



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
beantwoording toezegging bp Cimbalenstraat

DATUM
10 maart 2021
Verz.: 18-03-2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
P (Peter) Nutters

TELEFOONNUMMER
043 350 5038

ONZE REFERENTIE
2021.08648

E-MAILADRES
Peter.Nutters@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u nader informeren over woningen die worden gebouwd aan de Cimbalenstraat en de toezegging van de raadsavond van dinsdag 2 maart jl. over wat er met deze woningen gebeurt.

Koop- en huursegment van de woningen

In paragraaf 2.2. van de toelichting van het ontwerp van het bestemmingplan staat dat de acht nieuwe woningen aan de Cimbalenstraat koopwoningen betreffen in het middeldure en dure segment. In de raadsronde van 2 maart wees de Sociale Actieve Burgerpartij erop dat er in het raadsvoorstel werd vermeld dat de woningen worden verhuurd in het middensegment. Ik heb aangegeven dat ik u verder zou informeren over deze tegenstrijdigheid.

De tegenstrijdigheid in de stukken is ontstaan doordat na het verstrijken van de zienswijzentermijn de acht woningen alle door particuliere investeerders zijn gekocht. Vijf particulieren gaan de woningen zelf verhuren. Drie particulieren hebben zich samengevoegd tot één rechtspersoon om te verhuren. De woningen worden verhuurd in het middeldure segment. In het raadsvoorstel is deze nieuwe ontwikkeling verwerkt, maar abusievelijk is dit niet aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting van het plan wordt derhalve aangepast. In de paragrafen 2.2 en 2.3 zal worden geschreven dat de nieuwe woningen zullen worden verhuurd in het middensegment. En in paragraaf 5.8 zal worden beschreven dat het om acht woningen gaat. Het plan voldoet aan het woonbeleid, aangezien het is opgesteld vóór vaststelling van de nieuwe woonprogrammering.

Aanpassingen in de toelichting zijn geen wijzigingen van het bestemmingsplan, omdat de toelichting geen deel uitmaakt van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wanneer alleen wijzigingen in de toelichting worden gedaan, er geen sprake is van het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan. Het voorstel aan uw raad en bijbehorende raadsbesluit worden aangepast. Ik vind het vervelend dat er onduidelijkheid is ontstaan in deze fase van het proces en er wordt alles aan gedaan om ervoor te zorgen dat u voortaan tijdig alle juiste informatie heeft.



DATUM
10 maart 2021

Aanvullende rijksregelgeving en buy to let

Tijdens de raadsronde is naar aanleiding van dit bestemmingsplan ook gesproken over het groeiende aantal woningen dat door investeerders wordt gekocht om vervolgens te verhuren. [Met de raadsinformatiebrief van 10 juli 2020](#) heeft wethouder Heijnen u geïnformeerd over de uitkomsten van een onderzoek dat het Kadaster heeft verricht naar buy-to-let in Maastricht. Ook met [de antwoorden op de artikel 47 vragen van de fracties van PvdA/SP](#) bent u geïnformeerd over een mogelijke zelfbewoningsplicht van aangekochte woningen. Daarin is aangegeven dat de gemeente het verhuren van bestaande koopwoningen na aankoop alleen kan reguleren met nieuwe rijksregelgeving. Bij nieuwbouw van de koopwoningen kan de gemeente dit wel regelen als zij zelf eigenaar is van de bouwgrond en zij aan de verkoop een zelfbewoningsplicht, c.q. antispeculatiebeding verbindt. In het geval van de Cimbalestraat is de grond niet van de gemeente. In de anterieure overeenkomst die voorafging aan de wijziging van het bestemmingsplan, kon dus geen voorwaarde van zelfbewoning worden opgenomen.

Een concept van aanvullende regelgeving (onder de naam "Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur") heeft in december 2020 voorgelegd voor consultatie. Deze wet maakt het mogelijk voor gemeenten om woningen tegen opkopen te beschermen. De gemeente Maastricht heeft zich aangesloten bij een gezamenlijke reactie van de gemeenten via de VNG. De Tweede Kamer heeft op 10 maart jongstleden ingestemd met het voorstel en het voorstel gaat nu ter behandeling naar de Eerste Kamer. De voortgang wordt gevolgd en als het wetsvoorstel definitief is zal een voorstel worden uitgewerkt over het toepassen van dit instrumentarium in Maastricht.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.