

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 06-01-2021  
No. 2021- 00580 (Wonen en Leefkwaliteit)  
No. 2021- 00579(RAAD)**

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

**Betreft:** Schriftelijke vragen woonprogrammering Maastricht 2021-2030

Maastricht, 6 januari 2021

Geacht college,

Op dinsdag 12 december is de stadsronde over de woonprogrammering 2021-2030 geagendeerd. Via deze weg wil de Maastrichtse VVD u een aantal vragen stellen over het raadsvoorstel zelf en de woonprogrammering.

#### **Raadsvoorstel**

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 bedoel 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?
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?
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?

#### **Woonprogrammering**

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)

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?
6. Op pagina 23 wordt in de zevende alinea beargumenteerd dat de verruiming van financieringsnomen 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?
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?
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?
9. In tabel 24 op pagina 42 wordt een tijdelijke opgave van 300 sociale huurwoningen benoemd voor koopstarters. Wat hebben koopstarters aan sociale huurwoningen?
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?
11. Hoe correspondeert de laatste bullet onderaan pagina 61 met het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Maastricht?
12. Wat is het aanbod van starterswoningen (koopstarters) in de gemeente Maastricht op dit moment, financieel voor een alleenstaande starter met een modaal inkomen?
13. Bij welk aankoopbedrag wordt het interessant voor de sociale huur om over te stappen naar sociale koopwoningen?
14. Zijn er mogelijkheden die de raad kan inzetten om sociale huur naar sociale koop te stimuleren gezien het hoge percentage huurwoningen in Maastricht?

Alvast hartelijk dank voor uw beantwoording.

Met vriendelijke groet,

Nicky Beckers  
Raadslid

Guiseppe Noteborn  
Burgerraadslid

