



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Fractie VVD
t.a.v. de heer N. Beckers en
de heer G. Noteborn

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Beantwoording technische vragen raadsvoorstel
woonprogrammering

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

DATUM
11 januari 2021
Verzonden: 11-01-2021

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4450

FAXNUMMER
043 - 350 4141

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2021.00579 (raad)
2021.00580 (W&L)
UW REFERENTIE

Geachte heer Beckers,

Graag beantwoord ik met bijgaande brief uw technische vragen over de woonprogrammering.

Vraag 1. Op pagina 2 wordt er in beslispunt twee gesproken over het alleen medewerking verlenen aan nieuwe woningbouwplannen die voor minimaal 60% uit betaalbare nieuwbouw bestaat. Wat wordt bedoeld met "medewerking verlenen aan"? In hoeverre is er een verschil tussen een project waar wel of geen medewerking aan wordt verleend, met name in de sfeer rondom (omgevings)vergunningverlening?

Antwoord 1: Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente, wanneer een initiatiefnemer zijn vergunningaanvraag indient, vanuit haar woonbeleid enkel positief zal adviseren wanneer er rekening wordt gehouden met deze 60% betaalbare nieuwbouw. Overigens geldt dit alleen voor plannen waar woningbouw niet rechtstreeks volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

In de praktijk zal dat betekenen dat de initiatiefnemer dan te horen krijgt dat zijn of haar plan enkel doorgang kan vinden na het aanpassen op die punten waaraan de vergunningaanvraag niet voldoet. Er is gekozen voor het woord 'medewerking' omdat we, voordat een initiatiefnemer de kosten van een vergunningaanvraag heeft gemaakt, duidelijk willen zijn dat een initiatief dat geen rekening houdt met deze betaalbaarheidseis negatief beoordeeld wordt. Als door de initiatiefnemer toch direct voor een vergunningaanvraag wordt gekozen, zal het geen medewerking verlenen aan neerkomen op het weigeren van de vergunning. Dit stelt initiatiefnemers hopelijk in staat een sluitende kosten-baten analyse te maken alvorens zij een vergunningaanvraag indienen.

Vraag 2. Pagina 9 van het raadsvoorstel: Wordt met "In plaats daarvan komt er een budget waarmee een financiële bijdrage kan worden geleverd aan de opgave voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in wijken met een onder gemiddeld aandeel sociale huurwoningen." bedoeld dat het college als beleid voorstelt dat het mogelijk wordt om in een wijk zoals bijvoorbeeld Campagne/Sint Pieter sociale huurwoning projecten mee te financieren? En vindt het college dat er geen wijken mogen zijn met bijvoorbeeld alleen woningen in het midden of hogere segment?

Antwoord 2: Ja, het klopt dat het college met deze regeling de bouw van sociale huurwoningen wil stimuleren. De bijdrage is bedoeld voor de financiering van maatregelen die bijdragen aan een goede inpassing van plannen in de omgeving, zodat de kosten laag kunnen blijven. Daarmee kunnen woningen worden gerealiseerd in wijken met een onder gemiddeld aandeel sociale huurwoningen. Daartoe horen ook wijken als Sint Pieter en Campagne. Dat wil niet zeggen dat er geen wijken mogen zijn met alleen woningen in het midden of hogere segment. Deze financiële impuls is enkel



DATUM
11 januari 2021

bedoeld om meer menging van woningcategoriën in wijken te stimuleren. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens uit het Coalitieakkoord om te komen tot (meer) gemengde buurten.

Vraag 3. Op pagina 10 wordt onder het kopje “*minder of meer sturen door gemeente*” gesproken over een minimumpercentage sociale huur in plaats van een minimumpercentage betaalbare woningen. Waarom deze wijziging van bewoording?

Antwoord 3: Er wordt in deze passage niet gesproken over een minimumpercentage sociale huur, maar een minimumpercentage sociale woningbouw. Dit kan ook worden gelezen als betaalbare woningbouw en gaat dus ook over koopwoningen.

Vraag 4. Naar aanleiding van figuur 1 op pagina 12 wordt geconcludeerd dat het aandeel particuliere huur is toegenomen omdat dit aandeel tussen 2012 en 2019 met 4 procentpunt is gestegen. Deze stijging is echter met name toe te schrijven aan de afname van het contingent “onbekend” en niet door een afname van koop- dan wel sociale huurwoningen. Is de conclusie dat met name de particuliere verhuur is gegroeid niet voorbarig, aangezien per definitie niet bekend is waar deze toename van komt? (e.g. in het contingent “onbekend” zou al een flink aandeel particuliere verhuur kunnen zitten).

Antwoord 4: De conclusie is niet alleen gebaseerd op het aandeel, maar ook op de absolute groei van de aantallen, die onder de tabel is vermeld¹. Daaruit blijkt dat de particuliere huursector de grootste absolute groei laat zien. Het is inderdaad niet bekend welke woningcategoriën zich in de categorie “onbekend” bevinden, maar er is aangenomen dat deze niet alleen bestaat uit particuliere huurwoningen, zodat de conclusie van een relatief sterke groei van de particuliere huursector overeind blijft.

Vraag 5. Op pagina 17 wordt aan de hand van tabel 6 geconcludeerd dat in alle scenario's een overschot van kleine sociale huurappartementen zal ontstaan. Is er gekeken naar de mogelijkheid om deze kleine appartementen samen te voegen en zodanig een groter appartement te creëren, waar in alle scenario's wel behoefte aan blijkt?

Antwoord 5: Daar is niet specifiek naar gekeken. Opgemerkt wordt dat samenvoegen van kleinere woningen in de praktijk veel hobbels kent, zodat hier niet al te veel van verwacht kan worden bij het oplossen van het kwalitatieve woningtekort. Bovendien horen veel van de kleinere eenheden tot de betaalbare woningvoorraad. Gezien de huidige druk op de betaalbare voorraad ligt het niet voor de hand om deze te laten afnemen door het samenvoegen tot grotere eenheden die substantieel duurder zullen zijn.

Vraag 6. Op pagina 23 wordt in de zevende alinea beargumenteerd dat de verruiming van financieringsnormen ertoe heeft geleid dat de huizenprijzen zijn gestegen en daarmee de bereikbaarheid van een koopwoning voor een koopstarter niet is toegenomen. In de volgende alinea wordt echter afgesloten met “Er zijn op zich voldoende goedkopere koopwoningen, maar deze zijn voor koopstarters niet altijd betaalbaar. Dit is een argument voor het voortzetten van de starterslening”. Hoe rijmt deze conclusie met het argument in de zevende alinea, aangezien een starterslening juist zorgt voor ruimere financieringsmogelijkheden?

Antwoord 6: Veel woningmarktdeskundigen zijn het erover eens dat ruimere financieringsnormen op den duur leiden tot prijsstijging. Dat pleit tegen extra financieringsruimte zoals een starterslening, omdat starters hier op den duur niets mee zouden opschieten. Een starterslening kan daarentegen in individuele gevallen wel het verschil maken bij de aankoop van een eerste koopwoning. Het zijn als het ware twee kanten van dezelfde medaille. Uiteindelijk is de keus voor het wel of niet verstrekken van extra financieringsruimte in de vorm van een starterslening een politieke afweging. In dit kader is het relevant te vermelden dat de raad vorig jaar heeft besloten de startersregeling te verruimen. In de Woonprogrammering is daar invulling aan gegeven. Er wordt met deze Woonprogrammering aan de

¹ Hierbij is abusievelijk vermeld dat de sociale koopsector is gegroeid met 1.400 woningen. Dit moet zijn de totale koopsector.



DATUM
11 januari 2021

raad voorgesteld afgerond € 400.000,- toe te voegen aan het in juni 2020 door de raad weer opengestelde budget.

Vraag 7. Op pagina 35 en 36 wordt gesproken over sociale huurstandplaatsen en sociale huurwoningen? Volgens welke systematiek worden deze toegewezen? Is dit afwijkend ten opzichte van de normale procedure voor het toewijzen van een sociale huurwoning? Kan iedereen zich inschrijven via bijvoorbeeld thuisinlimburg.nl voor een sociale huurstandplaats en een sociale huurwoning?

Antwoord 7: Standplaatsen en huurwoningen worden op een andere manier toegewezen dan sociale huurwoningen. Toewijzing vindt niet plaats via Thuis in Limburg, maar via PIM Zuid, die dit namens de woningcorporaties uitvoert. Toewijzing gebeurt op basis van inschrijfduur waarbij de spelregels van het passend toewijzen in acht worden genomen.

Vraag 8. In tabel 23 op pagina 41 is te zien dat er bijna geen woningen in de categorie “middenhuur” worden toegevoegd. De Maastrichtse VVD ziet middenhuur als een doorstroommogelijkheid voor goedkope scheefwoningers in sociale huurwoningen. Deelt het college de mening van de VVD dat voor de doorstroom vanuit de sociale huur, middenhuurwoningen belangrijk zijn?

Antwoord 8: Middenhuurwoningen zijn inderdaad belangrijk voor de doorstroming. Uit het onderzoek van Stec komt echter naar voren dat er nauwelijks behoefte is aan uitbreiding hiervan. Zij hebben dit berekend met behulp van een doorstroommodel waarin rekening is gehouden met de mate waarin de bestaande woningvoorraad in de woningbehoefte kan voorzien en gerichte nieuwbouw de doorstroming maximaal stimuleert. Stec concludeert op grond daarvan dat de bouw van betaalbare grondgebonden woningen de doorstroming uit de bestaande woningvoorraad het sterkst stimuleert. Daar komt bij dat in de huidige plannen die in uitvoering zijn of binnenkort in uitvoering komen (zoals aan de Groene Loper en in Belvédère) een substantieel aantal middenhuurwoningen is opgenomen.

Vraag 9. In tabel 24 op pagina 42 wordt een tijdelijke opgave van 300 sociale huurwoningen benoemd voor koopstarters. Wat hebben koopstarters aan sociale huurwoningen?

Antwoord 9: Deze woningen zijn bedoeld als extra trede op de woningmarktladder. Voor (koop-) starters voor wie een betaalbare koopwoning financieel nog niet haalbaar is (maar binnen afzienbare termijn door bijvoorbeeld inkomensstijging mogelijk wel) of op korte termijn een anderszins passende woning niet beschikbaar is, is dit een extra mogelijkheid om bijvoorbeeld voor het eerst zelfstandig te gaan wonen. Dit in aanvulling op het voornemen in de programmering om meer betaalbare koopwoningen te realiseren die ook voor een deel van de koopstarters haalbaar zal zijn en door het stimuleren van doorstroming waardoor ook betaalbare koopwoningen kunnen vrijkomen.

Vraag 10. Op basis van welke prognoses of analyses wordt in de vierde alinea op pagina 43 geconcludeerd dat het verschil tussen arm en rijk zal toenemen? Is het niet voorbarig dit nu al te concluderen op basis van de gevolgen van Corona?

Antwoord 10: Het verschil tussen arm en rijk valt in twee aspecten uiteen. Ten eerste de inkomensontwikkeling als zodanig. Het hoeft geen betoog dat de ontwikkeling van uitkeringen, waar veel lage inkomens van afhankelijk zijn, de afgelopen jaren niet in gelijke mate is meegegroeid met de algemene inkomensontwikkeling. Deze ontwikkeling is al enkele tientallen jaren aan de gang. En de flexeconomie heeft geleid tot het fenomeen “werkende armen” die afhankelijk zijn van laagbetaalde en tijdelijke banen. Zie bijvoorbeeld de volgende publicatie van het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2016: “De verdeelde triomf; verkenning van ruimtelijk-economische ongelijkheid en opties voor beleid”.



DATUM
11 januari 2021

Een tweede aspect is de ruimtelijke spreiding van arm en rijk. Deze is de afgelopen jaren door diverse ontwikkelingen ook groter geworden. Zie bijvoorbeeld “Veerkracht in het corporatiebezit; kwetsbare bewoners en leefbaarheid” (RIGO, 2018).

Deze verwachting over de potentiële effecten van Corona is mede gebaseerd op de publicatie die in de voetnoot op deze pagina is genoemd. Het is inderdaad nog te vroeg om te constateren of deze effecten op de lange termijn structureel blijken te zijn.

Vraag 11. Hoe correspondeert de laatste bullet onderaan pagina 61 met het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Maastricht?

Antwoord 11: De passage is ontleend aan de nota over het Maastrichtse grondbeleid en komt daarmee dus volledig overeen.

Vraag 12. Wat is het aanbod van starterswoningen (koopstarters) in de gemeente Maastricht op dit moment, financierbaar voor een alleenstaande starter met een modaal inkomen?

Antwoord 12: Het modale bruto-inkomen is in 2021 volgens het CPB bruto € 36.500,-. Met dit inkomen kan zonder inbreng van eigen geld en zonder dat er sprake is van andere financiële verplichtingen (zoals een studieschuld of lening) een hypotheek worden verstrekt van maximaal € 166.204,- (annuïteitenhypotheek, rente 0,97%, 30 jaar vast, zonder Nationale Hypotheek Garantie; bron: Hypotheker). Omdat koopstarters geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, zijn de aanvullende aankoopkosten beperkt tot de kosten voor de financiering, taxatie en notariskosten. Gerekend is met een bedrag van € 2.500,- van de koopsom. Uitgaande van het meefinancieren van de kosten koper bedraagt de maximale koopprijs hiermee ca. € 163.700,-. Op Funda staat op dit moment (8 februari 2021) 1 woning onder de € 150.000,- te koop, Daar komt 1 woning bij de prijsgrens op € 175.000,- wordt gezet.

Dit is uiteraard een momentopname en zegt niets over het aanbod over een langere periode gemeten, maar geeft wel aan dat het aanbod zeer schaars is.

Vraag 13. Bij welk aankoopbedrag wordt het interessant voor de sociale huur om over te stappen naar sociale koopwoningen?

Antwoord 13: Dat is in zijn algemeenheid moeilijk te zeggen, omdat dit afhankelijk is van een aantal specifieke omstandigheden, met name het inkomen en de huidige huur. Ook is van belang of men voor kortere of langere periode wil blijven wonen. Als ook de vraag of een woning moet worden opgeknapt of niet.

Vraag 14. Zijn er mogelijkheden die de raad kan inzetten om sociale huur naar sociale koop te stimuleren gezien het hoge percentage huurwoningen in Maastricht?

Antwoord 14: De raad heeft weinig mogelijkheden om dit te stimuleren. Dit zou in feite neerkomen op de verkoop van sociale huurwoningen aan de huidige bewoners. Dat is in eerste instantie aan de woningcorporaties waarbij bij bepaalde verkopen de minister deze vooraf moet goedkeuren en de gemeente haar zienswijze op de verkoop kan geven.

Kanttekening hierbij is dat dit in feite zou neerkomen op de verkoop van sociale huurwoningen aan een selectie groep zittende huurders. Daarnaast is in de woonvisie vastgelegd dat de gemeente niet actief streeft naar een verdere vergroting van het aandeel koopwoningen. En met de corporaties is afgesproken de verkoop van huurwoningen te matigen. Daarnaast ligt het gezien de huidige vraag naar sociale huurwoningen niet in de rede om nu sociale huurwoningen (op grote schaal) om te zetten naar sociale koopwoningen.



DATUM
11 januari 2021

Ik ga ervan uit uw vragen afdoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie