



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van PVM
de heer J.G.M. Smeets

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake
inkomensplafond vrije huursector
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
5 augustus 2019
Verz.: 05-08-2019
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2019-22547

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heer Smeets,

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:

Bent u op de hoogte van de plannen in Den Haag en bent u bereid in gesprek te gaan om te kijken of dit ook in Maastricht ingevoerd kan worden?

Antwoord 1:

Wij zijn op de hoogte van de plannen in Den Haag. De regeling in Den Haag voorziet overigens niet - zoals u in de aanleiding veronderstelt - in een puntensysteem dat de hoogte van de maximale huur bepaalt, maar alleen in het stellen van maximale inkomenseisen voor woningen met een totaalaantal punten van maximaal 185, hetgeen volgens de gemeente Den Haag overeenkomt met een maandhuur van ca. 950 euro.

De regeling in Den Haag is gebaseerd op het vergunningstelsel van de Huisvestingswet. Of een gemeente de verdeling van woningen mag regelen met behulp van dit stelsel, wordt in eerste instantie bepaald door de vraag of er aantoonbaar sprake is van schaarste. Als deze niet aantoonbaar is, dan is er geen noodzaak om dit regelen. Maar er is dan ook geen wettelijke mogelijkheid om dit op basis van de Huisvestingswet te reguleren (zie wettekst in kader).

Huisvestingswet 2014: Artikel 2, lid 1: "De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte."

Of er in Maastricht naar de mening van de wetgever sprake is van voldoende schaarste om een vergelijkbare maatregel in te voeren, staat nu niet vast. Op basis van de huidige inzichten schatten wij in dat dit nu niet het geval is. Voor het einde van het jaar verwachten wij te kunnen komen met de uitkomsten van het nieuwe woningbehoefteonderzoek voor Maastricht. Daaruit zullen mogelijk ook nieuwe inzichten over de verhouding tussen vraag naar en behoefte aan middenhuurwoningen naar voren komen.

Vraag 2:

Bent u het met ons eens dat deze maatregel zal bijdragen aan de krappe sociale woningmarkt, zo ja, op welke termijn gaat u hiermee aan de slag?

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
5 augustus 2019

Antwoord 2:

Het is geen zekerheid dat deze maatregel hieraan zal bijdragen. Om de krapte in de sociale woningmarkt op te lossen, zal het moeten gaan om inkomens die nu met een middeninkomen in een sociale huurwoning onder de 720 euro wonen. Of deze huishoudens doorstromen naar een middenhuurwoning is van veel factoren afhankelijk.

Het kan te maken hebben met onvoldoende beschikbaarheid van deze woningen (en dan is nieuwbouw van deze woningen misschien een meer effectieve maatregel dan reguleren alleen), maar bijvoorbeeld ook met de gewenste prijs-kwaliteit van de woning of de beschikbaarheid van woningen in een specifieke wijk.

En verder zijn er natuurlijk woningzoekenden met een middeninkomen die nu niet in een sociale huurwoning met een huur onder de 720 euro wonen. Als zij verhuizen naar middenhuur, levert dat geen verruiming van de krapte in de sociale huursector op.

Of deze maatregel in Maastricht voordelen biedt hangt zoals gezegd ten eerste af van de vraag of er in Maastricht sprake is van voldoende schaarste om deze maatregel te rechtvaardigen. Het woningbehoefteonderzoek zal daar meer inzicht in geven.

Daarnaast is het vraag of deze maatregel het meest effectief is. Zo is het logisch om bij schaarste ook aandacht te schenken aan vergroten van het aanbod door nieuwbouw en verbouw van bestaande panden. En de maatregel in Den Haag doet niets aan het fenomeen dat in de vrije sector woningen voor een veel hogere prijs worden verhuurd dan de genormeerde prijs in het puntenstelsel van het WoningWaarderingsStelsel. Boven de 720 euro is de prijsvorming immers vrij.

In dit licht is het voorstel van de gemeente Amsterdam interessant: het ook boven de 720 euro koppelen van het aantal punten aan de maximale huurprijs van een woning. Hiermee wordt feitelijk de gereguleerde huursector vergroot. Dit vereist besluitvorming door het rijk. Voor zowel het voorstel van Den Haag als Amsterdam geldt dat marktpartijen hier zeer negatief tegenover staan. Zo waarschuwt de IVNB (vereniging van institutionele beleggers) dat de bereidheid van beleggers om te investeren hierdoor danig afneemt.

Een ander voorbeeld is de gemeente Utrecht die werkt met een voorrangregeling voor middeninkomens bij de nieuwbouw van middenhuurwoningen.

Wellicht is verhoging van de landelijke inkomensgrens voor de sociale sector een betere oplossing. Het probleem is immers deels veroorzaakt door het passend toewijzen. Berekeningen van het NIBUD wijzen uit dat een deel van de middeninkomens in een woning boven de 720 euro een te groot deel van hun inkomen aan woonlasten moeten besteden. Deze groep is dus meer gebaat bij verhoging van de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot 720 euro. Het rijk is overigens bezig met aanpassingen op dit punt. Zo wordt de nu algemene inkomensgrens gedifferentieerd naar eenpersoonshuishoudens enerzijds en twee- of meerpersoonshuishoudens anderzijds.

Voor Maastricht geldt verder nog dat er nu geen vergunningstelsel wordt gehanteerd voor de woonruimteverdeling. Als hiertoe zou worden besloten, betekent dat hiervoor een apart organisatieonderdeel zou moeten worden opgericht, waarvoor financiële middelen zullen moeten worden gereserveerd.



DATUM
5 augustus 2019

Afrondend: noodzaak en nut van deze maatregel voor Maastricht moeten nog worden aangetoond. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zullen begin 2020 met de raad worden gedeeld. Op basis daarvan zullen wij beoordelen of en zo ja, welke maatregelen voor middeninkomens wenselijk en passend zijn. Het voorbeeld van Den Haag zal daarbij ook worden betrokken.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO