



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Fractie D66
t.a.v. de heer Schoffeleers

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Vragen art. 48 RvO schaarste
huurwoningen

BEHANDELD DOOR
A. (Fred) Bunk

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

DATUM
23 februari 2015

VERZONDEN 24 FEB. 2015

DOORKIESNUMMER
043 350 44 50

FAXNUMMER
043 350 46 50

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE
2015.03098

UW REFERENTIE

Geachte heer Schoffeleers,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van art. 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1: Met welk percentage hebben de woningcorporaties in Maastricht in 2012, 2013 en 2014 de huur voor hun zittende huurders verhoogd?

Antwoord 1: Zie onderstaande tabel.

	2012		2013		2014	
	zelfstandig	onzelfstandig	zelfstandig	onzelfstandig	zelfstandig	onzelfstandig
Servatius	2,15%	2,09%	4,07%	3,03%	4,08%	4,00%
Woonpunt	2,23%	2,30%	4,01%	3,79%	4,14%	3,79%
Maasvallei	2,30%	2,30%	4,27%	3,11%	3,99%	4,00%

NB Inflatie: 2012: 2,5%, 2013: 2,5%, 2014: 1,0% (voorlopig cijfer; bron: CBS)

Vraag 2: Met welk percentage hebben de woningcorporaties in Maastricht in 2012, 2013 en 2014 de huur voor nieuwe huurders verhoogd? Het betreft dus de huur van woningen die zijn vrijgekomen en opnieuw zijn verhuurd.

Antwoord 2: De corporaties hebben conform hun jaarverslagen de percentages aangeleverd gebaseerd op de totale woningvoorraad. Zie onderstaande tabel. Deze percentages kunnen worden omgerekend naar alleen de huurverhoging van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen. Uitgaande van een gemiddelde mutatiegraad van 4% voor grondgebonden woningen en 10% voor gestapelde woningen betekent dit dat de huur van vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen in 2012-2014 is gestegen met resp. 10%, 13% en 18%.



	2012	2013	2014
Servatius	0,13%	0,75%	1,36%
Woonpunt	1,10%	1,20%	1,30%
Maasvallei	0,85%	0,67%	1,17%

NB Het was voor de corporaties niet mogelijk hier een onderscheid aan te brengen tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden.

Vraag 3: Hoeveel woningen met een huurprijs beneden de € 350,- zijn er via de woningcorporaties in Maastricht beschikbaar?

Antwoord 3: Deze vraag interpreteren wij als volgt: 1) Hoeveel woningen beneden € 350,- hebben corporaties in bezit?, 2) Hoeveel woningen beneden € 350,- zijn het afgelopen jaar aangeboden? Zie onderstaande tabel.

	Bezit		In 2014 toegewezen	
	zelfstandig	onzelfstandig	zelfstandig	onzelfstandig
Servatius	1.530	381	240	202
Woonpunt	1.694*)	995*)	35**)	
Maasvallei	619****)	528	77****)	185

*) huur < € 403,-

***) geen onderscheid naar zelfstandig/onzelfstandig

****) exclusief woningen die collectief met een meerjarig contract worden verhuurd en exclusief onzelfstandige eenheden

*****) inclusief zelfstandige eenheden die aan studenten zijn verhuurd



DATUM
23 februari 2015

Vraag 4: Hoeveel personen die nu geen sociale huurwoning hebben, maar daar gelet op hun inkomen voor in aanmerking komen, staan er op de wachtlijst?

Antwoord 4: In totaal 19.045 huishoudens stonden eind 2014 bij het Woningburo ingeschreven voor een sociale huurwoning. Hiervan woonde bijna 1/3 in een sociale huurwoning in Maastricht en 2/3 dus niet.

Niet van ieder ingeschreven huishouden is de huidige inkomenssituatie bekend. Deze is destijds bij inschrijving wel doorgegeven, maar kan intussen verouderd zijn. Pas bij een woningtoewijzing wordt dit inkomen weer getoetst.

Er zijn diverse categorieën woningzoekenden (voorzorginschrijvers, wensverhuizers, spoedzoekers) waarvan steeds een deel actief zoekend is. Het is beter om voor de vaststelling van de 'wachtlijst' niet uit te gaan van alle inschrijvingen, maar van de actief zoekenden. Dat geeft een beter beeld van de actuele woningbehoefte. En van deze groep zijn er wel actuele inkomensgegevens. Actief zoekenden zijn: 1) woningzoekenden die in een bepaalde periode één of meerdere keren gereageerd hebben op een woningpublicatie en 2) woningzoekenden met urgentie of behorende tot een bijzondere doelgroep.

In 2014 waren 3.570 huishoudens actief zoekend via de woningpublicaties (zie onderstaande tabel). Het aantal actief woningzoekenden die nu niet in een sociale huurwoning wonen, maar met een inkomen waarmee zij hier wel voor in aanmerking zouden komen, bedraagt 2.437 huishoudens, ofwel 70% van het totaal aantal actief reagerenden met een inkomen onder € 34.679,-.

	Actief reagerenden in sociale huurwoning		Overige actief reagerenden		Alle	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Inkomen onder € 34.679	1.091	30%	2.437	70%	3.528	100%
Inkomen boven € 34.679	17	40%	25	60%	42	100%
TOTAAL	1.108	31%	2.462	69%	3.570	100%

Vraag 5: Wat is de stand van zaken met betrekking tot de herziening van het toewijzingsstelsel voor sociale huurwoningen?

Antwoord 5: Deze herziening is onderdeel van één van de vijf prioritaire thema's in het lopende proces van nieuwe meerjarenafspraken met de corporaties. De Projectgroep die de bestuursopdracht 'Beschikbaarstelling' uitwerkt is in het najaar van 2014 met zijn werkzaamheden gestart. Het tijdpad voorziet in de vaststelling van het eindproduct in het 4^e kwartaal van 2015.

Het beoogde eindproduct is een rechtvaardig en transparant toewijzingsbeleid met criteria voor woonruimteverdeling voor de sociale huursector (door de corporaties gezamenlijk gehanteerd) waarmee flexibel kan worden ingespeeld op de actuele volkshuisvestelijke vraag.

Vraag 6: Hoe organiseren wij samen met de woningcorporaties dat een huurder een woning krijgt die past bij zijn levenssituatie? Voorkomen moet worden dat een gezinswoning naar één



DATUM
23 februari 2015

persoon gaat en andersom.

Antwoord 6: Sturing hierop vindt momenteel plaats door bij de woningtoewijzing gebruik te maken van passendheidscriteria. Deze criteria worden enerzijds ingegeven door rijksbeleid (relatie huur-inkomen) en anderzijds door de verhouding van vraag en aanbod (huishoudsamenstelling – soort woning). Zo worden reguliere eengezinswoningen alleen toegewezen aan huishoudens van minimaal 2 personen en seniorenwoningen aan 55+.

Vraag 7: Hoeveel woningen met een huur van minder dan € 350,- staan op de nominatie te worden gesloopt?

Antwoord 7:

	2015	2016	2017	2018	2019
Servatius*)	148	150	145	-	-
Woonpunt**)	-	-	36	60	-
Maasvallei	11	13	28	-	13

*) betreft huurwoningen met huur tot € 389,-

**) betreft huurwoningen mer huur tot € 403,-

Vraag 8: Is uw college bereid om deze afspraken te herzien, sloop uit te stellen of helemaal niet meer te slopen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8: De huidige sloopprogramma's van de corporaties zijn en worden in overleg met de gemeente al naar beneden bijgesteld. Dat geldt ook voor de woningen met een huur onder de € 350,-. Dat heeft alles te maken met de nieuwe (financiële) werkelijkheid waarin corporaties moeten opereren. In die zin is bovenstaand overzicht ook niet meer dan een momentopname. In de nieuwe meerjarenafspraken worden in het kader van "Wonen en Wijken" voor 2015 en daarna afspraken gemaakt over onder meer de omvang van de sloopprogramma's.

Vraag 9: Is uw college bereid om met de corporaties te onderzoeken weat de mogelijkheden zijn om sociale huurwoningen te realiseren met een huur van minder dan € 350,- zonder onrendabele top? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn kunnen wij de resultaten hiervan tegemoet zien?

Antwoord 9: De hoge huurprijs van nieuwe sociale huurwoningen en de desondanks hoge onrendabele toppen die daarmee gepaard gaan vormen een probleem van formaat. Voor huurders met een laag inkomen is een nieuwbouwwoning onbereikbaar. En corporaties kunnen niet onbeperkt onrendabele toppen voor hun rekening nemen.

Nieuwbouw realiseren onder de € 350,- zonder onrendabele top is schier onmogelijk. Dat kan feitelijk alleen voor kleinere (onzelfstandige) eenheden. Wel zijn er tal van interessante initiatieven op de markt die onder aantrekkelijke financiële condities kunnen leiden tot woningen met een aantrekkelijke huurprijs.

De huur van een woning is overigens niet de enige factor voor de betaalbaarheid. Het zijn de totale woonlasten die voor een huurder bepalend zijn voor de betaalbaarheid. Dat onderwerp staat centraal in de opdracht van de gezamenlijke themawerkgroep Betaalbaarheid en duurzaamheid. Niettemin zullen wij via deze werkgroep het thema goedkoper bouwen agenderen. Resultaten kunnen worden meegenomen in de eindrapportage van de werkgroep die volgens de huidige planning eind 2015 beschikbaar komt.



DATUM
23 februari 2015

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gerde van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

