



> 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
aanpassen betaalbaarheidsgrens
koopwoningen
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
25 januari 2023
Verz. 26 januari 2023
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2023.00499

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u informeren over de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen en de gevolgen voor de verordening opkoopbescherming en de verordening betaalbare woningbouw.

Betaalbaarheid

De gemeente stuurt op de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen via de woonprogrammering en de verordeningen betaalbare woningbouw en opkoopbescherming. De Huisvestingsverordening Opkoopbescherming ging in op 1 oktober 2022. Doel van de verordening opkoopbescherming is om starters en woningzoekenden met een middeninkomen meer kans geven bij het kopen van een woning tegen een redelijke prijs. In de verordening is vastgelegd dat indexeren kan, maar geen verplichting is. Doel van de verordening betaalbare woningbouw is zorgen voor voldoende betaalbare huur- en koopwoningen in nieuwbouwplannen. De grens voor betaalbare koopwoningen is gerelateerd aan de grens voor de Nationale HypotheekGarantie (NHG). Deze bedroeg in 2022 € 355.000,-. Per 1 januari 2023 is deze grens verhoogd naar € 405.000,-.

Loskoppelen NHG-grens

Het rijk en een aantal gemeentes gebruiken de NHG-grens als grens voor betaalbare koopwoningen. De forse stijging van de NHG-grens is voor het rijk aanleiding om deze nieuwe NHG-grens los te koppelen van de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. Het doorvoeren van deze verhoging zou de spanning op betaalbaarheid (verder) verhogen, omdat het afgelopen jaar de prijzen veel sneller zijn gestegen dan de inkomens. Voor de regionale woondeals, die voor Limburg dit voorjaar worden vastgesteld, houdt het rijk de huidige NHG-grens van € 355.000,- aan als betaalbaarheidsgrens. Dit is conform het Nationale programma Woningbouw. Het rijk is van plan om een alternatieve prijsgrens te ontwikkelen.

Prijsgrens € 355.000 voorlopig gehandhaafd, wel aanpassing maximum huren sociale woningbouw en middenhuur

Het is de wens van uw raad om sterk te (blijven) sturen op betaalbaarheid. Daarom laat de gemeente Maastricht de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen voorlopig ongewijzigd. We wachten af welke nieuwe prijsgrens door het rijk wordt bepaald. Nadat deze bekend is, zal ik uw raad een voorstel ter besluitvorming voorleggen waarin een nieuwe prijsgrens voor betaalbare koopwoningen en indexering daarvan zal worden vastgelegd. De prijsgrens voor sociale huur en middenhuur is conform de verordening betaalbare woningbouw wel aangepast per 1 januari 2023. Voor sociale



DATUM
25 januari 2023

huur bedraagt de maximale huur € 808,06. Voor middenhuur € 1.100,- voor appartementen en € 1.320,- voor grondgebonden woningen.

Ik ga ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand