



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 47 RvO inzake blijven bouwen in het hogere segment op nog beschikbare grond versus de urgente vraag naar betaalbare woningen	2 april 2020 Verzonden 02-04-2020	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
AR (Fred) Bunk	043 350 4450	2020.06969
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.Bunk@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Op welke percelen, al dan niet in eigendom van de gemeente, mogen er nu nog woningen/appartementen worden gebouwd en wat is het aantal?

Antwoord 1:

Op zich kunnen op heel veel plekken in de stad woningen worden gebouwd. Hoeveel valt niet op voorhand aan te geven. In het bestemmingsplan zijn voor die percelen waar een woonbestemming op rust geen aantallen opgenomen, maar vierkante meters. Hoeveel woningen daarop gebouwd kunnen worden is van veel factoren afhankelijk (onder andere woningdichtheid, woningtype, woninggrootte).

Naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan rechtstreeks biedt stelt de woonprogrammering stedelijke kaders voor nieuwe woonontwikkelingen. Binnen deze kaders ontwikkelen marktpartijen woningbouwplannen die door de gemeente aan (onder meer) rijks- en gemeentelijk beleid worden getoetst.

Onderstaand een overzicht van woningbouwplannen voor 2020 en de daaropvolgende jaren. Met name voor de plannen voor 2021 en verder ligt de woningdifferentiatie nog niet vast. Dit kan invloed hebben op de aantallen. Daarnaast zullen er nog verschillende nieuwe initiatieven voor woningbouw op andere plekken worden ontwikkeld. In de nieuwe woonprogrammering zal worden bepaald hoeveel ruimte er zal zijn voor nieuwe plannen aanvullend op de al bestaande plancapaciteit.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
2 april 2020

**OVERZICHT PLANCAPACITEIT WONINGBOUW 2020 en verder
(exclusief studentenhuisvesting)**

	Aantal woningen (globaal)
<u>In aanbouw maart 2020</u>	
Sphinx Zuid	440
Lindenkruis Fase 3 en 4	60
Groene Loper Noord	200
Klevarie/Polverpark	80
Tillystraat	90
TOTAAL	870
<u>Wordt in 2020 opgepakt</u>	
Groene Loper Noord	200
Laatste fase Polverpark	40
Nazareth	40
Pottenberg	90
Kriekeput/Widelanken 1e fase	110
Kolonel Millerstraat/ Wyckerpoort Noord	40
Malberg	30
TOTAAL	550
<u>2021 en verder</u>	
Sphinx Noord	200
Landbouwbelang / Sappi Zuid (excl. studenten)	200
Appartementen boven Loods5	150
Groene Loper: KPN-locatie / centrum Oost	260
Groene Loper: Europaplein	350
Geusselt	150
Caberg Zuid-Oost	110
Hoolhoes	64
Bauduinstraat 1e fase	80
Bauduinstraat vervolg	PM
TOTAAL	1.564

Vraag 2:

- Kunt u een overzicht geven van de percelen grond in de afgelopen 20 jaar door de gemeente zijn verkocht aan project-ontwikkelaars, het aantal gerealiseerde en nog te realiseren huizen met de prijsklasse erbij vermeld?
- dezelfde vraag voor de percelen die niet in eigendom waren van de gemeente.

Antwoord 2:

- Een overzicht waarin 20 jaar wordt teruggekeken is met de huidige databestanden niet te leveren. Ik beperk mij daarom tot de periode vanaf 2014. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in levering door de gemeente en de WijkOntwikkelingsMaatschappij Belvédère.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
2 april 2020

Verkoop gronden 2014-2019

2014	<u>Gemeente</u> Geen levering aan projectontwikkelaars
	<u>WOM Belvédère-Nutsbedrijven</u> Geleverd aan Lindenkruis BV voor € 972.642,=, 34 woningen in koop en huur, VON € 225.000,= tot € 325.000,=
2015	<u>Gemeente</u> Geusselt. Geleverd aan Bouwinvest voor € 2.211.940,=
	<u>WOM Belvédère-Nutsbedrijventerrein</u> Geleverd aan Lindenkruis BV voor € 2.244.732,=, 69 woningen, VON prijs variërend van € 225.000,= tot € 425.000,=
2016	Geen levering aan projectontwikkelaars
2017	<u>Gemeente</u> Geen levering aan projectontwikkelaars
	<u>WOM Belvédère-Nutsbedrijventerrein</u> Geleverd aan Lindenkruis BV voor € 1.457.731,=, 38 woningen in koop en huur, VON prijs €400.000,= tot € 550.000,=
2018	<u>Gemeente</u> Geen levering aan projectontwikkelaars
	<u>Wom Belvédère</u> Geleverd aan: <ul style="list-style-type: none">- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Vereniging Les Moleurs voor € 2.000.000,=, 20 woningen, geen specifieke VON-prijs- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Vereniging Sphinx Tuin voor € 1.350.000,=, 24 woningen, geen specifieke VON-prijs- Nutsbedrijventerrein. Geleverd aan Lindenkruis BV voor € 1.505.134,=, 26 woningen in koop en huur, VON € 450.000 tot € 550.000- Sphinx Zuid BV. Contract gesloten voor 321 woningen in koop en huur, VON € 300.000,= tot € 350.000,= met een nabetalingsclausule). Grond wordt gefaseerd geleverd.
2019	<u>Gemeente</u> Geleverd aan: <ul style="list-style-type: none">- A2-Ontwikkellocaties Avenue2 VOF voor € 1,= (conform Integrale GebiedsOntwikkelingscontract), ± 1.100 woningen- A2-Avenue2, locatie Generaal Eisenhowerstraat € 487.511,=- Geusselt. Bouwinvest Development € 2.927.463,= (nog geen specifiek programma en prijsklasse voorzien)- Limmel-Hoolhoes. Geleverd aan Cuore Ontwikkeling BV voor € 2.755.556,=, fase 1: 24-28 sociale huur boven commerciële ruimte en fase 2: 38-42 grondgebonden woningen- Ravelijn. Geleverd aan MVJ Ontwikkeling BV voor € 68.500,=, ten behoeve van en onderdeel van 12 luxe vrije sector koopwoningen
	<u>WOM Belvédère grond geleverd aan:</u> <ul style="list-style-type: none">- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Vereniging Parkwoningen € 550.000,=, 5 woningen, geen specifieke VON-prijs

b. Nee. De gemeente beschikt niet over administratieve bestanden waarin deze informatie is opgenomen. Ik acht het in het kader van de achtergrond van deze vraagstelling te bewerkelijk om hiervoor een apart onderzoek uit te zetten.



DATUM
2 april 2020

Vraag 3:

3. Kan een projectontwikkelaar ook huizen/appartementen (huur en koop) bouwen in de betaalbare klasse voor mensen met laag en modaal inkomen/starters?

Antwoord 3:

Ja.

Vraag 4:

Als de gemeente bouwgrond zou verkopen en zou willen dat er meer betaalbare woningen (koop en huur) gerealiseerd zouden worden, zou de gemeente hier dan gericht op kunnen sturen door de verkoopprijs van de grond hierop aan te passen en voorwaarden te stellen aan de projectontwikkelaar opdat in die prijsklasse huizen/appartementen gebouwd zal worden?

Antwoord 4:

Ja. Opgemerkt wordt dat de grondprijs niet allesbepalend is voor de prijs van een woning. Gemiddeld maakt de grondprijs 10 tot ruim 20% uit van de totale stichtingskosten. Er zijn dus ook andere factoren van belang om betaalbaar te kunnen bouwen.

Voor Maastricht geldt dat de genormeerde grondprijzen voor betaalbare woningen sinds 2009 niet zijn gestegen. Er is ook geen prijsindexatie toegepast, waardoor de prijzen in de jaren 2019-2020 in reële termen zijn gedaald. Daarnaast zijn deze genormeerde grondkosten relatief laag in vergelijking met andere gemeenten.

Vraag 5:

Er kijken mensen uit naar andere gemeenten omdat er geen betaalbare woningen zijn, ouders geven aan dat hun kinderen lang thuis blijven wonen omdat ze geen betaalbare woning kunnen krijgen. Is het uw visie om de mensen met een laag/ modaal inkomen te bewegen om naar elders uit te kijken en mensen met de brede beurs aan te trekken?

Antwoord 5:

Nee. In de woonvisie Maastricht 2018 is opgenomen dat Maastricht huisvesting biedt aan alle inkomensgroepen. Via de prestatieafspraken met de corporaties maakt de gemeente afspraken over het in stand houden van voldoende sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep. Meer informatie over de sociale woningbouw wordt gegeven in de beantwoording van vraag 6.

Vraag 6:

Hoeveel sociale woningbouw (woningen/flats die onder de huursubsidiegrens zitten) is er in de afgelopen 20 jaar afgebroken en niet meer teruggekomen en hoeveel tekort is er daardoor ontstaan en hoeveel betaalbare woningen (koop en huur) zouden er bij gebouwd moeten worden?

Antwoord 6:

Het antwoord op deze vraag valt in drie delen uiteen. Ten eerste de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, ten tweede de omvang van het tekort en ten derde de behoefte aan extra woningen. Deze antwoorden werk ik in onderstaande tekst achtereenvolgens apart uit.

Omdat de ontwikkeling van de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen een lange voorgeschiedenis kent, geef ik hiervan in de bijlage een historisch overzicht. Daaruit blijkt dat het tekort aan sociale huurwoningen van recente datum is en dat er,



DATUM
2 april 2020

behalve ontwikkelingen aan de aanbodkant, verschillende ontwikkelingen hierop van invloed zijn (geweest). Een tekort zal dan ook niet simpelweg zijn op te lossen met alleen maar extra sociale huurwoningen.

Ontwikkeling woningvoorraad en doelgroep

Ontwikkeling woningvoorraad woningcorporaties 2000-2019 (excl. vrije sector huur)

	2000	2019	Ontwikkeling 00-19 absoluut	Ontwikkeling 00-19 %
Aantal sociale huurwoningen	23.800	21.100	-2.700	-11%

Bron: CBS met bewerking gemeente t.a.v. aandeel vrije sector huurwoningen van corporaties.

Uit de tabel blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen de afgelopen 20 jaar met 2.700 woningen is afgenomen. Dit is een afname van bijna 0,6% per jaar. Deze afname is een gevolg van sloop, vervangende nieuwbouw en verkoop. Per jaar schommelde de afname sterk. Van 2018 op 2019 bedroeg de afname 0,6% per jaar.

Tekort aan sociale huurwoningen

Dat door deze afname een tekort is ontstaan is een voorbarige conclusie. Hier zijn meerdere factoren in het spel. Deze hier gepresenteerde afname is gebaseerd op uitkomsten van onderzoek die destijds zijn verricht en waaruit bleek dat er een groot overschot aan sociale huurwoningen was. Aan het einde van dit antwoord vindt u een historisch overzicht vanaf het jaar 2000 tot nu toe over de ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen.

Liep dit overschot al voor 2015 langzaam terug, vanaf 2015 is hierin echt verandering gekomen. Passend toewijzen en verhuurdersheffing (de Rijksbelasting voor sociale verhuurders met meer dan 50 sociale huurwoningen in hun portefeuille) zijn ontwikkelingen aan de aanbodkant. Aan de vraagkant is een extra behoefte aan betaalbare woningen ontstaan als gevolg van onder andere extramuralisering in de geestelijke en lichamelijke gezondheidszorg, en het feit dat lage inkomens, met name uitkeringsontvangers, niet in gelijke mate als andere doelgroepen de vruchten hebben geplukt van de heropleving van de economie. Ook nieuwe ontwikkelingen in de buitenlandse migratie doen het beeld kantelen. Met andere woorden: in een periode van stijgende vraag is het voor corporaties moeilijker geworden om aan de vraag te voldoen. En in de koopsector zijn de prijzen sneller gestegen dan de inkomensontwikkeling waardoor het voor starters op de koopmarkt moeilijker is geworden om een woning te kopen.

Naast de ontwikkeling in de omvang van de sociale huursector is de prijsopbouw hiervan van belang. Het aantal goedkope huurwoningen (huidige grens 430 euro) neemt in snel tempo af. Deze ontwikkeling heeft zich reeds ruim voor het jaar 2010 ingezet. Dit is met name nadelig voor jongeren onder 23 jaar die alleen huurtoeslag krijgen voor woningen onder deze prijsgrens. Daarmee zijn duurdere woningen voor hen onbetaalbaar. Het voor hen betaalbare aanbod neemt dus snel af. Verder is het gevolg van rijksregelgeving en de wijze waarop corporaties daarop reageren dat veel woningen een huur krijgen die vlak onder de aftoppingsgrens dan wel de huurtoeslaggrens. Hierdoor hebben veel woningen dezelfde (hoge) huur.

Behoeftte aan sociale huurwoningen

Op basis van de vigerende prestatieafspraken 2020 wordt voor de jaren 2021-2024 voorzien in een toename van de betaalbare woningvoorraad onder de huurtoeslaggrens van 500 woningen, ofwel 2,6%. Deze groei wordt veroorzaakt door de hiervoor genoemde extra sloop in de jaren vanaf 2019, waardoor de vervangende nieuwbouw in de jaren daarna zorgt voor een relatief hoge netto groei. In



DATUM
2 april 2020

de afspraken 2020 is voorzien dat de doelgroep in de 2021-2024 met ruim 200 huishoudens krimpt. Dit beeld wordt bevestigd door een recent onderzoek dat de Maastrichtse woningcorporaties hebben laten uitvoeren. Op basis hiervan wordt een verdere afname van de doelgroep in 2030 van 1.000 huishoudens verwacht. De verwachte daling bevestigt de legitimatie om in het beleid voor betaalbare sociale huurwoningen (ook) in te zetten op tijdelijke huisvesting.

Op dit moment loopt het woningbehoefte- en woningmarktonderzoek in het kader van de nieuwe woonprogrammering. Daaruit zal ook naar voren komen wat de actuele verwachtingen zijn over de ontwikkeling van de doelgroep en de gewenste omvang van de kernvoorraad betaalbare sociale huurwoningen in de komende jaren.

Vraag 7:

Als er geen alternatief is om ergens in Maastricht nog woningen in de betaalbare klasse te realiseren, waarom zou dan op de plaats van het Landbouwbelang en deel Sappie-terrein niet gebouwd kunnen worden in de betaalbare klasse koop en huur?

Antwoord 7:

Er kunnen en worden elders in de stad betaalbare woningen gebouwd. Dit zou in theorie ook kunnen op de locaties Landbouwbelang en Sappi-Zuid. Bij de afweging wat waar te bouwen zijn naast de woonprogrammering ook andere thema's relevant zoals de potenties van de locatie en de te stellen kwalitatieve voorwaarden.

Vraag 8:

In Amby worden huizen van 9 ton gebouwd in de Ravelijn van 7 ton. Voldoen deze huizen in de hoge prijsklasse aan de vraag van mensen die in Maastricht wonen of zijn ze bedoeld voor mensen die hier niet wonen maar deze huizen als een belegging zien?

Antwoord 8:

Bij de toewijzing van deze nieuwbouwwoningen wordt geen onderscheid gemaakt tussen inwoners van Maastricht en andere woningzoekenden. De tegenstelling tussen inwoners van Maastricht en mensen die huizen als een belegging zien, is een valse tegenstelling. Er zijn inwoners van Maastricht die woningen als belegging kopen. En er zijn mensen die graag in Maastricht willen wonen en hier een woning kopen om er zelf in te gaan wonen.

Vraag 9:

Wat is de geschiedenis rondom het Trega-terrein en het Zinkwitterrein:

- a. Welke bestemming rust er op beide terreinen?
- b. Hebben de eigenaren ooit een aanvraag bij de gemeente gedaan om de bestemming van de terreinen te veranderen zodat woningbouw mogelijk werd?
- c. Heeft de gemeente deze aanvraag tot BP wijziging afgewezen en op welke gronden?
- d. Heeft de gemeente deze aanvraag gehonoreerd maar strandde de ontwikkeling van woningbouw vanwege gebrek aan de financiële haalbaarheid of anderszins?
- e. Zou u nu achter een BP wijziging en een uitbreiding bij de woonprogrammering staan om daar woningbouw te realiseren in combinatie met zonnepanelen? Zo nee, waarom niet?
- f. Welke aanvragen hebben deze eigenaren nog ingediend om deze braakliggende terreinen een (nieuwe) functie te geven die niet werden gehonoreerd door de gemeente?
- g. Er is een stimuleringsfonds bent u bereid om te zorgen dat dit hier ingezet wordt om betaalbare woningbouw/ middensegment te realiseren?



DATUM
2 april 2020

Antwoord 9:

- a. *Hiervoor verwijst ik naar de antwoorden op de artikel 47 vragen van meerdere fracties over Limmel aan de Maas (dagmail 5 maart 2020, kenmerk 2020.05803).*
- b. *Idem.*
- c. *Idem.*
- d. *Idem.*
- e. *Idem.*
- f. *Idem.*
- g. *Hiervoor verwijst ik naar het antwoord op vraag 4 van de recente artikel 47-vragen van de fractie van SPM (dagmail 26 februari 2020, kenmerk 2020.05169).*

Vraag 10:

- a. De gemeente mag woningbouw realiseren op de percelen die in haar eigendom zijn met de bestemming wonen. Staat in het BP het aantal woningen/appartementen/prijsklasse aangegeven dat in dat gebied/op die percelen mag worden gerealiseerd? Is het wel mogelijk om dat aan te bepalen?
- b. Nieuw zijn de plannen om woningbouw te realiseren in het Landbouwbelang en deel Sappiterrein. Waar is bepaald hoeveel woningen/appartementen op die percelen mogen worden gerealiseerd of is er een BP wijziging nodig?
- c. Als er een BP wijziging nodig is, mag dan het aantal woningen/appartementen worden gerealiseerd los van de woonprogrammering ?
- d. Als er nieuwe terreinen in het zicht komen waar woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden, zoals bijvoorbeeld het Trega- en Zinkwitterrein, maar geen woonbestemming op rust, mag de Raad dan een PB wijziging doorvoeren of steekt de woonprogrammering of anderszins daar een stokje voor?
- e. Zijn er nog regelingen of fondsen waaruit een financiële tegemoetkoming uit zou kunnen voortvloeien om betaalbare woningen te stimuleren?

Antwoord 10:

- a. *Nee, aantallen kunnen op grond van de WRO niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Wat wel kan is het opnemen van gewenste percentages sociale huur, middeldure dure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Ook kan er een bepaling in worden opgenomen over de aanvangshuur en de dat de huur van de woningen gedurende een bepaalde periode binnen de grenzen van de omschreven categorie dient te blijven. Voorwaarde is wel dat er eerst een door de raad vast te stellen doelgroepenverordening op basis van de Huisvestingswet moet worden opgesteld. Hierin geeft de raad aan -binnen de wettelijke mogelijkheden- welke doelgroepen gezien hun inkomen in aanmerking kunnen komen voor de genoemde woningcategorieën. In een exploitatieplan kunnen vervolgens aantallen als ook de locatie van de woningen worden opgenomen.*
- b. *In aanloop naar de aankoop van het Sappi-terrein en de verkoop van het Landbouwbelang zijn berekeningen gemaakt op basis van voorlopige aantallen. Het aantal woningen is nog niet definitief vastgelegd. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om op deze beide locaties woningbouw mogelijk te maken.*
- c. *Nee, in zijn algemeenheid zou dat in strijd zijn met de woonprogrammering die de raad in 2016 heeft vastgesteld, maar dat geldt niet voor de strategische projecten Groene Loper en Belvédère. Hiervoor zijn aparte afspraken over de bouwcontingenten gemaakt die deze ontwikkelingen mogelijk maken. Binnen deze contingenten kan de gemeente in overleg met de ontwikkelaar zelf de verdeling over en de fasering van de verschillende deelprojecten bepalen. Voor andere projecten geldt dat indien gewenst ofwel de huidige woonprogrammering moet worden aangepast ofwel dit in de nieuwe woonprogrammering zou moeten worden opgenomen. De huidige provinciale afspraken staan een dergelijke ontwikkeling op zich niet in de weg. Wel is*



DATUM
2 april 2020

- er een goedkeuring van de regio nodig en moet er op grond van de huidige afspraken worden gecompenseerd door een afname van de woningvoorraad elders in de stad.*
- d. *Zie het antwoord op vraag 10c. Aanvullend wordt opgemerkt dat hiervoor op grond van de huidige woonprogrammering geen inhoudelijke grond aanwezig is. Hierdoor zou deze wijziging van het bestemmingsplan bij het voorleggen aan de regio en een bezwarenprocedure geen standhouden. Voor de projecten Groene Loper en Belvédère geldt dit niet zolang deze zich bewegen binnen de bestaande contingentering.*
 - e. *Ja, de landelijke en provinciale stimuleringsregeling (zie antwoord op vraag 9g).*

Vraag 11:

- a. Welk orgaan is bevoegd om te bepalen of en hoeveel betaalbare woningen en woningen in het midden segment er in onze stad bijgebouwd mogen worden en waar deze gebouwd mogen worden?
- b. Wat zijn de bevoegdheden van de raad om de voorraad betaalbare woningen en middensegment voor onze Maastrichtenaars uit te breiden of mag ze enkel het voorstel van het college goed of afkeuren?
- c. Als de ruimte schaars is en er maar weinig bijgebouwd mag worden via de vaststelling van het nieuwe woonprogrammering, klopt het dan, dat alleen de kans op het toevoegen van extra betaalbare woningen/middensegment aan onze woningvoorraad, via de percelen in eigendom van de gemeente mogelijk is, waar woonbestemming op rust?
- d. Als het antwoord bevestigend is, bent u dan bereid uw verantwoordelijkheid te nemen om deze woningvoorraad uit te breiden en er op te sturen dat u alleen nog grond verkoopt onder de voorwaarde dat de projectontwikkelaar geheel of gedeeltelijk betaalbare woningen/appartementen/ middensegment bouwt op het verworven perceel? U stuurt immers ook met het ontwikkelen van studentenhuisvesting.
- e. Kan de gemeente bij de verkoop van een gemeentelijk perceel bepalen dat de koper/projectontwikkelaar betaalbare woningen/appartementen/middensegment bouwt?
- f. Op hoeveel onbenutte percelen rust er nog een woonbestemming?
- g. Kunt u aangeven in welke prijsklasse de 1000 huizen/appartementen die nu nog in de planning staan en waar deze worden gerealiseerd?

Antwoord 11:

- a. *De raad stelt, op voorstel van het college, de woonprogrammering vast. In het raadsbesluit kunnen college en raad nadere afspraken opnemen over de kaders waarbinnen het college de woonprogrammering verder invult met concrete plannen en projecten.*
- b. *Zie antwoord a. De raad heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid. De raad moet daarbij wel rekening houden met regionale en provinciale afspraken.*
- c. *Nee, ook op percelen zonder woonbestemming zou een woonbestemming gelegd kunnen worden. Maar dit is strijdig met de huidige woonprogrammering en vereist goedkeuring van de regio als ook compensatie. De nieuwe woonprogrammering is de basis voor het bepalen van de gewenste plancapaciteit.*
- d. *Niet van toepassing.*
- e. *Ja. Dat kan via (een bijlage bij) de verkoopovereenkomst of een anterieure overeenkomst als er voor het plan een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Ook kan de raad in het bestemmingsplan de gewenste woningdifferentiatie vastleggen. Daaraan gekoppeld is zoals in antwoord 10a aangegeven een doelgroepenverordening.*
- f. *Zie het antwoord op vraag 1.*
- g. *Zie hiervoor het antwoord op vraag uit de beantwoording van de art. 47 vragen van de fractie van de PvdA (dagmail 19 februari 2020, kenmerk 2020.04846).*



DATUM
2 april 2020

Vraag 12:

- a. Waarom legt u die eis op en mag dat wel? Discrimineert u zo niet de rest van de woningzoekenden ?
- b. Is het mogelijk om nog betaalbare woningen te realiseren in leegstaande panden als dan niet in het bezit van de gemeente?

Antwoord 12:

- a. *Dit is inderdaad de algemene lijn. De raad heeft hiertoe in 2016 besloten in het raadsbesluit over de woonprogramming 2016-2020. Toen is besloten om het splitsen van woningen in appartementen, het omzetten van woningen in kamergewijze verhuur en herbestemming van monumentale niet-woongebouwen alleen toe te staan voor studenten (de 40-40-40-regel). Reden hiervoor was dat de vraag van andere doelgroepen dan studenten zou kunnen worden opgevangen in andere woningbouwplannen, c.q. in de bestaande woningvoorraad. Hierop zijn twee uitzonderingen bepaald:*
 - *10% van de 'programmeringsruimte' wordt gereserveerd voor nieuwe, kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder per initiatief) die passen bij de behoefte (zowel qua woonmilieu als woningtype).*
 - *Zowel voor het herbestemmen van (rijks-)monumenten als voor het huisvesten van specifieke doelgroepen (niches, zorgwoningen, tijdelijk woningzoekenden) blijven maatwerkoplossingen mogelijk.*
- b. *Ja. Zoals vermeld in het raadsbesluit van juni 2019 over de woonprogramming studentenhuisvesting 2019-2024 zijn de mogelijkheden hiertoe beperkt. Bij een wijziging van het bestemmingsplan om wonen mogelijk te maken kan de raad de gewenste woningdifferentiatie hierin vastleggen. Dat is in Maastricht nog niet eerder gebeurd. In principe is het mogelijk om dit niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij herbestemming van bestaande panden vast te leggen.*

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
2 april 2020

BIJLAGE

De ontwikkeling van de betaalbare voorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep: een historisch overzicht 2000-2020

In februari 2000 heeft de raad het MeerJarenPlan Bouwen en Wonen 2010 vastgesteld. De belangrijkste doelstellingen hiervan waren: 1. Transformatie van een deel van de sociale huursector in combinatie met het continueren van duurzame nieuwbouw in met name de marktsector, 2. Het op peil houden van de kernvoorraad voor de lagere inkomens, 3. Het uitbouwen en creëren van gevarieerde duurzame woonmilieus voor alle doelgroepen en 4. Behoud en groei van midden- en hogere inkomensgroepen en gezinnen in de stad.

Deze doelen waren gebaseerd op een extern verrichte analyse van de woningmarkt, waaruit bleek dat er een groot overschot was aan sociale huurwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen. Dat overschot bedroeg 13.800 woningen. En er werd een groot tekort aan eengezinskoopwoningen geconstateerd.

Op basis hiervan is een woningbouwprogramma ontwikkeld waarin is voorzien in een forse uitbreiding van de koopsector met 5.300 woningen en een forse veranderopgave voor de sociale huursector (verkoop van 1.800 woningen, sloop van 2.500 woningen en vervangende nieuwbouw van 2.300 woningen. Per saldo een afname van 500 huurwoningen. Dit tegen de achtergrond van de analyse dat er -samen met de goedkope huurwoningen in de particuliere sector en goedkope koopwoningen- er dus bijna 14.000 goedkope huurwoningen meer waren dan de doelgroep laagste inkomens en dat de doelgroep in de toekomst zou gaan krimpen.

Bovenstaande aantallen zijn niet allemaal gerealiseerd. Er is in de jaren 2000-2010 fors minder gesloopt, minder verkocht en minder vervangende nieuwbouw gepleegd. Per saldo is de voorraad in 2010 met 700 woningen gekrompen ten opzichte van het jaar 2000.

Vanaf medio jaren 2000 zijn de afspraken over de kernvoorraad in de prestatieafspraken opgenomen. Uitgangspunt daarin is altijd geweest voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep, rekening houdend met goedkope en dure scheefheid en feit dat een deel van doelgroep in particuliere huurwoning of koopwoning woont. De corporaties zijn dus niet verantwoordelijk gesteld voor de huisvesting van de totale primaire doelgroep. Er is altijd rekening gehouden met zowel goedkope scheefheid (hoge inkomens in goedkope huurwoningen), dure scheefheid (lage inkomens in dure huurwoningen) en lage inkomens die in de particuliere huursector huren dan wel een koopwoning hebben.

In 2008 is in extern onderzoek vastgesteld dat de benodigde kernvoorraad van de corporaties nog steeds groter was dan de omvang van de doelgroep en de verwachte ontwikkeling daarvan tot 2015. Berekend werd dat er 4.800 sociale huurwoningen meer in de bestaande voorraad waren dan er nodig zouden zijn voor een adequate huisvesting van de doelgroep.

Dit onderzoek is in 2015 herhaald. Ook toen bleken er meer woningen in de kernvoorraad te zijn dan nodig was voor de huisvesting van de doelgroep. Wel werd daarbij het berekende overschot steeds kleiner. Dit werd veroorzaakt door de eerder benoemde ontwikkelingen op het vlak van toenemende vraag (extramuralisering / passend toewijzen) en afnemend aanbod (verhuurdersheffing zorgt voor minder investeringscapaciteit terwijl de bouwkosten toenemen door tekorten aan bouwmaterialen en -personeel). Deze uitkomsten zijn vertaald in de prestatieafspraken 2016 e.v. Naast afspraken over de ontwikkeling van de betaalbare voorraad is daarbij in het kader van de woonprogrammering afgesproken dat de totale voorraad sociale huurwoningen van de corporaties niet verder zou groeien (saldo 0 afspraak).



DATUM
2 april 2020

In de jaren na 2017 bleek dat de voorgenomen afname van de kernvoorraad hoger was dan wenselijk werd geacht op basis van de prestatieafspraken. Dit heeft ertoe geleid dat de corporaties hun verkoopprogramma hebben terugschroefd en dat er plannen voor tijdelijke huisvesting zijn ontwikkeld. Toen is in eerste instantie ook overeengekomen om sloop uit te stellen. Nadien is de sloop juist versneld om aanspraak te kunnen maken op een tijdelijke korting op de verhuurdersheffing.

Vragen ex art. 47 RvO