



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van SP  
De heer M. Bonder

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake particuliere  
woningmarkt Maastricht  
BEHANDELD DOOR  
AR (Fred) Bunk

DATUM  
7 februari 2018

BIJLAGEN  
--

**VERZONDEN 08 FEB. 2018**

NUMMERNUMMER  
043 350 4450

ONZE REFERENTIE  
2018-01357

E-MAILADRES  
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte heer Bonder,

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

**Vraag 1:**

Zijn er in Maastricht pandeigenaren met meer dan 50 adressen? Indien ja, hoeveel?

**Antwoord 1:**

*Ja. Er zijn 37 eigenaren met meer dan 50 adressen. Hiertoe behoren ook de drie woningcorporaties en de gemeente Maastricht.*

**Vraag 2:**

Hoe ziet de eigendomssituatie eruit van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen?

**Antwoord 2:**

*Zie onderstaande tabel.*

**Aantal panden in bezit**

	<b><u>Inclusief drie</u></b> <b>woningcorporaties en</b> <b>gemeente</b>	<b><u>Exclusief drie</u></b> <b>woningcorporaties en</b> <b>gemeente</b>
1	8.450	429
2	8.007	378
3	2.768	333
4	2.288	258
5	429	192
6	378	185
7	333	159
8	258	155
9	192	154
10	185	144

Bron: BRK (Kadaster), BAG

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
7 februari 2018

**Vraag 3:** In welke huursegment vallen hun panden cq wat is de gemiddelde huurprijs per oppervlakte-eenheid?

**Antwoord 3:**

*Om deze gegevens te genereren zou de verhuurprijs van elk afzonderlijk pand bekend moeten zijn. De gemeente beschikt niet over deze gegevens van particuliere eigenaren.*

**Vraag 4:** Welk aandeel daarvan is sociale huur?

**Antwoord 4:**

*Om deze gegevens te genereren zou de verhuurprijs van elk afzonderlijk pand bekend moeten zijn. De gemeente beschikt niet over deze gegevens van particuliere eigenaren.*

**Vraag 5:** Zijn deze grote eigenaren bereid te investeren in sociale woningbouw? Zijn er concrete initiatieven daartoe vanuit de particuliere woningmarkt? Indien nee, hoe stimuleert de gemeente dat zij investeren in sociale woningbouw?

**Antwoord 5:**

*Er zijn al particulieren met meer en minder woningen in hun bezit die ook goedkopere, voor huurtoeslag in aanmerking komende woningen verhuren. Of zij willen investeren in nieuwe sociale woningbouw is onbekend. Van de woningcorporaties is wel bekend dat zij investeren in nieuwe sociale woningen.*

*De gemeente stimuleert investeringen in de sociale woningbouw, of dit nu door corporaties of particulieren wordt opgepakt, door haar grondprijzenbeleid (Bron: Grondprijzenbrief 2017).*

**Vraag 6:**

Wat is de verhouding aantal particuliere woningen ten opzichte van de woningcorporaties? En hoe was deze 5 resp. 10 jaar geleden?

**Antwoord 6:**

*In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de afgelopen jaren weergegeven. We kunnen helaas niet bij alle cijfers 10 jaar terug kijken (zie gegevens hieronder; onderscheid particulier/corporatie ontbreekt voor 2007). In 2009 was er voor iedere corporatiewoning 0,42 particuliere huurwoningen. Dit is in 2012 opgelopen naar 0,55 en in 2017 naar 0,66.*

Woningen in Maastricht (kamers niet meegenomen)	2007	2009	2012	2017
Koopwoningen totaal	22.445	23.093	22.938	23.602
Huurwoningen in bezit woningcorporatie	-	22.931	21.850	21.838
Huurwoningen in bezit overige verhuurders	-	9.545	12.052	14.337
Huurwoningen totaal	29.987	32.476	33.902	36.175
Eigendom onbekend	3.777	856	2.394	1.708
Totaal aantal woningen	56.209	56.425	59.234	61.485
Verhouding: hoeveel particuliere huurwoningen per 1 corporatiehuurwoning	-	0,42	0,55	0,66

Bron: CBS StatLine, geraadpleegd op 30 januari 2018 & gemeentelijke berekening

**Vraag 7:**

Hoe is genoemde verhouding ten opzichte van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen?

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
7 februari 2018

**Antwoord 7:**

*Een historische reeks kunnen we niet genereren. Voor 2017 is de verhouding tussen het aantal particuliere woningen van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen (exclusief gemeentelijke panden) en het aantal sociale huurwoningen 0,11.*

**Vraag 8:** Er zijn VVEs waar een grooteigenaar de dienst uitmaakt, omdat zij de meeste adressen bezitten. Binnen de VVE geldt een democratie van hoe meer wooneenheden hoe groter de stem. Als de rest van de individuele pandeigenaren in de VVE hun complex willen verduurzamen zoals omschreven in de Woonvisie, maar de grooteigenaar wil niet, dan gaat het feest niet door. Wat kan B&W dan doen om dit doel vanuit de woonvisie te realiseren?

**Antwoord 8:**

*Een VvE is een zelfstandige rechtsvorm waar de leden de dienst uitmaken. Wanneer de meerderheid voor of tegen een besluit in een VvE is, dan heeft de gemeente geen enkele bevoegdheid om in deze keuze te treden. Voor de nieuwbouw bepaalt het wettelijk Bouwbesluit wat de (energie-)kwaliteit van een gebouw moet zijn. De gemeente controleert dit, zij is hiertoe ook wettelijk bevoegd. Voor de energietransitie in de bestaande bouw heeft de gemeente geen bevoegdheid, anders dan te inspireren en te stimuleren. De gemeente Maastricht doet dit met #missionzeromaastricht, onder welke vlag het pakket van services en diensten valt dat is ontwikkeld voor huiseigenaren en huurders.*

**Vraag 9:**

Woningen worden gesplitst waarin veelal studenten in worden gehuisvest. Is bij de gemeente bekend in hoeverre het puntensysteem voor kamerbewoning wordt toegepast?

**Antwoord 9:**

*Het puntensysteem geldt voor alle kamerverhuur. Verhuurders zijn verplicht hun huren beneden de wettelijk gestelde grenzen te houden. Toezien of dat in privaatrechtelijke huurcontracten ook gebeurt is geen verantwoordelijkheid of taak van de gemeente. Dit wordt door de gemeente ook niet geregistreerd. Huurders worden in geval van conflicten verwezen naar de Housing Helpdesk en de Huurcommissie. Kamerverhuurders worden ook doorverwezen naar de website van de Landelijke Studentenvakbond. Op deze website bevindt zich een tool waarmee een huurder kan nagaan of hij/zij teveel huur betaalt.*

**Vraag 10:**

Als dat niet wordt toegepast door betrokken pandeigenaar, welke middelen heeft de gemeente om hierop te handhaven?

**Antwoord 10:**

*De gemeente heeft geen bevoegdheid bij het handhaven van de wettelijk toegestane huren. Gemeente kan hier alleen indirect invloed op uitoefenen. Onder andere door huurders actief te wijzen op de mogelijkheden van bezwaar.*

**Vraag 11:** Indien de gemeente niet deze middelen heeft, wie is dan wel bevoegd gezag? In hoeverre is er samenwerking gemeente Maastricht met bevoegd gezag als handhavende partij? Is handhaving überhaupt mogelijk door bevoegd gezag?

**Antwoord 11:**

*Het stellen van de regels over maximale huren is een zaak van rijksbeleid. De door het rijk ingestelde Huurcommissie ziet toe op het juist toepassen van de regels als bezwaren bij hen worden ingediend.*

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
7 februari 2018

*Als de huurder of verhuurder het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie kan die naar de kantonrechter stappen.*

**Vraag 12:**

En hoe zit dit bij kamerverhuur aan niet-studenten danwel aan buitenlandse studenten?

**Antwoord 12:**

*Dit is voor niet-studenten en buitenlandse studenten niet anders dan voor Nederlandse studenten.*

**Vraag 13:**

In de woonvisie staat "Van de particuliere verhuurders wordt gevraagd om bovenop de wettelijke eisen hun woningen te laten voldoen aan de (extra) eisen voor brand- en inbraakveiligheid van het Keurmerk Prettig wonen". Maar wat als ze er niet aan (willen) voldoen?

**Antwoord 13:**

*Het Keurmerk Prettig Wonen is een particulier initiatief. Het is een vrije keus voor verhuurders om zich bij het Keurmerk aan te sluiten. Als particuliere verhuurders bij het aanvragen van het Keurmerk niet voldoen aan de eisen krijgen ze geen Keurmerk uitgereikt. Als verhuurders al een Keurmerk hebben en ze voldoen niet meer aan de gestelde eisen dan wordt het Keurmerk ingetrokken, wanneer de verhuurder geen actie onderneemt om zijn pand weer aan deze eisen te laten voldoen.*

**Vraag 14:**

Bij de ontwikkeling van het keurmerk is tot nu toe onvoldoende aandacht geweest voor leefbaarheid, goed onderhoud, overlast en het huurpuntensysteem. Hoe kan het college bevorderen dat hier meer aandacht voor komt?

**Antwoord 14:** *Het is aan de verhuurder zelf om zijn woningbezit al dan niet aan te melden bij het Keurmerk. Daarom moet er een goede balans zijn tussen de kosten die een verhuurder maakt om het Keurmerk te verkrijgen en de opbrengsten/voordelen die het Keurmerk met zich meebrengt wil het Keurmerk voldoende aantrekkelijk zijn. Deze afweging heeft geleid tot het pakket aan eisen dat in het Keurmerk wordt gesteld.*

*De gemeente heeft hierbij een adviserende rol aangenomen en gefaciliteerd dat buurten en het Keurmerk met elkaar in gesprek konden gaan over deze thema's. In het eerste kwartaal van 2018 wordt het Keurmerk door de initiatiefnemer VVWM in overleg met de gemeente, brandweer, UM en buurten geëvalueerd. Ook bij deze evaluatie zal de gemeente een adviserende rol aannemen. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemers van het Keurmerk welke eisen hierin worden opgenomen.*

**Vraag 15:** Betalen grote-eigenaren allemaal gemeentelijke belastingen? Heeft het college hier voldoende zicht op?

**Antwoord 15:**

*Ja. Het aantal en de aard van eigendommen is namelijk niet van invloed op de heffing van gemeentelijke belastingen. BsGW ziet toe op een volledige heffing, rapporteert hierover aan gemeente Maastricht en de accountant toetst de verantwoording van BsGW onder andere op juistheid, rechtmatigheid en volledigheid.*

**Vraag 16:**

Heeft gemeente Maastricht een beleid geformuleerd om belastingontwijking tegen te gaan?



DATUM  
7 februari 2018

**Antwoord 16:**

*Nee, daar is ook geen aanleiding voor. Bij gemeentelijke heffingen is belastingontwijking niet mogelijk, omdat deze namelijk niet afhankelijk mogen worden gesteld van inkomen, winst of vermogen (conform artikel 219 lid 2 van de Gemeentewet). Bovendien is kwijtschelding niet mogelijk bij eigenaarsheffingen, maar uitsluitend bij de gebruikersheffingen van de afvalstoffenheffing, rioolheffing en hondenbelasting.*

**Vraag 17:**

Heeft u indicaties dat groteigenaren verantwoordelijk zijn voor een krapte aan goedkope koopwoningen voor starters op de woningmarkt, omdat zij een hoger bod kunnen doen dan starters en er is dus sprake is van het recht van de sterkste?

**Antwoord 17:**

*Het college heeft indicaties dat er in 2017 minder woningen per huishouden beschikbaar zijn dan de afgelopen jaren. Minder aanbod kan zorgen voor stijgende woningprijzen. Of er daardoor meer krapte is voor starters is lastig te zeggen, maar de starter heeft anno 2017 minder woningaanbod dan voorgaande jaren. Daarnaast beschikken privé personen en commerciële partijen over zoveel vermogen dat zij meer kunnen bieden bij een woningtransactie, c.q. het voordeel hebben dat zij hypotheekloos kunnen kopen. Het antwoord op deze vraag is dus deels ja, maar een oorzakelijk verband kan niet worden bevestigd.*

**Vraag 18:**

Indien nee, is bekend welke andere effecten groteigenaren van panden hebben op de woningmarkt?

**Antwoord 18:**

*Op een overspannen woningmarkt kan het opkopen van woningen voor verhuur leiden tot het opdrijven van de prijzen van koopwoningen. Het afzonderlijke effect hiervan is moeilijk aan te geven, omdat er ook andere factoren van invloed zijn op de prijsontwikkeling.*

*In zijn algemeenheid is het moeilijk om aan te geven wat het effect van groteigenaren van panden is. Daarvoor is de groep te heterogeen: woningcorporaties, professionele particuliere verhuurder en beleggers. Deze hebben verschillende doelen, strategieën en manieren van exploitatie. Allen geven op hun eigen wijze invulling op het huurbeleid en het beleid t.a.v. het aankopen van vastgoed.*

**Vraag 19:**

Als er sprake is van verdringing starters op de woningmarkt of andere negatieve effecten op de woningmarkt, wat doet de gemeente Maastricht om deze effecten tegen te gaan?

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
7 februari 2018

**Antwoord 19:**

*Binnen de huidige regelgeving heeft de gemeente geen directe invloed op de samenstelling van de woningvoorraad. Via de woonprogrammering en het bestemmingsplan kan zij sturen op de toevoeging van woningen waar behoefte aan is. Bij corporaties zijn de mogelijkheden voor gemeentelijke sturing via de prestatieafspraken groter dan bij commerciële verhuurders. Daarnaast kan de gemeente bij verkoop van grond of gebouwen privaatrechtelijke eisen stellen.*

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