



> 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  
Afdoening openstaande toezeggingen domein  
fysiek  
BEHANDELD DOOR  
T (Tima) Linden

DATUM  
13 juni 2022  
Verzonden: 13-06-2022  
TELEFOONNUMMER  
043 350 7130

BIJLAGEN  
1  
ONZE REFERENTIE  
2022.12548

E-MAILADRES  
Tima.van.der.Linden@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Conform mijn toezegging tijdens de domeinvergadering Fysiek van dinsdag 7 juni jongstleden informeer ik u hierbij over de status van de openstaande toezeggingen. Daarnaast ga ik in op de beantwoording van de toezeggingen gedaan tijdens de domeinvergadering van 7 juni 2022.

Datum	Titel	Toelichting	Portefeuillehouder	Afdoening
12-11-2019	Toezegging inzake gesprek met Woonpunt	In antwoord op motie 12.1 van de Liberale Partij Maastricht geeft wethouder De Graaf vervolgens aan dat de buurtbrökken aan een grote behoefte voldoen. De wethouder legt uit dat er al overleggen zijn met de verschillende maatschappelijke partijen in die buurten om ervoor te zorgen dat de buurtbrökken in de nieuwe situatie een plek krijgen. De wethouder zal ook actief in gesprek gaan met WoonPunt (toezegging).	V.L.W.A. Heijnen	Afgedaan. Er is meerdere keren bestuurlijk met Woonpunt gesproken. Woonpunt heeft echter tot op heden nog geen definitief besluit genomen hoe zij wil omgaan met de buurtbrökken in de nieuwe situatie. We blijven met de woningcorporaties in gesprek over sociale ontmoetingsplekken.
02-02-2021	Toezegging inzake monitor/dashboard woningmarkt	Vanwege de noodzaak om de woningmarkt te monitoren volgt er na de zomer een monitor/dashboard (50PLUS). Toezegging 23 november 2021- Wethouder Heijnen zegt toe de stand van zaken rondom de percentages betaalbare woningbouw op te nemen in het nog te ontwikkelen dashboard. De bijzondere doelgroepen	V.L.W.A. Heijnen	Onderhanden. Oplevering monitor is vertraagd vanwege de complexiteit van de dataverwerking. Oplevering fase 1 (volgens raadsvoorstel woonprogrammering) is voorzien voor Q3 2022.



DATUM  
13 juni 2022

		worden ook in het dashboard opgenomen.		
02-02-2021	Toezegging inzake woningruil	Met de woningcorporaties zal worden overlegd over de mogelijkheden voor woningruil, hierover wordt de raad later geïnformeerd.	V.L.W.A. Heijnen	Afgedaan. Is in evaluatie woonruimteverdeling aan de orde gekomen. Woningruil was en blijft ook in 2022 mogelijk. Woningruil valt binnen de categorie 'diverse distributie' en is daarom minder zichtbaar geweest als categorie.
02-02-2021	Toezegging huisvestingsverordening	Er zal informatie worden verstrekt over de Huisvestingsverordening (SP)	V.L.W.A. Heijnen	Afgedaan. In juli staat het invoeren van een huisvestingsverordening voor opkoopbescherming en toeristische verhuur op de agenda van de raad. Nadere verkenning van een huisvestingsverordening voor woonruimteverdeling komt aan de orde bij het uitvoeren van de aanbevelingen van de evaluatie van de woonruimteverdeling. Onderdeel van deze verkenning is het onderzoeken of er noodzaak is om te sturen via de huisvestings-verordening (zonder aantoonbare noodzaak mogen we niet sturen via de huisvestings-verordening). Een schaarste onderzoek van de sociale huurwoningmarkt zal dat moeten aantonen.
02-02-2021	Toezegging wachtlijsten voor woningen	Bij de corporaties zal worden nagevraagd of er een overzicht kan worden verstrekt van de wachttijden voor verschillende typen woningen en doelgroepen (PVM, SAB).	V.L.W.A. Heijnen	Onderhanden. In de RIB van 23 februari is de raad meegenomen in de resultaten van de evaluatie van de woonruimteverdeling. <a href="#">RIB - <u>Evaluatie Woonruimteverdeling en vervolgproces.pdf</u> (parlaeus.nl)</a>  Gevraagde informatie gaat (op basis van aanbeveling nr 13 zoals in de rib genoemd) opgenomen worden in een monitor die samen met de corporaties wordt ontwikkeld. Wordt naar verwachting in Q4 2022 afgerond



DATUM  
13 juni 2022

14-07-2021	Toezegging inzake overzicht planning omgevingsplan	<p>CDA (Peeters) hoorde de wethouder spreken over hoe om te gaan met dakterrassen, al dan niet in bestemmingsplannen verwerkt, en de rest wordt opgelost bij het Omgevingsplan. Hij schrikt van de looptijd hiervan, want het Omgevingsplan is er pas in 2029 als de Omgevingswet niet weer wordt uitgesteld. Hij vraagt zich af of de wethouder hierbij heeft stilgestaan.</p> <p>Wethouder Heijnen zegt toe om een overzicht te maken over hoe dit zit in de loop der tijd.</p>	V.L.W.A. Heijnen	Afgedaan. In de <a href="#">transitieaanpak omgevingsplan</a> is opgenomen voor welke gebieden als eerste een omgevingsplan wordt gemaakt en volgens welke planning de rest van de gebieden volgt. Indien in een dergelijk gebied nieuwe of aangepaste beleidsregels over dakterrassen worden opgenomen dan kunnen die ook alvast van toepassing worden verklaard voor andere gebieden in de stad via de zogenaamde meekleurende verordeningen.
07-09-2021	Toezegging inzake informeren raad over Trega-terrein	De wethouder zegt toe te zullen bekijken op welke wijze het college de raad zal blijven informeren over de ontwikkelingen rondom de mega-distributieloods city hub op het Trega-terrein Limmel hetzij in openbaarheid, hetzij onder geheimhouding.	V.L.W.A. Heijnen	Afgedaan. De raad is doorlopend geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het Trega terrein. In juli zal de gebiedsvisie ter afronding van dit verkennende traject aan de raad worden aangeboden ter vaststelling.
19-10-2021	Toezegging inzake huisvesting in Overmaze	De wethouder zegt toe dat er breed zal worden gekeken naar de mogelijkheden van huisvesting van verschillende doelgroepen in Overmaze.	V.L.W.A. Heijnen	Afgedaan. Dit onderzoek is sindsdien door de gemeente samen met de eigenaar (Rijksvastgoedbedrijf) en in overleg met het Buurtnetwerk Limmel opgepakt. Inzet was gericht om een lange termijnvisie te ontwikkelen. Helaas is hier de realiteit van de oorlog in Oekraïne tussendoor gekomen waar opvang voor vluchtelingen moest worden gevonden. Hierover bent u de afgelopen maanden regelmatig geïnformeerd per raadsinformatiebrief. Via de meest recente RIB van 3 juni, bent u geïnformeerd dat vanaf week 23 (7 t/m/ 10 juni) de eerste groep reeds gehuisvest gaat worden in Overmaze. Het gaat om een groep van 150 personen, met name vrouwen met kinderen en ouderen. We blijven uiteraard in gesprek met het Buurtnetwerk Limmel en het Rijksvastgoedbedrijf over de permanente invulling van Overmaze.



DATUM  
13 juni 2022

8-09-2021	Toezegging inzake onderzoek mogelijkheden invoering zelfbewoningsplicht	De wethouder zeg toe om in het kader van het onderzoek naar opkoopbescherming ook de mogelijkheden voor de zelfbewoningsplicht mee te nemen en daarvan de resultaten voor het einde van het jaar met de raad te delen.	V.L.W.A. Heijnen	Afgedaan. De raad is op 14-12-2021 per <a href="#">raadsinformatiebrief</a> geïnformeerd over de mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht die er zijn. Ook staat de verordening opkoopbescherming geagendeerd voor behandeling in de raad in juli. Daarin zal ook worden ingegaan op het verschil met zelfbewoningsplicht.
07-06-2022	Toezegging inzake aanleveren van een integraal overzicht van de besluitvormingsmomenten woonbeleid	Toezegging inzake aanleveren van een integraal overzicht van de besluitvormingsmomenten woonbeleid	N.M.S.E. Peeters	Afgedaan in de raadsinformatiebrief van 13 juni (onderaan de tabel).
07-06-2022	Toezegging inzake een overzicht van studenten-huisvestingsplannen	De wethouder zegt toe dat hij de raad een overzicht zal laten toekomen met daarin de bij de gemeente bekende studentenwoningen die nu en op korte termijn worden gebouwd.	N.M.S.E. Peeters	Afgedaan. Zie bijlage 1 van de raadsinformatiebrief van 13 juni. Op de bijgevoegde kaart zijn de bij de gemeente bekende plannen (rijp en groen) weergegeven. Projecten die staan vermeld onder 'haalbaarheid wordt nog onderzocht' kunnen worden beschouwd als zacht, waarbij aantallen en uitwerking nog onzeker zijn / kunnen veranderen. De mogelijke locaties voor lange termijn zijn nog zachter, waarbij het nog onduidelijk of en wanneer de plannen meer concreet worden / gerealiseerd worden.

**Toezegging: De vragen van LPM en SP schriftelijk te beantwoorden voor de aankomende raadsvergadering. Het gaat over welke momenten de raad heeft ten aanzien van het woonbeleid om te sturen, waarbij gevraagd is naar een integraal overzicht van de sturingsmogelijkheden.**

De integraliteit en samenhang van het woonbeleid is geborgd in de Woonvisie en Woonprogrammering. Daarnaast kunnen recente onderzoeken bijdragen aan de verdere uitwerking van deze overkoepelende stukken, zoals het onderzoek Veerkracht in Maastricht en evaluaties van eerder beleid. De huidige Woonvisie (2018) en Woonprogrammering (2021) betreffen beleidsstukken die nog steeds actueel zijn en destijds zijn vastgesteld om voor een langere termijn beleid te sturen en uit te werken.

In 2022 staan de volgende besluitvormingsmomenten voor woonbeleid voor de raad gepland:

1. Huisvestingsverordening onderdeel Opkoopbescherming & Toeristische verhuur  
Juli 2022 in de raad.

Samenhang met ander woonbeleid:

- A. Relatie met de Woonvisie: Verwachting is dat de huisvestingsverordening bij zal dragen aan het doel uit de Woonvisie om balans te krijgen tussen de vraag naar en behoud van voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad voor de doelgroep met inkomen tot € 35.000 en om voldoende woningen voor middeninkomens (€ 35.000-43.000). Opkoopbescherming legt namelijk het opkopen en doorverhuren van betaalbare woningen aan banden voor 4 jaar.



DATUM  
13 juni 2022

- B. Relatie met de Woonprogrammering: De huidige behoefte van nieuwbouw in Maastricht is geconcentreerd rondom betaalbare woningbouw. Opkoopbescherming verbiedt de koper van een koopwoning om deze zonder vergunning gedurende de eerste 4 jaar na aankoop te verhuren aan anderen, en zorgt er daarbij voor dat de gemeente kan reguleren wanneer een betaalbare koopwoning wordt omgezet naar een huurwoning
- C. Relatie met beleidsregels voor woningsplitsing en woningomzetting: De invoering van een verordening opkoopbescherming is verbonden met het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen. Veel opgekochte woningen worden namelijk, voor verhuur, eerst gesplitst in meerdere zelfstandige appartementen of omgezet naar onzelfstandige kamers. De opkoopbescherming kan overigens wel los van het beleid splitsen worden ingevoerd. Andere aandachtspunten:
- De opkoopbescherming ziet alleen toe op de aankoop van koopwoningen. Splitsen en omzetten van huurwoningen wordt door de opkoopbescherming dus niet tegengehouden.
  - Als een koopwoning wordt gesplitst in meerdere koopappartementen is er geen sprake van aankoop om te verhuren. Dit wordt door de opkoopbescherming dus niet tegengehouden.
  - De opkoopbescherming geldt voor woningen tot € 355.000,-. Het splitsen of omzetten van woningen met een hogere WOZ-waarde wordt door de opkoopbescherming dus niet tegengehouden.
  - Als de raad ervoor zou kiezen om de verordening niet voor hele stad, maar voor bepaalde wijken van toepassing te verklaren, dan bestaat de kans dat er substantieel meer opkoop door beleggers gaat plaatsvinden in wijken die niet onder de verordening vallen ("waterbedeffect"). Dit kan leiden tot een toename van splitsen en omzetten in deze wijken.
- D. Relatie met zelfbewoningsplicht: Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht worden vaak in een adem genoemd, maar zijn verschillend van aard en zijn dan ook niet onderling uitwisselbaar:
- Opkoopbescherming verbiedt de koper van een koopwoning om deze zonder vergunning gedurende de eerste 4 jaar na aankoop te verhuren aan anderen. Maar deze verplicht de koper niet om ook zelf in de woning te gaan wonen, zoals bij de zelfbewoningsplicht wel het geval is. In theorie kan de koper de woning waar alleen opkoopbescherming van toepassing is leeg laten staan.
  - Opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd voor bestaande koopwoningen. Deze geldt dus niet voor nieuwboukoopwoningen. De zelfbewoningsplicht wordt juist bij nieuwbouw ingezet (en in voorkomende gevallen bij verkoop van huurwoningen van corporaties). En bij bestaande huurwoningen kennen veel huurcontracten een clause in het huurcontract die onderhuur verbiedt. Dit is een overeenkomst tussen verhuurder en huurder, die gezien kan worden als een bijzondere vorm van een zelfbewoningsplicht.
  - Opkoopbescherming geldt alleen voor goedkope en middeldure koopwoningen tot een bepaalde prijsklasse. De zelfbewoningsplicht kan bij alle prijsklassen worden opgelegd.
  - De opkoopbescherming geldt voor vier jaar. Voor de zelfbewoningsplicht is er geen wettelijke duur. Deze plicht kan dus voor een kortere of langere termijn worden vastgelegd.
- Het invoeren van opkoopbescherming voor woningen waarvoor al een zelfbewoningsplicht geldt lijkt overbodig en niet noodzakelijk om de schaarste op de woningmarkt tegen te gaan. Als er een hele nieuwe woonwijk wordt ontwikkeld waarop een zelfbewoningsplicht wordt gelegd, dan heeft het invoeren van opkoopbescherming hier geen meerwaarde. Maar veel vaker zal voorkomen dat er alleen voor een klein deel van de woningen in een wijk, bijvoorbeeld voor een specifiek nieuwbouwproject, een zelfbewoningsplicht geldt. In dat geval kan het onder de opkoopbescherming brengen van de hele wijk wel van meerwaarde zijn.
- Aan het invoeren van een opkoopbescherming bovenop een zelfbewoningsplicht kleeft echter wel een risico. Als voor woningen waarvoor al een aantal jaar een zelfbewoningsplicht geldt daarna nog voor een nieuwe termijn de opkoopbescherming gaat gelden, kan dat worden gezien als een te vergaande inbreuk op het eigendomsrecht. Om een dergelijke samenloop te voorkomen, kan voor woningen waarop al een zelfbewoningsplicht rust gebruik worden gemaakt van de in artikel 3.2, lid 2 opgenomen ontheffingsmogelijkheid.

## 2. Evaluatie en geactualiseerd beleid splitsen en omzetten

Voorstel (onder voorbehoud goedkeuring domeindriehoek) Q4 2022 in de raad

Samenhang met ander woonbeleid:

- A. Relatie met de Woonprogrammering: Het beleid splitsen en omzetten draagt bij aan de realisatie van woningen. Daarnaast kan het zorgen voor toevoegingen van sociale huurwoningen in wijken waar al veel sociale huur is (waarbij de woonprogrammering aangeeft dat spreiding over de stad juist wenselijk is). Uit het veerkracht in Maastricht onderzoek blijkt dat hogere concentraties sociale huur effect



DATUM  
13 juni 2022

kunnen hebben op de concentratie van bijzondere doelgroepen in een buurt en daarmee effect kan hebben op de veerkracht van een buurt. Gelet op de diverse belanghebbende (huidige bewoners, toekomstige bewoners, ondernemers en ontwikkelaars) zal een afweging moeten worden gemaakt over meer vrijheid om (snel) meer woningen te realiseren enerzijds of meer sturing om te voorkomen dat de veerkracht in buurten onder druk komt te staan.

- B. Relatie met de verordening opkoopbescherming: Zie bovenstaande passage (1C).

Hoogachtend,

Niels Peeters  
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie.

# Overzicht locaties studentenhuysvesting Maastricht (Versie 1 juni 2022)

## Gerealiseerd ●

	Aantal eenheden
1. Sorbonnenlaan/Oeslingerbaan #1	252
2. Europahaven (Wauwhaus)	127
3. Bassin	225
4. Maasboulevard (Dok01)	97
5. Bonnefantencollege (Xior)	257
6. Annadal Campus (Xior)	650
7. Carré complex	145
8. Vijverdalseweg 8 (Xior)	135
9. Wijcker Grachtstraat 2-2a (Xior)	23
10. Student Hotel (Eifelgebouw)	280

## Vergunning ●

11. Limburglaan 5	112
12. Parkweg 20	37
13. Sorbonnenlaan/Oelingerbaan #2	600
14. Duboisdomein 50	506

## Haalbaarheid wordt onderzocht ●

15. Adelbert van Scharnlaan 170-180	PM
16. Markt 26/Batterijstraat 47	PM
17. Groene Loper (KPN)	PM
18. Brusselsepoort/Eenhoornsingel	PM
19. Geusselt / Stadionplein	PM
20. Botermijn	105
21. P0 Locatie Randwijk	256
22. Mosa Porselein	70
23. Sappi Zuid	150
24. Trega Limmel	88

## Mogelijke locaties voor de lange termijn ●

25. Mercedes Smeets / Sibemaweg 1	PM
26. Terblijterweg - Oostermaasweg (Colruyt)	PM
27. Station Zuid	PM
28. Duitsepoort	PM
29. Bloemenweg	PM
30. Prins Bisschopsingel (De Koompe)	PM
31. Dementdwardsstraat	PM
32. Landbouwbelang	PM
33. Overmaze	PM
34. Annadal	PM

