



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw drs. A.C. Schut

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

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

DATUM
23 oktober 2019
Verz.: 28-10-2019
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2019.25656

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Schut,

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:

Hoeveel pandeigenaren zijn er nu in Maastricht met meer dan 50 adressen?

Antwoord 1:

Er zijn nu (meetmoment 25 oktober 2019) 28 eigenaren met meer dan 50 adressen. Hiertoe behoren ook de drie woningcorporaties en de gemeente Maastricht. In deze telling zijn de Verenigingen van Eigenaren niet meegeteld. Dat is wel gebeurd bij de beantwoording van dezer vraag in 2018. Als in deze eerdere telling de VvE's niet worden meegenomen, dan bedroeg het aantal eigenaren met meer dan 50 panden 25. Er zijn er bijna twee jaar dus 4 eigenaren bijgekomen.

Vraag 2:

Hoe ziet de eigendomssituatie er nu uit van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen?

Antwoord 2:

Zie onderstaande tabel. Het totaal van de 10 eigenaren met de meesten adressen ligt in 2019 iets onder het totaal uit begin 2018 (2.245 versus 2.387).

Aantal adressen (exclusief woningcorporaties en gemeente)

1	420
2	380
3	247
4	202
5	196
6	189
7	154
8	154
9	154
10	149

(bron: BRK (Kadaster, BAG))



DATUM
23 oktober 2019

Vraag 3:

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

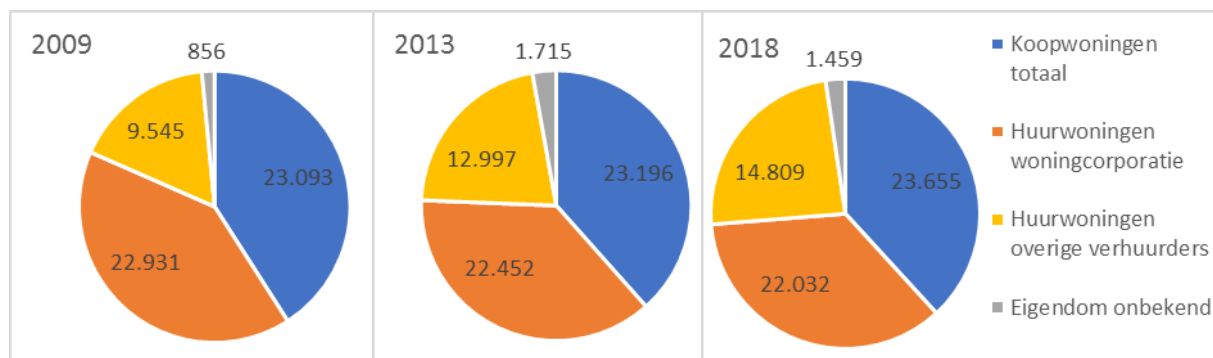
Antwoord 3:

In onderstaande tabel en grafiek is de ontwikkeling van de afgelopen jaren weergegeven. We kunnen helaas maar tot 2009 terugkijken, omdat er voor deze periode geen onderscheid werd gemaakt tussen particulier bezit en corporatiebezit. Daarnaast zijn er voor het jaar 2019 nog geen cijfers beschikbaar. In 2018 was er voor iedere corporatiewoning 0,67 particuliere huurwoning. Ten opzichte van de beantwoording van dezelfde vraag twee jaar geleden is dat percentage van 2017 op 2018 met 0,01 gestegen. In de beantwoording van twee jaar geleden was de verhouding sociale huur versus koop niet opgenomen. In 2018 was stond er tegenover elke corporatiewoning 1,07 koopwoning. In 2017 was dit 1,08. Al met al zijn de verschillen tussen 2017 en 2018 dus klein.

Verhouding bezit particuliere verhuurders en koopwoningen ten opzichte van bezit woningcorporaties

Woningen in Maastricht (kamers niet meegenomen)	2009	2013	2018
Koopwoningen totaal	23.093	23.196	23.655
Huurwoningen in bezit woningcorporaties	22.931	22.452	22.032
Huurwoningen in bezit overige verhuurders	9.545	12.997	14.809
Huurwoning totaal	32.476	35.449	36.841
Eigendom onbekend ¹	856	1.715	1.459
Totaal aantal woningen	56.425	60.360	61.955
Verhouding particuliere huurwoningen–woningen corporaties	0,42	0,58	0,67
Verhouding koopwoningen–woningen corporaties	1,01	1,03	1,07

Bron: CBS Statline, geraadpleegd op 23 september 2019 & gemeentelijke berekening



Bron: CBS Statline, gemeentelijke visualisering

Vraag 4:

Hoe is de genoemde verhouding ten opzichte van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen in vergelijking tot de situatie in 2017? Voor 2017 was de verhouding tussen het aantal particuliere

¹ Woningen waarvan het eigendom niet afgeleid kon worden op basis van diverse registraties zoals het WOZ-register, Personenregister en het woningbestand Kadaster.



DATUM
23 oktober 2019

woningen van de 10 pandeigenaren met de meeste adressen (exclusief gemeentelijke panden) en het aantal sociale huurwoningen 0,11.

Antwoord 4:

Deze verhouding bedraagt in 2019 0,10.

Vraag 5:

Heeft u, aanvullend op de informatie die februari 2018 hierover werd verstrekt, indicaties dat grote eigenaren verantwoordelijk zijn voor een krapte aan goedkope koopwoningen voor starters op de woningmarkt, omdat zij een hoger bod kunnen doen dan starters en er dus sprake is van het recht van de sterkste? Waar blijkt dat uit?

Antwoord 5:

Het antwoord van februari 2018 is nog steeds actueel: Het college heeft indicaties dat er minder woningen per huishouden beschikbaar zijn dan de voorafgaande jaren. Minder aanbod kan zorgen voor stijgende woningprijzen. Of er daardoor meer krapte is voor starters is lastig te zeggen, maar de starter heeft 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 (of zonder voorbehoud van financiering) kunnen kopen. Het antwoord op deze vraag is dus deels ja, maar een oorzakelijk verband kan niet worden bevestigd.

Uit zeer recent onderzoek van het Kadaster blijkt dat een 1 op 1 oorzakelijk verband niet kan worden gelegd². De onderzoekers constateren dat koopstarters steeds meer concurrentie krijgen van kleine particuliere investeerders. Deze blijken voor een groot in dezelfde markt actief te zijn als koopstarters. De aanname dat (kleine) particuliere beleggers verantwoordelijk zijn voor sterke prijsstijgingen kan echter niet worden bevestigd. Het blijkt dat in buurten waar het aandeel van (kleine) beleggers in het aantal woningtransacties hoog is en dat hoe hoger dat aandeel is, des te groter het prijseffect blijkt te zijn. Maar dit prijseffect hoeft niet per sé het effect te zijn van dit hogere aandeel. Dit kan namelijk ook worden veroorzaakt door de aantrekkelijkheid van de buurt zelf. Kortom een vergelijkbare conclusie uit ons eerdere antwoord: er is wel een verband, maar een oorzakelijk verband is niet vastgesteld.

In het kader van de in 2020 door de raad vast te stellen nieuwe woonprogrammering voert een onderzoeksbureau in opdracht van de gemeente Maastricht momenteel onderzoek uit naar onderscheidende en reëel haalbare woningbouwprogramma's voor Maastricht. Ook -conform het Coalitieakkoord- gericht op het behouden en aantrekken van "nieuwe stedelingen" (waaronder ex-studenten). Hier ligt een sterke relatie met het aanbod voor (koop-)starters.

Vraag 6:

Monitort de gemeente de ontwikkelingen op dit terrein actief? Zo ja, met welk instrument? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

De gemeente monitort de verhoudingen tussen koop, huur woningcorporaties en huur overige verhuurders op jaarlijkse basis via CBS Statline (te raadplegen via www.cbs.nl). Samen met de

² Kadaster, Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt; Onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten, oktober 2019



DATUM
23 oktober 2019

woningcorporaties specificeren we de sociale huurwoningen nader in vier betaalbaarheidssegmenten.

Elke 5 jaar doen we in het kader van de woonprogrammering onderzoek naar de woningbehoefte van verschillende doelgroepen. Zoals in het antwoord op vraag 4 is aangegeven loopt nu het onderzoek hiernaar.

Bij de verdere uitwerking confronteren wij deze behoefte met het woningaanbod. Dit bestaat ten eerste uit de bestaande woningvoorraad en ten tweede uit de woningbouwprojecten die naar verwachting binnen afzienbare termijn in Maastricht tot ontwikkeling zullen komen.

De gemeente is gebaat bij een goede balans tussen het woningaanbod en de woningvraag. Zo worden tekorten, maar ook leegstand (en de bijhorende problematiek), voorkomen. We monitoren dus de ontwikkelingen actief, brengen toekomstige ontwikkelingen in beeld en anticiperen daarmee op de toekomstige woningvraag.

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