



ARTIKEL 47 VRAGEN

BINNENGEKOMEN TEAM DOCUMENTSERVICES D.D. 6 maart 2020 No. 2020-06969 Portefeuillehouder: Wethouder Heijnen Organisatieonderdeel Ruimte

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

Maastricht, 6 maart 2020

Betreft: Art. 47 vragen van LPM inzake blijven bouwen in het hogere segment op nog beschikbare grond versus de urgente vraag naar betaalbare woningen

Geacht college,

Het wordt hoog tijd dat het college en raad elkaar eens diep in de ogen kijken voor wat betreft het gebruik van onze schaarse grond en de stadsopgave die we hebben om te zorgen voor betaalbare woningen/middensegment voor onze inwoners, want daar is een tekort aan het is ondertussen een probleem geworden.

Inkomsten uit vastgoed zijn inkomsten voor de gemeentekas

U stelt dat de grond in eigendom van de gemeente, waar nog op gebouwd mag worden - omdat dit mogelijk is in de bestemmingsplannen - kostbare grond is, en daarom voor een hoge prijs verkocht moet worden, om geld te genereren voor de stad. Tot nu toe is het gevolg dat projectontwikkelaars huizen of appartementen in een hoge prijsklasse ontwikkelen en dat de gemeente naast de verkoopprijs er hoge ozb inkomsten aan overhoudt.

De behoefte aan betaalbare woningen

Aan de andere kant heeft de stad al jaren een grote opgave om voor de eigen bewoners betaalbare woningen/middensegment te bouwen. Het gemiddelde inkomen van het gros van onze bewoners is veel lager dan de rest van het land. Zij kunnen geen hoge huren betalen of huizen vanaf 2 ton. Daarnaast hebben de bouwverenigingen veel betaalbare woningen afgebroken of verkocht waardoor die woningvoorraad is geslonken. Het is bekend dat bouwverenigingen niet gaan investeren een extra woningbouw in die klasse. U stelt dat er geen grond meer beschikbaar is om betaalbare woningen te realiseren, omdat u gebonden bent aan regels en er geen woningen meer gebouwd mogen worden buiten die grond waar de bestemming bouwen op rust. Wat blijft er dan nog voor een mogelijkheid over om te voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen/middensegment?

Dus de grond die nog over is om te bouwen, daar worden woningen in de hoge prijsklasse gebouwd vanaf 3,5 ton – 7 ton – 9 ton respectievelijk Belvédère – Ravelijn – Amby. Maar om er ook betaalbare woningen te realiseren, die mogelijkheid benut u niet want u stuurt er niet op.

We begrijpen de tactiek om met de verkoop van percelen grond of gebouwen zoveel mogelijk geld te genereren en dat dit in het verleden een goede grondslag had. Maar als de vraag naar betaalbare woningen groeit en de grond schaarser wordt, dan zal er serieus klare wijn geschonken moeten worden over de rol van de gemeente.

Daarnaast is het ook de vraag of de gemeente leegstaande gebouwen kan inzetten voor het realiseren van betaalbare huisvesting, of als deze in eigendom van particulieren is, de aanjager kan zijn.



1. Op welke percelen, al dan niet in eigendom van de gemeente, mogen er nu nog woningen/appartementen worden gebouwd en wat is het aantal?
2. a. Kunt u een overzicht geven van de percelen grond in de afgelopen 20 jaar door de gemeente zijn verkocht aan project-ontwikkelaars, het aantal gerealiseerde en nog te realiseren huizen met de prijsklasse erbij vermeld?
b. dezelfde vraag voor de percelen die niet in eigendom waren van de gemeente.
3. Kan een projectontwikkelaar ook huizen/appartementen (huur en koop) bouwen in de betaalbare klasse voor mensen met laag en modaal inkomen/starters?
4. Als de gemeente bouwgrond zou verkopen en zou willen dat er meer betaalbare woningen (koop en huur) gerealiseerd zouden worden, zou de gemeente hier dan gericht op kunnen sturen door de verkoopprijs van de grond hierop aan te passen en voorwaarden te stellen aan de projectontwikkelaar opdat in die prijsklasse huizen/appartementen gebouwd zal worden?
5. Er wijken mensen uit naar andere gemeenten omdat er geen betaalbare woningen zijn, ouders geven aan dat hun kinderen lang thuis blijven wonen omdat ze geen betaalbare woning kunnen krijgen. Is het uw visie om de mensen met een laag/ modaal inkomen te bewegen om naar elders uit te wijken en mensen met de brede beurs aan te trekken?
6. Hoeveel sociale woningbouw (woningen/flats die onder de huursubsidielgrens zitten) is er in de afgelopen 20 jaar afgebroken en niet meer teruggekomen en hoeveel tekort is er daardoor ontstaan en hoeveel betaalbare woningen (koop en huur) zouden er bij gebouwd moeten worden?
7. Als er geen alternatief is om ergens in Maastricht nog woningen in de betaalbare klasse te realiseren, waarom zou dan op de plaats van het Landbouwbelang en deel Sappie-terrein niet gebouwd kunnen worden in de betaalbare klasse koop en huur?
8. In Amby worden huizen van 9 ton gebouwd in de Ravelijn van 7 ton. Voldoen deze huizen in de hoge prijsklasse aan de vraag van mensen die in Maastricht wonen of zijn ze bedoeld voor mensen die hier niet wonen maar deze huizen als een belegging zien?
9. Wat is de geschiedenis rondom het Trega-terrein en het Zinkwitterrein:
 - a. Welke bestemming rust er op beide terreinen?
 - b. Hebben de eigenaren ooit een aanvraag bij de gemeente gedaan om de bestemming van de terreinen te veranderen zodat woningbouw mogelijk werd?
 - c. Heeft de gemeente deze aanvraag tot BP wijziging afgewezen en op welke gronden?
 - d. Heeft de gemeente deze aanvraag gehonoreerd maar strandde de ontwikkeling van woningbouw vanwege gebrek aan de financiële haalbaarheid of anderszins?
 - e. Zou u nu achter een BP wijziging en een uitbreiding bij de woonprogrammering staan om daar woningbouw te realiseren in combinatie met zonnepanelen? Zo nee, waarom niet?
 - f. Welke aanvragen hebben deze eigenaren nog ingediend om deze braakliggende terreinen een (nieuwe) functie te geven die niet werden gehonoreerd door de gemeente?
 - g. Er is een stimuleringsfonds bent u bereid om te zorgen dat dit hier ingezet wordt om betaalbare woningbouw/ middensegment te realiseren?
10. Kunt u ons inzicht geven in het volgende:
 - a. De gemeente mag woningbouw realiseren op de percelen die in haar eigendom zijn met de bestemming wonen. Staat in het BP het aantal woningen/appartementen/prijsklasse aangegeven dat in dat gebied/op die percelen mag worden gerealiseerd? Is het wel mogelijk om dat aan te bepalen?
 - b. Nieuw zijn de plannen om woningbouw te realiseren in het Landbouwbelang en deel Sappiterrein. Waar is bepaald hoeveel woningen/appartementen op die percelen mogen worden gerealiseerd of is er een BP wijziging nodig?
 - c. Als er een BP wijziging nodig is, mag dan het aantal woningen/appartementen worden gerealiseerd los van de woonprogrammering?
 - d. Als er nieuwe terreinen in het zicht komen waar woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden, zoals bijvoorbeeld het Trega- en Zinkwitterrein, maar geen woonbestemming op rust, mag de Raad dan een PB wijziging doorvoeren of steekt de woonprogrammering of anderszins daar een stokje voor?



- e. Zijn er nog regelingen of fondsen waaruit een financiële tegemoetkoming uit zou kunnen voortvloeien om betaalbare woningen te stimuleren?
11. In de volgende vraag hanteren we het begrip “betaalbare woningen”. Hiermee bedoelen we: woningen/appartementen voor de mensen met de smalle beurs/ gemiddelde beurs/ onder de huursubsidiegrens/starters. Er is een tekort aan betaalbare woningen en woningen in het middensegment. De woonprogrammering wordt over een half jaar weer vastgesteld. Tot nu toe werd de Raad geen mogelijkheid geboden om de woningvoorraad uit te breiden bij het vaststellen van de woonprogrammering. Er werd steeds verwezen naar de hele woningvoorraad in Zuid Limburg.
- Welk orgaan is bevoegd om te bepalen of en hoeveel betaalbare woningen en woningen in het midden segment er in onze stad bijgebouwd mogen worden en waar deze gebouwd mogen worden?
 - Wat zijn de bevoegdheden van de raad om de voorraad betaalbare woningen en middensegment voor onze Maastrichtenaren uit te breiden of mag ze enkel het voorstel van het college goed of afkeuren?
 - Als de ruimte schaars is en er maar weinig bijgebouwd mag worden via de vaststelling van het nieuwe woonprogrammering, klopt het dan, dat alleen de kans op het toevoegen van extra betaalbare woningen/middensegment aan onze woningvoorraad, via de percelen in eigendom van de gemeente mogelijk is, waar woonbestemming op rust?
 - Als het antwoord bevestigend is, bent u dan bereid uw verantwoordelijkheid te nemen om deze woningvoorraad uit te breiden en er op te sturen dat u alleen nog grond verkoopt onder de voorwaarde dat de projectontwikkelaar geheel of gedeeltelijk betaalbare woningen/appartementen/ middensegment bouwt op het verworven perceel? U stuurt immers ook met het ontwikkelen van studentenhuisvesting.
 - Kan de gemeente bij de verkoop van een gemeentelijk perceel bepalen dat de koper/projectontwikkelaar betaalbare woningen/appartementen/middensegment bouwt?
 - Op hoeveel onbenutte percelen rust er nog een woonbestemming?
 - Kunt u aangeven in welke prijsklasse de 1000 huizen/appartementen die nu nog in de planning staan en waar deze worden gerealiseerd?
12. Leegstaande panden
- Het is bekend dat project-ontwikkelaars die leegstaande panden opkopen om te ontwikkelen voor huisvesting dat de gemeente hun vaak verplicht om alleen aan studenten te verhuren. Starters /werkende jonge mensen vallen dan buiten de boot.
- Waarom legt u die eis op en mag dat wel? Discrimineert u zo niet de rest van de woningzoekenden ?
 - Is het mogelijk om nog betaalbare woningen te realiseren in leegstaande panden als dan niet in het bezit van de gemeente?

Met vriendelijke groet,

Kitty Nuyts
LPM