd. Het aandeel koopwoningen en de huurwoningen is bijna even groot. De woningtypen eengezinswoning en appartement komen ook evenveel voor. In de koopsector is zeven op de tien woningen een

eengezinswoning, in de huursector is zeven op de tien woningen een appartement. De woonmilieus in Maassluis zijn te typeren als suburbaan.

Woonmilieus in Maassluis 2018



Bron: SpringCo, De Grote Omgevingstest 2018

Woningbehoefte

Maassluis heeft eind 2019 33.000 inwoners. Hoewel voorspellingen altijd met de nodige voorzichtig moeten worden aangenomen is het belangrijk om beleid toekomstgericht te maken. Volgens de Primos-prognose uit 2018 zal het inwoneraantal van Maassluis tussen 2015 en 2030 groeien met 3.600 inwoners, dat is 9%.

Prognose inwoners, huishoudens en woningvoorraad 2019-2030, Maassluis

Jaar	2019	2030
Aantal inwoners	33.000	36.700
Aantal huishoudens	15.000	16.900
Woningvoorraad	15.100	17.500

Bron: Primos prognose 2018, ABF Research, afgerond

Maassluis is in de vorige eeuw hard gegroeid. De laatste decennia is de groei van de woningvoorraad minder stormachtig geweest en is de bevolkingsomvang nagenoeg stabiel, net onder de 33.000. De gemiddelde woningbezetting neemt nog steeds af. Er komen steeds meer kleine huishoudens, vaak één- en tweepersoonshuishoudens, door vergrijzing en omdat meer mensen alleen gaan wonen. In andere woorden: er wonen steeds minder mensen per woning. Een deel van de geplande nieuwbouw is om deze trend op te vangen.

De inwoners van Maassluis worden gemiddeld steeds ouder. Het aantal inwoners dat jonger is dan 65 jaar daalt iets. Het aantal mensen dat tussen de 65 en 75 jaar oud is neemt iets af. De grootste verandering is dat het aantal inwoners ouder dan 75 jaar flink toeneemt met ruim 1.500.

Bevolkingsprognose naar leeftijd 2015 -2030, Maassluis

Jaar	2015	2020	2025	2030
0 < 65 jaar	78%	77%	75%	75%
65 – 75 jaar	13%	13%	12%	12%
> 75 jaar	9%	10%	13%	14%

Bron: Primos prognose 2017, ABF Research

Maassluis heeft een gemiddelde inkomensverdeling

Maassluis is niet rijk en ook niet arm. De gangbare definitie is, dat de onderste 40% van de landelijke inkomensverdeling als 'laag' (tot € 28.300), de volgende 40% als 'midden' (tussen € 28.300 en € 54.600)

en de bovenste 20% als 'hoog' (vanaf € 54.600), wordt beschouwd. Het gaat daarbij om het 'besteedbaar inkomen', dat ruwweg overeenkomt met het intuïtieve begrip netto-inkomen (inkomensgegevens uit 2015). De grens tussen 'laag' en 'midden' komt ongeveer overeen met het besteedbaar inkomen (netto-inkomen) van een kostwinner met een modaal inkomen. Dit is ook ongeveer de grens die wordt aangehouden voor de sociale huursector (die is gebaseerd op bruto-inkomens).

Onderstaande tabel bevat de gemiddelde inkomens per huishouden in 2015. Ook is het zogeheten gestandaardiseerde inkomen weergegeven: het besteedbaar inkomen, gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. (Een groter huishouden heeft immers een hoger inkomen nodig dan een kleiner huishouden om op een vergelijkbaar welvaarniveau te komen.)

Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomens 2015 Maassluis, stadsregio en Nederland in 2015

2015	Aantal huishoudens	Gemiddeld besteedbaar huishoudens-inkomen	Gestandaardiseerd voor huishoudens-grootte
Maassluis	14.320	€ 38.200	€ 27.000
Regio Rotterdam	556.720	€ 36.800	€ 26.400
Nederland	7.332.930	€ 39.600	€ 27.800

Bron: Onderzoek en business intelligence gemeente Rotterdam, CBS-cijfers 2015

In Maassluis is deze inkomensverdeling verdeling bijna gelijk aan het landelijke beeld, namelijk 40% lagere inkomens, 41% midden inkomens en 19% hogere inkomens. In de stadsregio behoort Maassluis met de 'stedelijke' gemeenten Vlaardingen, Schiedam, Capelle, Ridderkerk en Rotterdam tot de gemeenten met de meeste lage inkomens. Het inkomensniveau in Maassluis ligt iets boven het gemiddelde van de gemeenten in de regio Rotterdam. Het percentage huishoudens op het sociaal minimum ligt in Maassluis op het gemiddelde van de regio Rotterdam. Het aandeel huishoudens dat langdurig een minimum inkomen heeft is lager dan gemiddeld. Het aandeel huishoudens dat in aanmerking komt voor Huurtoeslag ligt ook op het regionale gemiddelde en is zoals in de hele regio tussen 2012 en 2015 toegenomen (ook door de vergrijzing).

Omvang betaalbare voorraad

Maassluis heeft een dus een redelijk gemiddelde opbouw van de inkomens. De doelgroep van beleid voor de sociale huisvesting is tussen 2015 en 2018 afgenomen van 6.200 (44% van alle huishoudens) tot 5.930 huishoudens (41% van alle huishoudens). Onderstaande figuur laat zien dat niet alle huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid (hier betreft het de categorieën 'aandachtsgroep huurtoeslag' en 'overige lage inkomens' in een sociale huurwoning wonen. Wie niet tot de doelgroep van de sociale huursector behoort ('middeninkomens en hoge inkomens') bewoont vaker een koopwoning. Maar ook huishoudens met een laag inkomen bewonen soms koopwoningen. En huishoudens met een midden of hoog inkomen wonen ook in huurwoningen.



Bron: WoON2018

Dat leidt soms tot een scheve verhouding tussen huurprijs en inkomen. In onderstaande grafiek zijn inkomen en huurprijs met elkaar gekruist. In het rode gebied bevinden zich huishoudens die meer betalen dan ze volgens de normen kunnen betalen (dure scheefheid). In het paarse gebied staan de huishoudens die minder huur betalen dan hun inkomen toelaat (goedkope scheefheid).

	Doelgroep huurtoeslag		Overige EC-huishoudens		Middeninkomen:		Hoge inkomens	
	2015	2018	2015	2018	2015	2018	2015	2018
Corporaties	2.730	2.610	1000	1530	560	630	890	1110
< aftoppingsgrens	2.050	2.120	1010	1000	240	320	240	320
< liberalisatiegrens	530	400	450	440	200	180	290	310
> liberalisatiegrens	140	90	140	80	120	130	360	480
Particuliere huur	240	180	70	280	120	180	250	360
Koop	380	300	1200	1020	1050	1040	5.100	5.280
Totaal	3.320	3.100	2.880	2.830	1.730	1.860	6.240	6.750

* De genoemde aantallen corporatiewoningen zijn niet afgestemd met de registraties van de corporaties en kunnen dus (beperkt) afwijken.

Bron: WoON2018

De doelgroep van sociale huisvesting woont dus niet uitsluitend in sociale huurwoningen. 22% van de huishoudens met een inkomen waarmee ze tot de doelgroep van sociale huisvesting behoren heeft in 2018 een eigen woning. En in 28% van de sociale huurwoningen woont een huishoudens met een midden- of hoger inkomen.

Duidelijk is dat de voorraad sociale huurwoningen niet te ruim is. De dure scheefheid en het aantal huishoudens met een doelgroepinkomen dat in een eigen woning woont is veel groter dan de goedkope scheefheid. De sterk opgelopen wachttijden voor sociale huurwoningen illustreren dat er behoefte is aan een groei van de sociale huurvoorraad. De woonvisie gaat daarom uit van een ondergrens van 33% sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad van Maassluis.

De woningvoorraad in Maassluis

Maassluis heeft eind 2018 ongeveer 15.100 woningen, waarvan 53% eigen woningen en 47% huurwoningen. Er zijn op dit moment ongeveer evenveel eengezinswoningen als appartementen. Zeven van de tien koopwoningen zijn een eengezinswoning, drie op de tien een appartement. Eengezinskoopwoningen zijn er vooral tussen de €200.000 en €320.000. Koopappartementen zijn er in alle prijsklassen zonder dat één segment veel groter is dan de anderen. Op dit moment is de gemiddelde transactieprijs van een woning in Maassluis € 250.000, een stijging van 10% ten opzichte van 3 jaar geleden. De particuliere huursector is 7% van de totale woningvoorraad. De omvang van de voorraad sociale huurwoningen (waarvoor huishoudens een inkomen onder de € 38.035 dienen te hebben, prijspeil 2019) bedraagt per 1 januari 2019 volgens opgave van de woningcorporaties afgerond 5.500. De sociale huurvoorraad is begin 2019 in Maassluis 36 % van de totale woningvoorraad en voor het overgrote deel in eigendom bij Maasdelta. Vestia heeft een kleine voorraad van ongeveer 250 woningen, waarvan circa 150 in de sociale huur. Drie op de tien huurwoningen zijn een eengezinswoning, zeven op de tien zijn een appartement. In 2019 heeft 87% van de sociale huurwoningen een huurprijs waarvoor nog Huurtoeslag mogelijk is (de hoge aftoppingsgrens). 13% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

Woningmarkt en woningzoekenden

De laatste jaren is de woningmarkt in rap tempo veranderd. Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) uit 2018 laat zien dat het aantal woningzoekenden in de koopsector relatief is afgenomen ten opzichte van de woningzoekenden in de huursector. In absolute aantallen is de vraag naar koopwoningen niet afgenomen, maar er zijn veel meer woningzoekenden naar een sociale huurwoning bijgekomen. De vraag van kopers is zowel in de goedkope koop (< €200.000) als in het relatief grootste voorraadsegment, de middeldure koop (€200.000 - €320.000). De woningzoekenden in de sociale huursector zoeken in de eerste plaats een woning die met Huurtoeslag bereikbaar is. Ook sociale huur boven de aftoppingsgrens is gewild, een indicatie van veel woningzoekenden met een inkomen tussen de €30.000 en € 38.000.



Koopwoningmarkt

In de koopsector zijn de prijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. Dat is te zien in de groei van de waarde van de woningvoorraad. Het aandeel koopwoningen tussen €180.000 en €220.000 neemt af en het aandeel koopwoningen tussen €220.000 en €280.000 neemt toe. De rente is in die jaren ongeveer gelijk gebleven, zodat de koopmarkt flink duurder is geworden. Dat leidt tot een toegenomen spanning met de vraag naar goedkope koopwoningen tot € 200.000. Dit wordt beaamd door lokale makelaars en hypotheekverstrekkers. Ruim de helft van de 2.800 woningzoekenden uit Maassluis richt zich op een koopwoning (volgens WoON 2018). Daarvan wil 22% een goedkope koopwoning onder €200.000.

Waarde koopvoorraad (bewoonde woningen) in 2015 en 2018.



bron: ABF Research WoON 2018

De prijzen voor koopwoningen zijn flink gestegen. Het is lastiger voor starters en jonge gezinnen om hun eerste huis te kopen. De middeninkomens vallen als snel tussen wal en schip. De doorstroming stagneert dan ook.

Markt koopwoning 2005 – 2018 Nederland

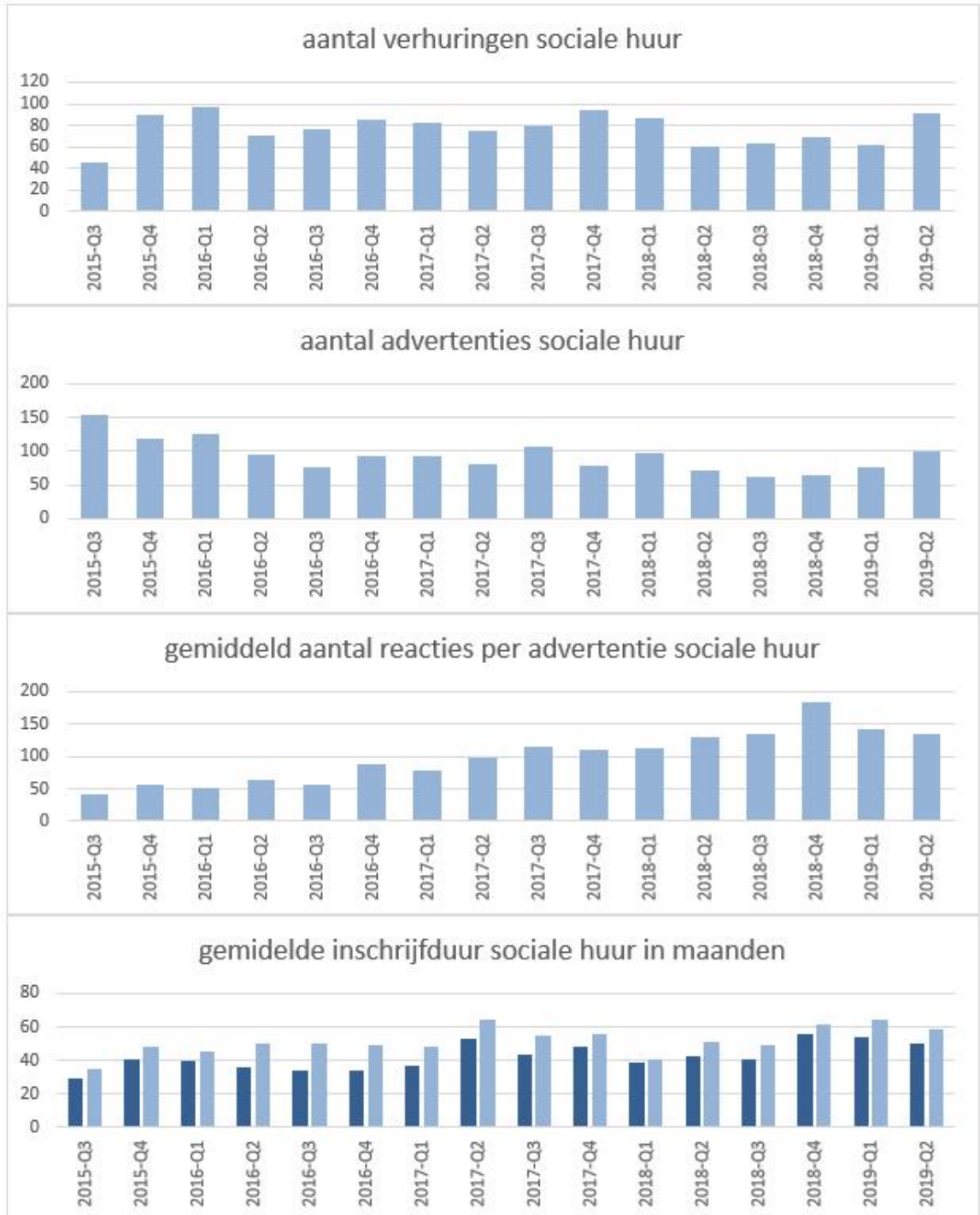


bron: Monitor Koopwoningmarkt 2019 (OTB / CBS)

Sociale huurmarkt

Van de woningzoekenden uit Maassluis zoekt 47% een sociale huurwoning (WoON 2018). Van de 2.220 mensen die naar Maassluis willen verhuizen wil 58% in een huurwoning wonen, een flinke stijging ten opzichte van de 44% in 2015. Ook in de huursector is de druk groot. Het aantal belangstellenden voor een sociale huurwoning is sterk toegenomen. Het aantal reacties op sociale huurwoningen is de laatste jaren sterk toegenomen. Dat geldt voor de hele regio. Het beeld voor Maassluis is als volgt:

Markt sociale huurwoningen 2015-2019 Maassluis, 2015 Q3 tot en met 2019 Q2



Bron: Woonnet Rijnmond

Wie een sociale huurwoning gaat huren, staat gemiddeld bijna 4 jaar ingeschreven. De slaagkans loopt terug (geslaagde woningzoekenden als aandeel van de actief woningzoekenden), het aantal reacties per woning neemt toe (de vraagdruk). Het vinden van een passende woning is dus lastiger geworden.

Verhuurgegevens sociale woningen 2017 en 2018 Maassluis

Sociale verhuur	2017	2018
Nieuwe verhuringen	340	284
Aantal woningzoekenden	10.189	12.449
Slaagkans	3,30%	2,30%
Marktdruk	33%	48%

Mutatiegraad (Maasdelta)	6,50%	4,70%
--------------------------	-------	-------

Bron: Woonnet Rijnmond en Maasdelta

De mutatiegraad – de doorstroming- is laag. In de huursector zijn steeds minder verhuizingen. In 2018 lag de mutatiegraad op 4,7 %. Een decennium terug was dat percentage ongeveer twee keer zo hoog. Veruit het grootste deel van de vraag in Maassluis komt van huishoudens die al in de gemeente wonen. In de sociale huurvoorraad zijn er voorrangregels voor urgenten. Voor schaarse woningen geldt een labeling voor knelgroepen.

In de koopsector is de recessie duidelijk voorbij en liggen het aantal verkopen en de gemiddelde transactieprijs weer op of boven het niveau van voor de crisis. Ook in de koopsector neemt de doorstroming echter af. De belangrijkste reden voor de afnemende mutatiegraad is het ontbreken van het juiste aanbod.



Bron: gemeente Maassluis, fotowedstrijd 2015

Opgave 1: Betaalbaar voor alle groepen

Analyse

Wonen werd voor grote groepen de laatste jaren duurder. Woonlasten zijn gestegen maar de inkomens stegen minder. woonlasten (en in de sociale huursector ook oplopende wachttijden) maakten het voor grote groepen lastiger om een woning te bereiken. Zowel voor middeninkomens als voor lagere inkomens, in de koop en in de huur. In de koopsector is er een grote behoefte aan koopwoningen tot een prijs van € 320.000 en deels onder de € 200.000, de middeldure en goedkope koopwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen is ook sterk toegenomen. In de huursector is de druk op de markt flink opgelopen door een dalende mutatiegraad en een stijgend aantal woningzoekenden. Uitbreiding van de sociale woningvoorraad door nieuwbouw is de aangewezen weg om de toegenomen vraag op te vangen.

Eind 2018 was de sociale huurvoorraad 36% van de totale woningvoorraad. Door de herstructureringen neemt de sociale voorraad al jaren af. Vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen is doorgaans in kleinere aantallen dan het aandeel dat wordt gesloopt. In de nieuwbouwplannen zijn aandelen sociale huur afgesproken die meestal veel lager zijn dan 33%. Sinds 2015 (Woonvisie 2016-2020) is het beleid in Maassluis gericht op het nominaal gelijk houden van de voorraad sociale huurwoningen.

Ambitie

Voldoende woningen in verschillende prijsklassen aanbieden, zodat iedereen iets te kiezen heeft, dat is onze ambitie. Overleg en het maken van afspraken met ontwikkelaars is de belangrijkste manier om dat te bereiken. De gemeente heeft daarnaast ook instrumenten die ze wil inzetten, die ingezet zullen worden waar het 'niet vanzelf' gaat.

Om te zorgen dat er ook voor de lage- en midden inkomens voldoende woningen zijn, is het uitgangspunt van het college dat **ten minste 33% van de woningvoorraad een sociale huurwoning** is. Begin 2019 ligt het percentage op 36%, maar door de geplande herstructureringen zullen dan aandeel verder laten dalen. In de nieuwbouwplannen zal dus ook voldoende ruimte moeten zijn voor sociale huurwoningen. Het grootste deel van het bouwprogramma ligt in hoofdlijnen vast in enkele grotere ontwikkel- en herstructureringslocaties. Nieuwbouw van sociale huurwoningen zal met name gerealiseerd moeten worden op de grote locaties Balkon, de Kade, Wilgenrijk, Burgemeesterswijk en in Sluispolder-west. In de regionale woningbouwafspraken heeft Maassluis zich gecommitteerd aan een groei van de voorraad sociale huurwoningen tussen 2018 en 2030 naar 6.020 woningen. Met Maasdelta is de gemeente in gesprek over de invulling van deze opgave. Er is bijsturing nodig op de woningbouwdifferentiatie in de nieuwbouwplannen om te voorkomen dat de ondergrens van 33% zal worden overschreden. Met de ontwikkelaars van Wilgenrijk, Het Balkon en de Kade is het college het gesprek aangegaan over een ombuiging naar een groter aandeel sociale huur. We streven ook naar uitbreiding van het segment middenhuur.

De gemeente is van mening dat wijken voldoende gemengd moeten zijn. Om gemengde wijken te bevorderen wil de gemeente Maassluis een **doelgroepenverordening** invoeren. Daarin wordt de gewenste verdeling over eigendomsvormen, prijzen en grootte in een plangebied bepaald. Bij bestemmingswijzigingen voor bouwplannen vanaf 10 woningen kan worden afgedwongen om deze deels ook in de betaalbare sfeer te bouwen (33% sociale huur en 10% middeldure huur en/of betaalbare koop) en daarbij ten minste uit te gaan van een minimumprijs/kwaliteitsverhouding. Een dergelijke verordening regelt ook de doelgroepen (via inkomensgrenzen) voor de sociale huur, de middeldure huur en de betaalbare koop, en ook de instandhoudingstermijnen en een meldingsplicht. De verordening geldt niet voor bouwprojecten waarvoor al afspraken over de woningbouw zijn gemaakt. Voor nieuwe projecten kan de verordening wel van nut zijn.

Een segment dat in Maassluis is ondervertegenwoordigd, zijn **betaalbare koopwoningen**, onder andere voor starters. Via doorstroming hopen wij meer koopappartementen voor starters beschikbaar krijgen. Ook nieuwbouw van koopwoningen in de prijsklasse €180.000 - €220.000 is wenselijk. Dit segment kan starters en jonge gezinnen binden aan Maassluis. Een betaalbare prijs zou ook bij doorverkoop gegarandeerd moeten zijn. Er zal worden verkend welke constructie daarvoor geschikt is, zoals bijvoorbeeld met een verkoop regulerend beding.

Speerpunten

1. Nieuwbouw meer richten op €180.000 - €220.000 en € 220.000 - €320.000.
2. Aanbod betaalbare koop (met verkoop regulerend beding) uitwerken voor € 180.000 - €220.000.
3. Minimum omvang sociale huur voorraad is 33%, ombuigingen in bouwprogramma noodzakelijk.
4. Sociale voorraad uitbreiden tot 6020 woningen in 2030.
5. Menging en betaalbaarheid garanderen met doelgroepenverordening.



Bron: Wilgenrijk BV

Opgave 2: Doorstroming en woonruimtebemiddeling

Analyse

Als er geen woningen vrijkomen kunnen mensen niet verhuizen naar een voor hen passende woning in bestaande voorraad of in de nieuwbouw. Daarom is het belangrijk dat de doorstroming op gang blijft en wordt vergroot. Als een woning door een starter wordt betrokken is de verhuisketen één schakel lang. Langere verhuisketens ontstaan als de nieuwe bewoners van een vrijkomende woning op hun beurt een woning achterlaten die beschikbaar komt. Dit noemen we de tweede schakel in de keten. Doorstroomketens beginnen bij woningen die vrijkomen door overlijden en bij nieuwbouw. Ze eindigen altijd bij een starter, die zelf immers geen woning achterlaat.

Doorstroming bevorderen kan op twee manieren. De belangrijkste is te zorgen dat nieuwbouw aantrekkelijk is voor mensen die zelf weer een gewild huis achterlaten. Het bouwen van meer woningen is dus één, maar het bouwen van woningen die de doorstroming op gang brengen is minstens zo belangrijk. Een nieuwbouwwoning die een langere verhuisketen veroorzaakt kan ervoor zorgen dat meerdere huishoudens slagen bij hun verhuishwens. Verhuisketens die eengezinswoningen vrijmaken zijn doorgaans het langste. Daarom is het bouwen van geschikt aanbod voor mensen die willen doorverhuizen uit eengezinswoningen vanuit het oogpunt van volkshuisvesting belangrijk. De tweede manier om doorstroming te bevorderen is door actief te sturen op een langere keten. Als er wordt gestuurd dat in een eengezinswoning een huishouden komt te wonen dat bijvoorbeeld een appartement achterlaat, dan kan daar een starter komen wonen. Zo zijn dan drie huishoudens geholpen.

De Verordening Woonruimtebemiddeling maakt het mogelijk om woningen in schaarse segmenten te labelen voor knelgroepen: eengezinswoningen voor gezinnen, grote woningen voor grote huishoudens en jongerenwoningen voor jongeren en daar ten dele ook bindingseisen bij te stellen (conform Huisvestingswet). Ondanks herhuisvestingsurgente zijn veel schaarse woningen terechtgekomen bij de juiste knelgroep. In de afgelopen periode pakte dat voor eengezinswoningen (het grootste segment schaarse woningen) als volgt uit:

Doorstroming naar eengezinshuurwoningen 2016 2018 Maassluis

	Mutatiegraad eengezinswoningen	Aantal nieuwe contracten eengezinswoningen	(Eenouder-) gezinnen met kinderen	% passend na voorrang

2016	4,50%	79	42	53%
2017	8,10%	145	62	43%
2018	2,80%	50	38	76%

Bron: Maasdelta en Woonnet Rijnmond

Het doorstromen van oudere bewoners van eengezinswoningen naar levensloopbestendige gelijkvloerse woningen bevordert het vrijkomen van ruimere woningen voor gezinnen, maar bevordert ook het tijdig en onder eigen regie verhuizen naar een woning die beter past bij de levensfase van de oudere bewoners. De doorstroming in de huurvoorraad is de afgelopen jaren gestimuleerd door de inzet van de wooncoach van Maasdelta.

In de regio Rotterdam wordt gewerkt aan een actualisatie van de verordening woonruimtebemiddeling 2015. Deze zal medio 2020 in werking treden.

Ambitie

Als bewoners een passende woning hebben, is de voorraad optimaal benut. Dat is belangrijk in een tijd van krapte op de woningmarkt. Daarom wil de gemeente belemmeringen wegnemen voor huishoudens die willen doorstromen. Doorstroming is een keuze van mensen zelf, er mag nooit sprake zijn van druk. Om **doorstroming** te bevorderen willen wij in de eerste plaats dat de nieuwbouw zich nog meer richt op segmenten die ouderen verleiden die een eengezinswoning achterlaten. Via vrijkomende eengezinswoningen en vrijkomende appartementen profiteren in de koop- en in de huursector uiteindelijk ook starters.

In de koopsector zijn eigentijdse nieuwbouw koopappartementen of patiowoningen in trek bij senioren die een eengezinskoopwoning achterlaten. Dit is daarom een goede start van een verhuisketen. Die zijn in trek bij ouderen die een eengezinswoning achterlaten.

Ook in de huursector zijn verhuisketens het langste als er gebouwd wordt voor senioren. De doorstroming is dan ook gebaat bij de nieuwbouw van vooral sociale huurappartementen die aantrekkelijk zijn wat betreft ligging (in de woonservicezones nabij voorzieningen, of met zicht op de Waterweg), prijs (onder de aftoppingsgrens) en uitrustingsniveau (levensloopbestendig, met 3-kamers). Als ouderen doorverhuizen die nu een eengezinswoning huren, levert dit ook in de sociale huursector langere verhuisketens op, waardoor meerdere woningzoekenden een passende woning vinden. Kleinere woningen zijn daarbij soms een goede keuze, omdat er ook steeds meer kleine huishoudens komen.

Doorstroming vanuit de huursector naar de koopsector of de vrije huursector kan ook bijdragen aan de doorstroming. Dat vereist afstemming en creativiteit bij marktpartijen en de woningbouwcorporaties. Ook die doorstroming willen we aanjagen.

Om doorstroming op gang te brengen wordt gewerkt met labels. Sinds de verordening Woonruimtebemiddeling uit 2015 zijn gezinnen met kinderen, grote huishoudens en jongeren benoemd als knelgroepen. In de komende jaren zal dat ook zo zijn. Eengezinswoningen, grote woningen en jongerenwoningen zijn nog steeds de schaarse segmenten. De gemeente wil daarom in deze segmenten deze **labels voor knelgroepen** doorzetten evenals de bindingseisen (conform Huisvestingswet).

Om **senioren** daarbij actief te informeren en ondersteunen is de afgelopen jaren door Maasdelta de wooncoach ingezet. Dat heeft geleid tot de doorstroom van een aantal huishoudens en een wachtlijst van kandidaat doorstromers. De belangstelling is groot, de doorstroming wordt vooral gehinderd door gebrek aan beschikbare passende woningen. De ervaringen met de wooncoach willen we betrekken bij het ouderenbeleid.

Het overgrote deel van de inwoners regelt zelf of met hulp een passend thuis. Maar het lukt niet iedereen om op eigen kracht zijn eigen thuis te organiseren. Bij de woonruimtebemiddeling is het wenselijk om ruimhartiger in te zetten op **maatwerk** voor knelgroepen en bij personen 'tussen wal en schip' waarin de regels niet voorzien, zoals geformuleerd in de notitie "Maatwerk en pauzewonen". Daarvoor richten wij een maatwerk-overleg in met Maasdelta en VraagRaak.

Speerpunten

6. Meer doorstroming door het bouwprogramma vooral te richten op appartementen en grondgebonden woningen voor senioren,
7. Voorrang voor doorstromers die een eengezinswoning achterlaten.
8. Labelen van schaarse segmenten voor knelgroepen.
9. Doorstroom ouderen naar passende levensloopbestendige woningen bevorderen.
10. Toepassen directe aanbieding bij knelgroepen en personen 'tussen wal en schip'.

Opgave 3: Bouwen, bouwen, bouwen

Analyse

Het aanbod van woningen is in Maassluis niet groot genoeg om aan de vraag naar woonruimte te voldoen. De koopwoningenmarkt is zeer krap, woningen staan kort te koop of worden onderhands verkocht en de prijzen stijgen fors. In de laatste twee jaar is het aantal kandidaten dat reageert op een sociale huurwoning verdubbeld. Kortom: er is te weinig aanbod voor wie wil verhuizen of wil starten met een wooncarrière. Daarom is het van groot belang dat er meer woningen worden gebouwd. Er is een inhaalslag nodig door het tempo van de afgelopen jaren. Maassluis is ook populair bij woningzoekenden in de regio, waaronder mensen die zijn opgegroeid in Maassluis maar die na studie of werk elders zich nu in Maassluis willen vestigen. Ook het groeiend aantal kleine huishoudens vraagt om meer woningen.

Ambitie

Maassluis heeft de ambitie om de **woningvoorraad te laten groeien** tot 17.100 woningen in 2030, zoals genoemd in het regioakkoord. Dat betekent ruwweg een uitbreidingstempo van zo'n 175 nieuwbouwwoningen per jaar gemiddeld. Met de regiogemeenten in de subregio Waterweg, de regio Rotterdam en de Provincie Zuid-Holland, zijn afspraken gemaakt over deze gewenste voorraadontwikkeling. De voorgenomen bouwinspanningen zijn afgestemd met de andere gemeenten in de regio en vastgelegd in een regioakkoord. De provincie Zuid-Holland onderschrijft dit programma. Omdat de realisatie met veel (onzekere) factoren rekening moet houden, hanteert de gemeente een bandbreedte. Er is meer ruimte dan het programma waarmee wordt gerekend.

Woningvoorraad: ontwikkeling 2019 – 2030

Voorraad 2019	2019 – 2030		Voorraad 2030
	Bouwprogramma	Sloop	
15.100	2.750	750	17.100
		> 3.500	Plancapaciteit totaal
	400	450	Het Balkon
	250	250	Burgemeesterswijk
	350	350	Sluispolder-West
	1.100	1.650	Wilgenrijk
	450	600	De Kade
	200	> 200	Overige projecten

Bron: CBS, Gemeente en regioakkoord.

De gemeente zelf speelt een bescheiden rol in het daadwerkelijk realiseren van nieuwbouw. Ontwikkelaars of corporaties moeten bereid zijn te investeren. De markt bepaalt dus grotendeels het bouwtempo. Het versnellen van projecten is niet of moeilijk af te dwingen bij particuliere projectontwikkelaars. Ook heeft de gemeente Maassluis weinig grond die ze kan uitgeven voor nieuwbouw. Wat de gemeente wel kan doen is te zorgen dat de planologische randvoorwaarden in orde zijn. In de afgelopen jaren is in Maassluis hard gewerkt aan een ruime **plancapaciteit**. Begin 2019 is er een potentiële bouwcapaciteit voor tenminste 3.500 woningen in het bouwprogramma. Een groot deel daarvan zit in goedgekeurde bestemmingsplannen. De extra bouwlocaties in 'overige projecten' (Spectrum, Spechtstraat, Kapelpolder en andere binnenstedelijke locaties die worden bekeken) zijn ook nodig om de recente bevolkingsprognose te kunnen opvangen (Primos 2018, woningvoorraad van 17.500 in 2030).

Speerpunten

11. Verhoging van het jaarlijkse bouwprogramma naar gemiddeld 175 woningen.
12. Woningvoorraad tenminste 17.100 woningen in 2030.
13. Nieuwe locaties vinden voor 400 à 500 woningen (binnenstedelijk, herbestemming).
14. De herstructurering van Sluispolder-west en de Burgemeesterswijk afronden.
15. Nieuwbouw op Het Balkon, Wilgenrijk, de Kade en overige locaties.



Bron: gemeente Maassluis

Opgave 4: Maassluis duurzamer maken

Analyse

Duurzaamheid is een belangrijk thema in deze tijd. De Co2 uitstoot is al jaren te hoog. Hierdoor ontstaan klimaatveranderingen, die gepaard gaan met zware neerslag of lange periodes met hoge temperaturen. Hierbij speelt ook een rol, dat de voorraad fossiele brandstoffen afneemt en daar andere oplossingen voor gezocht moeten worden die energieneutraal zijn. Verduurzaming van de gebouwde omgeving heeft daarom voor Maassluis hoge prioriteit, we willen immers investeren in een duurzame toekomst voor de volgende generaties. Wonen gaat bij uitstek over investeringen voor die lange termijn. Daarbij horen woningen die goed geïsoleerd zijn, voorzien zijn van een toekomstbestendig warmtesysteem en deel in de eigen energiebehoefte kunnen voorzien.

Bewustwording en enthousiasme is van groot belang om de verduurzaming van de grond te krijgen. Dit geldt zowel voor de particuliere eigenaar als voor de corporatie. De gemeente heeft een belangrijke rol als voortrekker, stimulator en informatieverstrekker.

Ambitie

De ambitie uit het Coalitieakkoord is om als gemeente in **2040 CO2 neutraal** te zijn. Bevorderen van de verduurzaming van de woningvoorraad is daarin een belangrijke stap. Ook zal de gemeente zich richten op het verder klimaatadaptief maken van de bestaande wijken.

Een belangrijke stap op weg naar een energie neutrale woningvoorraad is zorgen voor een toekomstbestendige warmtevoorziening. Bij nieuwbouw en renovatie moet investeren in energiebesparende maatregelen een vanzelfsprekendheid worden. We stimuleren marktpartijen in de bouw tot gebruik van zo veel als mogelijk hernieuwbare grondstoffen en circulair bouwen.

Een belangrijke bijdrage leveren de corporaties. Voor de sociale huursector is er een **landelijk convenant energiebesparing**, waaraan de corporaties in Maassluis voortvarend uitwerking geven. Daarnaast richten we ons op particuliere eigenaren. De gemeente wil inzetten op actieve en gerichte informatieverstrekking en ondersteuning van deze groep. Daarbij werken we samen met andere regiogemeenten via het **energieloket** van de WoonWijzerWinkel.

De gemeente wil de investeringsdrempel voor eigenaren en VvE's verlagen, o.a. door het aanbieden van een '**duurzaamheidslening**' via de SVN Hierbij richten we ons op maatregelen die te allen tijde zullen aansluiten op de nog op te stellen warmtetransitievisie. Deze 'no regret' maatregelen zijn bijvoorbeeld zonnepanelen en isolatie en dus nog geen alternatieven voor gas. Uit de eerste berekeningen blijkt dat zo'n 80% van de gebouwen in Maassluis geschikt zijn voor een aansluiting op een warmtenet.

De gemeente gaat samen met partners zoals de netbeheerder en de woningcorporatie een **warmtetransitievisie** opstellen die antwoord geeft op de vraag hoe de woonwijken in Maassluis aardgasvrij zullen worden gemaakt. Het landelijke Klimaatakkoord zal daarbij een belangrijk kader zijn.

Maassluis moet ook **klimaatbestendiger** worden. In Maassluis krijgen we te maken met perioden waarin het langdurig warm zal zijn. Ook zal wateroverlast door extreme buien gaan toenemen. Maassluis is zich daarop aan het voorbereiden, onder meer door natuurlijke waterbergingen te vergroten. Ook meer groen en minder stenen verharding dragen daaraan bij. De aanleg van bijvoorbeeld groene daken en geveltuinten helpen hittestress te verminderen en verdroging tegen te gaan. Dat soort klimaatmaatregelen hebben ook een positief effect op prettig wonen: wijken worden groener ook gezonder en dus aantrekkelijker en plezieriger om in te wonen en werken.

Speerpunten

16. Opstellen van een warmtetransitievisie.
17. Samen optrekken met Maasdelta bij het klimaatadaptief maken en de warmtetransitie in de sociale huurvoorraad.
18. Stimuleren en faciliteren in de particuliere sector met 'no-regret' maatregelen



Bron: Maasdelta Groep

Opgave 5: Wonen met begeleiding en zorg

Analyse

Maassluis vergrijsst. Het aantal inwoners van 75 jaar of ouder neemt naar verwachting toe met ruim 1.500. Ruwweg drie kwart daarvan heeft geen professionele zorg of ondersteuning nodig, hooguit huishoudelijke hulp. Zij hebben in grote mate eigen regie over hun leven. De mensen die WMO-maatwerk nodig hebben zal met een kwart toenemen tot het jaar 2030 (van 970 naar 1.220). Ook de behoefte aan

verpleeghuiszorg zal volgens prognoses met bijna de helft toenemen. Ramingen laten zien dat Maassluis een groei kan verwachten van 170 mensen (van 330 naar 490) met een ZP-indicatie 5 of hoger voor verzorging en verpleging. Traditionele verzorgingshuizen bestaan niet meer. Wel is er een actuele behoefte van 50 woningen 'geclusterd wonen plus': een thuis in een geclusterde woonvorm waar zelfstandig wonen binnen handbereik wordt gecombineerd met zorg en activiteiten en begeleiding. Dit helpt ook om de verwachte toename van mensen met een indicatie voor verpleeghuiszorg op te vangen. Het gaat vooral mensen van 85 jaar en ouder. Tot 2030 verdubbelt naar verwachting deze vraag. In de zomer van 2019 is de Zonneburcht hiervoor beschikbaar gemaakt. Uitgezocht moet worden hoe voorrang of urgentie afgestemd op zorgindicatie ingezet kan worden bij de selectie van nieuwe bewoners, om het draagvlak voor de dienstverlening te behouden.

De meeste ouderen willen liever niet verhuizen en in hun vertrouwde buurt blijven wonen. Een deel van de ouderen heeft als wens om zelfstandig te wonen in de nabijheid van voorzieningen of leeftijdgenoten. Dat kan in een van de woonservicezones, in bestemde complexen. Het gaat zowel om mensen die preventief verhuizen als om mensen die actief gebruik maken van de voorzieningen. Het betreft vooral de leeftijdscategorie vanaf 65 jaar. Door de toenemende vergrijzing neemt ook de behoefte aan woningen in de woonservicezones toe. Het gaat voor twee derde om huurwoningen en voor een derde om de eigen-woning sector (serviceflats).

Mensen die met begeleiding moeten wonen doen dat zo zelfstandig mogelijk, zo nodig met ambulante zorg of begeleiding. Wonen met begeleiding kan 'gewoon in de buurt'. Voor het college is inclusief wonen dan ook het uitgangspunt. Bewoners die zelfstandig wonen met ondersteuning of die uitstromen uit een intramurale voorziening zijn vaak gebaat bij een beschutte of aangepaste woonvorm. Zorgleveranciers en corporaties werken op dit punt goed samen, zo bleek uit een recente inventarisatie.

Ambitie

De gemeente wil ouderen die willen verhuizen naar een beter passende, levensloopbestendige woning ondersteunen. Het beleid met de **woonserviceszones** wordt daarom voortgezet. Maasdelta heeft 800 woningen in de woonserviceszones, die door Maasdelta opnieuw worden gelabeld als 'verzorgd wonen'. Ook worden er de komende jaren nog 130 extra woningen voor senioren gelabeld. De gemeente ziet graag dat deze woningen gelabeld blijven voor ouderen, eventueel gekoppeld aan een zorgindicatie. Zo kunnen de woningen worden toegewezen aan wie ze het meest nodig hebben. Een bijeffect is dat de doorstroming uit eengezinswoningen wordt bevorderd. De wooncoach vervult daarbij een nuttige rol. Ouderen die potentieel willen verhuizen worden voorgelicht en gedeeltelijk begeleid. De wooncoach kan worden omgezet van pilot naar definitief.

De gemeente biedt voor eigenaar-bewoners toegang tot de zogeheten '**blijverslening**'. Die is bedoeld voor eigenaren die hun woning willen aanpassen aan de aanstaande oude dag.

Steeds meer willen ouderen ook kleinschalig bijeen wonen. Als er behoefte is aan vraaggericht ontwikkelen van nieuwbouw voor ouderen in koopsector en vrije huursector (ook als **woongroepen** of in hofjes) ondersteunt de gemeente dat. '**Geclusterd wonen plus**' kan worden ontwikkeld op drie plaatsen. In de Zonneburcht naast de Tweemaster wordt dit nu gerealiseerd. In de omgeving van de Driemaashave en in en/of rond de Vloot zullen de mogelijkheden worden verkend.

Speerpunten

19. Wonen in de woonservices zones bevorderen.
20. Ouderen bewust maken van tijdig nadenken over huisvesting op oude dag (Wooncoach, campagne).
21. 'Verzorgd wonen plus' uitbreiden, voor Maassluisse ouderen.



Bron: gemeente Maassluis

Opgave 6: Leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen

Analyse

In Maassluis is het prettig wonen, vinden bewoners zelf volgens de Monitor Leefbaarheid en Veiligheid en Welzijn 2018. Daaruit blijkt dat 93% van de inwoners de eigen buurt (zeer) prettig om in te wonen

vindt. Natuurlijk heeft Maassluis ook betere en minder gewilde buurten maar wijken of buurtjes die echt slecht scoren zijn er niet of nauwelijks. Het beleid van herstructurering en opknappen van wijken heeft zijn vruchten afgeworpen. De inzet van de gemeente op schoon, heel en veilig in de openbare ruimte blijft noodzakelijk én doeltreffend en deze zal worden voortgezet.

Het bevorderen van de leefbaarheid en het voorkomen van woonoverlast is voor de gemeente en partners een voortdurende opdracht. Waarbij de aanpak soms niet gemakkelijk is omdat er sprake is van multi-problematiek. Helaas ervaren sommige bewoners ernstige woonoverlast, zoals geluidsoverlast, vervuiling, onrechtmatig gebruik van de woning, burenruzie, agressie, bedreiging, vandalisme en verward gedrag met een grote negatieve impact op de leefbaarheid.

Steeds vaker worden woningen - al dan niet kamergewijs- verhuurd aan meer personen dan waarvoor de woning is ontworpen. Deze overbewoning kan ook leiden tot woonoverlast, zoals in de vorm van geluidshinder en drukte op straat. Overbewoning treedt dikwijls op bij de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten in grote panden. Deze werknemers zoeken goedkope woonruimte, die hen vaak wordt geboden in panden die gehuurd of gekocht worden door de werkgever (uitzendbureau). Op dit moment is het (nog) niet mogelijk handhavend op te treden bij overbewoning.

Ambitie

De gemeente Maassluis wil dat iedereen een goede woning heeft en in een fijne buurt woont. Voor het woonbeleid ligt er een aangrijpingspunt bij het bevorderen van sociale cohesie, gestoeld op wederzijds respect en gedeelde verantwoordelijkheid voor onze inclusieve samenleving, zoals beschreven in de integratienota. Met het Programma '**de wijk op maat**' wil de gemeente inzetten op een sterke sociale basis in de wijk en buurt. Op basis van vraagstukken vanuit de bewoners worden interventies ingezet. Dichtbij of in de directe woon- en leefomgeving. Met als doel een versterking van de sociale cohesie waarin bewoners omzien naar elkaar, elkaar kennen en elkaar helpen als het nodig is. Daarom bouwen we ook al sinds jaar en dag aan gemengde wijken.

Helaas moet er soms ook handhavend worden opgetreden. Dat is zo bij het **bestrijden van woonoverlast**. De bestaande protocollen met de politie en Maasdelta zijn tegen het licht gehouden en er is een nieuwe nota Woonoverlast vastgesteld in de zomer van 2019. Betrokken partijen zijn goed op elkaar ingespeeld om meldingen via dossiervorming, snel in een interventie om te zetten.

De gemeente wil het maximaal aantal bewoners per pand gaan reguleren met een **paraplu bestemmingsplan**, zodat overbewoning in de toekomst kan worden voorkomen.

Speerpunten

22. Sociale cohesie bevorderen, onder meer via het programma 'de wijk op maat'.
23. Stevige samenwerking met betrokken partijen bij aanpakken overlast.
24. Overbewoning tegengaan.

Opgave 7: Tijdelijk wonen

Analyse

Er is in Maassluis behoefte aan pauzewoningen voor bewoners uit Maassluis, die een korte periode een woning zoeken. Voorheen bood de particuliere (kamer)markt een oplossing. Door de grote druk op de woningmarkt is het tegenwoordig nauwelijks meer mogelijk om zelf onderdak te regelen. Het gaat dikwijls om gescheiden mensen, of mantelzorgers. De behoefte gaat uit naar betaalbaar, tijdelijk onderdak met een basiskwaliteit. Momenteel worden ongeveer 75 te slopen woningen tijdelijk verhuurd. Onderzoek wijst uit dat er behoefte is aan een verdubbeling van het segment Pauzewonen. Pauzewoningen kennen een tijdelijk huurcontract, de bewoner moet zelf zorgen voor een volgende stap op de woningmarkt.

In Maassluis verblijven ook steeds meer arbeidsmigranten. De ligging dichtbij seizoensarbeid in het Westland speelt daarin een belangrijke rol. De precieze aantallen zijn niet altijd bekend. Veel arbeidsmigranten staan niet ingeschreven in Basisregistratie Personen (BRP), wonen in bij anderen, zitten in onderhuur of verblijven in panden die kamergewijs worden verhuurd. Zowel het Rijk, de Provincie als de gemeente willen de huisvesting van arbeidsmigranten beter in beeld brengen en in goede banen leiden. In Maassluis zijn in 2019 ongeveer 900 EU-arbeidsmigranten, die zijn ingeschreven in de basisregistratie personen. Zij werken hier vaak al jaren. Dikwijls hebben ze een huishouden gevormd en hebben ze ook op de woningmarkt intussen hun weg gevonden.

Een ander deel van de arbeidsmigranten verblijft kort in Nederland. Deze mensen hebben niet het perspectief om zich hier te vestigen. Werk staat voorop, en huisvestingskosten dienen liefst zo laag

mogelijk te zijn. Zij zijn dikwijls ook niet ingeschreven. Uitzendbureaus of andere werkgevers spelen een grote rol bij het aanbieden van werk en zijn vaak ook partij in de tijdelijke huisvesting. Deze groep arbeidsmigranten vindt dikwijls een plek in kamergewijs verhuurde panden, die ook worden aangekocht voor dat doel. De toename van arbeidsmigranten in Maassluis verdringt andere groepen woningzoekenden, zoals met name starters op de woningmarkt (o.a. door opkopen van woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten door beleggers, werkgevers of uitzendbureaus). Door de combinatie van een tijdelijk verblijf van veel mensen die weinig onderlinge band hebben, met een gebrekkige binding met de omgeving kan dat snel overlast geven in een buurt. Bestaande convenanten met uitzendbureaus die arbeidsmigranten huisvesten bevatten nog geen afspraken over huisregels of consequenties bij het veroorzaken van woonoverlast. Afspraken hebben slechts betrekking op inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) na verblijf voor bepaalde tijd. Het weren van overbewoning in woonwijken betekent dat de gemeente een passend alternatief wil bieden dat overlast probeert te verminderen. Zo'n alternatief vermindert ook de concurrentie op de woningmarkt.

Ambitie

De gemeente streeft naar een vergroting van het segment **pauzewoningen** voor bewoners uit Maassluis naast de sloopwoningen die daarvoor momenteel worden ingezet. Een verdubbeling van dit aantal met een regulier segment pauzewoningen ziet de gemeente als een opgave voor Maasdelta, blijkens de recente behoefteanalyse. We verwelkomen initiatiefnemers met concepten voor spoedzoekers die geholpen zijn met tijdelijke woonruimte, al dan niet voor gemeubileerde verhuur. Dit kan bijvoorbeeld ook via de transformatie van vastgoed.

De gemeente ziet dat er behoefte is aan passende huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarom staan we open om initiatieven voor goed gereuleerde **short-stay** woonruimte voor arbeidsmigranten (SNF-keurmerk) mogelijk te maken. Het realiseren van short-stay voorzieningen voor arbeidsmigranten zien wij in de eerste plaats als een opgave voor werkgevers.

Speerpunten

25. Segment pauzewoningen uitbreiden.
26. Kopen om te verhuren terugdringen ten behoeve van de leefbaarheid in bestaande wijken.
27. Verkennen of short-stay woonruimte voor arbeidsmigranten dichtbij werkgelegenheid mogelijk is.

Overzicht speerpunten

1. Passend huisvesten

1. Nieuwbouw meer richten op €180.000 - €220.000 en € 220.000 - €320.000.
2. Aanbod betaalbare koop (met verkoop regulerend beding) uitwerken voor € 180.000 - €220.000.
3. Minimum omvang sociale huur voorraad is 33%, ombuigingen in bouwprogramma noodzakelijk.
4. Sociale voorraad uitbreiden tot 6020 woningen in 2030.
5. Menging en betaalbaarheid garanderen met doelgroepenverordening.

2. Doorstroming en woonruimtebemiddeling

6. Meer doorstroming door het bouwprogramma vooral te richten op appartementen en grondgebonden woningen voor senioren,
7. Voorrang voor doorstromers die een eengezinswoning achterlaten.
8. Labelen van schaarse segmenten voor knelgroepen.
9. Doorstroom ouderen naar passende levensloopbestendige woningen bevorderen.
10. Toepassen directe aanbieding bij knelgroepen en personen 'tussen wal en schip'.

3. Bouwen, bouwen, bouwen

11. Verhoging van het jaarlijkse bouwprogramma naar gemiddeld 175 woningen.
12. Woningvoorraad tenminste 17.100 woningen in 2030.
13. Nieuwe locaties vinden voor 400 à 500 woningen (binnenstedelijk, herbestemming).
14. De herstructurering van Sluispolder-west en de Burgemeesterswijk afronden.
15. Nieuwbouw op Het Balkon, Wilgenrijk, de Kade en overige locaties.

4. Maassluis duurzamer maken

16. Opstellen van een warmtetransitievisie.
17. Samen optrekken met Maasdelta bij het klimaatadaptief maken en de warmtetransitie in de sociale huurvoorraad.
18. Stimuleren en faciliteren in de particuliere sector met 'no-regret' maatregelen.

5. Wonen met begeleiding en zorg

19. Wonen in de woonservices zones bevorderen.
20. Ouderen bewust maken van tijdig nadenken over huisvesting op oude dag (Wooncoach, campagne).
21. 'Verzorgd wonen plus' uitbreiden, voor Maassluisse ouderen.

6. Leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen

22. Sociale cohesie bevorderen, onder meer via het programma 'de wijk op maat'.
23. Stevige samenwerking met betrokken partijen bij aanpakken overlast.
24. Overbewoning tegengaan.

7. Tijdelijk wonen

25. Segment pauzewoningen uitbreiden.
26. Kopen om te verhuren terugdringen ten behoeve van de leefbaarheid in bestaande wijken.
27. Verkennen of short-stay woonruimte voor arbeidsmigranten dichtbij werkgelegenheid mogelijk is.

Bijlage 1 Geconsulteerde partijen en bronnen

Geconsulteerde partijen

De gemeente hecht eraan om betrokken partijen de gelegenheid te geven hun opvattingen en ervaringen in te brengen. Ten behoeve van deze Woonvisie is gesproken met de volgende organisaties:

- Maasdelta
- Projectontwikkelaars: Wilgenrijk, BPD, De Kade
- Makelaarskantoren: Koeze, Opschoor, Dolphijn.
- Hypotheek adviseurs: Rabo-westland, Eurohypotheken, FDC Putman, de Hypotheker
- VBBM, bestuur en delegatie bewonerscommissies
- VAC Maassluis

Bronnen

De onderstaande bronnen zijn gebruikt

- Gemeente Maassluis, Coalitieakkoord
- Gemeente Maassluis, Woonvisie Maassluis 2016-2020
- Gemeente Maassluis, Beleidsvisie Integratie 'Samen naar een gedeelde toekomst!'
- Gemeente Maassluis, Wonen met zorg voor ouderen
- Gemeente Maassluis, Maatwerk en Pauzewonen
- Gemeente Maassluis, Programma: De wijk op maat
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 – 2030
- Feitenkaart Inkomensgegevens Rotterdam en regio 2015
- ABF Research, Primos 2018
- ABF Research, WoON 2018, Samenvatting voor het samenwerkingsverband MVS
- SpringCo, de Grote Omgevingstest Zuid-Holland
- OTB/ CBS, Monitor Koopwoningen
- Woonnet Rijnmond, gegevens Woonruimtebemiddeling