



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer P.M.H. Brüll
de heer W. Quaaden

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake voorrang eigen bewoners	7 februari 2022 Verz. 8 februari 2022	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
AR (Fred) Bunk SM (Suzanne) Mestrom	043 350 4450 043 350 4374	2022.02532
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.Bunk@maastricht.nl Suzanne.Mestrom@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte heer Brüll en heer Quaaden,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Welke (andere) mogelijkheden heeft de gemeente nu om te bespoedigen dat bewoners uit eigen buurt/gemeente zich hier kunnen vestigen? Als die er zijn, op welke manier worden ze nu toegepast?

Antwoord 1:

Het voorrang geven aan eigen inwoners is in een aantal gemeenten -met name in de Randstad en aanliggende gebieden als ook een aantal grotere gemeenten aan de randen van Nederland - staande praktijk bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De enige manier waarop dat kan is via een Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet. De gemeente Maastricht heeft hier tot op heden geen gebruik van willen maken, omdat Maastricht een vrije vestigingsgemeente wil zijn. Het voorstel waar u op doelt betreft een wijziging van de Huisvestingswet, waardoor het (weer) mogelijk wordt om ook bij nieuwbouw koopwoningen een (regionale of lokale) economische en sociale binding te eisen om zodoende eigen inwoners meer kans te geven op een schaarse nieuwbouw koopwoning tot de NHG-grens die momenteel € 355.000,- bedraagt. Als de gemeente voorrang voor eigen inwoners wil invoeren, kan dat uitsluitend via een Huisvestingsverordening.

Vraag 2:

Is het college op de hoogte van de hierboven beschreven landelijke ontwikkelingen?

Antwoord 2:

Ja, dat zijn we en we houden de recente ontwikkelingen nauw in de gaten ook via landelijke kennisuitwisseling in het stedennetwerk van de G40 en de VNG.

Vraag 3:

Is het college het met ons eens dat alle mogelijkheden moeten worden aangegrepen om het jongeren en starters te vergemakkelijken zich toch in deze gemeente te kunnen vestigen?

- Zo ja, ziet het college, met ons, bovenstaande ontwikkelingen als kansrijk?
- Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Het stellen van bindingseisen betekent niet dat er geen instroom van buitenaf kan plaatsvinden. Woningzoekenden die werken in Maastricht of hier een sociale binding mee hebben worden door



DATUM
7 februari 2022

dergelijke bindingseisen niet tegengehouden. Dus jongeren en starters die aan deze eisen voldoen kunnen zich blijven vestigen in Maastricht. En zonder bindingseisen zijn er helemaal geen beperkingen.

De meerwaarde van het stellen van bindingseisen hangt van de vraag of er schaarste is op de woningmarkt en of deze kan worden beperkt door het stellen van bindingseisen. Bij dit laatste is het van belang te beseffen dat de overgrote meerderheid van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente (>70%) en de omliggende regio (>90%). Veel woningzoekenden hebben een economisch en of sociale binding met de stad. Daarnaast kent de wet een aantal uitzonderingen waaraan de eis van binding niet mag worden gesteld. Zo is in de Huisvestingswet als algemene regel opgenomen dat bindingseisen niet mogen worden gesteld aan:

- *Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.*
- *Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.*

Het effect van bindingseisen op de schaarste wordt daarom niet hoog ingeschat. Het college ziet in eerste instantie meer in het opheffen van de schaarste door het uitvoeren van de door de raad vastgestelde woonprogrammering 2021-2030. Bij het evenwichtig verdelen van de resterende schaarste kunnen bindingseisen nuttig zijn. Maar is nader onderzoek voor nodig om de meerwaarde daarvan aan te tonen.

Vraag 4:

Hoe staat het college tegenover deze invulling van de voorrangsregel?

Antwoord 4:

Dit lijkt ons interessant om te verkennen in samenhang met andere markt beperkende maatregelen die we als gemeente overwegen, zoals de opkoopbescherming, de zelfbewoningsplicht en de mogelijkheid van een huisvestingsvergunning. De bedragen en het percentage zullen wettelijk worden vastgelegd. Een gemeente mag wel een lager, maar geen hoger percentage hanteren. Dat betekent dat ook met bindingseisen een aanzienlijk deel van de nieuwbouw van sociale koopwoningen toegankelijk zal blijven voor iedereen, ongeacht herkomst.

Vraag 5:

Volgens het plan mag een gemeente behalve aan eigen inwoners ook voorrang geven aan mensen die er nog niet wonen, maar die wel een economische binding met de plaats hebben. Mensen met een minder dikke portemonnee zouden hiervan kunnen profiteren.

Ziet het college kans deze regeling toe te passen?

a. Zo nee, wat zijn de bezwaren?

Antwoord 5:

Ja, na nadere verkenning in samenhang met andere maatregelen (zie antwoord 4). Zoals eerder aangegeven is het effect van bindingseisen waarschijnlijk niet bijzonder groot. Het is daarmee de vraag of het woningzoekenden met een lager inkomen van buiten de gemeente een betere positie op de woningmarkt zal geven.

Vraag 6:

Binnen deze constructie zou de gemeente voor een deel eigenaar van de grond en de stenen zijn waardoor de starter in zijn totaliteit minder hoeft te betalen/lenen voor een koopwoning.

Ziet de gemeente kans om, in samenwerking met corporaties en verenigingen, een dergelijke constructie in Maastricht toe te passen?

a. Zo nee, waarom niet?



DATUM
7 februari 2022

Antwoord 6:

Het is het college niet duidelijk waarop u op doelt met “deze constructie”. Wij schatten in dat bedoeld wordt op vormen als Koopgarant of Koopstart, waarbij woningen worden aangeboden met een kortingsregeling. Een andere regeling is bijvoorbeeld de sociale koopformule Koop Goedkoop. Deze staan echter volledig los van de Huisvestingswet en bindingseisen.

Bij deze eerste twee varianten betaalt de koper een lager aankoopbedrag. Bij verkoop wordt de verkoopwinst verdeeld over koper en de eerste verkoper (dit zijn meestal corporaties bij dit soort producten). Bij de laatste variant wordt gewerkt met erfpacht waardoor de koper een lagere koopsom betaalt aan de corporatie. Hierdoor zijn de hypotheeklasten en bijbehorende maandlasten voor de koper lager. Zo kan iemand met een lager inkomen een woning kopen.

Er zijn in de loop van de jaren tal van producten op de markt gekomen die alle hetzelfde doel dienen: het vergroten van de mogelijkheden voor lagere inkomens om een woning te kopen. In de praktijk zijn deze tot op heden op beperkte schaal toegepast.

Het college zal met de corporaties in overleg treden over de mogelijkheden en kansen die deze regelingen voor Maastricht bieden.

Vraag 7:

Het voorstel ligt nu landelijk voor ter consultatie. Ook is duidelijk dat het aan de gemeente zelf is om de regels in te vullen. Is het college bereid voorbereidende maatregelen te treffen zodat implementatie straks snel kan gaan?

a. Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

We treffen voorbereidende maatregelen door te verkennen of een dergelijke regeling interessant is voor Maastricht, maar kunnen deze verkenning pas afronden wanneer de definitieve regels bekend zijn. Daarnaast willen we nu al de verwachting wegnemen dat uitvoering van dit voorstel zelfs als de regels wenselijk zijn –snel geïmplementeerd kan worden na bestuurlijke vaststelling. Het opzetten van een systeem om de aanvragen te toetsen aan de eisen die de gemeente stelt voor huisvesting, zal de nodige tijd vergen. Daarnaast dient ambtelijke capaciteit te worden vrijgemaakt om de uitvoering en handhaving te waarborgen. Ook afstemming met corporaties en ontwikkelaars vergt tijd. Tot slot: het college geeft er de voorkeur aan deze discussie te koppelen aan het al dan niet invoeren van een Huisvestingsverordening waarbij niet alleen toewijzingsregels voor sociale koopwoningen, maar ook voor sociale huurwoningen en particuliere huurwoningen kunnen worden opgenomen. Het opzetten en uitvoeren van maatregelen om de schaarste aan woningen via woonruimteverdeling te verminderen, vereist immers een integrale aanpak. Ook dat betekent dat een snelle invoering niet mogelijk wordt geacht.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Niels Peeters

Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Schriftelijke vragen