



Raadsvergadering	16 november 2021
Volgnummer	77-2021
Onderwerp	Vaststellen Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en Verordening starterslening Maastricht 2021
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021.20642
Collegevergadering	20 juli 2021
Portefeuillehouder	Wethouder Heijnen
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	AR Bunk Telefoonnummer: 043-350 4450 Fred.Bunk@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 bijlage 3 Verordening Starterslening Maastricht 2021

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met deze Verordening betaalbare woningbouw kiest zij voor het actiever sturen op betaalbare nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen naar wonen. Met het besluit wordt invulling gegeven aan de door de raad op 8 december 2020 aangenomen motie van de LPM.



Met deze verordening kan de raad via het bestemmingsplan bepalen dat bij nieuwbouw en transformatie een bepaald aandeel betaalbare woningen gerealiseerd moet worden. Dit instrument zal met name worden ingezet waar het bestemmingsplan en exploitatieplan de meest praktische of enige oplossing zijn om deze woningen te realiseren.

Gelijktijdig wordt de raad een voorstel voorgelegd voor aanpassing van de Verordening starterslening Maastricht 2020 waarmee het gehanteerde maximumbedrag voor een starterslening wordt geharmoniseerd met het maximumbedrag dat de provincie hanteert voor het verkrijgen van een provinciale starterslening.

Beslispunten

1. De verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 vast te stellen.
2. De verordening Starterslening Maastricht 2020 in te trekken.
3. De verordening Starterslening Maastricht 2021 vast te stellen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding en bevoegdheden

De raad heeft op 9 februari 2021 de woonprogrammering Maastricht 2021-2030 vastgesteld. Daarbij is tevens besloten het college opdracht te geven tot het opstellen van een doelgroepenverordening. Het vaststellen van een doelgroepenverordening hoort tot de kaderstellende bevoegdheden van de raad. Ter voorkoming van de onduidelijkheden over de strekking van deze verordening, die geen betrekking heeft op woningtoewijzing, maar uitsluitend toeziet op de bouw van woningen, wordt aan de doelgroepenverordening verder gerefereerd als de Verordening betaalbare woningbouw. Deze verordening zal te zijner tijd worden opgenomen in het omgevingsplan.

Context

- Woonvisie Maastricht 2018: centraal hierin staat het voorzien in de woningbehoefte van huidige en nieuwe inwoners. In te vullen door het actief volgen van en streven naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod. Met daarbij veel aandacht voor betaalbaarheid en het mengen van doelgroepen ("Magic Mix").
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030: hierin is een programma opgenomen met een substantieel aandeel betaalbare woningen in zowel huur als koop. De verordening betaalbare



woningbouw verschaft de gemeente een instrument om scherper te kunnen sturen op de invulling van nieuwe woningbouwplannen. Bij de behandeling van de woonprogrammering heeft de raad een motie van de LPM voor het opstellen van een dergelijke verordening aangenomen.

2. Gewenste situatie.

In de gemeente Maastricht loopt de druk op de woningmarkt zichtbaar op. Met name de betaalbaarheid van het wonen staat onder toenemende druk. Met de bouw van betaalbare woningen kan een bijdrage worden geleverd aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt, zowel in directe zin door het toevoegen van betaalbare woningen als indirect door doorstroming waarbij naar de nieuwbouw verhuizende inwoners een bestaande woning vrijmaken. Daarom wil de gemeente nog sterker dan voorheen inzetten op de realisatie van betaalbare woningen. Dat kan door in het bestemmingsplan minimale percentages betaalbare woningbouw vast te leggen, waardoor dit dwingend aan ontwikkelaars wordt opgelegd. Omdat het ook belangrijk is nieuwe betaalbare woningen betaalbaar te houden is het ook van belang vast te leggen dat deze woningen langdurig beschikbaar blijven voor lage inkomens en middeninkomens. Om dit in een bestemmingsplan vast te kunnen leggen, is het wettelijk verplicht hiervoor een verordening betaalbare woningbouw (in landelijke regelgeving benoemd als “doelgroepenverordening”) op te stellen.

Bij de toepassing van de verordening is de algemene lijn dat wat de gemeente privaatrechtelijk of anderszins goed vooraf kan regelen de opname van minimumpercentages in een bestemmingsplan op basis van deze verordening niet nodig maakt. Met de verordening betaalbare woningbouw achter de hand kan de gemeente betaalbaarheid altijd afdwingen als hierover geen overeenstemming met marktpartijen kan worden bereikt. Voor de plannen van de corporaties geldt dat hier in de regel aparte afspraken over worden gemaakt (prestatieafspraken, afspraken herstructurering). Maar omwille van een gelijk speelveld worden de corporaties niet uitgezonderd van deze verordening.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

Omdat er weinig woningen voor lage en middeninkomens beschikbaar zijn en komen, willen we via het bestemmingsplan kunnen sturen op de realisatie van sociale huurwoningen, middeldure



huurwoningen en sociale koopwoningen. Hiervoor is een verordening betaalbare woningbouw een vereiste.

In de verordening betaalbare woningbouw wordt het volgende vastgelegd:

- **Categorieën woningbouw.** Het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft een uitsluitende opsomming van categorieën die de gemeente in het bestemmingsplan mag opnemen: sociale huur, sociale koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Deze laatste categorie is niet in deze verordening opgenomen. Reden hiervoor is dat hieraan geen prijs- en inkomensgrenzen zijn te koppelen. Het gaat hier immers om een vorm van opdrachtgeverschap die openstaat voor alle inkomensgroepen en prijscategorieën. Dit is wettelijk geen beletsel om in een bestemmingsplan voor particulier opdrachtgeverschap een minimumaandeel op te nemen.
- **Prijsgrenzen sociale huur, middenhuur en sociale koop en jaarlijkse indexatie daarvan.** Voor sociale huur heeft de wetgever de prijsgrenzen en indexatie landelijk uniform bepaald. Voor middenhuur en sociale koop zijn op basis van een eigen afweging de prijsgrenzen en wijze van indexatie bepaald:
 - Middenhuur € 1.000 voor een appartement en € 1.200 voor een grondgebonden woning. Dit is bepaald op grond van wat in Maastricht als middenhuur wordt gezien. Indexatie op basis van inflatiecijfer.
 - Sociale koopwoningen: aansluiten bij de landelijk vastgestelde prijsgrens van € 325.000 (NHG-grens). Indexatie op basis van landelijke indexatie NHG-grens.
- **De doelgroepen zijn bepaald aan de hand van het inkomen.** De maximale inkomens zijn bepaald door de maximaal redelijke huur- en koopprijzen. Middenhuur: € 81.500, sociale koop: € 65.000.
- **Instandhoudingstermijn betaalbaarheid.** Gevolg van de instandhoudingstermijn is dat de betreffende woningen in deze periode tot dezelfde prijscategorie moeten blijven behoren en dat uitponden van deze huurwoningen in deze periode niet is toegestaan.

Voor sociale en middeldure huur is er een wettelijke ondergrens van 10 jaar. In de verordening is gekozen voor 15 jaar. Daarmee wordt aangesloten bij wat in veel andere gemeenten gebruikelijk is, al zijn er ook gemeenten die een langere instandhoudingstermijn hanteren.

Voor sociale koop geldt wettelijk een minimale termijn van 1 jaar en een maximale termijn van 5 jaar. Gekozen is voor een termijn van 5 jaar. Hiermee wordt aangesloten bij wat in veel andere gemeenten gebruikelijk is.



Aandachtspunt is dat met deze verordening maximumprijzen worden vastgelegd, terwijl binnen de desbetreffende woningcategorie ook een spreiding van huur- en kooprijzen wenselijk is. Dit kan de gemeente niet met deze verordening of andere regelgeving afdwingen. Waar wenselijk en mogelijk kan de gemeente dit in privaatrechtelijke overeenkomsten trachten te regelen.

In de bij de verordening behorende toelichting is de verdere argumentatie voor de verschillende bedragen en termijnen opgenomen.

Gelijktijdig wordt de raad voorgesteld de huidige verordening starterslening Maastricht 2020 aan te passen. Hiermee wordt het huidige maximumbedrag voor de starterslening opgetrokken van € 225.000 naar € 245.000. Hiermee wordt aangesloten bij de verhoging van de prijsgrens voor een starterslening zoals deze recent door Provinciale Staten is vastgesteld (waarbij het bedrag is verhoogd naar € 245.000). In de verordening starterslening is ook een artikel opgenomen over de jaarlijkse indexatie van dit bedrag. Hiervoor dient de huidige verordening te worden ingetrokken en de nieuwe verordening te worden vastgesteld.

Voor de indexatie wordt aangesloten bij het inflatiecijfer van het CBS (CPI; ConsumentenPrijnsIndex). Dit in tegenstelling tot de indexatie met de gemiddelde kooprijnsindex van het CBS die de provincie hanteert. Gevolg van deze keuze is dat de maximumgrens voor een starterslening in Maastricht, zolang de kooprijzen sneller stijgen dan het algemene prijsniveau, langzamer zal stijgen dan de maximumgrens die de provincie hanteert. Reden om als Maastricht hier een eigen lijn in te trekken is dat de ontwikkeling van de inkomens geen gelijke tred houdt met de stijging van de kooprijzen. Gevolg van indexatie met de gemiddelde kooprijnsontwikkeling is dat er steeds meer woningen waarvoor een starterslening ter beschikking wordt gesteld onbetaalbaar worden voor lagere inkomens. Meegroeien van de prijs met de marktontwikkeling zou dus strijdig zijn met de doelstelling van de starterslening (tenminste zo lang de kooprijzen sneller stijgen dan de algemene inflatie en daar ziet het de komende jaren wel naar uit). In de verordening starterslening Maastricht 2021 is opgenomen dat het college bevoegd is de maximumgrens tussentijds aan te passen als marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.



4. Alternatieven

Algemeen

De raad kan ervoor kiezen geen verordening betaalbare woningbouw vast te stellen. Daarmee zijn er minder mogelijkheden om harder te sturen op de betaalbaarheid van nieuwbouw en transformatie. Hierachter ligt de keus van de raad of zij van oordeel is dat de gemeente primair faciliterend ruimtelijk beleid wil voeren (open, organisch, flexibel) of dat zij meer sturend (zelf bepalend, afdwingbaar) wil optreden. Deze afweging heeft de raad feitelijk gemaakt bij het aannemen van de motie over de verordening betaalbare woningbouw. In onderstaand schema is aangegeven wat is vastgelegd in wet- en regelgeving en waar de raad haar eigen keuze kan bepalen.

	Wat ligt vast	Waar heeft gemeente keuzevrijheid
Woningcategorieën	4 mogelijke categorieën: sociale huur, middenhuur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap	Welke van deze 4 op te nemen.
Maximum huur sociale huur	Ligt vast.	Geen keuzevrijheid.
Minimum huur middenhuur	Ligt vast.	Geen keuzevrijheid.
Maximum huur middenhuur	Ligt niet vast.	Volledige keuzevrijheid.
Maximum prijs sociale koop	Maximum ligt vast. € 200.000 nu; per 1/1/22 NHG-grens € 325.000	Keuzevrijheid tot gestelde maximum.
Inkomens sociale huur	Ligt vast.	Geen keuzevrijheid.
Inkomens middenhuur	Ligt niet vast.	Keuzevrijheid om grens op te nemen als ook hoogte van deze grens.
Inkomens sociale koop	Ligt niet vast.	Keuzevrijheid om grens op te nemen als ook hoogte van deze grens.
Instandhoudingstermijn sociale huur	Minimaal 10 jaar.	Boven 10 jaar keuzevrijheid.
Instandhoudingstermijn middenhuur	Minimaal 10 jaar.	Boven 10 jaar keuzevrijheid.



Instandhoudingstermijn	Min. 1, max. 5 jaar	Tussen 1-5 jaar keuzevrijheid.
sociale koop		

Categorieën woningbouw

Er is voor gekozen om 3 categorieën op te nemen. Ook middenhuur is opgenomen, terwijl deze op basis van de nieuwe woonprogrammering niet tot de betaalbare voorraad wordt gerekend (alleen sociale huur en sociale koop tot € 325.000,-) en er ook relatief weinig noodzaak is om veel van deze woningen toe te voegen. Reden om dit toch in de verordening betaalbare woningbouw op te nemen is dat hiermee in ieder geval de mogelijkheid wordt geboden deze categorie in het bestemmingsplan op te nemen. De raad kan ervoor kiezen 1 of meer categorieën niet op te nemen. Daarmee verdwijnt voor die categorie de mogelijkheid om harder op de betaalbaarheid van woningbouw te sturen.

Prijsgrenzen woningen

De raad heeft de mogelijkheid om bij middenhuur en sociale koop andere maximumprijsgrenzen vast te stellen. Wat landelijk wettelijk is vastgelegd is de *minimum*huurprijs voor middenhuur (liberalisatiegrens 2021: € 752) en de *maximum*koopprijs voor sociale koop (deze bedraagt nu € 225.000, per 1/1'22 is dat de NHG-grens; deze bedraagt in 2021 € 325.000). Vrijheid is er dus bij het vaststellen van de maximumhuur voor middenhuurwoningen en het vaststellen van een prijsgrens voor bij sociale koopwoningen die lager is dan de NHG-grens. Gevolg van een lagere prijsgrens is dat de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt kleiner wordt, omdat het maximuminkomen is gekoppeld aan de maximumprijs. En dat vermindert de mogelijkheden voor lagere en met name middeninkomens op betaalbare huisvesting.

De voorgestelde maximumprijsgrenzen voor middenhuur liggen boven wat in veel gemeenten in Nederland in een verordening betaalbare woningbouw gebruikelijk is. Hogere prijsgrenzen zijn mogelijk, maar niet logisch gezien de Maastrichtse woningmarktsituatie. Bovendien is er in de woonprogrammering maar weinig ruimte voor middenhuur. Ontwikkelaars hebben daarmee geen belang bij nog hogere prijsgrenzen.

Het is op grond van de wet niet mogelijk om naast de prijsgrenzen in de verordening ook eisen te stellen aan de minimumgrootte van de woningen. Hiermee kan worden gestuurd op de prijs-kwaliteitverhouding en kan worden voorkomen dat ontwikkelaars woningen realiseren waarvan de



woninggrootte niet in verhouding staat tot de gevraagde prijs. Dat risico is het grootst bij appartementen in stedelijke woonmilieus. De prijsdruk is hier het hoogst. Als de raad hiertoe wil overgaan, zal zij dit in het bestemmingsplan moeten vastleggen. Daarbij is een ruimtelijke relevante motivering noodzakelijk. Een voorbeeld: de raad wil dat in de beoogde woningen vooral gezinnen gaan wonen in verband met de gewenste bevolkingsopbouw in een buurt. Door te eisen dat de woningen een bepaalde minimumgrootte hebben, kan de geschiktheid van deze woningen voor gezinshuishoudens worden vastgelegd.

Bij de indexatie is zoveel mogelijk aangesloten bij een eenduidig begrip (CPI, ofwel inflatiecijfer). Er kan voor gekozen worden voor een andere systematiek of een aanpassing van de bestaande systematiek. Er kan bijvoorbeeld ook worden gerekend met een bepaalde opslag op de inflatie, zoals tot voor de landelijke besluitvorming over huurbevrozing het geval was (dan ging het om een opslag van 1-1,5%). Met een dergelijke opslag nemen de revenuen van investeerders toe, hetgeen gunstig is voor de investeringsbereidheid. Keerzijde is dat huren sneller stijgen en de betaalbaarheid voor de doelgroep eerder onder druk kan komen te staan, waardoor de doelstelling van de verordening betaalbare woningbouw onder druk komt te staan. Bij sociale koop kan ook een eigen indexatie worden gekozen, waarbij deze nooit hoger kan zijn dan de landelijke indexatie voor de NHG als van meet af wordt gekozen om uit te gaan van de landelijk gestelde maximum koopprijs.

Afbakening doelgroep

Voor middenhuur en sociale koop kan de raad zelf de grenzen bepalen. In het raadsvoorstel zijn de maximuminkomensgrenzen gekoppeld aan de maximumprijzen. Als de raad zou besluiten de maximumprijzen aan te passen, heeft dit ook gevolgen voor de maximuminkomensgrenzen. De raad kan ook besluiten helemaal geen inkomensgrenzen voor middenhuur en sociale koop vast te leggen.

Instandhoudingstermijn betaalbaarheid

De ondergrens voor sociale huur en middenhuur is wettelijk vastgelegd en bedraagt 10 jaar. In het voorstel is deze bepaald op 15 jaar. Gevolg van een kortere termijn is dat woningen minder lang gegarandeerd tot een bepaalde prijscategorie behoren omdat huren sterker kunnen stijgen en dat woningen eerder kunnen worden uitgepond, c.q. omgezet van huur naar koop. Bij een langere termijn geldt het omgekeerde.



Voor sociale koop geldt een ondergrens van minimaal 1 jaar en maximaal 5 jaar. De raad kan binnen deze grenzen de instandhoudingstermijn bepalen. Voor een kortere periode dan de in het raadsvoorstel opgenomen termijn van 5 jaar geldt hetzelfde als hiervoor is aangegeven.

5. Financiën.

Het sterker sturen op betaalbaarheid verloopt via 4 stappen: 1) vastleggen beleid in programmering (afgerond), 2) vaststellen verordening betaalbare woningvoorraad (ligt nu voor), 3) uitwerking in notitie minimale percentages betaalbare woningbouw (in bewerking), 4) opname in bestemmingsplannen (afhankelijk van tijdstip ontwikkelen concrete initiatieven).

In deze fase is nog niet aan te geven welke gevolgen de verordening zal hebben op de uitvoering en in welke omvang er extra capaciteit nodig zal zijn voor de controle bij de beoordeling van vergunningaanvragen en de handhaving op de eisen in het bestemmingsplan. Dit is namelijk afhankelijk van de vraag waar en hoe vaak de verordening zal worden ingezet. En dat ligt nog niet vast. Hier zal bij de besluitvorming over de notitie betaalbare woningbouw inzicht in worden gegeven.

6. Vervolg.

Als tussenstap tussen het vaststellen van deze verordening betaalbare woningbouw en het opnemen van gewenste minimale percentages woningbouw in het bestemmingsplan wordt een notitie opgesteld met daarin een nadere gebiedsgerichte uitwerking en een uitwerking naar verschillende potentiële woningbouwlocaties. Deze nadere uitwerking vormt vervolgens de basis voor de invulling van bestemmingsplannen die in de regel worden opgesteld naar aanleiding van een woningbouwinitiatief. Het wijzigen van een bestaand bestemmingsplan of het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zelf hoort tot de bevoegdheden van de raad.

Deze notitie die door het college zal worden vastgesteld, wordt uitgewerkt binnen de kaders van de in februari 2021 vastgestelde woonprogrammering en de vast stellen verordening betaalbare woningbouw.

Het college is voornemens deze notitie voordat deze definitief wordt vastgelegd toe te lichten in een bijeenkomst waarvoor diverse belanghebbenden uit de stad en de raad (woordvoerders wonen) worden uitgenodigd. Indien uit de opgehaalde reacties blijkt dat bijstelling van de notitie wenselijk is, zal deze in gewijzigde vorm aan het college worden voorgelegd ter definitieve vaststelling. Het



voornemen is deze bijeenkomst te houden voordat de raadsbehandeling van de verordening op 28 september plaatsvindt.

7. Participatie

Een concept van deze verordening is besproken met de corporaties en enkele andere marktpartijen. Dat heeft op onderdelen geleid tot aanpassing. Zo is naar aanleiding van het overleg met marktpartijen de prijsgrens in inkomensgrens voor sociale koop verhoogd. En in reactie op de inbreng van de corporaties is in de toelichting verduidelijkt dat huren tijdens de verhuur door inkomensafhankelijke huurverhogingen kunnen uitstijgen boven het gestelde maximum. Bij een opvolgende verhuring aan een nieuwe huurder dient de woning dan met een huur onder het maximum te worden aangeboden. Daarnaast is in het artikel over de instandhoudingstermijn een extra artikel ingevoegd waarmee het mogelijk wordt hierover met de corporaties in het kader van de wijkaanpak en de daarmee verbonden prestatieafspraken nadere afspraken te maken. In de toelichting hierop is een toepassingsvoorbeeld toegevoegd. Tot slot zijn naar aanleiding van het overleg met de corporaties bij de toelichting op de hardheidsclausule enkele voorbeelden toegevoegd (onder andere over de verkoop van sociale huurwoningen).

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

W.G.H.M. Rutten

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juli 2021, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2021-20642;

BESLUIT:

1. De verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 vast te stellen.
2. De verordening Starterslening Maastricht 2020 in te trekken.
3. De verordening Starterslening Maastricht 2021 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 november 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit