



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Resultaat aantal woningen en appartementen n.a.v. motie meer betaalbare woningen	11 december 2023 Verz.: 11-12-2023	
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
AR (Fred) Bunk	043 350 4450	2023.04672
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.Bunk@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw Nuyts,

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

Vraag 1:

Hoeveel bouwplannen en betaalbare woningen/appartementen huur en koop, zijn er na de implementatie motie "meer betaalbare woningen", toegevoegd aan de woningmarkt of zullen binnen 1-2 jaar gerealiseerd worden? Graag een overzicht met de straatnamen en het aantal erbij. Dan kan de gemeenteraad ook zien wat haar inspanningen hebben opgeleverd.

Antwoord 1:

Omdat wij ervanuit gaan dat de achterliggende vraag is of er voldoende betaalbaar wordt gebouwd binnen de kaders van de door de raad vastgestelde woonprogrammering beantwoorden wij deze vraag meer algemeen.

Alle plannen voor woningbouw moeten voldoen aan de eisen voor betaalbaarheid. Deze zijn vastgelegd in de door de raad vastgestelde Verordening betaalbare woningbouw en de uitwerking daarvan in de door het college vastgestelde Notitie Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw. Het college voert dit beleid consequent uit.

Kort na het aannemen van de motie betaalbaarheid op 8 december 2020 is op 9 februari 2021 de woonprogrammering 2021-2030 vastgesteld (en gepubliceerd op 26 maart 2021). Hierin is opgenomen dat 60% van de woningbouw betaalbaar moet zijn. Hierna is de verordening betaalbare woningbouw vastgesteld zodat betaalbaarheidseisen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen en zijn de betaalbaarheidseisen gebiedsgericht uitgewerkt in de door het college vastgestelde notitie. Met het vaststellen hiervan is de algemene van eis van 60% betaalbaarheid uitgewerkt in per buurt gewenste aandelen sociale huur en betaalbare koop.

Sinds het van kracht van de woonprogrammering in april 2021 stellen wij dus de door de raad vastgestelde betaalbaarheidseisen. Dat doen we conform het raadsbesluit niet bij alle plannen. In de woonprogrammering zijn enkele uitzonderingen opgenomen waardoor hier geen betaalbaarheidseisen worden gesteld:

- *De strategische projecten Belvédère (incl. Landbouwbelang) en Groene Loper.*



DATUM
11 december 2023

- *Het centrumstedelijk gebied (later is dit in de notitie Gebiedsgerichte uitwerking alsnog toegevoegd).*
- *Plannen met minder dan 4 woningen (in de notitie betaalbaarheid is hieraan toegevoegd dat bij plannen met 10 woningen of minder in kwetsbare wijken voegen) er geen betaalbaarheidseisen worden gesteld. Reden hiervoor is dat er in deze wijken meestal naar verhouding al veel betaalbare woningen zijn en er met het oog op een meer gemengde woningvoorraad geen noodzaak is om hier meer betaalbare woningen toe te voegen).*
- *Daarnaast kunnen we geen eisen aan de betaalbaarheid stellen bij plannen die volgens het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk zijn of waar een maatschappelijke bestemming op ligt. Een toets aan het woonbeleid -inclusief de betaalbaarheidseisen- blijft hierdoor achterwege.*
- *Plannen die voldoen aan de definitie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Reden hiervoor is dat de invulling van betaalbaarheid hier wordt bepaald door de initiatiefgroep van toekomstige bewoners.*
- *Voor grootschalige studentenhuisvesting geldt een apart regime met eigen betaalbaarheidsgrenzen. Hiermee valt 100% van de grootschalige studentenhuisvesting binnen de algemene definitie van een betaalbaar huurwoning. Voor een overzicht van de projecten zie: [Basiskaart Studentenhuisvesting 2023-Default \(parlaeus.nl\)](https://parlaeus.nl/basiskaart-studentenhuisvesting-2023-default).*
- *Voor tijdelijke woningbouw daarentegen gelden strengere eisen. Deze dienen voor 100% te bestaan uit sociale huurwoningen. Voor specifieke doelgroepen geldt een huurprijs beneden de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens uit de huurtoeslag en voor jongeren onder de 23 jaar uit deze doelgroepen geldt een nog strengere eis, namelijk een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag.*
- *Met corporaties kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt op basis van de gebiedsgerichte prestatieafspraken.*

Tot slot:

- *Het college kan besluiten af te wijken van de betaalbaarheidseisen. Tot nu toe is dit alleen gebeurd bij de plannen voor het Trega terrein waar niet minimaal 60%, maar 50% betaalbare woningen is vastgelegd.*
- *Terugkijkend naar het verleden zijn er plannen waarvoor de vergunning is afgegeven voor de vaststelling van de betaalbaarheidseisen uit de woonprogrammering, maar waarvan de oplevering hierna heeft plaatsgevonden na de publicatie hiervan op 26 maart 2021. Aan deze plannen konden deze eisen daarom niet worden gesteld. Voorbeelden hiervan zijn het plan Looiershof met 38 woningen in het topsegment (vergund oktober 2015, opgeleverd april 2021) en het plan Hoolhoes met 42 duurdere koopwoningen en 28 sociale huurappartementen voor senioren (koopwoningen vergund 3 maart 2021, huurwoningen 21 oktober 2020, oplevering augustus 2022).*
- *Voor een algemeen beeld van de woningbouwproductie en de voorgenomen plannen verwijzen wij naar de Provinciale Capaciteitsmonitor: [Plancapaciteitsmonitor Limburg \(pcmlimburg.nl\)](https://pcmlimburg.nl).*



DATUM
11 december 2023

Vraag 2:

Dezelfde vraag voor de aankomende toevoeging aan de woningmarkt. In de begroting noemt u het project de Botermijn die ingevuld wordt met woningbouw, bij de dokter Bakstraat wordt op de locatie van de USA garage een woontoren gebouwd, bij de Apostelengang worden 4 en 5 lagen appartementen gebouwd, en er zullen ongetwijfeld nog meer projecten zijn, die gebouwd worden vallend onder het regime van de verordening meer betaalbare woningen. Graag willen wij een globaal inzicht hebben in het aantal appartementen en huizen die gebouwd gaan worden en die aan de betaalbaarheidseis en de minimale oppervlakte moeten voldoen?

Antwoord 2:

Zie antwoord 1. Binnen de gestelde kaders worden altijd de betaalbaarheidseisen gesteld. Dat geldt ook voor de eisen aan de minimum oppervlakte.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen