



## Samenvatting

Het college heeft ingestemd met de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht en legt deze ter vaststelling aan de gemeenteraad voor. Hiermee kiest de gemeente voor het actiever sturen op betaalbare woningbouw en transformatie van bestaande gebouwen naar wonen. Met deze verordening kan de raad via het bestemmingsplan bepalen dat bij nieuwbouw en transformatie een bepaald aandeel betaalbare woningen gerealiseerd moet worden. Dit instrument zal met name worden ingezet waar het bestemmingsplan en exploitatieplan de meest praktische of enige oplossing zijn om deze woningen te realiseren. Gelijktijdig vraagt het college aan de raad de verordening starterslening Maastricht 2020 aan te passen. Het gehanteerde maximumbedrag voor een starterslening wordt geharmoniseerd met het maximumbedrag dat de Provincie Limburg hanteert voor het verkrijgen van een provinciale starterslening.

## Beslispunten

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel "Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en Verordening starterslening Maastricht 2021" en deze aan de raad ter vaststelling voorleggen, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening starterslening Maastricht 2020.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juli 2021

Conform.



## 1. Aanleiding

De raad heeft op 9 februari 2021 de woonprogrammering Maastricht 2021-2030 vastgesteld. Daarbij is tevens besloten het college opdracht te geven tot het opstellen van een doelgroepenverordening. Het vaststellen van een doelgroepenverordening hoort tot de kaderstellende bevoegdheden van de raad. Ter voorkoming van de onduidelijkheden over de strekking van deze verordening, die geen betrekking heeft op woningtoewijzing, maar uitsluitend toeziet op de bouw van woningen, wordt aan de doelgroepenverordening verder gerefereerd als de Verordening betaalbare woningbouw. Deze verordening zal te zijner tijd worden opgenomen in het omgevingsplan.

### Context

- Woonvisie Maastricht 2018: centraal hierin staat het voorzien in de woningbehoefte van huidige en nieuwe inwoners. In te vullen door het actief volgen van en streven naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod. Met daarbij veel aandacht voor betaalbaarheid en het mengen van doelgroepen ("Magic Mix").
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030: hierin is een programma opgenomen met een substantieel aandeel betaalbare woningen in zowel huur als koop. Deze verordening betaalbare woningbouw verschaft de gemeente een instrument om scherper te kunnen sturen op de invulling van nieuwe woningbouwplannen. In de vergadering van 8 december 2020 heeft de raad een motie van de LPM voor het opstellen van een dergelijke verordening aangenomen.

## 2. Gewenste situatie

In de gemeente Maastricht loopt de druk op de woningmarkt zichtbaar op. Met name de betaalbaarheid van het wonen staat onder toenemende druk. Met de bouw van betaalbare woningen kan een bijdrage worden geleverd aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt, zowel in directe zin door het toevoegen van betaalbare woningen als indirect door doorstroming waarbij naar de nieuwbouw verhuizende inwoners een bestaande woning vrijmaken. Daarom wil de gemeente nog sterker dan voorheen inzetten op de realisatie van betaalbare woningen. Dat kan door in het bestemmingsplan minimale percentages betaalbare woningbouw vast te leggen, waardoor dit dwingend aan ontwikkelaars wordt opgelegd. Omdat het ook belangrijk is nieuwe betaalbare woningen betaalbaar te houden is het ook van belang vast te leggen dat deze woningen langdurig beschikbaar blijven voor lage inkomens en middeninkomens. Om dit in een bestemmingsplan vast te kunnen leggen, is het wettelijk verplicht hiervoor een aparte verordening (in landelijke regelgeving benoemd als "doelgroepenverordening") op te stellen.



Bij de toepassing van de verordening is de algemene lijn dat wat de gemeente privaatrechtelijk of anderszins goed vooraf kan regelen de opname van minimumpercentages in een bestemmingsplan op basis van deze verordening niet nodig maakt. Met de verordening betaalbare woningbouw achter de hand kan de gemeente betaalbaarheid altijd afdwingen als hierover geen overeenstemming met marktpartijen kan worden bereikt. Voor de plannen van de corporaties geldt dat hier in de regel aparte afspraken over worden gemaakt (prestatieafspraken, afspraken herstructurering). Maar omwille van een gelijk speelveld worden de corporaties niet uitgezonderd van deze verordening.

Het is op grond van de wet niet mogelijk om naast de prijsgrenzen in de verordening ook eisen te stellen aan de minimumgrootte van de woningen. Hiermee kan worden gestuurd op de prijs-kwaliteitverhouding en kan worden voorkomen dat ontwikkelaars woningen realiseren waarvan de woninggrootte niet in verhouding staat tot de gevraagde prijs. Dat risico is het grootst bij appartementen in stedelijke woonmilieus. De prijsdruk is hier het hoogst. Als de raad hiertoe wil overgaan, zal zij dit in het bestemmingsplan moeten vastleggen. Daarbij is een ruimtelijke relevante motivering noodzakelijk. Een voorbeeld: de raad wil dat in de beoogde woningen vooral gezinnen gaan wonen in verband met de gewenste bevolkingsopbouw in een buurt. Door te eisen dat de woningen een bepaalde minimumgrootte hebben, kan de geschiktheid van deze woningen voor gezinshuishoudens worden vastgelegd.

Gelijktijdig wordt de raad voorgesteld de huidige verordening starterslening Maastricht 2020 aan te passen. Hiermee wordt het gehanteerde maximumbedrag voor een starterslening geharmoniseerd met het maximumbedrag dat de provincie hanteert voor het verkrijgen van een provinciale starterslening (€ 245.000).

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Het sterker sturen op betaalbaarheid verloopt via 4 stappen: 1) vastleggen beleid in programmering (afgerond), 2) vaststellen verordening betaalbare woningvoorraad (ligt nu voor), 3) uitwerking in notitie minimale percentages betaalbare woningbouw (in bewerking), 4) opname in bestemmingsplannen (afhankelijk van tijdstip ontwikkelen concrete initiatieven).



In deze fase is nog niet aan te geven welke gevolgen de verordening zal hebben op de uitvoering en in welke omvang er extra capaciteit nodig zal zijn voor de controle bij de beoordeling van vergunningaanvragen en de handhaving op de eisen in het bestemmingsplan. Dit is namelijk afhankelijk van de vraag waar en hoe vaak de verordening zal worden ingezet. En dat ligt nog niet vast. Hier zal bij de besluitvorming over de notitie betaalbare woningbouw inzicht in worden gegeven.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Niet van toepassing.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

Een concept van deze verordening is besproken met de corporaties en enkele andere marktpartijen. Dit heeft op enkele onderdelen geleid tot aanpassing van het voorstel. Zo is naar aanleiding van het overleg met marktpartijen de prijsgrens in inkomensgrens voor sociale koop verhoogd. En in reactie op de inbreng van de corporaties is in de toelichting verduidelijkt dat huren tijdens de verhuur door inkomensafhankelijke huurverhogingen kunnen uitstijgen boven het gestelde maximum. Bij een opvolgende verhuring aan een nieuwe huurder dient de woning dan met een huur onder het maximum te worden aangeboden. Daarnaast is in het artikel over de instandhoudingstermijn een extra artikel ingevoegd waarmee het mogelijk wordt hierover met de corporaties in het kader van de wijkaanpak en de daarmee verbonden prestatieafspraken nadere afspraken te maken. In de toelichting hierop is een toepassingsvoorbeeld toegevoegd. Tot slot zijn naar aanleiding van het overleg met de corporaties bij de toelichting op de hardheidsclausule enkele voorbeelden toegevoegd (onder andere over de verkoop van sociale huurwoningen).

#### **11. Voorstel**

1. Akkoord gaan met het raadsvoorstel “Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en Verordening starterslening Maastricht 2021” en deze aan de raad ter vaststelling voorleggen, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening starterslening Maastricht 2020.



## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Als tussenstap tussen het vaststellen van deze verordening betaalbare woningbouw en het opnemen van gewenste minimale percentages woningbouw in het bestemmingsplan wordt een notitie opgesteld met daarin een nadere gebiedsgerichte uitwerking en een uitwerking naar verschillende potentiële woningbouwlocaties. Deze nadere uitwerking vormt vervolgens de basis voor de invulling van bestemmingsplannen die in de regel worden opgesteld naar aanleiding van een woningbouwinitiatief. Het wijzigen van een bestaand bestemmingsplan of het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zelf hoort tot de bevoegdheden van de raad.

Deze notitie die door het college zal worden vastgesteld, wordt uitgewerkt binnen de kaders van de in februari 2021 vastgestelde woonprogrammering en de vast stellen verordening betaalbare woningbouw.

Het college is voornemens deze notitie voordat deze definitief wordt vastgelegd toe te lichten in een bijeenkomst waarvoor diverse belanghebbenden uit de stad en de raad (woordvoerders wonen) worden uitgenodigd. Indien uit de opgehaalde reacties blijkt dat bijstelling van de notitie wenselijk is, zal deze in gewijzigde vorm aan het college worden voorgelegd ter definitieve vaststelling. Het voornemen is deze bijeenkomst te houden voordat de raadsbehandeling van de verordening op 28 september plaatsvindt.