

**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING**  
**D.D. 16-02-2024**  
**No. 2024.00595**  
**Portefeuillehouder: Pas**  
**Team: Wonen & Leefkwaliteit**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 16 februari 2024

**Betreft:** Schriftelijke vragen over invulling motie zelfbewoningsplicht van 28 september 2021 en de verkoopvoorwaarden voor de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 te Maastricht.

Geacht college,

Op 23 oktober 2023 verscheen er een raadsinformatiebrief (hierna: RIB) over de aangenomen '[Motie zelfbewoningsplicht](#)'. De motie draagt het college op om 'bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op grond van de gemeente' een zelfbewoningsplicht op te nemen voor de duur van drie jaar, met het oog op het voorkomen van speculatie door pandjesbazen ten koste van onder andere starters en minderdraagkrachtige inwoners. De RIB handelt over de invulling die het college geeft aan de breed aangenomen motie van GroenLinks en de SP. Blijkens de eerdergenoemde RIB van 23 oktober 2023 heeft het college, ruim twee jaar na het aannemen van de motie, de volgende invulling gegeven aan dat beslispunt:

*'Deze verlenging van deze termijn van 1 naar 3 jaar zal worden opgenomen in de nieuwe Algemene Verkoopvoorwaarden. Deze komen begin 2024 ter vaststelling in de raad.'*

Nu is er onlangs een 'nieuwe koopwoning' gerealiseerd op 'grond van de gemeente'. Dit betreft de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2, die momenteel nog in eigendom is van de gemeente. Ondertussen staat deze openbaar [te koop](#) voor een bieden-vanaf-prijs van 130.000,- euro. Met het oog op de omvang en vraagprijs van de studio, is deze het ideale object voor onder andere starters die zich duurzaam wensen te vestigen in Maastricht, en mensen met een kleinere portemonnee.

Echter momenteel hanteert de gemeente Maastricht bij de verkoop van onroerende zaken door de gemeente nog de '[Algemene voorwaarden](#)' die stammen uit 2013. Hieruit volgt dat de 'koper [zich] verplicht de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen'.<sup>1</sup> Bovendien zal die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden vervreemd worden voor de duur van één jaar.<sup>2</sup> Dit leidt tot de volgende vragen.

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?

---

<sup>1</sup> Artikel 4.7 lid 1 algemene voorwaarden.

<sup>2</sup> Artikel 4.7 lid 2 algemene voorwaarden.

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.<sup>3</sup> 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?
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?

Naast de zelfbewoningsplicht kent de gemeente Maastricht ook de [opkoopbescherming](#). Deze zou geïnteresseerde zelfbewoners wellicht soelaas zou kunnen bieden bij de aankoop van de betaalbare studio gelegen aan de Louisestraat 2. De opkoopbescherming geldt voor ‘bestaande woningen met een WOZ-waarde tot 365.000 euro.’ Kortom, waar de zelfbewoningsplicht voor ‘nieuwe koopwoningen’ geldt, geldt de opkoopbescherming voor ‘bestaande koopwoningen’.

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?<sup>4</sup> Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot de Huisvestingsverordening?
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?

Met het oog op de aanstaande verkoop van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 zou onze fractie het erg op prijs stellen als deze vragen met spoed behandeld en beantwoord kunnen worden.

Hoogachtend,

Stephanie Blom  
Raadslid SP

Jules Vaessen  
Partij voor de Dieren

---

<sup>3</sup> Beantwoording schriftelijke vragen inzake Onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat, 2023.04265, p. 7.

<sup>4</sup> Art. 3.1 leden 2 en 1 Huisvestingsverordening gemeente Maastricht 2022.