



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van de PvdA  
De heer A. van Lune

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake sociale  
huurwoningen  
BEHANDELD DOOR  
AR (Fred) Bunk

DATUM  
11 april 2018

BIJLAGEN

**VERZONDEN 13 APR. 2018**

TELEFOONNUMMER  
043 350 4450

ONZE REFERENTIE  
2018-09801

E-MAILADRES  
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
—

Geachte heer van Lune,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

**Vraag 1:**

Is het college bekend met het onderzoek van roAg?

**Antwoord 1:**

Ja.

**Vraag 2:**

Is het onderzoek van roAg voor het college aanleiding om aanvullende acties te ondernemen in samenwerking met de Maastrichtse woningcorporaties? Zo ja, welke maatregelen? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 2:**

Het college onderneemt naast de bestaande prestatieafspraken en de voornemens uit de recent door de raad vastgestelde woonvisie Maastricht 2018 nu geen aanvullende acties.

Voor 1 juli 2018 dienen de corporaties hun voorstel voor de prestatieafspraken 2019 bij de gemeente in. De ontwikkeling van de betaalbare woningvoorraad maakt daar onderdeel van uit. Het college beoordeelt of deze voorstellen voldoende in lijn zijn met de Woonvisie Maastricht 2018, ook met betrekking tot het thema betaalbaarheid dat onderdeel is van deze visie.

Omdat betaalbaarheid onderdeel is van de lopende prestatieafspraken met de corporaties, wordt bij deze beoordeling ook de evaluatie van de prestatieafspraken voor 2017 betrokken. Dan wordt ook duidelijk of aanscherping van de afspraken over betaalbaarheid en de omvang van de betaalbare voorraad nodig is.

In de lopende prestatieafspraken 2018 zijn maatregelen opgenomen om het voor 2021 voorziene tijdelijke tekort aan betaalbare huurwoningen op te heffen. Zo hebben corporaties hun verkoop teruggebracht en is sloop uitgesteld. De verwachting is dat door deze maatregelen dit tekort uiteindelijk lager zal zijn en mogelijk volledig zal verdwijnen.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
11 april 2018

Wij merken op dat de cijfers uit het rapport van roAg betrekking hebben op de totale woningvoorraad van de drie onderzochte corporaties (Woonpunt, Servatius en Maasvallei), dus niet alleen op de sociale huurwoningen in Maastricht. De getallen zijn daarmee niet 1 op 1 van toepassing op Maastricht.

Bovendien zijn de cijfers op onderdelen achterhaald. De cijfers lopen tot en met 2015-2016. Nadien zijn de ontwikkelingen veranderd en hebben de corporaties hun verkoop teruggeschroefd, sloop getemperd en hebben - ondanks de verhuurdersheffing - de huurverhogingen gematigd ten opzichte van eerdere jaren.

De op deze cijfers gebaseerde conclusies van RoAg zijn voor het college niet nieuw en het college kan deze in algemene zin ook onderschrijven. De sterke daling van het aantal goedkoopste huurwoningen is een ontwikkeling die al decennia aan de gang is. Voor een groot deel wordt dit veroorzaakt door sloop van slechte woningen, een ontwikkeling die het college vanuit kwaliteitsverbetering ondersteunt.

En voor het college staat niet het aantal betaalbare huurwoningen op zich voorop, maar de vraag of dit aantal voldoende is voor de doelgroep. Over die verhouding maakt het college afspraken met de corporaties. In de huidige afspraken garanderen de corporaties dat er voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven.

**Vraag 3:**

Zijn de cijfers van roAg voor het college aanleiding om met de woningcorporaties in gesprek te gaan om de prestatieafspraken te herzien? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 3:**

Zie het antwoord op vraag 2.

**Vraag 4:** Op welke wijze gaat u invulling geven aan de woonvisie bij de eerstvolgende prestatieafspraken? Wilt u hierbij afspraken maken over de huurprijsontwikkeling in Maastricht? En gaat u concrete afspraken maken in de prestatieafspraken om sloop en verkoop te voorkomen? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 4:**

Zie het antwoord op vraag 2 voor wat betreft het invulling geven aan de woonvisie bij de prestatieafspraken. De huurprijsontwikkeling maakt onderdeel uit van deze afspraken. Of dat gaat gebeuren in de vorm van een garantieafpraak voor de betaalbare voorraad (zoals dat nu het geval is) of dat er aanvullend ook afspraken worden gemaakt over de huurprijsontwikkeling, zal worden bepaald aan de hand van de evaluatie van de afspraken 2017 en de voorstellen van de corporaties voor 2019.

Het college geeft voor nu de voorkeur aan garantieafspraken over de betaalbare voorraad. Hoe deze garantie door de corporaties wordt ingevuld, laat zij bij voorkeur aan hen over. De huurprijsontwikkeling is door landelijke regelgeving al aan sterke banden gebonden. Daarnaast heeft het college voldoende vertrouwen om de corporaties de ruimte bieden zelf te bepalen hoe zij deze afspraak invullen.

In de eind januari 2018 door de raad vastgestelde Woonvisie Maastricht 2018 is opgenomen dat de corporaties moeten stoppen met verkoop totdat er een substantieel overschot aan betaalbare huurwoningen is geconstateerd. Bij sloop wordt niet om een algehele stop gevraagd. Uit oogpunt van betaalbaarheid is uitstel van sloop een logische optie. Maar daar staat tegenover dat uitstel van



DATUM  
11 april 2018

sloop de noodzakelijke verbetering van de woningvoorraad, al dan niet in het kader van de buurtontwikkelingsplannen of verduurzaming, vertraagt.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu,

Gert-Jan Krabbendam

Vragen ex art. 47 RvO