



Secretariaat BuurtNetWerk  
Limmel  
Emmausstraat 65  
6222 CH MAASTRICHT  
buurtraadlimmel@gmail.com

**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM DOCUMENTSERVICES**  
**D.D. 13-09-2021**  
**No. 2021-25768 (RAAD)**  
**No. 2021- 25767 (BO-Ruimte)**

Maastricht, 13 september 2021

Onderwerp: bijdrage stadsronde verordening betaalbare woningbouw

Geachte raadsleden,

Buurtnetwerk Limmel staat achter de door de raad aangenomen motie voor betaalbare woningbouw. De voorliggende verordening geeft daar handen en voeten aan.

Wij hebben wel zorgen op een belangrijk punt, de gekozen percentages in relatie tot de hardheidsclausule en de toelichting daarbij.

Concreet. We hebben als raad, college en buurt allemaal de wens om een prachtig Limmel aan de Maasplan te realiseren. Dit zou een prachtige proeve van een gemengde buurt kunnen opleveren. Echter, de doorverkoop van Bourgogne Real Estate naar Heezen naar Leeyen zet in combinatie met de forse bodemsanering de betaalbaarheid enorm onder druk van dit plan. Daarbij komen dag nog de duurzaamheidseisen die aan nieuwbouw worden gesteld en nu dus de verordening betaalbare woningbouw die uitgaat van 60% betaalbare woningbouw in nieuwbouwplannen.

De gebiedsvisie Ziegler die door College, Raad, Mourik, Buurtnetwerk Limmel en inwoners van Limmel is omarmd ziet toe op een gemengde buurt waar naast zorgwoningen, studentenwoningen ook betaalbare woningen en een klein aandeel vrije sectorwoningen zijn opgenomen. Het plan is ook

toegeschreven op de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls die uitgaat van 50% betaalbare woningbouw. Dit percentage is leidend in de gebiedsvisie.

Aanpassen naar 60% zal niet alleen leiden tot een onhaalbare exploitatie maar ook zorgt dit niet voor de gewenste gemengde buurt daar Limmel voor 70% uit sociale huur bestaat en van de koopwoningen ongeveer 30% is verkamerd.

Het meer in balans brengen van buurten die niet in balans zijn was bij de woonvisie ook uitgangspunt van uw Raad. Vandaar dat er veel te zeggen is om de verhouding niet hoger dan de 50% benodigd voor de aanvraag bouwimpuls te laten zijn. Onze vraag is echter of de huidige verordening dat toelaat. De hardheidsclausule is nauw omschreven. Beter zou zijn dit meer open te laten zodat er op basis van goede argumentatie mogelijkheid tot afwijking op is.

Kortom, de tegenstijdigheid tussen buurten met veel sociale woningbouw, zoals Limmel, die conform gemeentelijke uitgangspunten meer duurdere woningen als toevoeging moeten krijgen en de 60/40 aanpak. Dus meer ruimte voor maatwerk inbouwen in de verordening!

Tot slot wijzen we u erop dat in de verordening betaalbare woningbouw niet op de binnenstad ziet waarmee de binnenstad de gewaardeerde gemengdheid zal ontberen en steeds meer een enclave van rijke stadsbewoners, toeristen en studenten zal worden.

Hoogachtend.

Het dagelijks bestuur Buurtnetwerk Limmel.