



Samenvatting

Het college besluit de raad het voorstel voor de aanpassing van de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en de Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022 ter besluitvorming voor te leggen. Met deze verordeningen geeft de gemeente invulling aan het sturen op betaalbare woningbouw. In het raadsvoorstel is de jaarlijkse aanpassing van de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen gekoppeld aan de feitelijke ontwikkeling van de prijzen van verkochte koopwoningen in Maastricht. De aanpassing van deze prijsgrens is nu nog gebaseerd op algemene landelijke normen. De wijze van indexeren van de prijsgrenzen voor sociale huur en middeldure huur blijft in het raadsvoorstel ongewijzigd.

Beslispunten

Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de beslispunten:

1. De Verordening Betaalbare woningbouw 2021 Maastricht wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Artikel 3, lid 2 komt als volgt te luiden: *De in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*
 - b. De 2^e alinea van de toelichting op artikel 3, lid 2 vervalt en komt als volgt te luiden: *Deze prijsgrens wordt aan de hand van gegevens van het Kadaster jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*
2. De Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; onderdelen Toeristische verhuur en Opkoopbescherming wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Artikel 3.1, lid 1 onderdeel a vervalt en wordt vervangen door: *de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan € 355.000,- (prijspeil 2022); Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht.*
 - b. De toelichting op artikel 3.1, lid 1, onderdeel a komt te vervallen en wordt vervangen door: *Lid 1, onderdeel a bepaalt welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan € 355.000,- zijnde de NHG-grens in 2022. Deze grens wordt jaarlijks aan de hand van gegevens van het Kadaster aangepast aan de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorgaande jaar.*



Bij het indienen van een vergunningaanvraag wordt aan de hand van de laatst bekende WOZ-waarde van de woning (en dus niet de markt- of verkoopwaarde) bepaald of een woning onder de opkoopbescherming valt. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ-waarde de enige objectieve graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Als de markt- of verkoopwaarde hoger, maar de WOZ-waarde lager is dan de prijsgrens dan valt de woning dus onder het toepassingsgebied van de opkoopbescherming.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 november 2023:

Conform.

Collegevoorstel



1. Aanleiding

In de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en de Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; onderdelen Toeristische verhuur en Opkoopbescherming zijn prijsgrenzen voor betaalbare woningen opgenomen. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Voor koopwoningen is daarbij -in navolging van het rijk- aangesloten bij de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Het rijk heeft deze koppeling losgelaten en de gemeente Maastricht daaropvolgend ook. In 2023 is deze prijsgrens voor koopwoningen in afwachting van een voorstel van het rijk door het college tijdelijk bevroren. Met dit voorstel wordt een nieuwe wijze van indexeren vastgelegd.

2. Context

- Woonvisie Maastricht 2018; goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018)
- Raadsbesluit woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (vastgesteld 9 februari 2021)
- Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 (vastgesteld 9 november 2021)
- Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022 (vastgesteld 12 juli 2022)

3. Gewenste situatie

Het voorstel is om de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen jaarlijks te indexeren met de feitelijke procentuele verandering van de kooprijzen van in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar verkochte koopwoningen. Stel dat de kooprijzen in 2023 met 5% stijgen, dan wordt de prijsgrens in 2024: € 355.000,- + 5% van € 355.000,- = € 372.500,-. Bronnen hiervoor zijn gegevens van het Kadaster en de NVM (Nationale Vereniging van Makelaars). Hiermee volgt de indexering het beste de feitelijke prijsontwikkeling van koopwoningen in Maastricht.

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

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Er is geen participatie over dit voorstel geweest.

11. Voorstel

Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de beslispunten:

1. De Verordening Betaalbare woningbouw 2021 Maastricht wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Artikel 3, lid 2 komt als volgt te luiden: *De in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*
 - b. De 2e alinea van de toelichting op artikel 3, lid 2 vervalt en komt als volgt te luiden: *Deze prijsgrens wordt aan de hand van gegevens van het Kadaster jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*
2. De Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; onderdelen Toeristische verhuur en Opkoopbescherming wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Artikel 3.1, lid 1 onderdeel a vervalt en wordt vervangen door: *de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan € 355.000,- (prijspeil 2022); Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht.*
 - b. De toelichting op artikel 3.1, lid 1, onderdeel a komt te vervallen en wordt vervangen door: *Lid 1, onderdeel a bepaalt welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan € 355.000,- zijnde de NHG-grens in 2022. Deze grens wordt jaarlijks aan de hand van gegevens van het Kadaster aangepast aan de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorgaande jaar.*



Bij het indienen van een vergunningaanvraag wordt aan de hand van de laatst bekende WOZ-waarde van de woning (en dus niet de markt- of verkoopwaarde) bepaald of een woning onder de opkoopbescherming valt. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ-waarde de enige objectieve graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Als de markt- of verkoopwaarde hoger, maar de WOZ-waarde lager is dan de prijsgrens dan valt de woning dus onder het toepassingsgebied van de opkoopbescherming.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 blijft van kracht zolang de noodzaak bestaat om te blijven sturen op de betaalbaarheid van woningbouw.

De Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022 zal in 2026 integraal worden geëvalueerd.

Aanvullend op de verordening stuurt de gemeente met beleidsregels op betaalbaarheid van woningbouw. Deze regels worden periodiek geactualiseerd en waar mogelijk verduidelijkt en vereenvoudigd. We bereiden momenteel een aanpassing voor als het gaat om verduidelijking van het overgangsrecht en maatwerk en vereenvoudiging van de regels.