

Woonvisie

2016 - 2020



Raadsbesluit februari 2016

www.maassluis.nl

Voorwoord

In de afgelopen jaren is veel gedaan en bereikt op het vlak van bouwen en wonen. Denk aan herstructurering van de Burgemeesterswijk en de bouw van Het Balkon. Ook de herstructurering van de Sluispolder-West en de bouw van de nieuwe woonwijk Wilgenrijk zijn voortvarend van start gegaan. Maassluis blijft zo een aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en te leven.

De volkshuisvesting is volop in beweging: er komt bijvoorbeeld steeds meer invloed voor inwoners op de woningen die worden gebouwd. Woningcorporaties moeten zich vanwege de nieuwe Woningwet meer richten op de huishoudens met de lage inkomens. De nieuwe Woningwet biedt in samenhang met andere wetgeving, gemeenten ook meer mogelijkheden en instrumenten om te sturen, onder meer op voor wie, hoeveel en wat voor type woningen er worden gebouwd. En de nieuwe Huisvestingswet geeft extra mogelijkheden rondom de toewijzing van woningen. Het college wil die mogelijkheden benutten, om te zorgen voor aantrekkelijke gemengde wijken voor zowel jong, oud, rijk als arm (Maassluis voor iedereen), voor een evenwichtige groei van de stad (Maassluis bij de tijd) zodat ieder die woont of wil wonen in Maassluis een woning kan vinden die bij hem of haar past (Maassluis biedt een wooncarrière).

Een woonvisie is daarbij een belangrijk instrument. De nieuwe Woningwet stelt immers dat zonder woonvisie er geen bindende afspraken met de woningcorporaties kunnen worden gemaakt. Deze woonvisie geeft de richting aan voor de volkshuisvesting. Ook de komende jaren gaan we intensief samenwerken met de woningcorporaties, de actieve bewonersorganisaties verenigd in de Vereniging Bewoners Belangen Maassluis, de particuliere investeerders en andere organisaties.

Deze woonvisie geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat de gemeente Maassluis voor ogen staat. Voor de komende 4 jaar is de kern daarvan: behouden van de betaalbare voorraad, bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering, en het optimaal benutten van mogelijkheden voor meer doorstroming. De Woonvisie bouwt voort op drie belangrijke documenten:

- het coalitieakkoord 2014-2018.
- de ruimtelijke structuurvisie 2012-2025
- de afspraken voor de subregio “Waterweg” uit de Woonvisie 2014-2020 van de stadsregio

Maassluis staat er goed bij, maar de stad is nooit af.

De Woonvisie Maassluis 2016-2020 is vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van 16 februari 2016.

Arnold Keijzer,
wethouder Bouwen en Wonen

Inhoud

1. Waarom een woonvisie.....	5
Waarom een woonvisie.....	5
De rol van de gemeentelijke overheid	5
Wat beoogt de Woonvisie.....	5
Uitgangspunten	6
Leeswijzer	6
2. Trends, feiten en cijfers	8
Samenleving en economie	8
Woningwet	8
Huisvestingswet	9
Sociaal domein	9
Inwoners en bevolkingsontwikkeling	10
Woningvoorraad	10
Koopwoningmarkt	11
Huurwoningmarkt	11
Ontwikkeling doelgroep sociale huisvesting	12
Woonmilieus	12
Bouwprogramma en sloop	13
3. Aantrekkelijke wijken in Maassluis	14
Analyse	14
Ambitie	14
Uitwerkingsrichtingen	14
Samenwerkingsafspraken met projectontwikkelaars en bouwers	15
4. Van jong tot oud in Maassluis.....	16
Analyse	16
Ambitie	16
Uitwerkingsrichtingen	16
Samenwerkingsafspraken met zorgaanbieders en corporaties	17
5. Een betaalbare huurvoorraad in Maassluis	18
Analyse	18
Ambitie	18
Uitwerkingsrichtingen	19
Prestatieafspraken met Maasdelta, VBBM en Vestia.	19
Bijlage 1: Opbrengst bouwstenenbijeenkomst.....	20
Thema 1: Aantrekkelijk wijken, prettige buurten	20
Thema 2: Ouder worden in de juiste woning.....	20
Thema 3: Betaalbare huurvoorraad	20
Bijlage 2: Basisgegevens.....	21
Algemeen	21
Prognose ontwikkeling doelgroep en voorraadsegmenten	21
Schaarste	21
Bouwprogramma.....	23

1. Waarom een woonvisie

Waarom een woonvisie

Maassluis is een aantrekkelijke stad om te wonen. Maassluis ligt gunstig ten opzichte van grootstedelijke voorzieningen. In de nabije omgeving is een groot aanbod van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Recreatiemogelijkheden zijn er zowel in de gemeente als het nabijgelegen Midden-Delfland. De gemeente wil dat zo houden én verder verbeteren. Het beleid voor wonen is de laatste jaren sterk in beweging. De kaderstellende rol van de lokale overheid is belangrijker geworden sinds de herziening van de Woningwet. In de koopsector is de hypotheekrenteaftrek aangescherpt, evenals de hypothecaire financieringsruimte van particulieren. De gereguleerde huursector veranderde ook ingrijpend, met beperking in de toegang en passendheidseisen voor sociale huurwoningen. Een woonvisie is dus een nuttig instrument voor Maassluis. Daarmee levert Maassluis een actieve bijdrage aan prettig wonen voor *alle* inwoners.

De rol van de gemeentelijke overheid

Wonen is van mensen zelf. Vrije keuze in het maatschappelijk verkeer is het uitgangspunt. De rol van de gemeente is dan ook in de eerste plaats om te zorgen voor een passend ruimtelijke orderingsproces en voldoende bouw mogelijkheden. Bijzondere aandacht is er voor de sociale huursector, waar de gemeente een richtinggevende bevoegdheid heeft naar de woningcorporaties. Die moeten er voor zorgen dat mensen met een krappe beurs ook fatsoenlijk kunnen wonen. Daarnaast heeft de gemeente op grond van de Huisvestingswet een rol bij de woonruimteverdeling. De gemeenten in Rijnmond maakten daarover recent afspraken. Tot op uitvoerend niveau heeft de gemeente een rol bij het realiseren van een prettige woonomgeving.

Wat beoogt de Woonvisie

In de woonvisie legt de gemeente de ontwikkelrichting voor het beleidsterrein Wonen vast. De Woonvisie doet dus uitspraken over de gehele gemeente Maassluis en alle inwoners en woningzoekenden. Deze woonvisie geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat de gemeente Maassluis voor ogen staat in de jaren 2016 – 2020, voortbouwend op drie documenten:

- het coalitieakkoord 2014-2018.
- de ruimtelijke structuurvisie 2012-2025 met de uitwerking van het beleidsveld wonen.
- de afspraken voor de subregio “Waterweg” uit de Woonvisie 2014-2020 van de gemeenten uit Stadsregio Rotterdam, waarmee de afstemming wordt gelegd met het ruimtelijk beleid en het woonbeleid van de provincie Zuid-Holland.

De woonvisie is daarmee het kader voor beslissingen door de gemeente op het beleidsterrein wonen. Voor de realisatie van deze visie werkt de gemeente dan ook graag en nauw samen. In het bijzonder betreft dat de samenwerking en (prestatie-)afspraken met de georganiseerde bewoners (VBBM) en betrokken woningcorporaties (Maasdelta en Vestia). Daarnaast met betrokken organisaties, zoals bouwers, ontwikkelaars, zorgpartijen en vele vrijwilligersorganisaties. Zij hebben allen input geleverd op een bouwstenenbijeenkomst in het stadhuis op 19 mei 2015. Vanzelfsprekend is bij het opstellen van deze Woonvisie aandacht besteed aan de afspraken van de gezamenlijke gemeenten die zijn gemaakt in de (sub-)regio.

Bij het opstellen van deze Woonvisie hebben wij bekeken welke raakvlakken er zijn met andere gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Zo bepleit de recente Cultuurvisie net als de Ruimtelijke structuurvisie (2012) het behoud van aantrekkelijk wonen, werken en leven in Maassluis, met haar mooie historische binnenstad en tal van aantrekkelijke voorzieningen zoals theater, muziek, cultuur, sportverenigingen, winkels, goed OV en gratis parkeren, enz. De gemeente werkt ook aan visie en beleid op het onderwerp duurzaamheid. De woningvoorraad is daarin een belangrijke schakel. Juist door energiebesparing kan een grote bijdrage aan duurzaamheid worden bereikt: ongeveer 60% van de CO2-uitstoot in Maassluis komt door de gebouwde omgeving.

Uitgangspunten

De gemeente Maassluis heeft drie uitgangspunten voor het woonbeleid in de jaren 2016 - 2020. Zij zijn afgeleid van de hierboven genoemde documenten. Bij de uitwerkingen die we in de volgende hoofdstukken aan onze woonvisie geven staan deze uitgangspunten steeds centraal.

✓ *Maassluis voor iedereen*

Maassluis wil aantrekkelijke gemengde wijken voor zowel jong, oud, rijk als arm. Maassluis streeft binnen deze woonmilieus naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen en met woningen in verschillende prijsklassen, die aansluiten bij de woonlasten die mensen in Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen.

✓ *Maassluis bij de tijd*

De gemeente streeft naar een evenwichtige groei van de stad. Ook in deze veranderende tijden wil Maassluis blijven werken aan de toekomst. Dat verhoogt de toekomstwaarde van de stad als aantrekkelijke woonplaats en zorgt dat de leefbaarheid in de wijken goed is. De economische omstandigheden zijn een reden om te zorgen voor een optimale afstemming van woningbouwvraag en –aanbod, niet voor uitstel of afstel.

✓ *Maassluis biedt een wooncarrière*

Of het nu gaat om gezinsuitbreiding of passend wonen als je ouder wordt, 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

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (trends, feiten en cijfers) leest in u kort bestek welke ontwikkelingen van belang zijn voor de visie en beleidsrichtingen voor het wonen. Daarna volgen drie hoofdstukken die uitwerking geven aan de thema's die centraal staan.

Dit zijn:

✓ *Aantrekkelijke wijken in Maassluis*

Dit thema behandelt alle aspecten die te maken met de *aanbodkant van het wonen*; woonmilieus, herstructurering, nieuwbouw en opdrachtgeverschap.

✓ *Van jong tot oud in Maassluis*

Dit thema gaat in op de *vraagkant van woningmarkt* en het beleid om tegemoet te komen aan de verschillende woon- en verhuiscwensen.

✓ *Een betaalbare huurvoorraad in Maassluis*

Dit thema gaat nader in op de sociale huursector en de bijdrage die de woningcorporaties leveren.

Elk van deze hoofdstukken start met de analyse, gevolgd door de ambities. Daarna volgt de wenselijke uitwerkingsrichting, in de wetenschap dat de gemeenten daarvoor met andere partijen de samenwerking zal opzoeken. Steeds wordt afgesloten met de vormgeving van het overleg of de afspraken met de partijen die er (mede) uitvoering aan moeten gaan geven. Als bijlage zijn de hoofdlijnen uit de bouwstenenbijeenkomst opgenomen (hoofdstuk 6).



2. Trends, feiten en cijfers

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangssituatie waarop de Woonvisie is gebaseerd. Het staat stil bij enkele trends en trendbreuken die van invloed zijn op wonen. Daarna komen afzonderlijke aspecten van de woningmarkt aan bod, zoals demografie, bouwprogramma, woonmilieus, sociale voorraad en slaagkansen.

Samenleving en economie

- ✓ *Mensen zijn mondiger geworden*
- ✓ *Economische recessie remt de woningmarkt*

Nederland verandert van een verzorgingsstaat in een participatiesamenleving. Mensen willen het liefst zelfstandig zijn en zijn onmiskenbaar mondiger geworden. De overheid kent beperkingen in wat zij kan regelen of voorkomen. “Van iedereen die dat kan, wordt gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor zijn of haar leven en omgeving”, aldus de regering in de troonrede 2013. Nederland lijkt in 2015 weer op veren uit een flinke economische recessie. In combinatie met doorgevoerde bezuinigingen zijn er maar weinig Nederlanders die niets hebben gemerkt van veranderende tijden.

Woningwet

- ✓ *Invloed gemeente neemt toe*
- ✓ *Corporaties richten zich op huishoudens met een smalle beurs*

De herziene Woningwet regelt dat woningcorporaties zich moeten richten op de woningzoekenden met een kleine beurs. Woningcorporaties worden geacht werkzaam te zijn voor huishoudens met een inkomen tot maximaal het modale inkomen (in 2015: €34.911). Daarbinnen moeten de woningcorporaties meewerken aan het beperken van het gebruik van Huurtoeslag, door (op een kleine marge na) woningzoekenden die voor Huurtoeslag in aanmerking komen een woning toe te wijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag. Een flink deel van de nieuwe verhuringen vindt plaats aan deze huishoudens. Voor de woningcorporaties betekent dat een grote opgave, omdat veel woningen bij leegkomst minder huurverhoging kunnen krijgen dan waarmee tot voor kort werd gerekend. Ook zal soms tot huurverlaging moeten worden besloten.

De huurprijzen van woningcorporaties zijn eveneens begrensd door de herziene Woningwet. De liberalisatiegrens (maandhuur van € 710, prijspeil 2015) is de grens voor de sociale sector. Eenmalig moeten Maasdelta en Vestia besluiten welke woningen in Maassluis tot de sociale of de vrije sector gaan behoren. Daarover moeten zij vóór 2017 de zienswijze van de gemeente vragen.

Huisvestingswet

- ✓ *Voorrang bij aantoonbare schaarste*
- ✓ *Beleid moet schaarste opheffen*

De nieuwe Huisvestingswet gaat uit van een open woningmarkt waar mensen zelf hun weg kunnen vinden. Bij aantoonbare schaarste kunnen gemeenten tijdelijk sturen via de huisvestingsvergunning. De gemeenten in Rijnmond hebben in 2015 een gezamenlijke regeling afgesproken, die wordt uitgevoerd door Woonnet Rijnmond. Om te sturen op de woonruimteverdeling moet aan voorwaarden worden voldaan. Allereerst moet er sprake zijn van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Om dit te beantwoorden is voor de stadsregio Rotterdam onderzocht welke groepen in de knel komen (voorrangstabel, art. 2.3.9. uit de verordening). Dan blijkt dat in Maassluis vooral gezinnen, jongeren onder de 23 jaar en grote huishoudens een aanzienlijk langere wachttijd en een lagere slaagkans hebben. De marktdruk bij eengezinswoningen, jongerenwoningen en grote woningen (meer dan 4 kamers) is relatief hoog, zoals blijkt uit de monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2014. Deze Woonvisie toont aan dat woonruimteverdeling de komende jaren het juiste instrument is om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan. De Huisvestingswet benadrukt dat de gemeente zich moet inspannen om de schaarste op te heffen. Dat gebeurt lokaal en regionaal. Met de instrumenten nieuwbouw en doorstroming zullen meer woningen beschikbaar dienen te komen voor knelgroepen.

Sociaal domein

- ✓ *Sociaal domein naar gemeenten*
- ✓ *Wonen en zorg extramuraal*

Niet alleen bij wonen neemt de rol van de gemeente toe. Juist in het sociale domein heeft de gemeente een belangrijke rol gekregen. In veel gevallen is samenwerking met zorgpartijen, bedrijfsleven en vrijwilligersorganisaties de aangewezen weg om tot aansprekende resultaten te komen. Juist in het sociale domein is het inspelen op de participatiesamenleving een belangrijk gegeven. Daarvoor verwijzen we naar de Sociale structuurvisie van de gemeente. Scheiden van wonen en zorg is een ontwikkeling die vanuit landelijk beleid sterk wordt doorgevoerd. Alleen inwoners met een ernstige ziekte of beperking, die intensieve zorg nodig hebben, komen nog in aanmerking voor opvang in verpleeghuizen of andere intramurale instellingen. Alle andere inwoners blijven zelfstandig wonen. Ondersteuning en zorg wordt indien nodig in de thuissituatie of in de buurt (dagbesteding) geboden (extramuralisering). Ook voor wie veel of specialistische zorg nodig heeft. De zorginstellingen zijn hierop goed ingespeeld. Huishoudelijk hulp, begeleiding en dagbesteding is op indicatie beschikbaar. Veel ouderen willen graag in hun eigen woning of in ieder geval hun eigen wijk blijven wonen. Er zal dus een groter deel van de reguliere woningvoorraad bewoond blijven worden door zelfstandig wonende ouderen. Dit betekent dat er minder woningen vrijkomen voor doorstroming.

Inwoners en bevolkingsontwikkeling

- ✓ *Groeiende bevolking*
- ✓ *Vergrijzing en ontgroening*
- ✓ *Steeds meer kleine huishoudens*

Het aantal inwoners in Maassluis zal weer langzaam gaan groeien, volgens de PRIMOS-prognose. Op basis van de bevolkingsprognoses van het CBS én het gemeentelijke bouwprogramma zal het inwonertal groeien van 32.200 in 2015 tot 32.650 in 2020. In deze prognose is de toename van de buitenlandse migratie, voornamelijk vanwege arbeidsmigratie uit de EU, door het CBS aan de lage kant geschat. Daarom gaan we uit van ongeveer 100 nieuwe inwoners per jaar.

De bevolking in Maassluis vergrijst langzaam. Dat is een ontwikkeling die al een tijd plaatsvindt. Maassluis moet zich voorbereiden op meer bewoners in de oudste leeftijdsklassen. Daarnaast zullen er minder kinderen en jongvolwassenen zijn.

In Maassluis wonen, gezien ten opzichte van andere gemeenten, relatief veel gezinnen. Maar ook in Maassluis neemt het aantal mensen toe dat alleen of met twee in een woning woont. Daardoor neemt het gemiddeld aantal personen per huishouden nog steeds af. Het aantal woningen dat nodig is om de bevolking te huisvesten neemt daardoor toe. De prognose gaat uit van een groei van tot 15.110 huishoudens in 2020, ongeveer 100 per jaar.

Hoewel de komende jaren inkomensgroei mag worden verwacht, zal ook het aantal huishoudens met een laag inkomen de komende decennia onder invloed van de vergrijzing toenemen.

Woningvoorraad

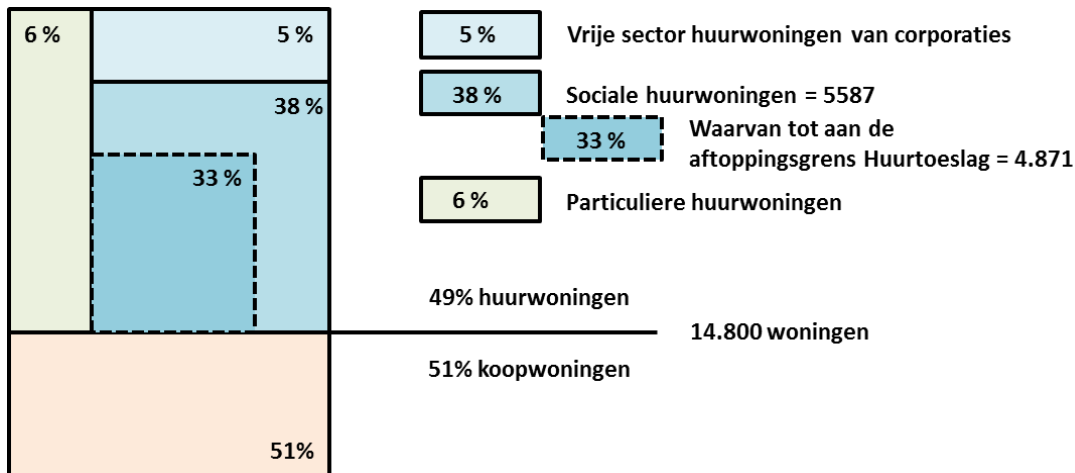
- ✓ *Klein tekort aan woningen*
- ✓ *Bijna evenveel huurwoningen als koopwoningen*
- ✓ *Evenveel eengezinswoningen als appartementen*

Er zijn geen grote verschillen tussen vraag en aanbod in de gemeente. Veruit het grootste deel van de vraag in Maassluis komt van huishoudens die reeds in de gemeente wonen. Het aantal verhuisde huishoudens is sinds de jaren '10 van deze eeuw met circa 15% gedaald. Vooral het aantal doorstromers uit een koopwoning is sterk afgenomen. Het aantal doorstromers vanuit huurwoningen en het aantal starters is licht gestegen. Ook de verhuismobiliteit naar koopwoningen toe is flink afgenomen. De doorstroming naar de huur is sterk toegenomen. Maassluis heeft anno 2015 ongeveer 14.800 woningen, 49% huurwoningen en 51% eigen woningen. Er zijn 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. Drie op de tien huurwoningen zijn een eengezinswoning, zeven op de tien zijn een appartement. De meeste eengezinshuurwoningen hebben een prijs tussen €618 tot €710 (dat is tussen aftoppingsgrens van de Huurtoeslag en de liberalisatiegrens).

De omvang van de voorraad sociale huurwoningen (waarvoor huishoudens een inkomen onder de € 34.911 dienen te hebben, prijspeil 2015) bedraagt volgens opgave van de woningcorporaties in juli 2015 5.587. De sociale huurvoorraad is in Maassluis 38% van de totale woningvoorraad en voor het overgrote deel in eigendom bij Maasdelta. Vestia heeft een zeer kleine voorraad van ongeveer 200 woningen.

Halverwege het jaar 2015 zijn er 4.871 (van de 5.587) woningen met een huurprijs van maximaal € 618 waarvoor nog Huurtoeslag mogelijk is (de hoge aftoppingsgrens). 716 woningen hebben een huurprijs tot de liberalisatiegrens van €710 (5%). Van de corporatiewoningen hebben er 722 (5%) een geliberaliseerde huurprijs boven de €710. De particuliere huursector is 6% van de totale woningvoorraad.

Woningvoorraad naar eigendom en prijssegment



bron:

- voorraad: CBS
- voorraadsegmenten: ABF research, Ontwikkeling doelgroepen Maassluis 2015-2030, 2015.
- omvang sociale voorraad: opgave corporaties.

Koopwoningmarkt

- ✓ *Wonen is duurder geworden*
- ✓ *Woonduur neemt toe, verhuizingen nemen af, doorstroming daalt*
- ✓ *Starters komen lastiger aan hun eerste woning*

Het wonen in Nederland ondervindt invloed van de economische recessie. Dat leidt tot een laag consumentenvertrouwen en toegenomen kans op baanverlies. De leenplafonds voor nieuwe hypotheek en fiscale behandeling van nieuwe hypotheek (verplicht annuïtair aflossen) zijn obstakels voor toetreders. Vooral mensen die alleen gaan wonen hebben moeite om financiering rond te krijgen als die is gebaseerd op alleen één modaal inkomen. Dit alles remt de koopmarkt. De prijzen zijn gedaald en het aantal verhuizingen is afgenomen. Door het 'onder water staan' is de bereidheid tot verhuizen ook gedaald. Aan de positieve kant staat dat de rente historisch laag is. Dit houdt de maandlasten voor nieuwe koopcontracten toch redelijk betaalbaar zijn. De nieuwbouw is vanwege de economische crisis ook afgenomen. Al met al is de conclusie dat het kopen van een woning voor toetreders op de koopmarkt blijvend lastiger is geworden.

Huurwoningmarkt

De huurmarkt is flink opgeschud door nieuwe –beperkende– regels voor woningcorporaties. Huurders met een bovenmodaal inkomen komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen moeten door corporaties bijna zonder uitzondering worden gehuisvest in een woning onder huurtoeslaggrenzen. Corporaties mogen zich minder dan voorheen richten op leefbaarheid en op maatschappelijk vastgoed. De verhuurderheffing dwingt corporaties tot financiële keuzen, die dikwijls leiden tot een combinatie van besparing op bedrijfskosten, lagere investeringen en huurverhogingen. Huurders blijven hierdoor langer in hun huidige woning. Ook op de huurwoningmarkt neemt de doorstroming dus af. De vraag naar huren is echter gegroeid. Dat komt omdat een groter deel van de woningzoekenden niet kan kopen. Ook is een reden dat mensen niet willen vastzitten aan een huis, gezien de onzekere economie. Omdat woningzoekenden vanwege de druk binnen de sociale woningsector niet snel slagen, zijn sommigen uitgeweken naar de duurdere vrije sector huur, volgens het Woon2012.

Ontwikkeling doelgroep sociale huisvesting

- ✓ *Doelgroep blijft ongeveer gelijk*
- ✓ *Scheefwonen maakt dat de voorraad sociale huurwoningen niet kan afnemen*

De voorraad sociale huurwoningen is bedoeld voor huurders met een beperkt budget. De omvang van de doelgroep is in Maassluis 39 % van alle huishoudens. Dat is in regionaal verband gezien een hoog percentage. Een deel van de huishoudens (23%) die tot de doelgroep behoort, woont in een eigenwoning. Zij worden bij het bepalen van de behoefte aan sociale huurwoningen buiten beschouwing gelaten.

Vijf procent van de huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning huurt (noodgedwongen) een huurwoning in de vrije sector (dure scheefheid). Zij hebben dus (zeer) hoge maandlasten. Ongeveer drie op de tien huurders van sociale huurwoningen heeft een inkomen dat in 2015 te hoog is als zij opnieuw voor een sociale huurwoning in aanmerking zouden willen komen (goedkope scheefheid).

In opdracht van Maasdelta en de gemeenten Maassluis is een prognose gemaakt van de ontwikkeling van de doelgroep van sociale huisvesting toegespitst op Maassluis. Dan blijkt dat het aantal huishoudens in de doelgroep dat wil huren waarschijnlijk licht zal gaan dalen. Toch is dat geen reden om de goedkope voorraad verder te verminderen. De genoemde goedkope scheefheid zal door inkomensontwikkeling van de huurders volgens deze prognose immers ook nog iets verder gaan toenemen. In andere woorden: omdat middeninkomens niet doorverhuizen uit de sociale voorraad komen er niet genoeg sociale huurwoningen vrij om de druk op de sociale huurwoningen te doen afnemen.

De ontwikkeling van doelgroepen is met de nodige onzekerheden omgeven (bijvoorbeeld rondom de ontwikkeling van de arbeidsmarkt, zoals ZZP-ers, en vluchtelingen). In prestatieafspraken zal het aantal sociale huurwoningen worden vastgelegd. De prognose zal na het Woononderzoek 2015 worden geactualiseerd.

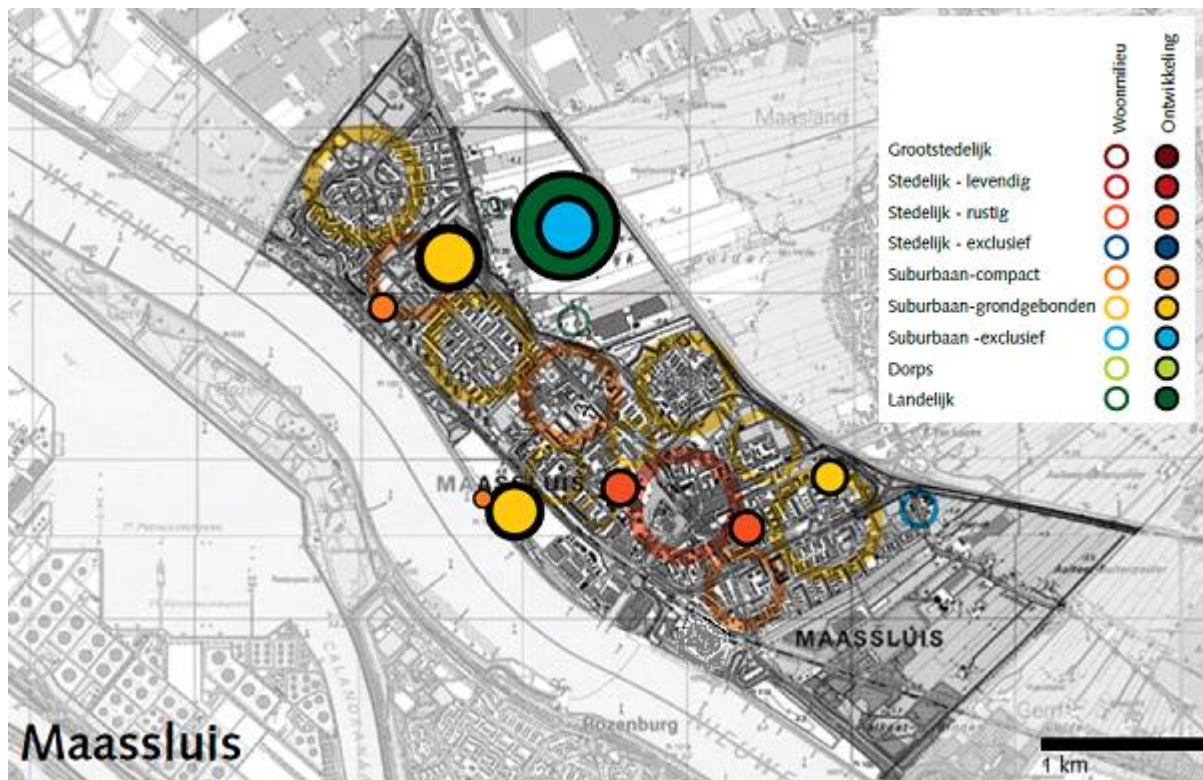
Woonmilieus

- ✓ *Klein overschot van dicht bebouwde wijken*
- ✓ *Behoefte aan meer laagbouw en een ruimere opzet bij herstructurering*
- ✓ *Ruimte voor een woonmilieu met tweekappers en vrijstaande woningen*

Woonmilieus verschillen en dat is goed. Idealiter is er voor elke woonwens dan een plaats. Uit onderzoek blijkt dat de opbouw van de woningvoorraad in Maassluis niet precies aansluit op de woonwensen. Het werken met onderscheidende woonmilieus biedt zowel lokaal als regionaal houvast om meer variatie in type locaties aan te bieden. Maassluis streeft binnen deze woonmilieus naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen en met woningen in verschillende prijsklassen. Het werken met onderscheidende woonmilieus biedt zowel lokaal als regionaal houvast om meer variatie in type locaties aan te bieden.

Er is in Maassluis een overschot aan het 'suburbaan compact' woonmilieu. Het 'stedelijk rustig' en 'suburbaan grondgebonden' woonmilieu, met meer laagbouw en een ruimere opzet, is vaker gewenst dan er feitelijk is. Lokaal en regionaal is er een tekort aan duurdere, grondgebonden woningen (2-kappers, vrijstaand) in een exclusief woonmilieu. Dat blijkt onder meer uit de Grote Woontest en het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de regionale woningbouwafspraken.

De bouwproductie in Maassluis behoeft regionale afstemming in de (sub-)regio 'Waterweg'. Uitgangspunt is samenwerking in plaats van concurrentie. Maassluis heeft een markt die licht gespannen is. Er is behoefte aan een kleine groei van de woningvoorraad.



Bouwprogramma en sloop

- ✓ *Netto uitbreiding van de woningvoorraad ten minste 100 woningen per jaar*
- ✓ *Vervangingsnieuwbouw voor herstructurering*

Maassluis heeft een bouwprogramma dat past binnen de regionale afspraken en is geaccordeerd door de Provincie Zuid-Holland. Het is deels bedoeld voor de uitbreiding van de woningvoorraad en deels ter vervanging van te slopen woningen. De plannen zijn afgestemd met de ontwikkelende partijen en deels vastgelegd in afspraken.

Het bouwprogramma correspondeert met de bevolkingsontwikkeling en de geplande herstructurering. De komende vijf jaren heeft Maassluis ambitie voor jaarlijks zo'n 160 nieuwbouwwoningen. Ook zijn er plannen voor gemiddeld 60 woningen die gesloopt gaan worden. Vanuit regionale afspraken is er ruimte om de jaarlijkse nieuwbouw te verhogen tot netto 190 woningen per jaar. De netto groei van de woningvoorraad die in plannen is opgenomen is dus tussen de 100 en 190 woningen per jaar. Dat hangt onder meer af van de vraag hoe het toevoegen van een exclusief milieu voor de regionale behoefte aanslaat. Bestaande herstructureringsplannen zijn er voor Sluispolder-west en de afronding van de Burgemeesterswijk. Uitbreidingsnieuwbouw is gepland op het Balkon en Wilgenrijk. Op het Balkon wordt een gemengde wijk met appartementen en eengezinswoningen gebouwd. Wilgenrijk is opgezet als woonmilieu voor de regionale behoefte aan exclusief wonen, waarbij er voor het eerst veel mogelijkheden zijn voor particulier opdrachtgeverschap en vrije kavels. Naast de genoemde locaties is er binnen het bouwprogramma ook elders in Maassluis ruimte voor particulier initiatief, zeker als er woningtypen worden gebouwd die op de grotere locaties nog (te) weinig worden gerealiseerd.

3. Aantrekkelijke wijken in Maassluis

Analyse

Maassluis is een fijne woonstad met over het algemeen een goede leefbaarheid. Bewoners zijn doorgaans tevreden met hun wijk en buurt. Maar de stad is nooit 'af'.

De bevolking zal nog langzaam groeien. Huishoudens blijven gemiddeld kleiner worden. Maassluis heeft een markt die licht gespannen is. Er is dus behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Er is een klein woningtekort berekend voor de komende jaren en een benodigde jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad met ten minste netto 100 woningen. Lokaal en regionaal is er een tekort aan duurdere, grondgebonden woningen (2-kappers, vrijstaand) in een exclusief woonmilieu. De uitbreiding van de woningvoorraad zal de komende jaren vooral plaatsvinden op het Balkon en in Wilgenrijk. Na 2020 komt de Kade als ontwikkellocatie in beeld.

Er is behoefte aan meer wijken waar het rustig wonen is met meer laagbouw. Er is een overschot van het 'compact suburbaan' woonmilieu. De herstructurering van Sluispolder-west zal een bijdrage leveren aan het opheffen van deze discrepantie. De stedenbouwkundige opzet voor het Balkon levert een bescheiden bijdrage aan meer laagbouw.

Ambitie

- ✓ *Maassluis streeft naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen en met woningen in verschillende prijsklassen, voor zowel jong, oud, rijk als arm.*
- ✓ *Uitbreiding van de woningvoorraad met aantrekkelijke en betaalbare woningen volgens de behoefte.*
- ✓ *Zorgen voor variatie tussen woonmilieus, om zowel lokaal als regionaal meer variatie in type locaties te kunnen aanbieden.*
- ✓ *Zorgen dat bestaande wijken en buurten toekomstwaarde hebben.*
- ✓ *Belangrijk is dat de woningvoorraad aansluit bij de woonlasten die mensen in Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen.*

Uitwerkingsrichtingen

- A. De gemeente Maassluis wil werken aan gewenste woonmilieus door
 - lopende planontwikkelingen af te ronden, zoals het Balkon en de Burgemeesterswijk.
 - nieuwe planontwikkeling te starten, zoals in Wilgenrijk. In Wilgenrijk is ruimte voor een 'exclusief suburbaan' woonmilieu, met een regionale aantrekkingskracht.
 - te werken aan herstructurering van de woningvoorraad, zoals in de start van Sluispolder-West en de afronding van de Burgemeesterswijk.
- B. Aanpakken van Sluispolder-west, als bijdrage om bestaande woonmilieus met een matige kwaliteit, hoofdzakelijk van het type compact suburbaan, te herstructureren.
- C. Consumentgericht ontwikkelen is de leidraad. De specifieke vraag van woningzoekenden binnen het kader van het gewenste woonmilieu kan per ontwikkellocatie door de ontwikkelaar, waar mogelijk met potentiële kopers/huurders, in kaart worden gebracht.
- D. Zorgen dat nieuwbouw aanvullend is. De huidige stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Balkon meer laten aansluiten bij de wens tot aanvullende suburbane woonmilieus met meer laagbouw.
- E. De afgenomen bestedingsmogelijkheden van mensen die willen verhuizen niet laten omslaan in de bouw van gemakkelijk afzetbare woningtypen, waar al veel van is of wordt ontwikkeld. Door de programmering te handhaven maar minder luxe te bouwen wordt

vastgehouden aan de kwaliteit van het gekozen woonmilieu en toch aansluiting gevonden bij consumentenwensen.

- F. De gemeente vraagt de ontwikkelaars/investeerders te onderzoeken hoe nieuwbouwplannen meer kunnen bijdragen aan de doorstroming vanuit de betaalbare huurvoorraad.
- G. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen worden deze liefst grondgebonden ontwikkeld. Levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt.
- H. De mogelijkheden om te komen tot (collectief) particulier opdrachtgeverschap (ook voor goedkopere woningen) en vrije kavels stimuleren.
- I. De buitenruimte is een belangrijk aspect van prettig wonen. De gemeente zal kansrijke projecten proberen te versterken met (extra) gemeentelijke investeringen in openbare ruimte en in voorzieningen.

Samenwerkingsafspraken met projectontwikkelaars en bouwers

- In Maassluis is er een periodiek Bouwberaad. Daarin informeren de bij de nieuwbouw en herstructurering betrokken marktpartijen, zoals ontwikkelaars, corporaties en makelaars elkaar en de gemeente over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast biedt het de kans om te komen tot een zekere afstemming van investeringen. Dit overleg wil de gemeente continueren.
- Waar mogelijk zal de gemeente met de eigenaren van de locaties (bij nieuwbouw) of het vastgoed (bij herstructurering) meerjarige afspraken maken.
- De gemeente streeft er naar dat de inbreng van toekomstige of huidige bewoners is gewaarborgd, zodat de woningbouw voldoende vraaggericht zal zijn.

4. Van jong tot oud in Maassluis

Analyse

Het aantal mutaties en de doorstroming zullen de komende jaren eerder afnemen dan groeien. Maassluis zal merkbaar gaan vergrijzen en hierdoor zal het aantal verhuizingen iets gaan afnemen. Woningen in de bereikbare voorraad komen minder vrij. Een zekere vertraging van het doorstroomproces zal dus merkbaar zijn.

Jongeren komen niet makkelijk in voor hen bestemde woningen terecht. De voorraad betaalbare starterswoningen is niet groot en de doorstroming uit die woningen verloopt moeizaam doordat er minder wordt verhuisd. Ook gezinnen zijn afhankelijk van voldoende vrijkomend aanbod (eengezinswoningen of grote appartementen).

De meeste ouderen willen graag zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Sommigen ouderen in de sociale huursector willen wel verhuizen maar zien op tegen de huursprong vanwege huurharmonisatie. Ouderen die wel verhuizen laten vaak een gewilde woning achter. Dit kan tot een verhuisketen leiden, waarvan gezinnen en starters uiteindelijk ook profiteren.

Prognoses voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad tussen 2015 en 2020 laten zien dat de goedkope scheefheid niet zal afnemen maar nog licht zal groeien.

Huishoudens die door de economische ontwikkelingen meer gaan verdienen zullen veelal in hun huidige sociale huurwoning blijven wonen. De dure scheefheid zal, mede door de gebrekkige doorstroming, toenemen van 5% naar 7% in 2020.

Bestaande woongebouwen met een '55+' label voldoen niet vanzelfsprekend aan de huidige wensen.

Bijzondere doelgroepen (uit instellingen en uit AZC's) worden door de corporaties in nauwe samenwerking met de gemeente gehuisvest. De bestaande procedures zijn adequaat en kunnen worden gecontinueerd. De gemeente houdt rekening met een blijvende taakstelling voor vluchtelingen/vergunninghouders.

Ambitie

- ✓ *Bevorderen van de doorstroming, zodat meer huishoudens een woning kunnen vinden die bij hen past.*
- ✓ *De woningvoorraad optimaal inzetten voor alle bevolkingsgroepen.*
- ✓ *Drempels om te verhuizen wegnemen.*

Uitwerkingsrichtingen

- A. In overleg met de investeerders in nieuwbouw wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn om nieuwbouw meer te richten op mogelijke verhuisketens uit eengezinswoningen (koop en huur).
- B. In overleg met de woningcorporaties gaan we bekijken of de woningvoorraad beter kan worden benut voor de gewenste doorstroming binnen de marges van de Woningwet en de Huisvestingsverordening. Verhuizen voor ouderen aantrekkelijker maken is daarbij de sleutel.
- C. Sommige ouderen hebben de wens om in een omgeving te wonen die ze als veilig ervaren. Dicht bij voorzieningen, activiteiten en bekenden. De gemeente heeft daarvoor drie woonservicezones aangewezen, in West (rond DrieMaasHave), Midden (rond de Vloot) en Oost (rond de Tweemaster). Daar worden wonen, zorg en welzijn op elkaar verbonden. Ouderen die in of nabij de zone wonen profiteren van nabijheid van de voorzieningen. De woonservicezone in Oost rond de Tweemaster is nog in opbouw.

Corporaties en zorginstellingen zijn partners om de woonservicezones goed te laten functioneren en waar nodig en mogelijk verder uit te bouwen.

- D. De verstrekking van startersleningen voor koopwoningen wordt voortgezet.
- E. Zorgpartijen, gemeente en corporatie bekijken hoe met nieuwe concepten de woonzorgzones verder kunnen worden ontwikkeld.
- F. Het bevorderen van mogelijkheden in de toewijzing om mantelzorg te verlenen kan van betekenis zijn voor de doorstroming op de woningmarkt. Mantelzorg is voor woningzoekenden in de sociale huur sinds kort een urgentiegrond.
- G. Labels die categorieën uitsluiten (zoals naar leeftijd) worden zoveel mogelijk ingewisseld voor uitnodigende woonmilieutyperingen op basis van leefstijlen (bijv. 'rustig wonen').

Samenwerkingsafspraken met zorgaanbieders en corporaties.

- De gemeente wil graag met zorginstellingen, de Adviesraad Samenlevingszaken en de corporaties samenwerken voor de verdere uitbouw van de woonservicezones. De inbreng van de gemeente ligt naast wonen vooral op het terrein van het sociaal domein. Woonvisie en Sociale structuurvisie zijn de basisdocumenten.
- De gemeente neemt het initiatief om te komen tot een periodiek overleg.

5. Een betaalbare huurvoorraad in Maassluis

Analyse

Meer inwoners zochten en zoeken een betaalbare huurwoning. De druk op de goedkope voorraad is door de economische recessie en inkomensonzekerheid vergroot en zal door vergrijzing en herstructurering groot blijven en nog toenemen. Daarom moet rekening worden gehouden met een licht afnemende slaagkans van woningzoekenden.

Maassluis heeft, zoals eerder beschreven, te maken met een lage doorstroming en veel 'goedkope scheefheid'. Er zijn op zich ruim voldoende goedkope woningen maar deze zullen de komende jaren maar beperkt beschikbaar komen door een lage mutatiegraad. Een derde deel van deze voorraad wordt bewoond door huishoudens die intussen een inkomen hebben dat hoger is dan de norm voor toegang tot de sociale huursector. Door inkomensontwikkeling neemt de goedkope scheefheid juist iets toe. Mede gezien de onzekerheden rondom inkomens- en demografische ontwikkeling lijkt het verstandig om voorzichtig om te gaan met de voorraad sociale huurwoningen. Omdat er weinig betaalbare woningen vrijkomen is daarom een voldoende grote voorraad sociale huurwoningen van belang. De uitkomst luidt dat het aantal sociale huurwoningen in Maassluis in de komende vijf jaar ongeveer gelijk dient te blijven. De gemeente is er dan ook voorstander van dat de sloop en verkoop in evenwicht zijn met de nieuwbouw.

Onder de woningzoekenden hebben gezinnen, jongeren onder de 23 jaar en grote huishoudens een aanzienlijk langere wachttijd en een lagere slaagkans dan andere groepen. De marktdruk bij eengezinswoningen, jongerenwoningen en grote woningen (meer dan 4 kamers) is relatief hoog. Dit beschouwen we als knelgroepen op de woningmarkt.

Hoge woonlasten zijn een toenemend vraagstuk voor huurders. Bij mutatie wordt doorgaans de huur verhoogd (streefhuurbeleid). Starters hebben veel meer last van hoge huren dan zittende bewoners. Verhuizen betekent meestal ook een huurverhoging. Dit remt de doorstroming. De passendheidsnorm, waarbij woningzoekende huishoudens die in aanmerking komen voor Huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens aangeboden moeten krijgen, zal dit probleem kleiner maken. Het vraagt van de corporaties wel een gematigder huurprijsbeleid.

De betaalbaarheid van huren wordt ondersteund met Huurtoeslag. Desondanks hebben veel bewoners te maken met hoge woonlasten. Dit komt mede door een hoge energierekening. In een deel van de voorraad zijn al energetische verbeteringen aangebracht, in een ander deel van de voorraad is er nog een slag te maken.

Ambitie

- ✓ *De gemeente wil dat inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning aan bod kunnen komen tegen redelijke woonlasten.*
- ✓ *Het streven is dat er voldoende keuze is voor wie goed en goedkoop wil wonen.*
- ✓ *Bij nieuwbouw en herstructurering staat betaalbaarheid voorop.*
- ✓ *De voorraad woningen met betaalbare woonlasten moet voldoende zijn.*
- ✓ *Groei van het segment woningen die eenvoudig van opzet maar wel betaalbaar zijn.*

Uitwerkingsrichtingen

Belangrijke instrumenten om schaarste tegen te gaan zijn het domein van de woningcorporaties. De gemeente Maassluis denkt aan de volgende maatregelen:

- A. Een groter deel van de sociale woningvoorraad onder de grens van de Huurtoeslag brengen. Met het huurprijsbeleid kunnen corporaties zorgen voor een voldoende groot segment woningen met huren die bereikbaar zijn met Huurtoeslag.
- B. Ten minste behoud maar liever nog uitbreiding van de voorraad kleine goedkope woningen, om schaarste bij jongere woningzoekenden (tot 23 jaar) te verminderen.
- C. Eengezinswoningen zoveel mogelijk bereikbaar houden met Huurtoeslag, omdat er een grote behoefte is aan betaalbare eengezinswoningen.
- D. Geen verlies van sociale huurwoningen die geschikt zijn voor gezinnen bij herstructurering als uitgangspunt.
- E. De corporaties wordt gevraagd om te komen met voorstellen om de doorstroming te vergemakkelijken uit woningen die knelgroepen kunnen helpen.
- F. De corporaties wordt gevraagd voorstellen te doen om nieuwbouw in herstructurering en nieuwbouw betaalbaar te houden. Gezien de afnemende huishoudensgrootte is het bouwen van woningen met een kleiner oppervlak daarvoor een reële mogelijkheid.
- G. De inzet van de woonlastenbenadering (waarbij de huurverhoging meer dan gecompenseerd wordt door lagere energielasten) voortzetten om energiebesparing en renovatie aantrekkelijk te maken voor bewoners.
- H. Om te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen meer afneemt dan nodig is wordt de sociale voorraad jaarlijks gemonitord.
- I. Omdat deze maatregelen pas op termijn effect gaan hebben ligt voor de knelgroepen 'voorrang in verband met passendheid van woonruimte' in de rede (art. 2.3.9 Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015). Jongeren onder de 23, gezinnen en grote huishoudens krijgen voorrang op voor hen geschikte woningen. De gemeente is er voorstander van om gebruik te maken van het recht om tot 50% van de verhuringen aan hen te laten toewijzen als zij ook maatschappelijke en/of economische binding met de regio hebben, waarvan de helft daarvan (25%) met Maassluis.

Prestatieafspraken met Maasdelta, VBBM en Vestia.

- De gemeente wil met de VBBM en Maasdelta de bovengenoemde acties uitwerken tot wederzijdse prestatieafspraken.
- Met Vestia zal periodiek worden afgestemd.

Bijlage 1: Opbrengst bouwstenenbijeenkomst

Op 19 mei 2015 vond in de Burgerzaal een bijeenkomst plaats waar vertegenwoordigers van diverse partijen die betrokken zijn bij wonen in Maassluis waren uitgenodigd: VBBM, Vluchtelingenwerk, VAC Maassluis, Maasdelta, Vestia, ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen en de gemeente Maassluis. Per thema, herkenbaar in de hoofdstukken 3 tot en met 5, van de deze Woonvisie geven we kort de bouwstenen volgens de aanwezigen

Thema 1: Aantrekkelijk wijken, prettige buurten

- Blijven werken aan vernieuwing en verbetering van Maassluis.
- Blijven nastreven dat de wijken plaats bieden aan verschillende bevolkingsgroepen
- De programma's moeten niet worden aangepast (handhaven van woningtype) maar er kan wel goedkoper en minder luxe worden gebouwd.
- De buitenruimte is een belangrijk aspect van prettig wonen, daarvoor kan nog meer aandacht komen.

Thema 2: Ouder worden in de juiste woning

- Labels (leeftijd, doelgroep) loslaten, dit werkt stigmatiserend en kan een reden zijn om juist niet voor een bepaalde woning (seniorenwoning) te kiezen.
- Er is behoefte aan kwaliteit en comfort. Dit is niet vanzelfsprekend terug te vinden als men van een eengezinswoning verhuist naar een kleiner huis, terwijl de huur veelal wel hoger is. Er is bereidheid om meer te betalen als er iets voor terug komt.
- Mensen verschillen enorm. De een kan en wil prima zelfstandig wonen, de ander krijgt behoefte aan een beschermde omgeving. Dit is mede afhankelijk van iemands ervaringen, netwerk en behoefte.
- Naast levensloopbestendige woningen speelt de leefomgeving een belangrijke rol. Maatschappelijke partners kunnen inspringen op deze behoefte. Maar let wel dat bewoners ook een eigen verantwoordelijkheid hebben. Een voorbeeld is een burgerinitiatief tot een moestuin waar je in kan werken en ontmoeten e.d.

Thema 3: Betaalbare huurvoorraad

- De inwoners van Maassluis met minder keuzen ook bedienen.
- Wel blijven vernieuwen, niet kiezen voor niets meer doen aan de voorraad om de betaalbaarheid te behouden.
- Zet de woonlastenbenadering in, om de energielasten te drukken.
- Zorg gezien de schaarste van woningen voor jongeren en starters voor groei van het segment goedkope, kleinere (maar wel energiezuinige) appartementen onder € 400.

Bijlage 2: Basisgegevens

Algemeen

- ✓ Gemeente Maassluis, *Sociale structuurvisie*, 2013.
- ✓ Gemeente Maassluis, *Ruimtelijke structuurvisie 2012-2025*, 2012.
- ✓ Gemeente Maassluis, *Coalitieakkoord 2014-2018*.
- ✓ Stadsregio Rotterdam, *Wonen met zorg in de stadregio Rotterdam- herziene versie*, 2015.

Prognose ontwikkeling doelgroep en voorraadsegmenten

- ✓ ABF research, *Kernpublicatie WoON 2012 Maassluis in vergelijking met metropoolregio Rotterdam Den Haag en Stadsregio Rotterdam*, 2013.
- ✓ ABF research, *Ontwikkeling doelgroepen Maassluis 2015-2030*, augustus 2015.
- ✓ *Opgave corporaties stand sociale huurwoningen*, juli 2015.
- ✓ RIGO Research en Advies, *Inzoomen op betaalbaarheid - Woonlasten in de regio Rotterdam*, 2014.

In opdracht van Maasdelta en de gemeenten Maassluis heeft ABF research een prognose gemaakt van de ontwikkeling van de doelgroep van sociale huisvesting. Elke prognose maakt gebruik van aannames. Voor deze Woonvisie is gekozen voor het scenario 'Herstel – Voorzichtig', met een jaarlijkse inkomensontwikkeling van 0,5% per jaar. Tevens is aangenomen dat het huurbeleid van corporaties gematigd zal zijn, wat betekent dat bij 60% van de mutaties de huur wordt geharmoniseerd. Dit sluit goed aan bij de nieuwe beleidslijnen die Maasdelta aan het ontwikkelen is.

De gegevens van de prognose zijn gebaseerd op de gegevens uit de oversampling van het WoON 2012 voor Maassluis, de Primosprognose en het bouwprogramma van Maassluis. De uitkomsten zijn statistisch betrouwbaar. Wel blijkt dat de steekproefgegevens licht afwijken van preciezere totaalgegevens. Zo blijkt de scheefheid volgens de inkomensafhankelijke huurverhoging (van Maasdelta) minder hoog dan in de ABF-prognose. De ontwikkeling van de segmenten is echter belangrijker dan de precieze omvang. De prognose wijst er op dat de doelgroep licht zal gaan dalen (door inkomensontwikkeling), dat de goedkope scheefheid iets toeneemt (door inkomensontwikkeling en niet verhuizen) en dat de vergrijzing doorgaat.

Schaarste

- ✓ Gemeente Maassluis, *Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam*, 2015.
- ✓ OBI, *Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2014*, 2015.
- ✓ OBI, *Kans van Slagen - Tabellenoverzicht Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2015 kwartaal 2*, 2015
- ✓ RIGO Research en Advies, *Schaarste in de regio Rotterdam - Bouwstenen bij de nieuwe huisvestingsverordening*, 2015

De stadsregio liet onderzoeken welke segmenten van de gereguleerde woningvoorraad als schaars zijn aan te merken en welke groepen er het meeste last hebben van verdringingseffecten. Er is schaarste wanneer woningzoekenden niet binnen een redelijke termijn een (passende) woning kunnen vinden.

Het blijkt dat in Maassluis vooral gezinnen, jongeren onder de 23 jaar en grote huishoudens een aanzienlijk langere wachttijd en een lagere slaagkans hebben. De marktdruk bij

eengezinswoningen, jongerenwoningen en grote woningen (meer dan 4 kamers) is relatief hoog. Zo blijkt uit de studie 'Schaarste in de regio Rotterdam' (RIGO Research en Advies, 2015). De wachttijden zijn lang, zeker voor eengezinswoningen.

Figuur 2-3 Geadverteerde woningen per cluster, naar inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden in klassen, in de regio Rotterdam, 2010-2014 (september)



De slaagkans van gezinnen en grote huishoudens is klein in Maassluis. Omdat de gezinnen de belangrijkste groep met een betaalbaarheidsrisico vormen en zij de minste mogelijkheden hebben voor alternatieven (in tegenstelling tot de jongere alleenstaanden, waarvoor ook onzelfstandige huisvesting een mogelijkheid is) staat voorrang voor deze groep voorop.

Tabel 3-1 Slaagkans per jaar naar huishoudengrootte, per gemeente in de regio Rotterdam, 2010-2013

	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5+ personen
Barendrecht	1,9%	1,4%	1,0%	0,7%	0,9%
Brielle	4,2%	2,8%	1,0%	1,0%	1,0%
Capelle aan den IJssel	5,3%	3,8%	2,6%	1,9%	1,6%
Hellevoetsluis	5,7%	5,6%	3,7%	1,9%	1,5%
Krimpen aan den IJssel	2,1%	2,1%	1,6%	0,8%	0,8%
Maassluis	5,6%	4,4%	2,8%	1,6%	2,1%
Bernisse	0,9%	1,0%	0,4%	x	x
Ridderkerk	x	x	x	x	x
Rotterdam	9,1%	7,2%	5,3%	4,2%	4,5%
Schiedam	2,9%	2,7%	2,0%	1,8%	1,7%
Spijkensisse	6,1%	4,3%	3,1%	1,4%	2,2%
Albrandswaard	1,7%	1,6%	1,1%	0,5%	0,6%
Westvoorne	3,1%	2,8%	1,2%	1,7%	3,2%
Vlaardingen	6,2%	5,2%	3,6%	3,1%	3,8%
Lansingerland	3,3%	2,8%	2,3%	1,8%	0,8%

Bouwprogramma

- ✓ Stadsregio Rotterdam, *Dat spreken we af - Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020*, 2014.
- ✓ Stadsregio Rotterdam, *Op weg naar een gezonde woningmarkt - verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam*, 2010.
- ✓ Fakton, *Effectieve vraag Maassluis*, 2014.

Met de regiogemeenten in de subregio Waterweg, de regio Rotterdam en de Provincie Zuid-Holland, zijn er afspraken ('Dat spreken we af', 2014) over de bandbreedte van onderstaand bouwprogramma:

	<i>2014-2020</i>		<i>per jaar</i>	
	Min.	Max.	Min.	Max.
<i>Realisatieverwachting</i>				
Wilgenrijk	250	700		
Het Balkon	250	300		
Burgemeesterswijk	150	200		
Sluispolder-w/binnenstad	150	200		
Overig	100	100		
bruto totaal	900	1500	150	250
sloop	350	450	58	75
Netto totaal	550	1050	92	175



Postbus 55
3140 AB Maassluis

Koningshoek 93.050
3144 BA Maassluis