



Onderwerp	Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw
Registratienummer	2021-26304
Collegevergadering	21 september 2021
Portefeuillehouder	Wethouder Heijnen
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	AR Bunk 043-350 4450 Fred.Bunk@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Ter uitwerking van de verordening betaalbare woningbouw heeft het college een conceptnotitie over de gewenste minimumpercentages betaalbare woningbouw uitgewerkt. Hierin worden de betaalbaarheidseisen gebiedsgericht uitgewerkt. Het college wil graag de opvattingen van de raad vernemen over deze uitwerking, voordat zij overgaat tot vaststelling hiervan.

Aan de hand van de verordening betaalbare woningbouw die 28 september in de gemeenteraadsvergadering wordt behandeld en deze notitie kunnen bij raadsbesluit in nieuwe bestemmingsplannen minimumpercentages betaalbare woningbouw worden vastgelegd. Hiermee kan de gemeenteraad scherper dan voorheen sturen op voldoende betaalbare woningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de grote opgave voor betaalbare woningbouw zoals deze in de woonprogrammering 2021-2030 is vastgelegd.



Peilpunten

1. Uitgaan van een minimumpercentage van 60% betaalbare woningbouw voor de gehele stad (inclusief het centrum, uitgezonderd Groene Loper en Belvedere).
2. Voor kwetsbare wijken een apart regime hanteren met een minimum van 60% betaalbare woningbouw (huur en koop) en daarnaast een aandeel sociale huur van maximaal 50%.
3. De minimeisen niet te laten gelden voor plannen met 3 woningen of minder.
4. Voor appartementen in centrumstedelijk gebied een minimum woonoppervlak te eisen van 35 m² en in andere gebieden van 45 m². Voor studentenhuisvesting en bijzondere doelgroepen geldt deze eis niet.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 9 februari 2021 heeft de raad de woonprogrammering 2021-2030 vastgesteld. Daarbij is bij motie het college opgedragen een verordening betaalbare woningbouw op te stellen waarmee sterker kan worden gestuurd op betaalbare woningbouw. Het vaststellen van een verordening is een raadsbevoegdheid. Deze verordening wordt 28 september a.s. door de raad behandeld. Aan de hand van deze verordening kan de raad besluiten tot het opnemen van minimumpercentages betaalbare woningbouw in bestemmingsplannen of omgevingsplan op basis van de Omgevingswet.

Met de raad is afgesproken dat het gewenste aandeel gebiedsgericht door het college zou worden uitgewerkt en dat deze uitwerking voor de behandeling van de doelgroepenverordening op een nader te bepalen wijze aan de raad zou worden aangeboden. Met deze notitie, die door het college wordt vastgesteld, wordt daar invulling aan gegeven.

Kaderstellende nota's voor deze notitie zijn:

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (vastgesteld 6 oktober 2020).
- Woonvisie Maastricht 2018; goed stedelijk wonen voor iedereen (vastgesteld 30 januari 2018).
- Raadsbesluit woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (vastgesteld 9 februari 2021).
- Verordening betaalbare woningbouw Maastricht (raadsbehandeling 28 september 2021).



2. Gewenste situatie.

Het doel van de peiling is van de raad te vernemen hoe zij aankijkt tegen de uitwerking van de gebiedsgerichte uitwerking van de minimumpercentages.

3. Argumenten.

1. Het percentage van 60% sluit aan bij de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Dit percentage is door de raad ook vastgelegd voor de periode tussen vaststelling van de nieuwe woonprogrammering in februari 2021 en de vaststelling van deze notitie.
2. De raad heeft bij de woonprogrammering besloten dat deze ook moet bijdragen aan een betere spreiding van de sociale huurwoningenvoorraad over de stad. Kwetsbare wijken hebben in de regel een hoog aandeel sociale huur. Daarom geldt hiervoor een ander regime, waardoor het aandeel sociale huur door een woningbouwplan niet verder kan stijgen.
3. De uitzondering voor woningbouwplannen van 3 woningen of minder is toegevoegd omdat het praktisch gezien niet goed mogelijk is om bij hele kleine plannen met woningdifferentiatie naar prijs te werken. In een aantal gevallen zal het gaan om de ontwikkeling van individuele woningen. Deze uitzondering sluit aan bij de ondergrens die de raad bij de woonprogrammering heeft vastgelegd voor de periode tussen vaststelling van de nieuwe woonprogrammering in februari 2021 en de vaststelling van deze notitie.
4. Om te voorkomen dat er steeds kleinere eenheden worden gerealiseerd om aan de betaalbaarheidseisen te voldoen wordt voor (alleen) stedelijke appartementen een aanvullende eis te stellen. De tendens in de markt tot (steeds) kleiner bouwen is met name bij deze categorie woningen het sterkst. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen het centrumstedelijk gebied, waar de eis 35 m² is, en andere buurten waar het minimum op 45 m² is gelegd. Studentenhuisvesting is uitgezonderd van deze eisen aan de minimum woninggrootte. Hiervoor geldt een apart regime. Dat geldt ook voor plannen voor tijdelijke woningen voor bijzondere doelgroepen.

4. Alternatieven.

1. Hogere of lagere percentages zijn ook mogelijk maar daardoor zou de woningbouwopgave onder druk komen te staan. Een hoger percentage zet de financiële haalbaarheid onder druk. Een lager percentage leidt ertoe dat de opgave voor betaalbaar wonen niet kan worden ingevuld. Een uniform percentage is gekozen omdat er -behoudens een aantal kwetsbare wijken- geen redenen zijn voor een apart percentage. Dat geldt ook voor het centrum.



2. Zonder een apart regime voor kwetsbare wijken kan wel worden voldaan aan de doelstelling van meer betaalbare woningen, maar niet aan een betere spreiding daarvan over de stad.
3. Het niet uitzonderen van kleine plannen betekent dat deze ook moeten voldoen aan de betaalbaarheidseisen. Dit is in de praktijk (meestal) niet haalbaar.
4. Zonder een bovenwettelijke minimumeis is de kans bijzonder groot dat de opgave voor betaalbaar wonen leidt tot weliswaar betaalbare, maar ook zeer kleine woningen. De toekomstwaarde hiervan is discutabel. Er is van afgezien om deze eis ook bij grondgebonden woningen op te nemen, omdat de druk op de woninggrootte –gezien het woonproduct dat ontwikkelaars willen aanbieden- hier naar verwachting kleiner zal zijn.

5. Financiën.

Het voorstel heeft gevolgen voor de financiële haalbaarheid en het opbrengend vermogen van woningbouwprojecten. De mate van impact zal per project verschillen. Deze effecten kunnen op voorhand niet gedetailleerd in beeld worden gebracht omdat deze afhankelijk zijn van veel verschillende factoren. Aangezien Groene Loper en Belvedere zijn uitgezonderd heeft deze notitie geen impact op die grondexploitaties.

De verordening krijgt pas werkingkracht op het moment dat in een bestemmingsplan of straks een omgevingsplan minimale percentages betaalbare woningbouw worden vastgelegd. De verordening zal met name worden ingezet bij een aantal grootschalige ontwikkelingen. Hoeveel dit er zijn kan op voorhand niet worden vastgesteld, omdat dit mede afhankelijk is van het onderhandelingspel tussen gemeente en ontwikkelaar. De raad bepaalt dus uiteindelijk, op voorstel van het college, waar dit zal worden toegepast. Het opleggen van eisen aan betaalbaarheid gaat hand in hand met de controle op naleving daarvan. Uit ervaringen in de praktijk zal moeten blijken of en hoe vaak handhavend optreden noodzakelijk is. Dit heeft mogelijk consequenties voor de handhavingscapaciteit (handhaven WABO). Inzet is om de handhaving te baseren op meldingen. De ervaringen met handhaving in andere gemeenten zijn zeer schaars. Hoe vaak handhavend optreden noodzakelijk is, zal ook erg afhankelijk zijn van bij hoeveel projecten de verordening zal worden ingezet. Indien dit leidt tot knelpunten in beschikbare capaciteit wordt dit alsdan inzichtelijk gemaakt.



6. Vervolg.

Het college zal na de raadspeiling de notitie definitief vaststellen. Daarbij zal zij ook de opvattingen van de stedelijke partners hierover ophalen. Als de notitie is vastgesteld vormt deze de input voor de adviezen over woningbouwplannen en vormt deze de basis voor de eventuele opname van minimumpercentages betaalbare woningbouw in bestemmingsplannen of omgevingsplan. De minimumpercentages worden niet jaarlijks aangepast. Deze kunnen worden aangepast als uit de monitoring van de adaptieve woonprogrammering blijkt dat hier aanleiding voor is.

7. Participatie

Er heeft met betrekking tot dit voorstel tot nu toe geen participatie plaatsgevonden. Stedelijke partners zijn vooraf wel betrokken bij de opstelling van de verordening betaalbare woningbouw.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

W.G.H.M. Rutten

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Peilingvoorstel