



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Toezeggingen raadsvergadering 28 november
raadsvoorstel indexatie prijsgrenzen
betaalbare woningbouw

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

DATUM
9 januari 2024
Verz.: 11-01-2024

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

FAXNUMMER
043 - 350 4141

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2024.00105

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In uw vergadering van 28 november heb ik toegezegd om u in januari 2024 te informeren over het gemiddelde inkomen in Maastricht, uitgesplitst naar inclusief en exclusief het gemiddelde inkomen van studenten. Als ook over de speelruimte die de gemeente heeft om bij de opkoopbescherming en de betaalbaarheid van woningen verschillende prijsgrenzen voor betaalbare woningen te hanteren. Met deze brief kom ik deze toezegging na.

Inkomens in Maastricht

Het CBS hanteert verschillende inkomensbegrippen. In de onderstaande tabel zijn de meest recente gegevens over het inkomen op persoonsniveau weergegeven (peiljaar 2022). Het CBS registreert alleen het inkomen uit arbeid en uitkeringen. En dus niet het totale inkomen van studenten, waar ook een beurs of een (ouderlijke) toelage onderdeel van uitmaakt. Hiermee is de verwarring die in de domeinvergadering ontstond over de vraag of een beurs onderdeel uitmaakt van het CBS-cijfer over het gemiddelde inkomen opgelost.

Om een vergelijking te kunnen maken tussen studenten en andere inwoners zijn nadere gegevens over inkomen van studenten opgehaald uit de Apollo Monitor Studentenhuisvesting. Zie onderstaand overzicht.

	inkomen
Alle inwoners	€ 33.700
Werknemers	€ 48.300
Ontvangers van pensioen of uitkering	€ 25.400
Studenten CBS	€ 5.000
Studenten CBS en Apollo	€ 12.620 (excl. DUO lening) € 14.600 (incl. DUO-lening)

Bron: CBS Statline (link: [StatLine - Inkomen van personen: persoonskenmerken, regio \(indeling 2023\) \(cbs.nl\)](#)) en Apollo Monitor studentenhuisvesting 2023

Het gemiddeld lage inkomen van studenten drukt dus het gemiddelde inkomen in Maastricht naar beneden. Kijken we naar het gemiddelde inkomen van alleen personen met een betaalde baan, dan ligt dit veel hoger. Het gemiddelde inkomen van pensioen- en uitkeringsontvangers ligt daar tussenin.



DATUM
9 januari 2024

Ruimte bij vaststellen prijsgrenzen

Het staat gemeenten in principe vrij zelf de prijsgrens van betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen te bepalen. De grens voor sociale huurwoningen is landelijk vastgelegd. Een gemeente kan daar niet van afwijken.

Het rijk stuurt bij betaalbare koop en middeldure huur wel op zoveel mogelijk landelijke uniformiteit. Voor betaalbare koop is een prijsgrens van € 390.000 (prijsgrens 2024) bepaald. Deze is bijvoorbeeld opgenomen in de woondeals. En het rijk heeft in haar voorstel voor het reguleren van de middeldure huur de grens gelegd bij 187 punten. Dit komt overeen met een huur van € 1.026 in het huidige WoningWaarderingsStelsel en ca. € 1.100 in het voorstel voor het nieuwe WWS.

In theorie is het mogelijk dat een gemeente verschillende prijsgrenzen bij de woonprogrammering en de opkoopbescherming hanteert. In Maastricht is dit geen optie, omdat er een en hetzelfde begrip wordt gehanteerd in de woonprogrammering en de opkoopbescherming. De gemeente Maastricht gaat in zowel de woonprogrammering als de opkoopbescherming uit van het begrip "betaalbare koopwoning", met name bedoeld voor starters en middeninkomens. Het is niet uitlegbaar en juridisch kwetsbaar als er verschillende prijsgrenzen worden gehanteerd voor een en dezelfde woningcategorie.

De woonprogrammering geeft op basis van woningmarktonderzoek aan waar de behoefte ligt. Die gaat naast betaalbare huur- sterk uit naar betaalbare koop. Voor koopwoningen ligt de grens voor betaalbare koop nu op € 365.000,- (prijspeil 2024). Een grens die dus is afgeleid van de woningbehoefte en die daarmee ook aangeeft waar de grootste schaarste zit.

Bij de opkoopbescherming kan de gemeente bij schaarse woningen regulerend optreden. De gemeente moet motiveren waarom een bepaald woningtype schaars is. De motivatie daarvoor is gevonden in het eerdergenoemde woningmarktonderzoek. Een motivatie om bij de opkoopbescherming een andere prijsgrens te hanteren is er dus niet. Vandaar dat de prijsgrenzen vanaf het begin af aan gelijk zijn gehouden.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand