



Raadsvergadering	28 november 2023
Volgnummer	91-2023
Onderwerp	Indexeren prijsgrenzen betaalbare woningbouw
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.04370
Collegevergadering	31 oktober 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Pas
Afdeling	Ruimte
Behandelend ambtenaar	AR Bunk Telefoonnummer: 043-350 4450 Fred.Bunk@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Kamerbrief over aanpassingen NHG per 2024

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel legt zij in de Verordening Betaalbare Woningbouw en de Huisvestingsverordening Toeristische verhuur en Opkoopbescherming een nieuwe manier vast hoe de prijsgrens die de gemeente hanteert voor betaalbare koopwoningen wordt aangepast aan de prijsontwikkeling. De aanpassing van deze prijsgrens is nu gebaseerd op algemene landelijke normen en wordt op basis van dit voorstel jaarlijks aangepast aan de hand van de lokale Maastrichtse prijsontwikkeling van koopwoningen. De wijze van indexeren van de prijsgrenzen voor sociale huur en middeldure huur blijft ongewijzigd.

Beslispunten

1. De Verordening Betaalbare woningbouw 2021 Maastricht wordt als volgt gewijzigd:



- a. Artikel 3, lid 2 komt als volgt te luiden: *De in het eerste lid bedoelde prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*
 - b. De 2^e alinea van de toelichting op artikel 3, lid 2 vervalt en komt als volgt te luiden: *Deze prijsgrens wordt aan de hand van gegevens van het Kadaster jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*
2. De Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; onderdelen Toeristische verhuur en Opkoopbescherming wordt als volgt gewijzigd:
- a. Artikel 3.1, lid 1 onderdeel a vervalt en wordt vervangen door: *de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan € 355.000,- (prijspeil 2022); Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht.*
 - b. De toelichting op artikel 3.1, lid 1, onderdeel a komt te vervallen en wordt vervangen door: *Lid 1, onderdeel a bepaalt welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan € 355.000,- zijnde de NHG-grens in 2022. Deze grens wordt jaarlijks aan de hand van gegevens van het Kadaster aangepast aan de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorgaande jaar.*
Bij het indienen van een vergunningaanvraag wordt aan de hand van de laatst bekende WOZ-waarde van de woning (en dus niet de markt- of verkoopwaarde) bepaald of een woning onder de opkoopbescherming valt. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ-waarde de enige objectieve graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Als de markt- of verkoopwaarde hoger, maar de WOZ-waarde lager is dan de prijsgrens dan valt de woning dus onder het toepassingsgebied van de opkoopbescherming.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding

In de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en de Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; onderdelen Toeristische verhuur en Opkoopbescherming zijn



prijsgrenzen voor betaalbare woningen opgenomen. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Voor koopwoningen is daarbij -in navolging van het rijk- aangesloten bij de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Het rijk heeft deze koppeling losgelaten en de gemeente Maastricht daaropvolgend ook. In 2023 is deze prijsgrens voor koopwoningen in afwachting van een voorstel van het rijk door het college tijdelijk bevroren. Het rijk heeft recent meegedeeld de nieuwe prijsgrens voor betaalbare koopwoningen bekend gemaakt (zie bijlage 2). De huidige betaalbaarheidsgrens van € 355.000,- wordt per 1 januari 2024 € 390.000,-. De grondslag voor deze aanpassing is de inflatie (CPI; ConsumentenPrijnsIndex).

Bevoegdheden

Om via het bestemmingsplan te kunnen sturen op betaalbaarheid van woningbouwplannen is een verordening betaalbare woningbouw (doelgroepenverordening) een wettelijk vereiste. Een huisvestingsverordening is noodzakelijk om te kunnen sturen op toeristische verhuur en het opkopen van woningen om deze vervolgens te verhuren. Het vaststellen en wijzigen van deze verordeningen is een bevoegdheid van de raad.

Context

- Woonvisie Maastricht, goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018)
- Raadsbesluit Woonprogrammering 2021-2030 (vastgesteld 9 februari 2021)
- Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 (vastgesteld 9 november 2021)
- Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022 (vastgesteld 12 juli 2022)

2. Gewenste situatie.

Het voorstel is om de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen jaarlijks te indexeren met de feitelijke procentuele verandering van de koopprijzen van in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar verkochte koopwoningen. Omdat begin 2023 de prijsgrens is bevroren wordt de prijsgrens eenmalig geïndexeerd met de prijsontwikkeling vanaf de invoeringsdatum van de Huisvestingsverordening (12 juli 2022). Stel dat de koopprijzen in die periode met 10% stijgen, dan wordt de prijsgrens in 2024: € 355.000,- + 10% van € 355.000,- = € 390.500,-. Bron hiervoor zijn gegevens van het Kadaster. Hiermee volgt de indexering de feitelijke prijsontwikkeling van koopwoningen in Maastricht.



Indicatoren.

Voor de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021:

- Ontwikkeling van de nieuwbouw en daarbinnen het aandeel betaalbare woningbouw.

Voor de Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022 Toeristische verhuur en

Opkoopbescherming:

- De ontwikkeling van het aantal en de frequentie van toeristische verhuur;
- De ontwikkeling van het aantal verkochte betaalbare koopwoningen en de positie van koopstarters.

Indicatoren uit coalitieakkoord 2018-2022:

- B14 Voldoende en betaalbare woningen.

3. Argumenten.

Het rijk heeft de ontwikkeling van de prijsgrens voor koopwoningen geïndexeerd met het inflatiecijfer (CPI; ConsumentenPrijnsIndex). Met het oog op gemaakte afspraken met het rijk en de provincie in (o.a.) de Woondeal -waarin ook prijsgrenzen voor betaalbare woningbouw zijn opgenomen- ligt het voor de hand om zoveel mogelijk hierbij aan te sluiten. Daarnaast is er de wens vanuit het landelijk woonbeleid om zoveel mogelijk uniforme grenzen te hanteren. Dit vergemakkelijkt de monitoring en vergroot de inzichtelijkheid van het beleid. Daar staat tegenover dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt per regio/gemeente sterk verschilt. Dat speelt met name in de koopsector (in de betaalbare huursector zijn de verschillen door de landelijke huurwetgeving immers veel kleiner). Dat pleit voor een indexering die is bepaald op grond van de regionale/lokale prijsontwikkeling. Die gedachte is uitgewerkt in dit raadsvoorstel.

Geen wijziging indexatie maximale huurprijzen

De aanpassing van de prijsgrens voor sociale huurwoningen is wettelijk bepaald. Deze volgt de door het rijk vastgestelde maximale huurgrens van sociale huurwoningen. De raad heeft niet de bevoegdheid hiervoor een andere wijze van indexeren in de verordening vast te leggen.

De wijze van indexeren van middeldure huurwoningen is niet wettelijk vastgelegd. Deze volgt nu de ontwikkeling van de inflatie (CPI). Het voorstel is dit ongewijzigd te laten, omdat er geen (landelijk)



huurregister is waaruit de recente huurontwikkeling kan worden opgehaald. Als we deze indexering ook zouden willen koppelen aan de regionale/lokale prijsontwikkeling van huurwoningen zouden we afhankelijk zijn van onvolledige databestanden en/of enquêtes.

4. Alternatieven.

Het staat de raad vrij om de wijze van indexeren van de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen te bepalen. In onderstaande tabel zijn enkele andere varianten met voor- en nadelen beschreven.

Wijze van indexatie	Voordelen	Nadelen
Volgen indexatie rijk (CPI)	Aansluiting bij indexatie in afspraken met het rijk; daarmee minder administratieve last	Geen aansluiting bij feitelijke lokale prijsontwikkeling
Volgen regionale prijsontwikkeling	Goede aansluiting bij feitelijke regionale prijsontwikkeling	Geen aansluiting bij feitelijke lokale prijsontwikkeling, maar verschil zal naar verwachting minder groot zijn dan bij toepassen CPI
	Indien alle gemeenten in regio zelfde prijsgrens hanteren: eenduidigheid in beleid	Geen aansluiting bij indexatie in afspraken met het rijk; daarmee hogere administratieve last

5. Financiën.

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke middelen.

6. Vervolg.

De Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 blijft van kracht zolang de noodzaak bestaat om te blijven sturen op de betaalbaarheid van woningbouw.

De Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022 zal in 2026 integraal worden geëvalueerd.

Aanvullend op de verordening stuurt de gemeente met beleidsregels op betaalbaarheid van woningbouw. Deze regels worden periodiek geactualiseerd en waar mogelijk verduidelijkt en vereenvoudigd. We bereiden momenteel een aanpassing voor als het gaat om verduidelijking van het overgangsrecht en maatwerk en vereenvoudiging van de regels.



7. Participatie

Er is geen participatie geweest over de aanpassing van beide verordeningen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 oktober 2023, Afdeling ,
no. 2023.04370;

gelet op

BESLUIT:

1. De Verordening Betaalbare woningbouw 2021 Maastricht wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Artikel 3, lid 2 komt als volgt te luiden: *De in het eerste lid bedoelde prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*
 - b. De 2^e alinea van de toelichting op artikel 3, lid 2 vervalt komt als volgt te luiden: *Deze prijsgrens wordt aan de hand van gegevens van het Kadaster jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorafgaande jaar.*

2. De Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; onderdelen Toeristische verhuur en Opkoopbescherming wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Artikel 3.1, lid 1 onderdeel a vervalt en wordt vervangen door: *de woning of wooneenheid heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar(s) een WOZ-waarde lager dan € 355.000,- (prijspeil 2022); Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht.*

 - b. De toelichting op artikel 3.1, lid 1, onderdeel a komt te vervallen en wordt vervangen door: *Lid 1, onderdeel a bepaalt welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan € 355.000,- zijnde de NHG-grens in 2022. Deze grens wordt jaarlijks aan de hand van gegevens van het Kadaster aangepast aan de prijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de gemeente Maastricht in het voorgaande jaar.*



Bij het indienen van een vergunningaanvraag wordt aan de hand van de laatst bekende WOZ-waarde van de woning (en dus niet de markt- of verkoopwaarde) bepaald of een woning onder de opkoopbescherming valt. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ-waarde de enige objectieve graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Als de markt- of verkoopwaarde hoger, maar de WOZ-waarde lager is dan de prijsgrens dan valt de woning dus onder het toepassingsgebied van de opkoopbescherming.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 28 november 2023

de griffier,

{{est:Signer1:Signature.size(200,50)}}

de voorzitter,

{{est:Signer2:Signature.size(200,50)}}

Raadsbesluit