



Samenvatting

De gemeente Maastricht doet mee aan het experiment Sociale Koop, onderdeel van de Crisis- en herstelwet. Hierdoor kan de gemeente afwijken van de landelijke definities voor sociale koopwoningen. Sociale koopwoningen zijn in Maastricht gedefinieerd als koopwoningen tot een verkoopprijs van maximaal € 355.000,-. De aanmelding bij het experiment Sociale Koop verandert deze prijsgrens niet, maar zorgt ervoor dat deze wettelijk is gewaarborgd.

Beslispunten

1. Besluiten tot het per brief aanmelden van de gemeente Maastricht bij het experiment Sociale Koop, onderdeel van de Crisis- en herstelwet.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16 mei 2023:

Conform.



1. Aanleiding

De gemeente stuurt op de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen via de Woonprogrammering Maastricht 2021-2030, de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en de Verordening opkoopbescherming. Doel van de verordening betaalbare woningbouw is zorgen voor voldoende betaalbare huur- en koopwoningen in nieuwbouwplannen. Wat betaalbare woningbouw betekent is vastgelegd in de Verordening betaalbare woningbouw, Artikel 3, lid 1 en 2.

De gemeente heeft de grens voor betaalbare koopwoningen gerelateerd aan de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Er is in 2023 besloten deze niet te indexeren, waardoor de NHG grens uit 2022 (€ 355.000,-) ook in 2023 geldt. Dit is gecommuniceerd per raadsinformatiebrief op 26 januari 2023.

In de toelichting van de Verordening betaalbare woningbouw geven we aan dat we anticiperen op beleidsvrijheid die in de Crisis en Herstelwet (Chw) zou worden gegeven. Deze verwachte beleidsvrijheid zou ervoor zorgen dat de gemeente zelf invulling kon geven aan de maximale verkoopprijs behorend bij betaalbare koop. Deze beleidsvrijheid is echter op een andere wijze ingevuld dan destijds werd verwacht. Er is nog steeds sprake van beleidsvrijheid, maar enkel voor gemeentes die zich aanmelden voor het “Chw-experiment sociale koop” (artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Met het tekenen van de “Aanmeldingsbrief Sociale Koop” meldt het college zich bij BZK aan om mee te doen met het Crisis- en herstelwet-experiment Sociale Koop. Dit zorgt ervoor dat de definitie voor sociale koop in de toekomst verder wettelijk is gewaarborgd.

2. Context

Relevante kaderstellende nota's:

- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030: Hierin is vastgelegd dat Maastricht wenst om meer te sturen op de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen (minimaal 60%).
- Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021: Hierin zijn onder andere de definities voor betaalbare huur- en koopwoningen vastgelegd.
- Voorpublicatie tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche): Artikel 7ad van deze voorpublicatie maakt het mogelijk om af te wijken van de definitie van sociale koopwoningen in het Besluit Ruimte Ordening.
- Besluit Ruimtelijke Ordening: Legt in artikel 1.1.1. diverse definities vast, waaronder die van sociale koopwoningen. Legt in artikel 3.1.2 onder andere vast dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen



voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Ook legt dit artikel vast dat de gemeenteraad na regionale afstemming een andere kooprijsgrens kan vaststellen voor sociale koopwoningen.

3. Gewenste situatie

Met de aanmelding bij het Experiment Sociale Koop wordt de houdbaarheid van de betaalbaarheidseis voor betaalbare koopwoningen (Verordening betaalbare woningbouw) en de schaarste-eis bij de opkoopbescherming (Verordening Opkoopbescherming) juridisch verder geborgd.

Daarmee draagt dit voorstel bij aan het doel om in Maastricht een aantrekkelijk en betaalbaar woon- en verblijfklimaat te realiseren, zoals geformuleerd in (onder andere) het coalitieakkoord 2022-2026, de Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 en de Woonvisie Maastricht 2018. Sociale koopwoningen zijn in Maastricht op grond van artikel 3, lid 1 en 2 van de Verordening betaalbare woningbouw gedefinieerd als koopwoningen tot een verkoopprijs van maximaal € 355.000,-. Door de aanmelding bij het experiment Sociale Koop verandert deze prijsgrens niet. Het niet aanmelden van Maastricht bij het experiment Sociale Koop kan consequenties hebben voor de juridische houdbaarheid van de prijsgrens die Maastricht hanteert voor betaalbare koopwoningen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Financiële informatie is niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het per brief aanmelden van de gemeente Maastricht bij het experiment Sociale Koop, onderdeel van de Crisis- en herstelwet.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De aanmelding van de gemeente Maastricht bij het experiment Sociale Koop wordt direct na besluitvorming van het college doorgestuurd naar BZK. BZK heeft aangegeven dat ondertekende aanmeldingsbrieven die zij uiterlijk 16 mei 2023 ontvangen, worden meegenomen in de eerstvolgende tranche van de ministeriële regeling (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet) waarvan de publicatie begin juni 2023 gepland staat.