



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van SP en PvdD
mevrouw S. Blom en de heer J. Vaessen

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake invulling motie
zelfbewoningsplicht
BEHANDELD DOOR
F. Bunk/P. Alderden

DATUM
26 februari 2024
Verz.: 26-02-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.00595

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom heer Vaessen,

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

Vraag 1:

Ziet het college de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 als een 'bestaande' of als een 'nieuwe' koopwoning? In beide gevallen is de vervolgvraag: waarom?

Antwoord 1:

De woonstudio aan de Louisestraat 2 is een nieuwe zelfstandige woning die aan de Maastrichtse woningvoorraad wordt toegevoegd. Louisestraat 2 was namelijk een overgebleven ruimte van een verder gesloopt pand, welke ruimte zich naast en onder een bestaand pand van een andere eigenaar aan de Proosdijweg 60A bevindt. Deze overgebleven ruimte aan de Louisestraat 2 is door bouwkundige en planologische aanpassingen verbouwd tot woonstudio.

Vraag 2:

Onzes inziens valt er veel voor te zeggen dat hier sprake is van een 'nieuwe koopwoning', die 'gerealiseerd is op grond van de gemeente'. Immers, de woonstudio wordt casco opgeleverd, de oude buitengevel is gesloopt en er is een nieuwe buitengevel gerealiseerd.¹ Indien het volgens het college een 'nieuwe' koopwoning betreft, geldt de zelfbewoningsplicht dan ook voor de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2? Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot uw algemene voorwaarden?

Antwoord 2:

De gemeente Maastricht maakt in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid onderscheid naar de verkoop van grond en vastgoed. In het geval van de Louisestraat 2 is sprake van vastgoed. Beleidsmatig (op grond van hoofdstuk 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden) geldt op dit moment enkel een zelfbewoningsplicht, indien de gemeente zelf bouwgrond ten behoeve van te realiseren woningen verkoopt (in artikel 4.7). De verkoop van de woonstudio aan de Louisestraat 2 betreft geen nieuwbouw op nieuw uitgegeven grond van de gemeente. Hoofdstuk 4 van de Algemene verkoopvoorwaarden is dus niet van toepassing.

¹ Beantwoording schriftelijke vragen inzake Onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat, 2023.04265, p. 7.



DATUM
26 februari 2024

Vraag 3:

Onzes inziens is het teleologisch oogmerk van indieners van de aangenomen motie om de zelfbewoningsplicht ook voor dit object te laten gelden, ondanks dat het hier geen 'nieuw te bouwen woning' op een door de gemeente verkocht *kavel* betreft – waar de algemene verkoopvoorwaarden over handelen – maar wél een 'nieuwe koopwoning' die 'gerealiseerd is op grond van de gemeente' zoals in de motie opgedragen. Deelt het college deze mening? Zo ja, wat zijn de gevolgen van die stellingname voor de verkoopvoorwaarden die van toepassing zijn op de woonstudio aan de Louisestraat 2? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Zie antwoord 2.

Vraag 4:

Indien uw college als antwoord op vraag 1 tot het oordeel gekomen zijn dat het *in casu* geen 'nieuwe koopwoning' betreft - en dat dus de zelfbewoningsplicht niet geldt - maar een 'bestaande koopwoning' met een waarde van minder dan 365.000 euro: geldt dan *in casu* de opkoopbescherming?² Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot de Huisvestingsverordening?

Antwoord 4:

Aanvullend aan ons antwoord op vraag 1 het volgende.

Nee, de opkoopbescherming is niet van toepassing. Het college beschouwt de studio immers als een nieuwe woning. Op grond van landelijke wetgeving is de opkoopbescherming alleen van toepassing op bestaande woningen.

Nadere toelichting

Hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening bevat een verbod op de verhuur van bepaalde categorieën van woningen in de gemeente voor een periode van vier jaar na eigendomsverkrijging van deze woningen. Het hoofdstuk bevat ook de mogelijkheid om een woning in bepaalde gevallen toch te verhuren op basis van een vergunning van het college. Deze regels - bekend als de opkoopbescherming - vinden hun grondslag in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014:

*“Het is verboden om **een bestaande woonruimte** behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die bestaande woonruimte aan de nieuwe eigenaar.”*

Uit de formulering van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet 2014 kan opgemaakt worden dat regels omtrent opkoopbescherming - dus ook de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening - alleen gelden voor bestaande woonruimte.

² Art. 3.1 leden 2 en 1 Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022.



DATUM
26 februari 2024

“Woonruimte” wordt in artikel 1, eerste lid, onder I van de Huisvestingswet verder gedefinieerd als “besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden”.

De betekenis van “bestaand” kan gevonden worden in de wetsgeschiedenis van artikel 41 Huisvestingswet (Kamerstukken II 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 47):

“In dit onderdeel wordt verduidelijkt dat de opkoopbescherming bedoeld is voor de bestaande bouw. Dit wordt gedaan door in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 het woord «bestaande» voor «woonruimte» te plaatsen. Op deze manier is verboden om een bestaande woonruimte die behoort tot de in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten en gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. **Een woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest, classificeert als een bestaande woonruimte. Een woonruimte die nog nooit eerder bewoond is geweest valt niet onder de definitie van bestaande woonruimte. Bij de aankoop van een nieuwgebouwde woning die niet eerder is bewoond geldt de opkoopbescherming dan ook niet.** Wanneer de nieuwbouwwoning na aankoop wordt bewoond en vervolgens wordt doorverkocht, valt deze wel onder de opkoopbescherming mits deze behoort tot de in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten en gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied. [...]

Uit het voorgaande blijkt dat er enkel sprake kan zijn van “bestaande woonruimte” indien:

- a. er sprake is van een besloten ruimte die bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; en
- b. deze ruimte eerder bewoond is geweest.

De woonstudio is gerealiseerd in een resterend deel van een gebouw dat voor de rest gesloopt is. De ruimte was niet eerder bestemd of geschikt voor bewoning door een huishouden. De woonstudio kwalificeert daarom dus niet als bestaande woonruimte in de zin van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet 2014.

Vraag 5:

Onzes inziens is het in de geest van de aangenomen motie en conform gemeentelijk en landelijk woonbeleid om de woonstudio te verkopen aan een geïnteresseerde koper die er daadwerkelijk zelf wil gaan wonen. En dus niet aan een belegger die vaak geen enkele binding heeft met de stad, maar er alleen maar actief is om huurpenningen te innen. Deelt uw college deze mening? Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot de aangenomen motie, landelijk en gemeentelijk woonbeleid?

Antwoord 5:

Het vastgestelde beleid met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming is naar onze mening volledig in lijn met de door de raad aangenomen motie. Het college beschouwt de casus Louisestraat door de voorgeschiedenis en de combinatie van kavel en casco als een atypische situatie die niet model staat voor het beleid in deze in het algemeen.



DATUM
26 februari 2024

Verder zijn in het kader van de openbare verkoop de verkoopvoorwaarden gepubliceerd en worden/zijn op 22 februari 2024 de enveloppen met de biedingen die gedaan zijn met inachtneming van de verkoopvoorwaarden, geopend. Het wijzigen van verkoopvoorwaarden is dus niet aan de orde.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

en

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Alain Garnier
Wethouder Sociale zaken, Gezondheid, Arbeidsmarktbeleid en Vastgoed

Schriftelijke vragen