



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP  
mevrouw S. Blom

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake het rapport Bouwen  
op wonen  
BEHANDELD DOOR  
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM  
15 januari 2025  
Verzonden: 15-01-2025  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4374

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2024.04434

E-MAILADRES  
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw Blom,

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

## Vraag 1:

Hoe gaat het college om met de ongelijkheid tussen sociale en particuliere huurders in Maastricht, zoals benoemd in het rapport? Welke concrete maatregelen worden genomen om met name de positie van particuliere huurders te versterken, en hoe effectief zijn die maatregelen volgens uw college tot op heden?

## Antwoord 1:

Het [rapport](#) van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) geeft aan dat er ongelijkheid is tussen insiders (degene die reeds een woning hebben) versus outsiders (degene die een woning zoeken of nog relatief nieuw op de woningmarkt zijn). Het rapport benoemt woningbezitters en personen die reeds in een sociale huurwoning wonen als 'insiders' en particuliere huurders als 'outsiders'.

Het college wil deze ongelijkheid verkleinen waar zij dat kan en mag. Vooral het realiseren van meer woningen in diverse sectoren (sociale huur, goedkope koop en particuliere huur), zodat er meer alternatieven ontstaan, zien we als een belangrijke maatregel om de positie van de particuliere huurders te versterken. Bij minder krapte op de woningmarkt versterkt de positie van particuliere huurders. Concrete maatregelen die hieraan bijdragen zijn:

- De [opkoopbescherming](#) die als doel heeft om te voorkomen dat bestaande koopwoningen worden opgekocht om te verhuren
- We faciliteren nieuwbouw, [woningsplitsing](#) en herbestemming. Nieuwe projecten zijn 60% betaalbaar ([Woonprogrammering](#)). Er zijn van 2021 (de Woonprogrammering is begin 2021 vastgesteld) tot en met 2024, 4.109 woningen bijgekomen ([Bron: CBS](#)).
- We faciliteren [hospitaverhuur](#), om het aanbod te vergroten.
- Landelijke nieuwe wetgeving, zoals de [Wet Goed Verhuurderschap](#), [Wet betaalbare huur](#), [Wet Vaste Huurcontracten](#) en de [Wet op de huurtoeslag](#) versterken de positie van particuliere huurders. Dit doordat we als gemeente met ingang van 1 januari 2025 onder andere kunnen handhaven bij slecht verhuurderschap en te hoge huren. Verder is het gebruik van tijdelijke huurcontracten ingeperkt. En met de Wet op de Huurtoeslag heeft een groter deel van de particuliere huurders recht op huurtoeslag.



DATUM  
15 januari 2025

*Tot slot: uit het rapport blijkt dat zowel burgers als deskundigen van mening zijn dat zowel de oorzaak als ook de oplossing ligt bij “het systeem”, dat wil zeggen het stelsel van landelijke wetgeving, beleid en maatregelen op het gebied van wonen. Dat betekent dat de mogelijkheden van de gemeente om hier op lokaal niveau verandering in aan te brengen beperkt zijn. Binnen deze beperkingen probeert het college invulling te geven aan de twee aanbevelingen in het rapport: 1) verkleinen van de afstand tussen burgers en het systeem en 2) ruimte creëren voor initiatieven van burgers.*

**Vraag 2:**

Het rapport wijst op de stijgende huurprijzen en lange wachttijden. Welke stappen onderneemt het college om de wachttijd voor sociale huurwoningen in Maastricht terug te dringen en de huurprijzen betaalbaar te houden?

**Antwoord 2:**

*We zetten al meerdere jaren in op meer sociale woningbouw. Voorbeelden hiervan zijn de woningbouwprojecten aan de Dr. Bakstraat en bij Mosa Porselein. En we hebben beleid voor betaalbare woningen. Meer betaalbare sociale nieuwbouw leidt tot een grotere voorraad sociale huurwoningen en kan daarmee zoekduur verkorten. Met de Wet betaalbare huur kunnen we ingrijpen als de huren uitgaan boven dat wat wettelijk is toegestaan.*

**Vraag 3:**

Het rapport benadrukt de negatieve invloed van beleggers op de woningmarkt. Welke acties onderneemt het college om speculatie op de woningmarkt in Maastricht tegen te gaan en woningen beschikbaar te houden voor bewoners in plaats van investeerders, en hoe stuurt zij op betaalbaarheid (en de minimale omvang) bij het toekennen van omgevingsvergunningen?

**Antwoord 3:**

Met de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw op door de gemeente verkochte gronden voorkomen wij dat beleggers woningen opkopen. *Wij sturen op betaalbaarheid en de minimale omvang van woningen met de [Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw](#). Deze percentages betaalbare woningbouw en de minimale omvang worden ook opgenomen in de omgevingsvergunningen*

**Vraag 4:**

Hoe zorgt het college ervoor dat beleidskeuzes in Maastricht bijdragen aan meer solidariteit op de woningmarkt, zoals het eerlijker verdelen van woningtoegang tussen verschillende inkomensgroepen en generaties?

**Antwoord 4:**

*Zie antwoord 1. Aanvullend biedt de wetswijziging van de Huisvestingswet nieuwe mogelijkheden voor gemeenten. Deze worden bekeken in het kader van de verplichting van gemeenten om een Urgentieverordening op te stellen. De Urgentieverordening is onderdeel van de regionaal afgestemde Huisvestingsverordening. Hiermee kunnen gemeenten sturen op een rechtmatige, transparante verdeling van de schaarse woningen (zie ook antwoord 6).*



DATUM  
15 januari 2025

**Vraag 5:**

Het rapport noemt bezwaarprocedures als vertragende factor ten aanzien van de woningbouw. Hoe balanceert de gemeente Maastricht de rechten van bewoners om bezwaar te maken met de noodzaak om woningbouw te versnellen? Zijn er plannen om de stem van woningzoekenden sterker mee te wegen in deze processen? Zo ja, hoe ziet de vormgeving daarvan er dan uit?

**Antwoord 5:**

*De gemeente weegt bij een vergunningaanvraag voor nieuwbouw af of de aanvraag op verschillende beleidsvlakken voldoet. Indien een plan voldoet aan deze eisen, zal de gemeente medewerking verlenen voor de vergunning. In dit overheidsbesluit zijn ook [woningbehoefteonderzoeken](#) meegewogen (de toekomstige vraag naar woningen bij woningzoekenden en doorstromers). Hierna heeft een omwonende recht om bezwaar te maken tegen dit overheidsbesluit. Dit proces van bezwaar en beroep is een landelijk geregeld wettelijk recht. De Rijksoverheid wil in het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting opnemen om voor woningbouw toe te gaan naar één beroep voor omgevingsvergunningen, in plaats van beroep én hoger beroep. Indien aangenomen kan dit wetsvoorstel het proces rondom bezwaar en beroep, en dus de woningbouw zelf, versnellen.*

*Utrecht en Helmond zijn het afgelopen jaar gestart met de "adviescommissie Wonen" (Utrecht) en de "Bond voor Woningzoekenden" (Helmond). Beide bedoeld om de stem van woningzoekenden in participatieprocessen beter naar voren te laten komen. Zoals u kunt lezen in de [lijst van openstaande toezeggingen](#) volgt de gemeente de ervaringen in deze twee gemeenten.*

**Vraag 6:**

Hoe beoordeelt het college de mogelijkheid om op basis van de Huisvestingswet voorrang te verlenen aan cruciale beroepen zoals verpleegkundigen, hulpverleners, en leraren bij de toewijzing van sociale huurwoningen, en welke concrete stappen worden gezet om dergelijke regelingen in Maastricht te implementeren?

**Antwoord 6:**

*Voorrang verlenen klinkt sympathiek, maar vergroot niet het woningaanbod. Iedere vorm van voorrang voor een beroepsgroep betekent daarmee ook een langere wachttijd voor een andere beroepsgroep. Bijvoorbeeld: voorrang voor alle verpleegkundigen betekent een langere wachttijd voor schoonmakers, maar beide beroepsgroepen zijn noodzakelijk voor het goed functioneren van een ziekenhuis of verpleeghuis. Voorrang verlenen moet dus alleen worden toegepast als er echt sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten veroorzaakt door de schaarste van woningen. Daarom vraagt de toepassing van deze regel om een onderbouwing, op basis van een schaarste onderzoek, die uitlegt waarom de inzet van de voorrang noodzakelijk en proportioneel is. Het onderzoeken van de noodzakelijkheid en proportionaliteit van deze mogelijkheid maakt onderdeel uit van de besluitvorming (lokaal en regionaal) over de [Urgentieverordening](#). De inhoud van de [Urgentieverordening](#) is afhankelijk van de landelijk wet Versterking regie volkshuisvesting die naar verwachting in 2025 wordt vastgesteld. Daarom wordt de Urgentieverordening naar verwachting in de loop van 2026 aan uw raad aangeboden.*

**Vraag 7:**

Welke juridische middelen zet het college in om structurele leegstand van woningen in Maastricht tegen te gaan, en op welke wijze wordt hierbij gehandeld conform de Leegstandswet?



DATUM  
15 januari 2025

**Antwoord 7:**

*De structurele leegstand (= langer dan 1 jaar leeg) van woningen in Maastricht bedroeg in 2024 0,76% (Bron: [Landelijke Monitor Leegstand](#)). Dit percentage is al jaren dalende (in 2016 was dit 0,92%). In 2012 heeft het college vastgesteld geen aanleiding te zien om in Maastricht een leegstandsverordening op te stellen. Nu de structurele leegstand alleen maar lager is geworden, is deze aanleiding er volgens het college nog steeds niet.*

*De Leegstandswet maakt het mogelijk panden die bestemd zijn voor sloop, grondige renovatie of verkoop tijdelijk te verhuren via een ontheffingsvergunning die men kan aanvragen bij de gemeente. De gemeente Maastricht biedt deze mogelijkheid aan, conform de Leegstandswet. Er worden geen andere juridische middelen ingezet om structurele leegstand van woningen in Maastricht tegen te gaan.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen