



> 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
mogelijkheden sturen op huren van
nieuwbouwwoningen
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
6 januari 2021
Verzonden 06-01-2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2021.00507

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bij de informatieronde over de woonprogrammering van 14 oktober 2020 heb ik toegezegd u nader te informeren over de wijze waarop de gemeente bij woningbouwplannen kan sturen op de huren. Met deze raadsinformatiebrief los ik deze toezegging in.

Kernboodschap

Als de gemeente scherper op betaalbaar huren wil sturen, dan is het wenselijk percentages voor in ieder geval sociale huur, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en sociale koop vast te leggen in nieuwe bestemmingsplannen (na 1-1-2022: omgevingsplannen) voor locaties in onze stad waar het woningbouwprogramma de komende jaren gerealiseerd gaat worden.

Een doelgroepenverordening is voor het vastleggen van deze percentages in bestemmingsplannen noodzakelijk.¹ Het startpunt voor de doelgroepenverordening is de onderbouwing van de noodzaak van gemeentelijke bemoeienis met de woningmarkt in onze stad. De huidige woonprogrammering geeft daarvoor naar mijn mening voldoende houvast. In de uitwerking van deze raadsinformatiebrief wordt de onderbouwing nader toegelicht.

Ik streef ernaar u na de besluitvorming over de woonprogrammering een voorstel voor een doelgroepenverordening voor te leggen. In deze RIB licht ik de doelgroepenverordening toe alsook de voordelen ervan ten opzichte van het huidige (niet toereikende) privaatrechtelijke instrumentarium.

Uitwerking

Binnenkort wordt de nota woonprogrammering besproken met uw raad. In de woonprogrammering wordt het belang benadrukt van (meer) sturen op betaalbare nieuwbouw. Ter uitvoering van de woonprogrammering maakt de gemeente met de corporaties prestatieafspraken over onder andere de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Met andere marktpartijen maakt de gemeente dergelijke afspraken niet. Om afspraken hierover met marktpartijen te maken zijn er publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden. Hieraan zijn meerdere voorwaarden en beperkingen verbonden.

Publiekrechtelijk is er de mogelijkheid om eisen op te nemen in een bestemmingsplan en het daarbij horende exploitatieplan. Hiervoor is het opstellen van een op de Huisvestingswet gebaseerde doelgroepenverordening noodzakelijk. De gemeente Maastricht maakt momenteel geen gebruik van

¹ De noodzaak volgt uit artikel 3.1.2 lid 1 juncto artikel 1.1.1. sub d en j Besluit ruimtelijke ordening.



DATUM
6 januari 2021

deze publiekrechtelijke weg. De raad heeft 8 december 2020 een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen een doelgroepenverordening op te stellen. Ik heb aangegeven uitvoering aan deze motie te willen geven.

Sturing bezien vanuit eigendomspositie en bestemming(-splan)

Via de privaatrechtelijke weg zijn er -afhankelijk van de vraag wie de eigenaar van de grond en of het bestemmingsplan wonen rechtstreeks toestaat- de volgende mogelijkheden. Deze kennen elk een aantal beperkingen. De mogelijkheden worden in onderstaand schema samengevat.

Opgemerkt wordt dat de gemeente slechts in een beperkt aantal gevallen eigenaar is van grond en/of gebouw. De meeste woningbouwplannen worden gerealiseerd op gronden en in vastgoed die in handen zijn van particulieren.

Gemeente is eigenaar van grond en/of gebouw en de bestemming in bestemmingsplan is wonen	Bij verkoop van grond met de bestemming aan een derde kan de gemeente in een <i>reguliere verkoopovereenkomst</i> eisen stellen aan de huren. De gemeente is hierbij gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat betekent dat er ter voorkoming van willekeur beleid ten aanzien van de gewenste huren moet zijn vastgelegd. Daaraan worden door artikel 122 Woningwet (Wabo/Bouwbesluit/Huisvestingswet) grenzen gesteld.
Derde is eigenaar van grond en/of gebouw en de bestemming in bestemmingsplan is wonen	<i>Reguliere omgevingsvergunning</i> . Een verkoopovereenkomst is hier niet aan de orde. In dit geval kan de gemeente niet sturen op de huren.
Gemeente is eigenaar van grond en/of gebouw en bestemming is geen wonen	Bestemmingsplan moet worden gewijzigd om bouwplan mogelijk te maken. In <i>anterieure overeenkomst</i> waarin de verkoopbepalingen worden opgenomen kunnen eisen aan de huren worden gesteld. Voorwaarde is dat beleid ten aanzien van de gewenste huren moet zijn vastgelegd.
Derde is eigenaar van grond en/of gebouw en bestemming is geen wonen	Bestemmingsplan moet worden gewijzigd om bouwplan mogelijk te maken. In <i>anterieure overeenkomst</i> kunnen eisen aan de huren worden gesteld. Voorwaarde is dat beleid ten aanzien van de gewenste huren moet zijn vastgelegd.

Onderstaand werk ik deze mogelijkheden verder uit.

Gemeente is eigenaar, bestemming wonen is toegestaan

In de eerdere communicatie over dit thema met uw raad is meerdere keren aangegeven dat de gemeente -als zij eigenaar is van grond en/of gebouwen- in een privaatrechtelijke verkoopovereenkomst eisen kan stellen aan het type woningen en de prijzen. Het kan daarbij gaan om aanvangshuur, huurindexatie en koppeling tussen huurprijs en oppervlakte. Voorwaarde is dat er in het beleid een grondslag hiervoor is opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de maximale huurprijzen uit het raadsbesluit woonprogramming studentenhuisvesting.



DATUM
6 januari 2021

Gemeente is eigenaar van grond, bestemming is geen wonen

Als de bestemming van de grond in eigendom van de gemeente eerst gewijzigd moet worden naar wonen om een plan mogelijk te maken, kan de gemeente in een anterieure overeenkomst eisen stellen.

Er zijn beperkingen aan de werking van een dergelijke overeenkomst verbonden. Zo is een anterieure overeenkomst alleen geldig voor zowel ontwikkelaar als exploitant als beiden de overeenkomst tekenen. Tekent alleen de ontwikkelaar, dan is de exploitant niet aan deze overeenkomst gebonden. Ook is het na de 1^e verhuur niet mogelijk om te controleren of gemaakte afspraken met betrekking tot verhuurcategorieën en huurprijzen worden nagekomen omdat doelgroepen en huurprijzen niet in openbaar toegankelijke registers worden geregistreerd.

Gemeente is geen eigenaar van grond en/of gebouwen

De meeste woningbouwplannen in Maastricht worden gerealiseerd op grond van derden. Om als gemeente effectief te kunnen sturen op de gewenste woningbouwcategorieën staan er twee hoofdwegen open: een doelgroepenverordening en vastleggen van percentages en exploitatieduur in het bestemmingsplan en/of *vrijwillige* maatwerkafspraken. Met andere woorden: zonder het vastleggen van percentages in het bestemmingsplan is de gemeente afhankelijk van de vrijwillige medewerking van marktpartijen.

De gemeente kan in het bestemmingsplan eisen opnemen over een minimaal aandeel betaalbare nieuwbouw². In het bestemmingsplan kan daarnaast worden vastgelegd dat deze woningen gedurende een x-aantal jaren in de betreffende categorie moeten blijven (het minimum is door de wetgever op 10 jaar gesteld). In het bestemmingsplan kunnen geen aantallen woningen worden opgenomen. Dat kan in wel in het exploitatieplan. Vanwege de complexiteit en het afbreukrisico maakt de gemeente Maastricht overigens geen gebruik van exploitatieplannen en daarmee de mogelijkheid om locaties voor sociale woningbouw aan te wijzen.

Om dit te kunnen toepassen moet de gemeente een op de Huisvestingswet gebaseerde *doelgroepenverordening* vaststellen waarin zij vastlegt wat de prijsgrenzen van deze categorieën zijn en welke woningzoekenden op basis van door de raad vast te stellen inkomensgrenzen voor toewijzing van deze woningen in aanmerking komen. Zoals bekend beschikt Maastricht op dit moment niet over een doelgroepenverordening.

Het besluit om een doelgroepenverordening vast te stellen moet duidelijk worden gemotiveerd. Zo moet het tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen worden onderbouwd, moet daar beleid voor zijn/worden ontwikkeld en moet worden gemotiveerd waarom gebruik van het publiekrechtelijk instrumentarium, in dit geval de doelgroepenverordening en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan, nodig is om het tekort te kunnen inlossen.

In de nieuwe woonprogrammering 2030 die momenteel wordt opgesteld is de woningbehoefte geanalyseerd en is daarop, in samenhang met de Woonvisie Maastricht 2018, beleid voor ontwikkeld. Daaruit komt de noodzaak van betaalbare nieuwbouw naar voren. Wat rest voor het opstellen van een doelgroepenverordening is het aantonen dat deze verordening noodzakelijk is voor het bereiken van het gewenste doel. Met deze brief geef ik hiervoor de argumentatie.

Wanneer de gemeente percentages woningen vastlegt in het bestemmingplan waar al een algemene woonbestemming ligt, kan dat voor de grondeigenaar aanleiding zijn om een planschadeclaim in te dienen. De potentiële schade hangt onder andere af van de eerdere bestemming, het moment van bekendmaking van de voorgenomen planwijziging en de marktomstandigheden.

² Wettelijk (Besluit Ruimtelijke Ordening, artikel 3.1.2) is bepaald dat er alleen percentages sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap/vrije kavels in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen.



DATUM
6 januari 2021

Naast of in plaats van een doelgroepenverordening en percentages in het bestemmingsplan kan een gemeente er (ook) voor kiezen om *vrijwillige maatwerkafspraken* met ontwikkelende partijen te maken. Hieraan zijn beperkingen verbonden. In de wet is vastgelegd dat de gemeente geen verdergaande voorschriften mag stellen dan waarin de publiekrechtelijke kaders voorzien. Om die reden mogen afspraken over een aantal thema's **niet** privaatrechtelijk worden gemaakt:

- Woningkwaliteit (Bouwbesluit 2012). NB Dat kan wel over woninggrootte: minimale oppervlaktes kunnen worden opgenomen in privaatrechtelijke overeenkomsten, mits het doel de beschikbaarheid van huurwoningen voor een specifieke doelgroep is. Aangezien er dan geen sprake is van een kwaliteitseis zoals bedoeld in het Bouwbesluit en dit ook geen doel is waarop het Bouwbesluit is gericht, staat artikel 122 van de Woningwet dit niet in de weg.
- Vergunningverlening (Wabo). Er kan privaatrechtelijk niet worden afgesproken dat de gemeente de vergunning verleent of dat de gemeente andere termijnen of criteria hanteert dan zijn vastgelegd in de Wabo;
- Woningtoewijzing (Huisvestingswet). Er kan privaatrechtelijk geen afspraak gemaakt worden over *toewijzing* aan personen uit de beoogde doelgroep, aangezien dit publiekrechtelijk in de Huisvestingsverordening kan worden geregeld.

Ik concludeer:

- De gemeente beschikt over weinig grond en gebouwen. De meeste woningbouwplannen worden gerealiseerd op grond of in gebouwen in eigendom van derden.
- Daar waar wonen in het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk is heeft de gemeente nu geen instrument om te kunnen sturen op de huren. Dat geldt ook voor de in het centrum veel voorkomende gemengde bestemming op basis waarvan wonen rechtstreeks mogelijk is.
- De gemeente is voor het borgen van de betaalbaarheid in de meeste gevallen afhankelijk van de vrijwillige medewerking van marktpartijen wanneer zij **niet** beschikt over een doelgroepenverordening en op basis daarvan in het bestemmingsplan vastgelegde percentages sociale huur, middenhuur en sociale koop.
- Als de gemeente scherper wil sturen op betaalbaarheid, dan is het noodzakelijk percentages gewenste woningbouw vast te leggen in bestemmingsplannen (na 1-1-2022 omgevingsplannen) voor (nieuwe) locaties waar het woonprogramma voor de komende jaren gerealiseerd gaat worden. Een doelgroepenverordening is hiervoor een noodzakelijke voorwaarde. Ik streef ernaar u na de besluitvorming over de woonprogrammering een voorstel voor een doelgroepenverordening voor te leggen. De nieuwe woonprogrammering geeft naar mijn mening daarvoor voldoende onderbouwing.
- Voor locaties waar is voorzien in door corporaties te bouwen sociale huurwoningen kan worden volstaan met het regelen van gewenste huurniveaus via prestatieafspraken.

Ik hoop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie