

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 12 januari 2018  
No. 2018-01357  
Portefeuillehouder Krabbendam  
Organisatieonderdeel Ruimte**



Aan: Het college van burgemeester en wethouders  
Betreft: Artikel 47 vragen inzake particuliere woningmarkt Maastricht

Maastricht 11 januari 2018,

De SP is tot ore gekomen dat er sprake is van extreem rijke investeerders in Amsterdam en dat dit zijn weerslag heeft op de huurprijzen en dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid woningen. Rijke investeerders slokken, althans in Amsterdam, een steeds groter deel van de huizenmarkt op. Winstbejag leidt tot gentrificatie, oftewel het weggagen van gezinnen met een krappe beurs en middelklasse beurs. Uit een bericht van het Parool blijkt dat in Amsterdam 21 mensen meer dan 100 adressen bezitten en de koploper heeft zelfs 512 adressen in privé-eigendom. De SP heeft begrepen dat de genoemde 21 eigenaren panden verhuren die helaas niet in het segment sociale huur bevinden, maar in het duurdere segment. Een woning van 50m<sup>2</sup> in Amsterdam heeft veelal een maandelijkse huurprijs van €1100,00.

Maastricht is geen Amsterdam, maar de SP wil wel graag weten hoe het zit in Maastricht. De SP maakt zich zorgen dat gezinnen en studenten met een smalle beurs Maastricht worden uitgejaagd, omdat betaalbare woningen worden verkocht aan speculanten en beleggingsmaatschappijen (vanaf nu genoemd "grooteigenaren"). Zij gebruiken de woning niet om in te wonen, maar om zo veel mogelijk woningen te verhuren al dan niet de woningen te splitsen om zodoende een zo hoog mogelijk rendement te behalen ten koste van gezinnen die een woning nodig hebben om in te wonen. De SP heeft de volgende vragen:

1. Zijn er in Maastricht pandeigenaren met meer dan 50 adressen? Indien ja, hoeveel?
2. Hoe ziet de eigendomssituatie eruit van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen?
3. In welke huursegment vallen hun panden cq wat is de gemiddelde huurprijs per oppervlakte-eenheid?
4. Welk aandeel daarvan is sociale huur?
5. Zijn deze grooteigenaren 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?
6. Wat is de verhouding aantal particuliere woningen ten opzichte van de woningcorporaties? En hoe was deze 5 resp. 10 jaar geleden?
7. Hoe is genoemde verhouding ten opzichte van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen?

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?
9. Woningen worden gesplitst waarin veelal studenten in worden gehuisvest. Is bij de gemeente bekend in hoeverre het puntensysteem voor kamerbewoning wordt toegepast?
10. Als dat niet wordt toegepast door betrokken pandeigenaar, welke middelen heeft de gemeente om hierop te handhaven?
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?
12. En hoe zit dit bij kamerverhuur aan niet-studenten danwel aan buitenlandse studenten?
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?
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?
15. Betalen grooteigenaren allemaal gemeentelijke belastingen? Heeft het college hier voldoende zicht op?
16. Heeft gemeente Maastricht een beleid geformuleerd om belastingontwijking tegen te gaan?
17. Heeft u indicaties dat grooteigenaren 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?
18. Indien nee, is bekend welke andere effecten grooteigenaren van panden hebben op de woningmarkt?
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?

In afwachting van uw reactie verblijf ik

met vriendelijke groet,  
Marcel Bonder  
Raadslid SP Maastricht