



Woonvisie Maassluis 2025

Datum vaststelling: 17 december 2024

Kenmerk: 77 97 64

Inhoudsopgave

Voorwoord	pag. 3	Drie programmalijnen	pag. 20
Van woonbeleid naar volkshuisvesting	pag. 4	Programmalijn 1	
Ervaringen en samenwerking	pag. 4	<i>Meer en betaalbare woningen</i>	pag. 21
Actualisering	pag. 5	Meer inwoners een dak boven	
Bestrijden van het woningtekort	pag. 5	het hoofd bieden	pag. 21
Inzet op de juiste bouwopgave	pag. 5	Voorraad sociale huurwoningen op peil	pag. 21
Kaders en aanpalend beleid	pag. 6	Middenhuur en middenkoop	pag. 22
Wat we beogen	pag. 7	Bouwplannen	pag. 22
		Bouwlocaties	pag. 23
Intermezzo: wonen in Maassluis	pag. 8	Programmalijn 2	
Maassluis: een eigen gezicht	pag. 8	<i>Sterke wijken en buurten</i>	pag. 24
Omgevingsvisiekaart Maassluis 2040	pag. 9	Prettig samenwonen,	
Een korte geschiedenis	pag. 10	sociale cohesie, inclusie	pag. 24
		Gemengde wijken	pag. 25
Achtergronden, feiten en cijfers	pag. 12	Energie en klimaat	pag. 27
Maassluis blijft groeien	pag. 12	Programmalijn 3	
Het aantal bewoners per woning neemt af	pag. 13	<i>Verdeling en doorstroming</i>	pag. 28
Bevolking wordt gemiddeld ouder	pag. 13	Woonruimtebemiddeling	pag. 28
Huishoudinkomen	pag. 15	Doorstroming	pag. 30
De woningvoorraad in Maassluis	pag. 15		
Koopwoningen: groot tekort en hoge prijzen	pag. 16		
Particuliere huurwoningen	pag. 16		
Sociale huurwoningen	pag. 17		
Woningbehoefte	pag. 19		



Voorwoord

- de 27 jarige vrouw die al jaren werkt, maar nog op zolder bij haar ouders woont omdat ze als alleenstaande te weinig verdient om de stap naar een particuliere huur- of koopwoning te maken maar te veel verdient voor de sociale huur.
- de 41 jarige gescheiden man die alweer 3 jaar bij zijn ouders woont en zijn dochter daar om het weekend opvangt en die nog jaren op de wachtlijst staat voor een passende sociale huurwoning en geen doorstart kan maken in zijn leven.
- de 84 jarige weduwe die in een ruime koopwoning woont en wil verhuizen naar een kleinere gelijkvloerse woning, waarin ze niet meer het onderhoud hoeft te regelen en de trappen en tuin geen zware last meer vormen.

Het zijn maar enkele voorbeelden van de verhalen van inwoners die in de knel zitten omdat ze niet aan een passende woning kunnen komen en daardoor niet goed door kunnen naar de volgende levensfase. Bijna dagelijks melden zich inwoners met dit soort problemen. Deze ellende motiveert ons om meer en beter passende woningen te bouwen.

Want een woning is een belangrijke basis in ieders leven. Je woning is meer dan alleen bescherming tegen de kou of de regen. Je woning is de plek waar je je kan terugtrekken, waar je kunt ontspannen en waar je bijzondere momenten met vrienden en familie beleeft. Een woning is je thuis.

We streven ernaar om alle inwoners goede, passende woningen te bieden. Een woning die past bij de situatie van de inwoner: jong of oud, goed ter been of met een beperking, alleenstaand of met groot gezin en natuurlijk passend bij de financiële situatie. Helaas is dat, ondanks al onze nieuwbouw en nieuwe maatregelen, lang niet voor iedereen het geval. Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie is de wooncrisis ook landelijk erkend en hebben Rijk, Provincie en de gemeente Maassluis allerlei maatregelen genomen om meer (betaalbare) woningen te bouwen.

Deze nieuwe woonvisie 2025 bouwt voort op de vorige woonvisie, maar is geactualiseerd met de nieuwste cijfers, inzichten, wetgeving en andere kaders vanuit het Rijk, de Provincie en de gemeenteraad. Langs drie hoofdlijnen bouwen we de aangescherpte woonvisie op: meer en betaalbare woningen, sterke wijken en buurten en verdeling en doorstroming.

Tegelijkertijd moeten we ons realiseren dat Maassluis een bestaande stad is: 80% van de woningen die er in 2040 verwachten in Maassluis staan er nu al. En delen van de nog te bouwen gebieden zijn in handen van marktpartijen die zich beroepen op oude overeenkomsten met minder betaalbare woningen. Het bijsturen van de volkshuisvestelijke plannen 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. Gelukkig zien we die koerswijziging wel optreden: de koerswijziging is in 2019 ingezet en heeft geleid tot een flinke verhoging van het bouwtempo en er zijn meer betaalbare woningen dan voordien gebouwd en gepland. En in nieuwe bouwplannen worden meer woningen voorgeschreven voor de lage en middeninkomens.

We danken iedereen die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze visie. De gesprekken met professionals, inwoners en vele anderen die dagelijks bezig zijn om het wonen in Maassluis te verbeteren, waren van grote waarde voor het tot stand komen van deze woonvisie. 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 meer inwoners een goed, betaalbaar en passend thuis te vinden is in Maassluis.



Namens het college van B&W,

S.B. (Sjoerd) Kuiper, Wethouder Volkshuisvesting

Van woonbeleid naar volkshuisvesting

“Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid” zo stelt de Grondwet in artikel 22. De gemeentelijke woonvisie is daarbij een belangrijke pijler. Een woonvisie is hét instrument voor de gemeente om de grote lijnen vast te stellen. De Woonvisie richt zich op alle groepen inwoners, op de woningzoekenden en op de hele woningvoorraad van de gemeente Maassluis. Het is geen blauwdruk, maar bevat de kaders en hoofdlijnen van het volkshuisvestelijke beleid. Zowel voor beslissingen over wonen door de gemeente zelf, maar ook in de samenwerking tussen overheden en met beheerders en ontwikkelaars. Samenwerking staat voor het gemeentebestuur voorop. Met ontwikkelaars worden de plannen voor nieuwbouw vastgelegd in contracten. Met de georganiseerde huurders en betrokken woningcorporaties maakt de gemeente jaarlijks prestatieafspraken.

Ervaringen en samenwerking

Deze woonvisie volgt de Woonvisie 2019-2024 op en sluit daar goed bij aan. De Woonvisie 2019-2024 is 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 of tweejarige afspraken bij de Prestatieafspraken werkt naar tevredenheid. De behoefte bestaat wel om daarin naast Maasdelta en VBBM ook woningcorporatie Waterweg Wonen te betrekken en ze opnieuw aan te haken aan deze Woonvisie.



Actualisering

In de Woonvisie Maassluis 2025 legt de gemeente de hoofdlijnen vast van het volkshuisvestingsbeleid. Dat is voor het laatst gebeurd voor de periode 2019-2024. Er is een aantal aanleidingen voor deze actualisatie.

- De stijgende woningnood
- Het coalitieakkoord 2022-2026 ‘Samen betrokken het verschil maken’ legt nog meer de nadruk op een verhoging van de bouwproductie en op behoud én zo mogelijk uitbreiding van het aandeel sociale huurwoningen.
- De onderliggende feiten en cijfers zijn geactualiseerd, zoals de bevolkingsprognose.
- Nieuwe behoeftes en het bod van de gemeente op de Realisatieagenda regio Rotterdam (de Woondeal).
- De omgevingsvisie is opgesteld.

Aanpalend beleid is de laatste jaren verder uitgewerkt. In het bijzonder in de Visie op wonen, welzijn en zorg voor ouderen, de Visie op wonen, welzijn en zorg voor aandachtsgroepen, het Duurzaamheidsplan Maassluis 2023 en de Agenda inclusieve stad zijn speerpunten uit de Woonvisie 2019-2024 verder uitgewerkt. Deze zijn dan ook niet opnieuw opgenomen in de Woonvisie Maassluis 2025.

De Woonvisie geeft uitwerkingsrichtingen voor de jaren vanaf 2025. De verwachting is dat het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting in de komende jaren zal worden ingevoerd. Dan wordt het verplicht om de hoofdlijnen van het woonbeleid in de Omgevingsvisie op te nemen. Beide documenten zijn daarom nu al in lijn gebracht. Als uitwerking zal dan de planfiguur van het Volkshuisvestingsprogramma verplicht worden voorgeschreven. Deze zal de verdere uitwerking van de visie op het woonbeleid gaan bevatten, met concrete maatregelen tot realisering van het beleid. Op basis van de Omgevingswet dienen gemeenten dit volkshuisvestingsprogramma in regionaal verband met andere gemeenten en met de provincie af te stemmen. De Woonvisie Maassluis behoudt zijn werking tot de invoering van deze wet en is tot die tijd een noodzakelijk én nuttig instrument om tot beleidsafstemming te komen binnen Maassluis met onze partners en met de regio en de provinciale overheid.

Bestrijden van het woningtekort

Het tekort aan passende en op afzienbare tijd beschikbare woonruimte is één van de grootste maatschappelijke knelpunten van deze tijd. Er zijn grote tekorten in alle sectoren, waardoor mensen minder verhuizen, doorstromen stagneert en starters veel langer moeten wachten. Na een periode van minder regelgeving en meer ruimte voor de markt, is sinds het midden van de jaren ‘10 en met name in de afgelopen jaren de regierol van de overheid weer versterkt. In plaats van Wonen spreken we daarom weer van volkshuisvesting. Het marktdenken heeft onvoldoende gebracht voor lage en middeninkomens en de constatering dat er meer regie nodig is en meer lange termijn doelen, wordt breed gedragen. Een sterkere sturing door de overheden is nodig om te zorgen voor meer nieuwbouw, van de juiste prijs en van de juiste kwaliteit. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is daarvan de uitkomst en biedt nieuwe instrumenten om als overheden te sturen.

Inzet op de juiste bouwopgave

Maassluis kent een flinke bouwproductie om meer mensen een dak boven het hoofd te geven. De gemeenteraad heeft besloten om meer bij te bouwen, in lijn met het Coalitieakkoord. Dat zal gebeuren in alle segmenten. Voor de segmenten die niet vanzelf van de grond komen - de betaalbare koop- en huurwoningen en het midden-segment in de huur - moet bewust beleid worden gevoerd. Daarbij is de opdracht om te zorgen dat de het aandeel van de voorraad sociale huurwoningen niet onder de 33% komt en is een groei naar 35% wenselijk. Ook in de middenhuur en de betaalbare koop zal bijgebouwd worden, elk met 15%. Dat streven is afgestemd op de provinciale en regionale analyses en ambities. Ook de doorstroming naar passende woningen moet verdergaand worden bevorderd, zowel de doorstroming van huur naar huur als van huur naar koop. Dat is wat Maassluis wil met het volkshuisvestingsbeleid.


35%
 Voorraad sociale huurwoningen + ↑


30%
 Middenhuur en betaalbare koop + ↑

Kaders en aanpalend beleid

Het Coalitieakkoord en de omgevingsvisie zijn de belangrijkste gemeentelijke kaders voor de Woonvisie, evenals het bod op de Realisatieagenda regio Rotterdam¹. Vanzelfsprekend is de landelijke wet- en regelgeving voor de volkshuisvesting het kader voor deze Woonvisie. Naast landelijke regels, zoals de Nationale Woon- en bouwagenda en de aanstaande wet Versterking regie volkshuisvesting, zijn met name de Realisatieagenda regio Rotterdam en de verordening woonruimtebemiddeling van de regiogemeenten belangrijke relevante kaders. Beleid dat raakt aan de volkshuisvesting is de laatste jaren ook verder uitgewerkt. De belangrijkste zijn in onderstaande figuur weergegeven.



¹Realisatieagenda regio Rotterdam is het afsprakenkader over de woningbouw in de Rotterdamse regio tussen Rijk, provincie en waterschappen, corporaties en gemeenten in de Rotterdamse regio.

In plaats van 'Realisatieagenda' wordt veelal (en ook in deze woonvisie) de term 'Woondeal' gebruikt.



Wat we beogen

Het gemeentebestuur hanteert al enkele jaren de onderstaande uitgangspunten voor wonen in Maassluis. Deze zijn nog steeds een goede leidraad voor de verdere uitwerking in doelen.

Maassluis voor iedereen

Maassluis wil aantrekkelijke gemengde wijken. Iedere inwoner van Maassluis heeft recht op een goede, betaalbare woning in een fijne buurt, voor jong en oud, rijk zowel als arm. 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 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.

Maassluis investeert

Maassluis blijft flink bouwen. Zo komen er extra mogelijkheden voor jongeren, eenpersoonshuishoudens, startende gezinnen en ouderen. Dat is goed voor de woningzoekenden in Maassluis maar ook voor de gemeente Maassluis omdat zo het draagvlak voor onze voorzieningen wordt versterkt. De gemeente blijft inzetten op het verbeteren van delen van de stad waar de kwaliteit onder druk staat.



“Door mijn werk bij het buurtcentrum kom ik met veel inwoners in contact. Daardoor zie en hoor ik wat er speelt in de stad, ook op het gebied van wonen. Ik zie veel mensen worstelen met het vinden van een juist onderkomen.”

Intermezzo: wonen in Maassluis

Maassluis: een eigen gezicht

Maassluis is een aantrekkelijke stad om te wonen. Maassluis heeft een rustig woonmilieu met goede voorzieningen en ligt tegelijkertijd gunstig ten opzichte van enkele grote steden. 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 nabijgelegen gebieden zoals Midden-Delfland. Maassluis heeft een grote naoorlogse voorraad, 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 lager dan landelijk gemiddeld. Binnen de Rotterdamse woningmarktregio komt Maassluis iets hoger uit dan het regionaal gemiddelde. De woonmilieus in Maassluis zijn te typeren als suburbaan. In de laatste 20 jaar is de leefbaarheid aanzienlijk verbeterd van zwak in 2002 tot ruim voldoende in 2022 (volgens de landelijke leefbaarometer van het Rijk).

In de Omgevingsvisie Maassluis 2040 is het gemeentelijke beleid voor de komende periode weergegeven voor zover dat ruimtelijk relevant is. Op de Omgevingsvisiekaart op de volgende pagina, is dat in samengevatte vorm te zien. Zo is daarop te zien waar wel en waar geen plannen zijn voor woningbouw.



Maassluis heeft een grote naoorlogse voorraad, vanwege de snelle groei in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw.

Omgevingsvisiekaart Maassluis 2040

Legenda

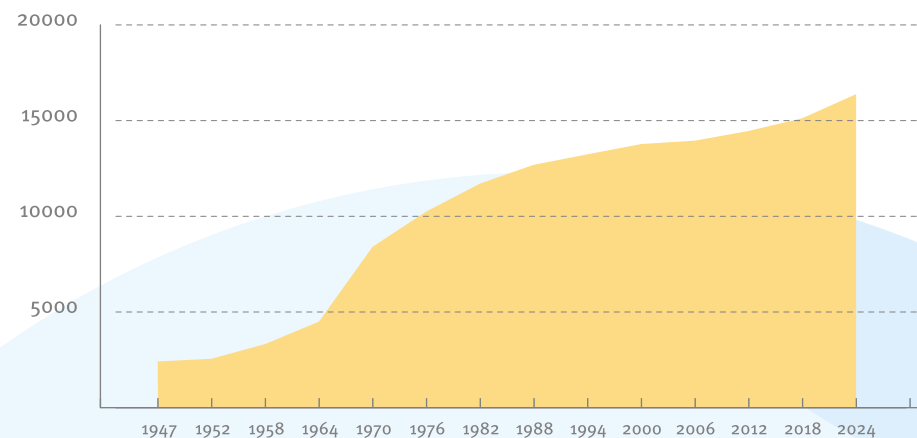
- | | |
|---|---|
|  Woongebied |  HOV richting Den Haag |
|  Werkgebied |  Stationsgebied |
|  Voorzieningsgebied - hoofdwinkelcentrum |  Verbinding Rozenburg |
|  Voorzieningsgebied - historische binnenstad |  Bouwlocaties |
|  Voorzieningsgebied - wijkwinkelcentra |  Studielocaties |
|  Voorzieningsgebied - woonservicezones |  Optimaliseren verbindingen voor voetgangers en fietsers |
|  Buitengebied |  Te creëren groene verbindingen in de stad |
|  Sport-, recreatie en groengebied |  Stedelijke bomenstructuur |
|  Het Scheur |  Streefgebied realisatie warmtenet rond het jaar 2030 |
|  Hoofdwaterstructuur |  Indicatief onderzoeksgebied haven |
|  Hoofdinfrastructuur |  Historische binnenstad |
|  Metro-netwerk |  Identiteitsdragers |

Een korte geschiedenis

Maassluis had op 1 januari 2024 ongeveer 35.800 inwoners. Maassluis is in de jaren zestig tot en met tachtig stormachtig gegroeid. Er werd in die tijd enorm veel gebouwd. 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. In de jaren negentig zijn in Sluispolder-Oost alle corporatiewoningen opgeknapt en opgetopt. In Sluispolder-west nadert de omvangrijke herstructurering zijn voltooiing. Corporatiewoningen worden gesloopt en vervangen door een gemengd programma, met meer laagbouwoningen. In al deze plannen betekent herstructurering een afname van het absolute aantal woningen en een daling van het aandeel sociale huurwoningen.

tabel 1

Aantal woningen

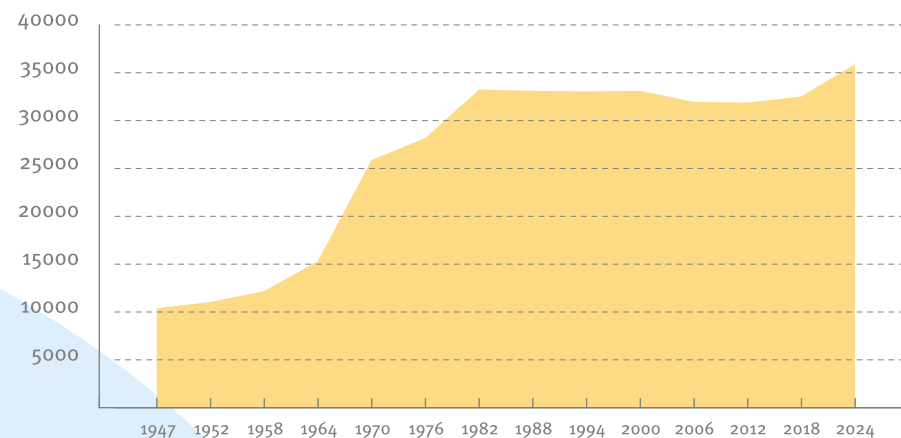


Maassluis had in de jaren '60 tot en met '80 door de genoemde bouwspurt dan ook een flinke bevolkingsgroei. Dat verklaart ook waarom we nu een stevige vergrijzing kennen. Veel bewoners die zich toen vestigden in Maassluis, wonen hier nog steeds. Na de jaren tachtig stabiliseerde de bevolkingsgroei. De laatste tien jaar neemt het inwonertal weer toe. De woningvoorraad is in die periode wel gestaag blijven toenemen. 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. Een uitvoeriger beschrijving is te lezen in onze Omgevingsvisie uit 2024.

tabel 2

Aantal inwoners

Bron: CBS



Door de herstructurering daalde tegelijkertijd het aantal sociale huurwoningen. Maassluis had tot 2018 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 er 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 sinds de jaren '80 dan ook gebruikelijk in Maassluis.

De Woonvisie 2016-2020 constateerde al dat een verdere daling onwenselijk was, omdat de behoefte aan betaalbare woningen groter was dan het aanbod. Toen is met woningcorporatie Maasdelta afgesproken om, vanwege de herstructurering van Sluispol-der-West, een nog verdere daling van de sociale woningvoorraad zo kort mogelijk te laten duren. Maasdelta bleef nieuwe woningen bouwen. Ook maakte ze woningen met een huur boven de liberalisatiegrens goedkoper en verlaagde haar verkoopprogramma aanzienlijk. Daardoor kwamen er extra sociale huurwoningen beschikbaar. De Gemeente heeft dat ook met extra bouwlocaties mogelijk gemaakt.



Achtergronden, feiten en cijfers

Maassluis blijft groeien

In het voorjaar van 2024 werd de 36.000^e inwoner ingeschreven in Maassluis. Volgens de bevolkingsprognose zal het aantal inwoners van Maassluis de komende jaren verder groeien. Hoe hard en met hoeveel mensen precies is moeilijk te voorspellen. De gemeente houdt rekening met een bouwprogramma met een bandbreedte van jaarlijks tussen de 100 en 300 woningen.

Dit kan fluctueren met de inkomensontwikkeling, de rentestand en de bouwkosten. Hoeveel inwoners in de nabije jaren exact in Maassluis zullen wonen is dus niet te zeggen. De huidige inschatting is dat het inwonertal van 40.000 rond 2030 zal worden bereikt.



*“Dit wordt mijn eerste eigen huisje. Nu woon ik nog bij mijn ouders. Ik wilde graag iets kopen maar zat vast aan een bepaald budget. En deze woning valt daarbinnen! Ik ben er erg blij mee en kan niet wachten tot ik het mag inrichten en er mag wonen.”
Robin Selhorst (25) gaat wonen in De Kade.*

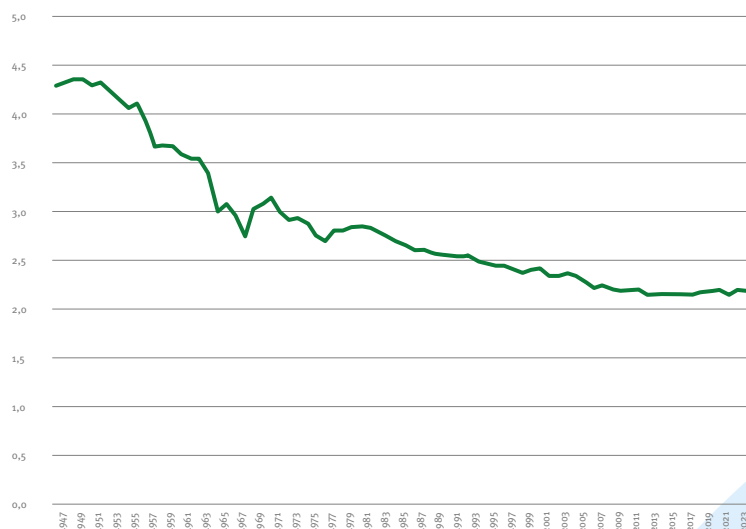
Het aantal bewoners per woning neemt af

Er wonen steeds minder mensen in één woning. In andere woorden: de gemiddelde woningbezetting neemt al decennia af. Ook bij Woonnet Rijnmond zijn ongeveer 50% alleenstaande woningzoekenden ingeschreven. Er komen steeds meer kleine huishoudens, vaak één- en tweepersoonshuishoudens. Een deel van de geplande nieuwbouw is om deze trend op te vangen. Overigens is er een laatste jaren een stabilisering en zelfs een lichte groei in de gemiddelde woningbezetting. Dit komt waarschijnlijk door de krappe woningmarkt. Daardoor blijven jongeren langer thuis wonen. Verder is door nieuwe toewijzingen (meer mensen per woning) en toevoeging van veel gezinswoningen de laatste jaren, de woningbezetting toegenomen.

tabel 3

Aantal bewoners per woning

Bron: CBS

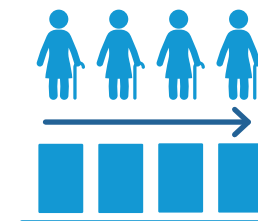


Bevolking wordt gemiddeld ouder

Volgens de prognose zal de bevolking in de alle leeftijdsklassen groeien, met uitzondering van inwoners in de leeftijd van 65 jaar tot 80 jaar. Die groep neemt niet toe. Er is echter wel sprake van de zogenaamde dubbele vergrijzing, dat wil zeggen er is een toename van inwoners ouder dan 80 jaar. Maassluis loopt in die zin ten opzichte van andere gemeenten iets voorop qua ontwikkeling in de vergrijzing. De genoemde Visie op wonen, welzijn en zorg voor ouderen uit maart 2024 gaat hier dieper op in.



Bevolking in alle leeftijdsklassen groeit



De groei van inwoners in de leeftijd van 65 tot 80 jaar neemt niet toe



Er is sprake van dubbele vergrijzing d.w.z. een toename van inwoners ouder dan 80 jaar





Huishoudinkomen

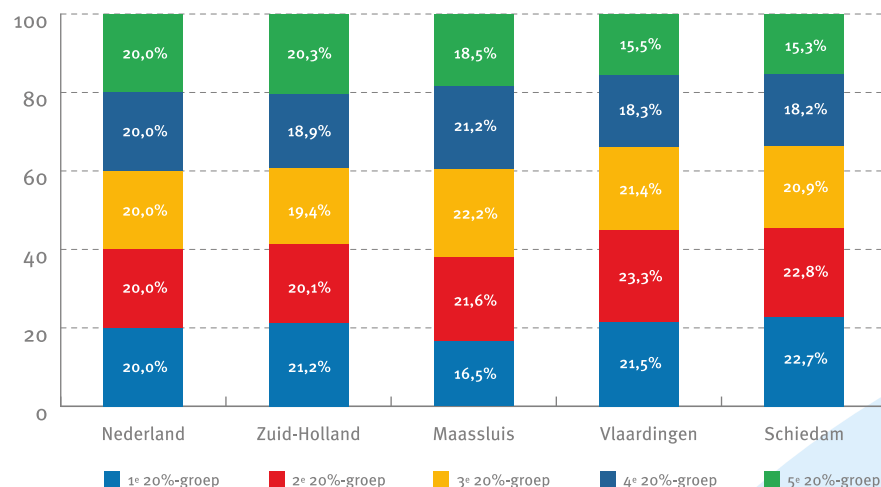
Het gemiddelde inkomen in Maassluis ligt net boven dat van de regio Rijnmond. Maassluis is niet rijk en ook niet arm. De inkomensverdeling in Maassluis is vergelijkbaar met het landelijke beeld. Maassluis heeft 38% lagere inkomens, 43% midden inkomens en 19% hogere inkomens. Maassluis heeft relatief veel middeninkomens en wat minder heel lage en heel hoge inkomens. De grens van 40% van het inkomensgebouw komt ongeveer overeen met een bruto huishoudinkomen van € 46.000 in 2024.

Het coalitieakkoord en deze woonvisie gaan daarom uit van een ondergrens van 33% sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad van Maassluis met een streven naar 35%. Dit sluit aan bij de landelijke en provinciale normen.

tabel 4

Inkomensverdeling

Bron: CBS | Maassluis in cijfers



Koopsector

7 op de 10 eengezinswoning



Huursector

7 op de 10 appartement



Aantal woningen in Maassluis

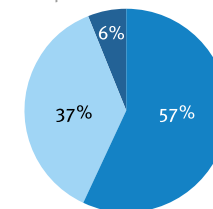
totaal 16.380 woningen begin 2024

16.380

51% eengezinswoning

49% gestapelde bouw

€ 391.660
prijs gemiddelde woning



■ eigen woningen
■ corporatiewoningen
■ particuliere huurwoningen

De woningvoorraad in Maassluis

De woningvoorraad is gelijkmatig opgebouwd. Het aandeel koopwoningen en de huurwoningen is bijna even groot. De woningtypen eengezinswoning en appartement komen ongeveer evenveel voor. In de koopsector is zeven op de tien woningen een eengezinswoning, in de huursector is zeven op de tien woningen een appartement. Maassluis heeft begin 2024 ongeveer 16.380 woningen, 57% eigen woningen, 37% corporatiewoningen (waarvan ongeveer 5.800 sociale huur) en 6% particuliere huurwoningen. 51% van de woningen is een eengezinswoning, 49% is gestapelde bouw. Begin 2023 is de gemiddelde transactieprijs van een woning in Maassluis € 379.000, een stijging van 50% ten opzichte van 4 jaar terug. De omvang van de voorraad sociale huurwoningen (waarvoor huishoudens een inkomen onder de € 52.671 dienen te hebben, prijspeil 2024) bedraagt per 1 januari 2024 volgens opgave van de woningcorporaties afgerond 5.800 woningen.

Koopwoningen: groot tekort en hoge prijzen

De koopmarkt is oververhit. Prijsstijgingen, snel moeten beslissen, veel gegadigden en snelle verkooptijden zijn de alledaagse werkelijkheid. Maassluis blijft in trek bij mensen die een woning willen kopen. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad zijn er veel mensen op zoek naar een koopwoning. De prijsstijging is minder dan enkele jaren terug maar nog steeds aanzienlijk. De gemiddelde koopprijs in Maassluis steeg in 2023 met ruim € 12.000 (van € 379.330 naar € 391.660).

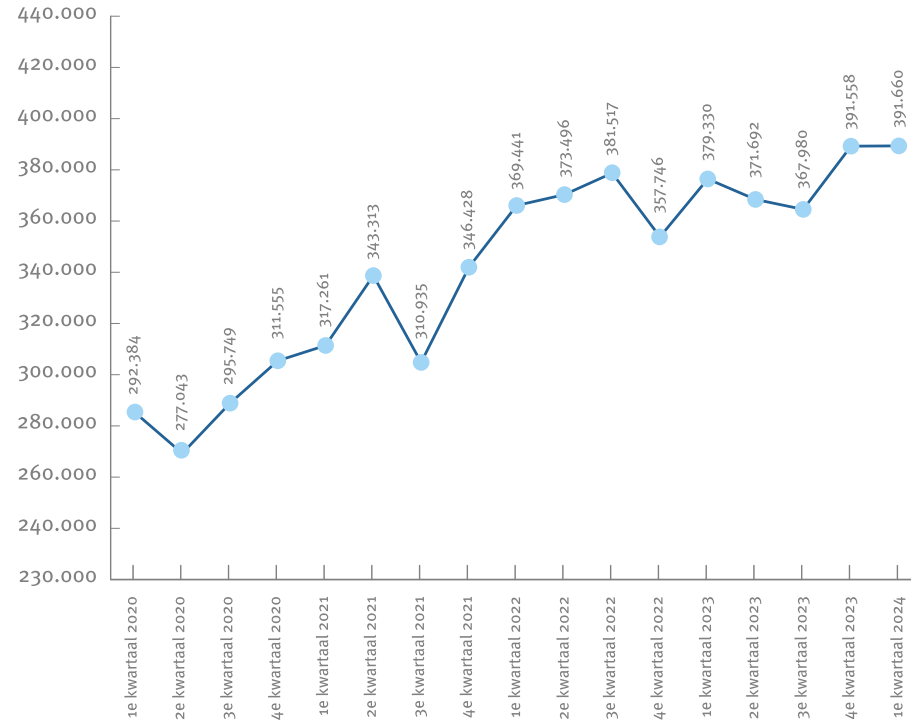
Particuliere huurwoningen

In Maassluis zijn 6% particuliere huurwoningen. Ongeveer de helft is van institutionele beleggers, de andere helft van natuurlijke personen. Driekwart van de particuliere huurwoningen valt in de middenhuur of de vrije sector. Door invoering Wet betaalbare huur kan de gereguleerde huursector potentieel toenemen tot 2/3 van de totale particuliere huurmarkt in Maassluis. Over deze markt zijn echter weinig (precieze) cijfers bekend. Ook Maasdelta heeft een klein aandeel middenhuur woningen. Ook in de middenhuur is de vraag hoog en het tekort groot.

tabel 5

Gemiddelde koopsom | Maassluis

Bron: Maassluis in cijfers (website)



Sociale huurwoningen

De sociale huurvoorraad is voor het overgrote deel in eigendom bij Maasdelta. Hef Wonen heeft een kleine voorraad van ongeveer 250 woningen, waarvan ongeveer 150 in de sociale huur. Deze worden waarschijnlijk eind 2024 overgenomen door Waterweg Wonen uit Vlaardingen. Ongeveer drie op de tien huurwoningen zijn een eengezinswoning, zeven op de tien zijn een appartement. De sociale huurvoorraad heeft de volgende samenstelling naar huurprijs. Voor huishoudens die in aanmerking komen voor Huurtoeslag is 88% van de sociale huurwoningen bereikbaar (afhankelijk van hun gezinssituatie en leeftijd).

tabel 6

Bron: bod Maasdelta 2024

Prijsklassen per 2023		
t/m kwaliteitskortingsgrens	Bereikbaar met huurtoeslag	9%
t/m lage aftoppingsgrens	Bereikbaar met huurtoeslag	71%
t/m hoge aftoppingsgrens	Bereikbaar met huurtoeslag	7%
t/m maximale huurgrens		12%

De vraag naar sociale huurwoningen is in Maassluis groot. De onderstaande cijfers van Woonnet Rijnmond betreffen alle verhuringen in de sociale huursector (Maasdelta en HEF Wonen). In de gemeenten die gebruik maken van Woonnet Rijnmond waren er in 2023 26.363 woningzoekenden (unieke personen of huishoudens die ten minste 1 keer hebben gereageerd op een advertentie van een sociale huurwoning in Maassluis). In 2022 waren er veel extra woningzoekenden, door het hoge aantal nieuwbouwwoningen dat gereedkwam. In 2023 stabiliseerde dat weer. Dat geldt ook voor de inschrijfduur. Die steeg van 54 naar 67 in 2022 en is in 2023 iets gedaald naar 64 maanden.



De vraag naar sociale huurwoningen is in Maassluis groot.



Er is vooral behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen (in de praktijk zijn dit meestal rijtjeshuizen) en betaalbare appartementen met lift.

tabel 7

Toewijzingen en woningzoekenden 2020-2023

Bron: Woonnet Rijnmond | Monitor woonruimtebemiddeling 2023, Feitenkaart Maassluis

Sociale verhuur	2020	2021	2022	2023
Aantal woningzoekenden	21.510	21.756	30.396	26.363
Nieuwe verhuringen	280	426	430	461
Directe bemiddelingen bij aanbidding	21%	40%	23%	39%
Slaagkans	1,0%	1,5%	1,1%	1,4
Mediane inschrijfduur woningzoekenden in maanden	56	54	67	64

Dit beeld komt overeen met dat van alle gemeenten in Woonnet Rijnmond. Ook daar zien we forse toename van het aantal woningzoekenden, een afname van de slaagkans en een toename van de marktdruk. Wanneer wordt gekeken naar de leeftijd van de actief woningzoekenden is duidelijk dat woningzoekenden tot 34 jaar 62% uitmaken van alle reacties van woningzoekenden.

tabel 8

Bron: Maasdelta

	Aantal verhuringen in %	Gemiddeld aantal reacties per woning
t/m kwaliteitskortingsgrens	6%	170
t/m lage aftoppingsgrens	65%	477
t/m hoge aftoppingsgrens	13%	356
t/m maximale huurgrens	14%	233
t/m middenhuurgrens	1%	155
Totaal sociale huursector	100%	377

De verhuringen naar prijs laten zien dat in het segment woningen tot de lage aftoppingsgrens de meeste verhuringen plaatsvinden. Ook is daar de vraagdruk het hoogst met gemiddeld 477 reacties per advertentie. De behoefte aan goedkope sociale huurwoningen is dus het grootst. Van alle nieuwe verhuringen had 68% geen urgentie, 12% betrof ‘herhuisvesting’, 14% betrof ‘urgentie overig’ (in hoofdzaak vanwege woonlasten en medische noodzaak) en 6% was voor statushouders. Maasdelta verhuurde 21% van de nieuwe verhuringen aan een éénpersoonshuishoudens, 21% aan een één-oudergezin, 28% aan een gezin zonder kinderen, 22% aan een gezin met kinderen en 8% aan grote huishoudens. In Maassluis maken we steeds meer gebruik van de mogelijkheid om huishoudens met lokale binding voorrang te geven.

tabel 9

Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam en Maaskoepel

	2021	2022	2023	1 ^e half jaar 2024
Vrijkomende woningen geadverteerd met lokale binding	25%	42%	31%	50%
Vrijkomende woningen geadverteerd zonder bindingseisen	75%	58%	69%	50%
Verhuurd directe bemiddeling + lokale binding (definitie tot 2024: wettelijk < 50%)	55%	48%	63%	54%
Verhuurd met (lokale) bindingseisen (definitie vanaf 2024: wettelijk < 50%)	38%	35%	50%	39%

Woningbehoefte

De behoefte aan woningen in Maassluis is onderdeel van de regionale woningbehoefte. Het WoonOnderzoek MVS 2022 van het Kenniscentrum MVS onderzocht de verhuishwensen en constateerde dat er vooral behoefte is aan betaalbare grondgebonden woningen (in de praktijk zijn dit meestal rijtjeshuizen) en betaalbare appartementen met lift. Wat betreft de behoefte aan prijsklassen van woningen, ligt het zwaartepunt voor koopwoningen bij het middensegment (een koopprijs van € 250.000 tot € 400.000) en voor huurwoningen bij het betaalbare segment (een kale maandhuur van € 600 tot € 700).

In de Realisatieagenda regio Rotterdam heeft Maassluis een taakstelling voor de bouw van netto 3.350 woningen op zich genomen. Daarvan zijn volgens de bouwplanning 34% sociale huurwoningen, 21% middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen en 45% dure huur- en koopwoningen. Voor Maassluis betekent dat een toename van ruim 800 sociale huurwoningen.

Drie programma-lijnen

De gegevens over de bevolkingsopbouw, inkomensverdeling, woningvoorraad en de woningmarkt uit het vorige hoofdstuk maken duidelijk dat voortzetting van het volkshuisvestingsbeleid wenselijk en nodig is. Zonder toevoegingen aan de woningvoorraad, geregleerde verdeling van schaarste en aandacht voor woonomgeving en samenleven raken de geformuleerde uitgangspunten uit zicht. Om uitvoering te geven aan de uitgangspunten en recht te doen aan de woningbehoefte wil het gemeentebestuur langs drie lijnen de volkshuisvesting bevorderen. Deze zijn door de actualisatie niet veranderd.



Programmalijn 1

Meer en betaalbare woningen

Meer inwoners een dak boven het hoofd bieden

Veel mensen kunnen geen passende woning vinden. Wie wil verhuizen of wil starten met een wooncarrière kan maar moeilijk een woning vinden in Maassluis. Daarom is het van groot belang dat er meer woningen worden gebouwd. Maassluis heeft voor het komende decennium dan ook flinke bouwplannen. De Gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken om de woningvoorraad te laten groeien tot 20.000 in het jaar 2030. Met de regiogemeenten in de subregio Waterweg, de regio Rotterdam en de Provincie Zuid-Holland, is de gewenste voorraadontwikkeling afgestemd en vastgelegd in een regioakkoord. Omdat de realisatie met veel (onzekere) factoren rekening moet houden, hanteert de gemeente een bandbreedte. Gemiddeld zal de jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad tussen de 100-300 woningen zijn, met soms een enkele uitschieter naar boven of beneden. De verwachting is daardoor dat een deel van de woningen pas na 2030 gerealiseerd wordt. Deze 100-300 is in lijn met het raadsbesluit over het Programmaboek Integrale Duurzame Stadsontwikkeling en met de Omgevingsvisie Maassluis 2040. Op basis van dit besluit, zal het voorzieningenniveau gebalanceerd meegroeien met de woningbouw. De komende jaren zal ook hard worden doorgewerkt aan het afronden van de Burgemeesterswijk, Sluispolder-West en Het Balkon. Maassluis heeft dan een woningvoorraad van ongeveer 20.000 woningen.

Voorraad sociale huurwoningen op peil

Er is en blijft een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Dat blijkt uit de lange wachttijd en het enorme aantal reacties en woningzoekenden. Wonen in de huursector is voor veel inwoners de enige manier om fijn te kunnen wonen. Daarom wil de gemeente Maassluis binnen de totale woningvoorraad voldoende sociale huurwoning hebben. Het doel is dat het percentage sociale huurwoningen niet onder de 33% komt. We streven naar een percentage van 35%.

Ook in de koopsector is sturing wenselijk. We streven binnen de nieuwbouwpoging naar het realiseren van 15% woningen in de categorie middenhuur en 15% in de categorie betaalbare koop. In het regionale bouwprogramma streeft Maassluis dat de voorraad sociale huurwoningen ruim 6.600 zal bedragen.

Ambitie

- *Herstructureringsagenda afmaken*
- *3.500 woningen toevoegen, onder andere in Wilgenrijk, de Kade, Station West en Kapelpolder/van Gelderenterrein*
- *Agenda multifunctioneel ruimtegebruik opstellen, afstemming met verkeer en groen in overeenstemming met omgevingsvisie*
- *Dubbel ruimtegebruik op binnenstedelijke locaties*

Ambitie

- *Sociale voorraad ten minste 33%, streven naar 35%*
- *6.600 sociale huurwoningen*



Vervolg programmalijn 1 Meer en betaalbare woningen

Middenhuur en middenkoop

In de voorraad van Maassluis zijn woningen te vinden die een passende prijs hebben voor mensen met een middeninkomen. Dat segment moet verder worden uitgebreid. Zo kunnen huishoudens die net te veel verdienen voor de sociale huur toch een passende woning vinden. De wet betaalbare huur zal daaraan ook zeker kunnen bijdragen. In de nieuwbouw is het uitgangspunt dat 15% een middenhuur prijs dient te hebben en 15% een betaalbare koopwoning is. Waar mogelijk worden deze deels gerealiseerd als Duurzaam betaalbare koop (raadsbesluit 2021).

Bouwplannen

De gemeente is één van de partijen die betrokken is bij de realisatie van nieuwbouw. Ze heeft weinig grond die ze kan uitgeven voor nieuwbouw. De gemeente zal zorgen dat de planologische randvoorwaarden in orde zijn. In de afgelopen jaren is in Maassluis hard gewerkt aan een ruime plancapaciteit. Begin 2024 is er een potentiële bouwcapaciteit voor tenminste 3.500 woningen in het bouwprogramma. Een groot deel daarvan, bijna 2.000, zit in goedgekeurde bestemmingsplannen. Daarnaast is het van belang om te zorgen dat nieuwe plancapaciteit wordt toegevoegd, voor extra bouwlocaties.

Ambitie

- In de nieuwbouw 15% woningen in de categorie middenhuur
- In de nieuwbouw 15% woningen in de categorie betaalbare koop

Ambitie

- Plancapaciteit voor 2.000 woningen is beschikbaar in vastgestelde (bestemmings)plannen
- Voldoende capaciteit ambtelijke organisatie beschikbaar
- Afspraken maken met ontwikkelaars en corporaties over het bouwprogramma voor ongeveer 1.500 woningen



“We waren al een tijdje aan het nadenken wat we wilden. We woonden in een huis met tuin en zijn uiteindelijk verhuisd naar dit appartement. Het is nieuwbouw en heeft minder onderhoud dan onze vorige huis. Bovendien is het kleiner. Het mooie uitzicht is een extraatje.”

Bouwlocaties

Maassluis heeft onderstaande, grote bouwlocaties in de stad waar nieuwe woonbuurten worden gerealiseerd. Deels zijn daar woningen al bewoond, deels moet er nog gestart worden met de bouw.

Naast deze grote projecten zijn er ook kleinere bouwlocaties in de stad voor in totaal nog ca. 500 woningen. Dat betreft projecten in afronding zoals Balkon en projecten waarbij transformatie en/of herstructurering aan de orde is zoals Burgemeesterswijk, Sluispolder(-West), Spechtstraat, Uiverlaan en het voormalige gezondheidsgebouw.

<p>Wilgenrijk</p> <p>Groen waterrijk suburbaan woonmilieu met accent op grondgebonden woningen (voor grotere huishoudens).</p> <p>Totaal 1.875 woningen:</p> <p><i>Deelplan 1:</i> 1.150 woningen, waarvan 25% betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 144 sociale huur • 144 middeldure koop en huur • 862 dure koop en huur <p><i>Deelplan 2:</i> 475 woningen, waarvan 30% van 460 betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 104 sociale huur • 34 middeldure koop en huur • 337 dure koop en huur <p><i>Deelplan 3:</i> 250 woningen, waarvan 50,4% betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 83 sociale huur • 44 middeldure huur en koop • 123 dure koop en huur 	<p>De Kade / Gelderenterrein</p> <p>Groen stedelijk woonmilieu (zowel grondgebonden als gestapelde woonvormen) aan het water en bij metro.</p> <p>Totaal 1.100 – 1.140 woningen:</p> <p><i>Deelplan 1:</i> 600 woningen, waarvan 33% betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50-100 sociale huur • 100-150 middeldure koop en huur • 400 dure koop en huur <p><i>Deelplan 2:</i> 200-240 woningen, waarvan 50% betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 66-80 sociale huur • 34-40 middeldure koop en huur • 100-120 dure koop en huur <p><i>Deelplan 3:</i> max. 300 woningen waarvan 90% betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 sociale huur • 120 middeldure koop en huur • 30 dure koop en huur 	<p>Station West</p> <p>Multifunctioneel centrum woonmilieu met accent op woningen voor kleine huishoudens en bijzondere doelgroepen waaronder ouderen.</p> <p>Totaal 350-400 woningen, waarvan nog op te starten:</p> <p>350-400 woningen, waarvan 90% betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60% sociale huur • 15-20% (duurzaam) betaalbare koop • 10-15% betaalbare huur • 10% dure koop of huur 	<p>Kapelpolder</p> <p>Transformatie van verouderd bedrijventerrein tot een nieuwe duurzame buurt, waarin een moderne mix van wonen, voorzieningen en werken vorm kan krijgen.</p> <p>Vooralsnog 500 woningen waarvan nog op te starten:</p> <p>500 woningen, waarvan 57% betaalbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 33% sociale huur • 12% betaalbare koop • 12% betaalbare huur • 43% dure koop of huur
			



*“Ik organiseer graag evenementen voor de bewoners uit mijn buurt, zoals jaarlijks Burendag. Ons buurtparkje is een plek van verbinding. Ik geloof erin dat het bijdraagt aan de leefbaarheid, gezelligheid en veiligheid als mensen het leuk hebben met elkaar en elkaar kennen.”
Maarten Huisman (43)*

Programmalijn 2

Sterke wijken en buurten

Prettig samenwonen, sociale cohesie, inclusie

De ambitie van de gemeente is dat iedereen een goede woning heeft en in een fijne buurt woont. De gemeente Maassluis wil met haar woonbeleid tevens de sociale cohesie bevorderen waarbij wederzijds respect en gedeelde verantwoordelijkheid waarden zijn. Ook in Maassluis is sprake van een groter wordende diversiteit in de samenleving, waardoor inclusiviteit niet altijd vanzelfsprekend is. Hoe heb en houd je oog voor alle inwoners? Het vraagt continue inspanning en het vermogen van het gemeentelijk bestuur, maatschappelijke organisaties, werkgevers en inwoners om te denken en handelen voorbij het eigen perspectief om de verbinding te leggen met verschillende mensen en groepen. De inclusieve stad is nooit af.

Met het Programma ‘de wijk op maat’ zet de gemeente zich in voor een sterke sociale basis in de wijk en buurt. Op basis van vraagstukken vanuit de bewoners worden interventies ingezet 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 gemengde wijken.

Helaas moet er soms ook worden opgetreden. Dat is zo bij het bestrijden van woonoverlast. De bestaande protocollen met de politie en Maasdelta zijn tegen het licht gehouden in de beleidsnota Woonoverlast. Betrokken partijen zijn goed op elkaar ingespeeld om meldingen na dossiervorming, snel om te zetten in een interventie. De gemeente blijft het maximaal aantal bewoners per pand reguleren met een paraplu bestemmingsplan, zodat overbewoning in de toekomst kan worden voorkomen. Tegelijk biedt dit bestemmingsplan ruimte om de woningvoorraad beter te benutten door toe te staan dat 3 tot (bij uitzondering) 6 personen zich in een woning kunnen vestigen. Bijvoorbeeld via hospita-verhuur, friends-contracten, e.d.

Ambitie

- *Programma de wijk op maat*
- *Agenda inclusieve stad*
- *Toegankelijkheid openbare ruimte waarborgen*
- *Optreden tegen woonoverlast en overbewoning*

Gemengde wijken

Maassluis heeft gemengde wijken en wil dat zo houden. Een goede menging bevordert een goede leefbaarheid. Daar werkt Maassluis al decennia aan. Maassluis wil een stad zijn waar je in elke levensfase op je plek kunt zijn. We willen wijken met verschillende prijsklassen en woningtypen. Waar sociale- en middensegment woningen beperkt aanwezig zijn kijken we of we die kunnen laten bijbouwen. Uitgangspunt is om ook in gebiedsontwikkeling gemengde woonwijken te realiseren. Via onze doelgroepenverordening, woningtoewijzing en sturing, werken we hier onder andere aan. De inzet van de gemeente op schoon, heel en veilig in de openbare ruimte zal worden voortgezet.

Ambitie

- *Doelgroepenverordening regelt menging per wijk*
- *Gemengd bouwen*
- *Toewijzen met aandacht voor menging*





Energie en klimaat

De ambitie uit het Coalitieakkoord is om als gemeente klimaatneutraal te zijn in het tempo dat de regering mogelijk maakt. Bevorderen van de verduurzaming van de woningvoorraad is daarin een belangrijke stap. Wijken en buurten waar het prettig wonen is, zijn voorbereid op de energietransitie én op veranderingen in weer en klimaat. In ons duurzaamheidsplan hebben we voor het wonen beschreven dat het gaat om energiebesparing door isolatie. Hier ligt nog een opgave. Voor sociale huurwoningen én voor particuliere eigenaren. Subsidies kunnen daarbij helpen maar het blijft een grote investering die niet voor iedereen te betalen is. Een belangrijke bijdrage leveren de corporaties. Voor de sociale huursector is er een landelijk convenant energiebesparing, waaraan de corporaties in Maassluis voortvarend uitwerking geven.

Voor eigenaren is het lastiger om tot investeren te komen. De gemeente wil inzetten op actieve en gerichte informatieverstrekking en ondersteuning. Daarbij werken we samen met andere regiogemeenten via het energieloket van de WoonWijzerWinkel. We vragen van marktpartijen om in de bouw zo veel als mogelijk hernieuwbare grondstoffen te gebruiken en circulair te bouwen.

Ook zal de gemeente zich richten op het verder klimaatadaptief maken van de bestaande wijken. In de woonomgeving gaat het om maatregelen die wateroverlast en hittestress zoveel mogelijk beperken. Daar kan de aanleg van groen bij helpen. Meer groen helpt tegen hitte en ook tegen verdroging. Het draagt ook bij aan een prettige woon- en leefomgeving. Om huizen duurzaam te verwarmen is een warmtenet voor een groot deel van Maassluis de beste keuze. De aanleg zal waar mogelijk worden gecombineerd met het klimaatadaptief herinrichten van de openbare ruimte.

Ambitie

- *Duurzaam bouwen*
- *Isolatie van woningen met subsidie*
- *Klimaatadaptief herinrichten van de openbare ruimte*



“Ik ben geen koploper op het gebied van duurzaamheid, maar ik vind het wel belangrijk om iets te doen. Met mijn zonnepanelen op het dak bespaar ik toch elk jaar flink op de energiekosten. Vorig jaar heb ik ook 700 kub gas bespaart door alleen de kachel in de woonkamer aan te zetten. De rest staat uit.”
Roger van der Kraan (51)

Verdeling en doorstroming

Woonruimtebemiddeling

Er zijn veel meer woningzoekenden dan er woningen beschikbaar komen. Voor de verdeling van sociale huurwoningen geldt de regionale verordening woonruimtebemiddeling. Aansluiten in de rij is nog steeds een rechtvaardige grondslag voor woonruimtebemiddeling. Inschrijfduur blijft daarom het belangrijkste criterium bij de rangordebepaling. Urgentie betekent recht op voorrang. De urgentiegronden worden scherper gedefinieerd bij de komende herziening van de regionale verordening. De gemeente is voorstander van het vergroten van het aandeel woningen dat via loting wordt verhuurd. Zo krijgen starters, waaronder veel jongeren en mensen die te maken hebben met een relatiebreuk, meer kansen.

In de sociale huursector is het wenselijk dat mensen een woning betrekken die bij hen past wat betreft inkomen en huishoudgrootte. 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. Ondanks herhuisvestingsurgenten zijn veel schaarse woningen terechtgekomen bij de juiste knelgroep.

De kooprijzen stijgen ook nog steeds. Daarom zijn we voorstander van het vergroten van een segment betaalbare koop en met name Duurzaam betaalbare koop.

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 maatwerk toe te passen voor wie 'tussen wal en schip' valt. Daarvoor bestaat het maatwerkoverleg, waarin Maasdelta en VraagRaak deelnemen. Het besluit jaarlijks in een tiental rechtstreekse toewijzingen, waarin de regels niet voorzien. Bij betaalbare koop in de nieuwbouw onderzoeken we of het mogelijk is om voorwaarden te stellen wat betreft het inkomen, lokale binding en/of leeftijd.



Ambitie

- *Woonruimtebemiddeling is regionaal en kent voorrang tot 50% voor lokale binding*
- *Voorrang voor knelgroepen: gezinnen, grote huishoudens en jongeren*
- *Indien mogelijk 50% nieuwbouw betaalbare koop toewijzen met lokale binding*
- *Maasdelta wil een groter deel via loting toewijzen, zodat (her-)starters meer kans hebben*
- *Toewijzen aan aandachtsgroepen*
- *Maatwerkoverleg continueren*



De Stadhouders
39 senioren appartementen



Maasdelta Groep
www.maasdelta.nl 0491 883703
Gemeente Maasland 010 551821
ZVA Zwaans Architectuur 010 248014

 **Waal**



*“We worden al wat ouder. Ons huis en vooral onze tuin worden te groot. Daarom verhuizen we naar een kleiner appartement. In ons huis is dan weer plek voor andere mensen. Misschien wel een gezin met kinderen.”
Wim (78) en Bea (75) Prins gaan wonen in Wilgenrijk*

Doorstroming

De gemeente is er voorstander van om belemmeringen weg te nemen voor huishoudens die willen doorstromen. Als er geen woningen vrijkomen kunnen mensen niet verhuizen. Daarom is het belangrijk dat de doorstroming op gang blijft en wordt vergroot. Het bouwen van geschikt aanbod voor mensen die willen doorverhuizen uit eengezinswoningen is daarom belangrijk. Eigentijdse nieuwbouwappartementen of patio-woningen zijn in trek bij senioren die een eengezinswoning achterlaten. Dit is daarom een goede start om de doorstroming te bevorderen. Er ontstaan namelijk lange verhuisketens. Immers, de oudere laat een eengezinswoning achter, waar een jong gezin naar doorstroomt en het jonge gezin laat weer een kleinere (starters-)woning achter voor een starter op de woningmarkt.

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 woon-servicezones nabij voorzieningen, of met zicht op de Waterweg), prijs (onder de aftoppingsgrens) en uitrustings-niveau (levensloopbestendig, met 3-kamers). Deze woningen zouden aangeboden moeten worden aan senioren die een eengezinshuurwoning achterlaten. Dit zorgt ook in de sociale huursector voor langere verhuisketens.

In de koopsector willen we de doorstroming op gang brengen door te bevorderen dat huurders kunnen doorstromen naar (betaalbare) koopwoningen. Doorstroming vanuit de huursector naar de koopsector of de vrije huur vereist afstemming en creativiteit bij marktpartijen en de corporatie. Wij vertrouwen op blijvende aandacht en initiatieven hiervoor. Wij zien graag dat ontwikkelaars en corporaties daarover met elkaar afspraken maken.

Ambitie

- *Nieuwbouwprogramma moet bijdragen aan doorstroomketens*
- *Doorstroming van eengezins huurwoning naar koop bevorderen*
- *Labelen voor jongeren*



Bezoekadres

Koningshoek 93.050
3144 BA Maassluis

Postadres

Postbus 55
3140 AB Maassluis

maassluis.nl