



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SP  
t.a.v. Stephanie Blom

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Schriftelijke vragen SP over de stand van zaken  
Woningbouwopgave

DATUM

4 september 2024  
Verz. 4 september 2024

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

Norbert Thijssen

DOORKIESNUMMER

043 - 350 5152

ONZE REFERENTIE

2024.02773

E-MAILADRES

norbert.thijssen@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 groot is volgens uw college de woningbouwopgave in Maastricht om te voldoen aan de bestaande en toekomstige vraag naar (betaalbare) woningen, uitgesplitst naar doelgroepen, woonvormen, koop en huur, en categorieën van 'betaalbaarheid'?

### Antwoord 1:

In de [Woonprogrammering 2021 – 2030](#) is de verwachte bestaande en toekomstige woningvraag verwerkt in een woningbouwopgave. Voor wat betreft de toekomstige vraag zijn er meerdere scenario's gemaakt. De raad heeft daarbij gekozen voor het werkgelegenheidsscenario. Dit scenario heeft de hoogste woningvraag. Deze programmering is in 2023 aangevuld met het bouwprogramma voor studenten voor de jaren 2026-2030.

Deze cijfers zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Tabel 1: *Indicatieve woningbouwopgave permanent tot met 2030*  
(op basis van het scenario werkgelegenheid uit de Woonprogrammering 2021-2030)

		Sociale huur	Midden huur	Koop €150-250k	Koop €250-350k	Koop >€ 350k	Totaal
Geen tijdelijke huurcontracten	Uitbreidingsbehoefte <sup>1</sup>	300	-	300	500	350	1.450
	Woonzorgwoningen senioren <sup>2</sup>	200	100	100	100	100	600
	Internationale werknemers <sup>3</sup>	250	-	50	50	50	400
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>750</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>650</b>	<b>500</b>	<b>2.450</b>
Tijdelijke huurcontracten	Starters huur <sup>1</sup>	150					150
	Koopstarters <sup>1</sup>	150					150
	Spoedzoekers <sup>4</sup>	200					200
	Tussenvoorziening bijzondere doelgroepen <sup>2</sup>	100					100
	Internationale werknemers <sup>3</sup>	475					475
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1.075</b>					<b>1.075</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>1.825</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>650</b>	<b>500</b>	<b>3.525</b>	



DATUM  
4 september 2024

	Studenten <sup>5</sup>						4.800
	Woonwagengstandplaatsen <sup>6</sup>	18					

Bronnen: <sup>1</sup>Stec, 2020, <sup>2</sup>Companen 2020, <sup>3</sup>Decisio, 2020, <sup>4</sup>Expertisecentrum Flexwonen, 2017, <sup>5</sup>Gemeente & Universiteit Maastricht, 2019 en 2023, <sup>6</sup>Vrolijk BV, 2020

### Vraag 2:

In hoeveel woningen vertaalt de '1.2 procent' waar het CBS het over heeft zich in exacte cijfers?

### Antwoord 2:

De 1,2% gaat over 791 woningen die in 2023 'in de pijplijn zitten'. Met 'in de pijplijn zitten' bedoelt het CBS woningen waarvoor een definitieve 'omgevingsvergunning bouwen' is verleend of de start van de bouw is gemeld van woningen die nog niet zijn opgeleverd. Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een indicatie voor de op te leveren woningbouw in de eerstkomende jaren.

### Vraag 3:

Kan uw college nader reflecteren op de vraag hoe het volgens u gesteld is met de invulling van de in het voorgaande geschetste ambities uit uw coalitieakkoord ten aanzien van de aantallen woningbouw, en of uw college daarbij de mening toegedaan is dat we 'op schema' liggen?

### Antwoord 3:

In onderstaande tabel is de stand van zaken weergegeven. Daarbij is het tienjarige programma van de woonprogrammering in gelijke delen over de periode 2021-2030 verdeeld.

Tabel 2: Netto toename woningvoorraad en programma 2021-2023 vergeleken

	Huur	Koop	Totaal
Toename			
2021	339	111	438
2022	1.006	99	1.105
2023	n.n.b.*	n.n.b.*	1.560
Totaal	1.345 + n.n.b.	210 + n.n.b.	3.103
Jaarschijven 2021-2023 o.b.v. programmering	2.018	480	2.498
Percentage gehaald			124%

Bron: <https://opendata.cbs.nl/> en de [Woonprogrammering 2021-2030 en aanvullende programmering studentenhuisvesting 2026-2030](#).

\* Onderverdeling naar huur en koop is door het CBS nog niet bekend gemaakt

Uit het overzicht blijkt dat we over het totaal bekeken de stedelijke opgave ruimschoots hebben gehaald. Met name de uitbreiding van het aantal huurwoningen is fors toegenomen ten opzichte van de jaren voor 2020. Dit komt door de toegenomen productie van sociale huurwoningen en de groei van de grootschalige studentenhuisvesting.

De onderverdeling naar huur en koop is voor 2023 nog niet bekend. Als we voor 2023 uitgaan van een verdeling van de toename van 80% huur en 20% koop, dan zou het realisatiepercentage voor de huurwoningen uitkomen op 128% en voor de koopwoningen op 108%.

Deze uitkomst betekent niet dat wij achterover kunnen leunen. De afgelopen jaren is het tempo van de woningbouwproductie onder steeds grotere druk komen te staan. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van factoren. Plannen komen hierdoor moeilijker van de grond en de uitvoering duurt langer. Dit blijkt ook uit de daling van het aantal plannen in de pijplijn in Maastricht van 1.729 in 2022



DATUM  
4 september 2024

naar 791 in 2023. Er wordt op diverse niveaus volop inzet gepleegd om het bouwproces te versnellen. Hierover vindt u in antwoord 4 meer.

**Vraag 4:**

Welke hindernissen en obstakels ondervindt uw college bij het realiseren van meer koop- en (sociale) huurwoningen in Maastricht, en hoe zijn deze volgens u op korte en langere termijn het best te adresseren?

**Antwoord 4:**

De gemeente bouwt zelf niet. Dat doen de corporaties en andere ontwikkelaars. De gemeente verleent wel vergunningen voor woningbouw en stelt eisen hieraan. Voor de uitvoering van het programma zijn wij dus afhankelijk van andere partijen. Ook kost woningbouw veel tijd: gemiddeld 10 jaar van idee tot realisatie.

Diverse ontwikkelingen maken woningbouw tot een steeds complexere opgave. Rente, grondkosten, materiaalkosten, personeelsgebrek, kosten personeel, stikstof, netcongestie, bouwen in een compacte stad, bouwen op herstructureringslocaties, kwalitatieve eisen en juridische procedures spelen alle een rol. Op de meeste factoren, die ofwel te maken hebben met marktomstandigheden ofwel overheidsbeleid, hebben we als gemeente geen of slechts beperkte invloed.

De Maastrichtse situatie is zeker niet uitzonderlijk. In heel Nederland ondervindt men vergelijkbare hindernissen en obstakels om woningbouw te realiseren. In opdracht van de Rijksoverheid is het rapport [IBO Woningbouw en grond - Op grond kun je bouwen](#) uitgebracht. Het rapport bevat een overzicht (zie onderstaande tabel) van de knelpunten, oplossingsrichtingen en de termijnen waarop de oplossingsrichting effect kan hebben.

	KNELPUNT	OPLOSSINGEN	OPBRENGST/ KOSTEN	TERMIJN
DE RIJMTJE	GEBREK AAN LOCATIES	Keuzes	Neutraal	MIJN
		Doelstellingen		
DE GROND	HOGE GRONDPRIJZEN	Inbrengwaarde aanpassen inclusief toezicht	Afhankelijk van vormgeving	KI-ET
	TE WENIG GRIP	Parafasheffing Bouwgrond belasting		
DE BOUW	ONRENDABELE TOPPEN	Realisatiestimulans en Woningbouwimpuls 2.0	-200-750 miljoen per jaar	ET
		Voorkomen bouwvestelijke kwaliteitsval	Neutraal	ET
	CAPACITEIT	Publiek-private samenwerking	Neutraal	MIJN
DE AFNEMER	HET DUURZAAM VERDIENMODEL WOCO	Verhoging huurkosten corporaties	-0,1 - 0,2 milj (bruc)	ET
		Investeringsaftrek of subsidie voor verduurzaming	Afhankelijk van vormgeving	ET
	ONRENDABELE BOUW SOCIALE HUUR	(Fiscale) subsidie bouw sociale huurwoning	-0,7 - 0,8 milj (bruc)	ET

Bron: IBO Woningbouw en grond, op grond kun je bouwen



DATUM

4 september 2024

*Voor meer achtergrondinformatie over deze knelpunten verwijzen wij u naar het rapport. Het rapport laat zien dat een groot deel van de knelpunten niet Maastricht-specifiek is en op een hoger schaalniveau dan de Maastrichtse schaal moet worden geadresseerd. Wat wel des gemeente is zijn bovenwettelijke eisen die de gemeente stelt. Een voorbeeld daarvan is de Verordening betaalbare nieuwbouw. Deze verordening is voortgekomen uit een door de raad aangenomen motie (LPM initiatief en SAB, SP en PVM mede ondertekend) die het college opdroeg een verordening, die stuurt op betaalbare woningbouw, ter vaststelling aan de raad voor te leggen.*

*Op de Maastrichtse schaal doen wij uiteraard ons best om de realisatie van koop- en (sociale) huur te stimuleren. Dat doen wij enerzijds door bij aanhoudende knelpunten in bijzondere gevallen af te wijken van ons eigen beleid (korte termijn; bijvoorbeeld met de het verlagen van de eis voor betaalbaarheid van 60% naar 50% bij het project Limmel aan de Maas waarvan uw raad de gebiedsvisie inclusief het percentage betaalbare woningbouw in juli 2022 heeft vastgesteld). Ook doen wij dit door in onze lobby richting het Rijk en de Provincie Limburg te vragen om de bovenlokale knelpunten gezamenlijk aan te pakken (lange termijn). Indien er subsidies worden aangeboden door het Rijk, zoals de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen of de Start Bouwimpuls, informeren wij de corporaties en andere ontwikkelaars hierover en ondersteunen wij hen bij het aanvragen van deze subsidies (korte en lange termijn afhankelijk van de regeling en doorlooptijd projecten).*

*Tot slot zijn we samen met de woningcorporaties onlangs versnellingstafels gestart. Bij deze tafels gaan we door middel van parallel plannen bij een aantal projecten proberen het vergunningentraject van deze woningbouwprojecten te versnellen (korte termijn). De lessen die we trekken uit de projecten gaan we gebruiken bij toekomstige projecten (lange termijn).*

#### **Vraag 5:**

Kan uw college nader reflecteren op de invulling die u in deze collegeperiode gegeven heeft aan de ambitie om ervoor te zorgen ons Maastrichtse woningaanbod 'betaalbaar' is, met name voor starters en mensen met een (beneden)modaal inkomen? Een oprechte reflectie op wat volgens uw college voor deze specifieke doelgroepen dient te worden verstaan onder 'betaalbaar', zonder daarbij te vervallen in de mantra dat het om een eenvoudig indexatiecijfer gaat, zou daarbij erg op prijs gesteld worden.

#### **Antwoord 5:**

*Wij zetten in op 60% betaalbaar stadsbreed conform de in 2021 vastgestelde Woonprogrammering. Dat kunnen sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen zijn. Middeldure huur valt ook onder de definitie van betaalbare woningen, maar daarvan is in de woonprogrammering geconstateerd dat er -aanvullend op de al bestaande plannen- geen behoefte is aan extra uitbreiding. Daarom eisen wij geen minimumaandeel middenhuur. Wel staan wij middenhuur toe in gemengde projecten mits het aandeel van 60% wordt gehaald. Wij achten middenhuurwoningen betaalbaar voor huishoudens met een inkomen tot modaal (sociale huur) en tot ca. 1,5x modaal (middenhuur en betaalbare koop)*

*Voor woningzoekenden met een beneden modaal inkomen is een koopwoning niet (meer) bereikbaar. Deze zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Deze hebben een wettelijke huurgrens van € 879,66. Op grond van rijksregels komen hiervoor alleen woningzoekenden met een inkomen tot € 47.699,- (eenpersoonshuishouden) en € 52.671,- (meerpersoonshuishouden) in aanmerking. Volgens rijkregels zijn met de inzet van huurtoeslag deze woningen betaalbaar voor deze inkomensgroep.*

*De grens voor middenhuur ligt op € 1.142,- voor appartementen en € 1.370,- voor grondgebonden woningen. Uitgaande van een inkomen dat minimaal 4x de jaarhuur bedraagt het minimuminkomen*



DATUM

4 september 2024

ca. € 55.000,-, respectievelijk ca. € 66.000,-. Dat komt overeen met 1,25x, respectievelijk 1,5x modaal.

De grens voor betaalbare koop ligt momenteel op € 365.000,-. Om hiervoor een hypotheek te kunnen krijgen is een bruto-inkomen nodig van minimaal ca. € 75.000,- (ofwel ca. 1,7 bruto modaal inkomen (in 2024 € 44.000)). Om goedkope koopwoningen beter bereikbaar te maken is de starterslening beschikbaar voor jongeren die hun eerste woning kopen.

Met andere woorden: sociale huurwoningen achten wij -met inzet van huurtoeslag voor de laagste inkomens- betaalbaar voor de door de wetgever aangewezen doelgroep. Middenhuur is betaalbaar voor inkomens tot 1,5x modaal. En betaalbare koopwoningen voor inkomens tot 1,7x modaal. Individueel kunnen de verschillen groot zijn. Hier speelt met name de insider-outsider problematiek. Nieuwkomers op de markt betalen in de regel meer dan lang zittende bewoners.

Het is in onze ogen niet meer dan logisch dat deze grenzen jaarlijks worden aangepast. Zouden we dat niet doen, dan zouden onze betaalbaarheidseisen feitelijk elk jaar strenger worden. Dat uitgangspunt is niet vastgelegd in het raadsbesluit over de woonprogrammering.

In deze coalitieperiode heeft dit college praktisch invulling gegeven aan de ambitie om het Maastrichtse woningaanbod betaalbaar te houden door onder andere:

- **Eisen betaalbaarheid**  
Ondanks de verslechterde mogelijkheden voor woningbouw vast te houden aan de 60% eis betaalbaarheid en de eisen voor de minimale afmetingen van woningen.
- **Invoering opkoopbescherming in juni 2022**  
Uitleg: de opkoopbescherming voorkomt dat bestaande betaalbare koopwoningen worden opgekocht door ontwikkelaars om te verhuren. Dit helpt starters op de koopmarkt.
- **De 60% betaalbaarheid te specificeren op buurniveau in juni 2022**  
Uitleg: In buurten met weinig sociale huur moeten ontwikkelaars meer sociale huur realiseren dan wijken met veel sociale huur. Hierdoor komt de spreiding van sociale huurwoningen over de stad meer in evenwicht.
- **Extra budget beschikbaar gesteld voor de starterslening in 2023**  
Uitleg: 0,6 miljoen extra beschikbaar gesteld voor aanvullende leningen voor starters die hun eerste woning kopen. Dit helpt starters op de koopmarkt.
- **Ook faciliteren we partijen die nieuwbouw willen realiseren in Maastricht door lagere grondprijzen voor sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen te hanteren en Rijkssubsidies aan te vragen voor het stimuleren van nieuwbouw en verbouw.**

#### **Vraag 6:**

Is uw college bereid om de *daadwerkelijk* betaalbare woningbouw voor deze doelgroepen tot topprioriteit te verklaren, en daarbij verder te kijken dan het orthodoxe instrumentarium dat uw college daar tot op heden toe heeft ingezet (het laten doorstromen van ouderen uit hun woningen leidt er immers niet per se toe dat de woningen die zij achterlaten bereikbaar zijn voor starters)? Zo ja, hoe gaat u invulling geven aan die prioritering en welke instrumenten bent u voornemens daarbij in te zetten? Zo nee, waarom niet?

#### **Antwoord 6:**

De gemeente zet niet alleen in op doorstroming. Juist voor specifieke doelgroepen is het nieuwbouwprogramma in de woonprogrammering fors opgehoogd om hiermee direct in de acute vraag te kunnen voorzien. In het beleid en de woonprogrammering ligt de prioriteit voor betaalbaar bouwen vast. en Het college heeft dit gebiedsspecifiek uitgewerkt ([Notitie gebiedsgerichte uitwerking](#))



DATUM

4 september 2024

*[minimumpercentages betaalbare woningbouw | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)). Het komt nu aan op het doorzetten van de uitvoering daarvan. Daarvoor hebben wij alle partijen in de bouw nodig (zie de beantwoording van vraag 4 over de knelpunten en de mate van grip en invloed die de gemeente heeft op de bouwproductie). Zonder extra financiële middelen zal de bouw van betaalbare woningen steeds moeilijker worden. Wij maken daarom waar mogelijk gebruik van de incidentele subsidies (Volkshuisvestingsfonds, Woningbouwimpuls, Regeling Huisvesting aandachtsgroepen) die het rijk beschikbaar stelt. Wat wij nodig hebben is echter een structurele, meerjarige financiering met een substantiële omvang. Samen met de andere G-40 gemeenten pleiten wij hier al langere tijd voor bij het rijk. Het is de vraag of het kabinet hiervoor ruimte gaat geven in de rijksbegroting voor 2025 en daarna.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand