



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 16-11-2023
No. 2023.04672
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen & Leefkwaliteit**

Aan het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Betreft: Schriftelijke vragen - Resultaat aantal woningen en appartementen n.a.v. motie meer betaalbare woningen

Maastricht, 15 november 2023

Geacht college,

Volgens het college willen projectontwikkelaars niet meer betaalbaar bouwen

Diverse malen heeft u aangegeven dat sommige projectontwikkelaars geen betaalbare woningen willen bouwen: niet in de categorie tot de prijs van € 355.000. De Liberale Partij Maastricht en meerdere partijen zijn van mening dat er zeker projectontwikkelaars zijn die wel voor die prijs willen bouwen. Dan moeten deze maar de kans krijgen als de bekende projectontwikkelaars niet willen. Partijen hebben ook aangegeven dat als u toegeeft en het bedrag tot € 390.000 verhoogt, projectontwikkelaars altijd de grens zullen opzoeken door weer duurder te gaan bouwen.

College wil daarom de projectontwikkelaars tegemoetkomen

U geeft aan dat de verordening voortvloeiend uit de motie “meer betaalbare woningen en minimale oppervlakten”, daarom aangepast moet worden naar de prijs van € 390.000. Dit bedrag vergt minstens een bruto jaarinkomen van € 84.000 zelfs met een lage rentestand is het een hele uitdaging om hiervoor een hypotheek te krijgen. We gaan zo in op de gemiddelde inkomens van onze bewoners dat hier lang niet in de buurt komt.

Meer realisme in de politiek dient de mensheid

De tabel van de gemiddelde inkomens laat zien dat het hoogste gemiddelde inkomen in Maastricht op € 47.300 ligt (buurt Sint Pieter) en het gemiddelde inkomen in Maastricht slechts € 27.500/per inkomensontvanger is dat € 32.299 bedraagt. Maastricht steekt daarbij qua inkomen zelfs schril af bij de rest van Limburg.

Het gemak waarmee u het bedrag van € 355.000 voorstelt te verhogen naar € 390.000 en de strekking van de motie daardoor geweld aan doet, is onbegrijpelijk. Realisme in de politiek dient de mensheid meer dan het hanteren van wat landelijke indexeringsstabellen.

Waarom zou dit bedrag van € 355.000 überhaupt nog eens verhoogd moet worden, is een raadsel, immers hier is al minstens een bruto-inkomen van € 75.000 voor nodig, terwijl het gemiddelde inkomen € 27.500 bedraagt. Bovendien is de gemiddelde woonwaarde in Nederland € 302.000. Dus de gemiddelde Maastrichtenaren verdienen helemaal niet zo geweldig, de kosten van levensonderhoud zijn gigantisch gestegen, dus is het gemiddelde beschikbare inkomen van de bewoners in Maastricht is veel lager dan de rest van het land. Als u dan toch weer voor 60% veel te duur laat bouwen, heeft u de strekking van de motie niet begrepen. U stelt het allemaal veel te rooskleurig voor. Als we uw idee volgen dan wordt er te duur gebouwd en lossen we het probleem niet op, om die mensen die al jarenlang vragen om een betaalbare woning, de categorie waarvoor



we het nu juist doen, aan een huis te helpen.

Voor onze fractie is dat bedrag van € 390.000 k.k. in strijd met de motie en de verordening: De Liberale Partij Maastricht heeft de motie speciaal geschreven en waar de hele gemeenteraad achter staat:

mensen met een doorsnee inkomen → starters, senioren die kleiner willen gaan wonen, mensen die uit een echtscheiding komen, echtparen waarvan de een de baan is verloren, ziekte, mensen die voor een veel te hoog bedrag huren en willen kopen, mensen die goedkoper moeten wonen).

Die mensen hebben zelden een inkomen van minimaal € 84.000. U maakt dus de doorstroom gewoon onmogelijk door richting 4,1 ton te gaan en dat als betaalbare woning te lanceren.

Het bedrag van € 355.000 is nog steeds valabel

De intentie van de motie is om die mensen vanaf nu – en dus niet tijdelijk - ook een kans te geven, daarom moet dat bedrag van € 355.000 niet verhoogd worden.

De grond is schaars en die grond is van de Maastrichtenaar, maar het zijn de projectontwikkelaars die jaren lang flink hebben verdiend met de grondtransacties en vastgoedontwikkeling in Maastricht. Tijd om iets terug te doen. En voor het college geldt dat het tijd wordt dat u aan de kant van de bewoners gaat staan. Nu zijn het onze bewoners die aan de beurt zijn. In de Telegraaf stond vermeld dat veel mensen stress hebben door laag salaris, het salaris is niet hoog genoeg om de rekeningen te betalen. Als ze dan niet naar een betaalbare woning kunnen doorstromen, dan zorgen wij niet goed voor onze burgers. Als we willen dat de basis in orde is in Maastricht, dan betekent dat we die groep niet nu moeten laten vallen, want dat gebeurt met deze hoge indexering naar over de 4 ton wel, tel de kosten koper er maar bij -> € 410.000.

In de Randstad en de rest van het land is de levensstandaard van de mensen nu eenmaal groter vanwege veel betere werkgelegenheid en hogere lonen. Hier is de focus op werkgelegenheid voornamelijk gericht óf op hoog specialisme, maar die categorie kunnen de hogere huizenprijzen gemakkelijk betalen, óf horeca en toerisme, dienstverlening, verzorging etc. en die laatste groepen verdienen niet riant maar hebben wel behoefte aan een betaalbare woning. Bovendien zijn er jaren geleden 4000 banen gewoon verdwenen. En met al die factoren zal rekening mee gehouden moeten worden.

Om nu inzicht te krijgen op de resultaten van de motie willen we een overzicht:

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.
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?

Namens de Liberale Partij Maastricht
Kitty Nuyts