



Gemeente Maastricht
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 9 september 2021
No. 2021- 25492 (BO-Ruimte)
No. 2021- 25493 (RAAD)

Maastricht, 8 september 2021

Betreft: zienswijze Verordening Betaalbare Woningbouw Maastricht 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onlangs hebben wij kennisgenomen van de conceptversie van de Verordening Betaalbare Woningbouw Maastricht 2021. Allereerst willen we graag aangeven overtuigd te zijn van de noodzaak van deze verordening. De verordening biedt immers de mogelijkheid om scherper te kunnen sturen op realisatie van woningbouw.

Woningcorporaties zijn reeds gehouden aan strikte landelijke wet- en regelgeving om betaalbare woningbouw te borgen. Daarnaast maken wij op uitvoeringsniveau specifieke prestatieafspraken met u en verloopt deze samenwerking naar tevredenheid. Dit wordt tevens beaamd in de Raadsinformatiebrief d.d. 6 januari 2021 (kenmerk 2021.00507), waarin vermeld wordt dat voor locaties waar corporaties sociale huurwoningen bouwen kan worden volstaan met het regelen van gewenste huurniveaus via prestatieafspraken.

Wij kwalificeren de verordening derhalve als een nodeloos zwaar middel voor Toegelaten instellingen. De verordening is naar onze mening dan ook bedoeld om sturing te kunnen geven aan situaties met marktpartijen waar de gemeente minder grip heeft. Om dit toepassingsbereik te verduidelijken, verzoeken wij u om in de verordening op te nemen dat Toegelaten instellingen niet onder de reikwijdte van de verordening vallen.

Ter onderbouwing van ons verzoek, treft u hieronder enkele punten aan. De woningcorporaties ervaren vergaande beklemmende consequenties op het moment dat de verordening van toepassing zou zijn op de woningcorporaties. Vanzelfsprekend zijn wij bereid deze toe te lichten.

Onze voornaamste kanttekeningen c.q. bezwaren hierbij zijn:

- De gemeente en woningcorporaties sturen met behulp van Prestatieafspraken o.a. het beleid met betrekking tot betaalbare woningbouw. De Verordening Betaalbare Woningbouw beoogt in grote lijnen hetzelfde.
- Hoe gaat gemeente om met de inzet van deze verordening bij bouwplannen waar zowel de gemeente als een marktpartij grondbezit hebben? Hierbij wordt gedoeld op het borgen van een gelijkwaardige uitgangspositie van partijen bij de planontwikkeling in verband met de opbrengsten uit de grondverkoop?
- Het voorschrijven van een doelgroep voor sociale huurwoningen in artikel 4.1 belemmert de mogelijkheid voor corporaties om gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte ten behoeve van het verbeteren van de leefbaarheid in een wijk of straat.
- Ten gevolge van het bepaalde in artikel 4.2 krijgen corporaties de verantwoordelijkheid c.q. verplichting om aan te tonen dat de huurder van een middeldure huurwoning een inkomen heeft tussen de DAEB-norm en € 81.500,-.
- De verordening schrijft in artikel 6 voor dat sociale- en middeldure huurwoningen minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. Door deze beklemming wordt de waardeontwikkeling geremd, hetgeen van invloed is op de investeringsruimte van corporaties. Daarnaast belemmert dit ons om vastgoedportefeuilles qua samenstelling en huurprijzniveau op eenvoudige wijze optimaal te laten aansluiten aan de veranderende vraag.



- Op grond van artikel 6.3 geldt de verplichting om sociale koopwoningen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te laten blijven. In praktische zin is dit nauwelijks controleerbaar en zal een sterk negatieve invloed hebben op de courantheid van deze woningen.
- In geval dat de verordening corporaties kan dwingen om woningen in het middenhuursegment te bouwen, dan kwalificeren wij dat als een onwenselijke situatie vanwege onze primaire taak en voorliggende opgave in het DAEB-segment.

Wij kijken uit naar een passende oplossing om binnen de gemeente Maastricht met elkaar de doelstelling te verwezenlijken om voldoende betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren en daarbij recht te doen aan ieders belangen.

Met vriendelijke groet,

Woningstichting Servatius

Woningstichting Woonpunt

G.H. Weenink
directeur-bestuurder

W.N. Hazeu
bestuurder

Woningstichting Maasvallei

Woningstichting Wonen Limburg

A.N.A. Meij
directeur-bestuurder

G.G.M.P. Peeters
directeur-bestuurder