



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van PvdA
mevrouw L.A.H. van Ham
heer H. Borgignons

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 47 RvO inzake "Slechte tot zeer slechte staat van onderhoud sociale huurwoningen"	11 oktober 2021 Verzonden: 11-10-2021	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
SM (Suzanne) Mestrom	043 350 4374	2021.26573
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw van Ham en heer Borgignons,

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:

Hebt u ook kennis genomen van dit nieuws? En wat deed dit nieuws met u?

Antwoord 1:

Ja, ik heb kennis genomen van zowel de berichtgeving op nu.nl ([Tienduizenden sociale huurwoningen in Nederland in slechte staat | NU - Het laatste nieuws het eerst op NU.nl](https://nu.nl)) als via RTL nieuws ([Tienduizenden sociale huurwoningen in slechte staat en soms rijp voor de sloop | RTL Nieuws](https://www.rtl.nl)).

U vraagt wat dit nieuws met me deed. Dit nieuws maakte me benieuwd naar de verhalen die schuilgaan achter deze cijfers, bij zowel de huurders als de corporaties. Staan de slecht scorende woningen in Maastricht al leeg of worden deze nog bewoond – en door wie dan? En uiteraard deed dit nieuws me nadenken over mogelijke oorzaken die ten grondslag liggen aan de onderhoudsstaat en mogelijke oplossingen hiervoor. Mogelijk maakt een deel van de slecht onderhouden woningen onderdeel uit de meer dan 180 woningen die de in Maastricht actieve corporaties de komende vijf jaar willen gaan slopen. Ook drukt de verhuurdersheffing sinds 2013 op het investeringsvermogen van de corporaties. Gelukkig is op 23 september 2021 besloten dat de verhuurdersheffing structureel met een kwart wordt afgeschaft. Daar heeft onze gezamenlijke lobby richting het Rijk aan bijgedragen. We blijven deze gezamenlijke lobby voeren met als doel de verhuurdersheffing volledig af te schaffen. Daarnaast hebben we, door onze succesvolle aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds, gelden vanuit Den Haag gekregen om de komende jaren de sloop en grootschalige woningrenovaties van +/- 300 corporatiewoningen in Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg te versnellen.

Vraag 2:

Heeft u er zicht op hoe het gesteld is met de onderhoud toestand van sociale huurwoningen in onze stad?



DATUM
11 oktober 2021

Antwoord 2:

Ja, dat hebben we op basis van de gegevens die door de corporaties aan de Autoriteit woningcorporaties worden aangeleverd (zie tabel hieronder). Kanttekening hierbij is dat deze gegevens betrekking hebben op alle woningen die een corporatie in hun bezit heeft – niet alleen de woningen die in Maastricht staan. Dit geldt met name voor Wonen Limburg die in Maastricht een klein aantal woningen bezit. Ook Woonpunt heeft een groot deel van haar bezit buiten Maastricht.

Onderhoudsstaat	Landelijk	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg
Uitstekend (incidenteel geringe gebreken)	23%	56%	32%	15%	16%
Goed (incidenteel beginnende veroudering)	29%	19%	25%	15%	56%
Redelijk (plaatselijk zichtbare veroudering)	22%	15%	25%	3%	27%
Matig (functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.)	3%	8%	8%	-	1%
Slecht (de veroudering is onomkeerbaar)	0,5%	2%	1%	-	-
Zeer slecht (technisch rijp voor de sloop)	0,1%	-	-	-	-
Onbekend	22%	-	10%	67%	-

Bronnen: Autoriteit woningcorporaties, NEN (Condiëtmeting o.b.v. NEN 2767)

Een indicatie van de negatieve impact die een slechtere onderhoudsstaat op huurders kan hebben, kan worden gehaald uit het aantal maal dat de huur is verlaagd in Maastricht nadat - door een onafhankelijke toetsingscommissie – gekeken was of de huur reëel was op basis van de onderhoudsstaat van de woning. Dit heeft in de periode 2018-2020 zes maal plaatsgevonden in Maastricht (bron: [Huurcommissie 2018-2020](#)).

Wat in Maastricht opvalt in vergelijking tot het landelijke gemiddelde is dat Servatius en Woonpunt relatief wat meer slecht en matig onderhouden woningen bezitten tegenover het landelijk gemiddelde. Daar staat tegenover dat zij beide bovengemiddeld scoren in aantal uitstekend onderhouden woningen.

Kanttekening hierbij is dat de zijn landelijke cijfers niet direct te vergelijken zijn met de lokale cijfers. Zo liggen bij zowel Woonpunt als Servatius de aantallen woningen die nog in onbekende onderhoudsstaat verkeren vele malen lager dan het landelijk gemiddelde. Het is de vraag hoe de gemiddelden op onderhoud zouden liggen wanneer deze onbekende onderstaat wel bekend zou zijn. Daarnaast dateert, volgens de data in de Aedes benchmark, 36% van het corporatiebezit in Maastricht van vóór 1959. Landelijk is dit maar 24%. Maastricht heeft dus relatief ouder bezit. Het ligt dan in de lijn der verwachting dat het oudere bezit meer onderhoud nodig heeft.

We hebben naar aanleiding van uw vragen contact opgenomen met de woningcorporaties om te vragen of zij deze scores nader kunnen duiden.

- De score slecht bij Servatius betreft een groot complex van 178 woningen, welke op staat voor grote renovatie en waar eind dit jaar nog mee gestart wordt. Datzelfde geldt voor het merendeel van de woningen met de score matig, ook hier staan de komende jaren voor deze woningen renovaties gepland. Voor Servatius geldt verder dat zij conform de NTA 8025 haar woningen APK keurt en veel doet op het gebied van Veilig Wonen (PKVW) en het studenten



DATUM
11 oktober 2021

keurmerk. Allemaal zaken om de staat van de woningen en de veiligheid voor bewoners te garanderen.

- *Woonpunt geeft aan dat 13% van het Woonpunt bezit in Maastricht aan een bepaalde monumentencategorie is te linken. Ook heeft Woonpunt, met veel bezit in wijken als Pottenberg, relatief veel bezit van 'vóór 1945' en '1945-1959'. Hierdoor kan het Maastrichtse bezit niet met het landelijke bezit vergeleken worden.*
- *Bij Maasvallei wordt nu vermeld dat er nog veel onbekend is. Maasvallei is in 2020 gestart met het inspecteren van haar complexen conform de NEN 2767. Daarvoor inspecteerde Maasvallei haar bezit volgens een eigen systematiek. Momenteel is de helft van het woningbezit volgens de NEN 2767 -methodiek geïnspecteerd en daaruit blijkt de navolgende score:*
 - *Uitstekend: 54%*
 - *Goed 36%*
 - *Redelijk 10%*
 - *Matig 1%*

Het beeld dat het woningbezit van Maasvallei in een relatief goede technische conditie verkeert, wordt versterkt door het feit dat in 2020 ruim 75% van de totale woningvoorraad van Maasvallei bestaat uit woningen met groene energielabels A+++ t/m C en de woningvoorraad gemiddeld energielabel B scoort.

Vraag 3:

Mocht u er geen zicht op hebben, bent u dan bereid de woningcorporaties hierover op zeer korte termijn te bevragen?

Antwoord 3:

We hebben een deel van de omvang van de problematiek in beeld, maar u benoemt verderop in uw vragen enkele zaken die ons nog niet bekend zijn. Zie ook beantwoording vraag 1, 5 en 6.

Vraag 4:

Zou u voorstander zijn van een periodieke keuring van de sociale huurwoningen, zodat de kwaliteit geborgd kan worden?

Antwoord 4:

Door de gemeente worden periodiek de kamergewijze verhuur panden met minimaal vijf bewoners in het kader van de brandveiligheid gecontroleerd. Naast de brandveiligheid worden hierin ook andere misstanden meegenomen, indien dit door de wet- en regelgeving wordt geborgd. Daarnaast worden ook jaarlijks enkele controles uitgevoerd naar aanleiding van meldingen van huurders. Voor beide controles geldt dat indien blijkt dat niet wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving door handhaven Wabo een handhavingstraject wordt opgestart.

Vraag 5:

Bent u ervan op de hoogte dat ook huurders in Maastricht niet tevreden zijn over het afwerkingsniveau van de gemelde gebreken. Deze worden beperkt "opgelapt".

Antwoord 5:

Nee, deze signalen hebben ons in ieder geval nog niet bereikt via de huurdersbelangenverenigingen met wie wij regelmatig in gesprek gaan. We horen dan ook graag over welke woningen en klachten u



DATUM
11 oktober 2021

het heeft en welke corporatie(s) dit betreft. We willen graag met deze corporatie(s) in gesprek gaan om na te gaan wat er aan de hand is. De corporaties meten de klanttevredenheid zelf middels de Aedes Benchmark en daarin scoort over het afgelopen jaar (periode september 2020- augustus 2021) Servatius gemiddeld een 8, Woonpunt een 7,9 en Maasvallei een 7,9.

Vraag 6:

Bent u er tevens van op de hoogte dat er ook in Maastricht “slecht” geanticipeerd wordt op meldingen van gebreken?

Antwoord 6:

Deze informatie is niet teruggevonden in het artikel op nu.nl of RTL Nieuws. Ook hebben we deze Maastricht-specifieke informatie niet kunnen terugvinden in een eerder onderzoek gedaan door Radar ([Gezondheidsproblemen en extra kosten, woningcorporatie geeft nauwelijks gehoor - Radar - het consumentenprogramma van AVROTROS](#)). We hopen daarom dat u uw bron met ons wilt delen zodat we inzicht krijgen in de aard en omvang van deze problematiek.

Vraag 7:

Bent u bereid met woningcorporaties te spreken en aan te dringen op een duidelijke verbeterslag?

Antwoord 7:

Ik ben bereid de corporaties in het kader van de prestatieafspraken te bevragen over de onderhoudsstaat van hun bezit in Maastricht en hun plannen om deze de komende jaren te verbeteren. Hun eerste reactie hierop is ook reeds opgenomen in deze beantwoording (zie beantwoording vraag 2). Ook wil ik de corporaties en de huurdersorganisaties bevragen hoe zij de wijze van afhandeling van gebreken ervaren. Als blijkt dat deze onder de maat is zal gezamenlijk worden onderzocht hoe en binnen welke termijn een duidelijke verbeterslag tot stand kan komen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Vivianne Heijnen
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Vragen ex art. 47 RvO