

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht  
Van: PvdA - gemeenteraadsfractie Maastricht Gemeente Maastricht  
Betreft: **Vragen ex artikel 48 RvO inzake woningcorporatie Woonpunt**  
Datum: 19-01-2016

Ingek.: 2-0 JAN 2016

Reg. nr.: 2016.02b32

Geacht college,

Afgelopen week donderdag 14 januari jl. berichtte Dagblad de Limburger over het harde oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de financiële positie en controle van woningcorporatie Woonpunt. De PvdA-fractie is geschrokken van het harde oordeel van de Aw en maakt zich erg zorgen over de consequenties voor de Maastrichtse woningmarkt.

In de afgelopen jaren is het aantal sociale huurwoningen gedaald, zijn de gemiddelde huurprijzen gestegen en de onderhoudsuitgaven van corporaties in Maastricht gedaald. De PvdA-fractie was en is van mening dat deze ontwikkelingen een halt toegeroepen moeten worden. Alleen al omdat de vraag naar betaalbare huurwoningen gestegen is. De PvdA-fractie lanceerde hierover al in juni 2015 een actieplan "Betaalbaar wonen in Maastricht".

Nu de Autoriteit woningcorporaties van Woonpunt eist dat zij met maatregelen komen om haar financiële positie te verbeteren maakt de PvdA-fractie zich zorgen dat dit nog meer negatieve gevolgen zal hebben op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Maastricht.

De PvdA-fractie heeft naar aanleiding hiervan de volgende vragen:

1. Sinds wanneer is het college op de hoogte van het harde oordeel van de Autoriteit woningcorporaties?
2. Heeft het college voldoende inzicht in de financiën van Woonpunt gekregen in het kader van het maken van prestatieafspraken?
3. Klopt het dat het college niet bekend was dat de financiële control en positie van de woningcorporatie onvoldoende is?
4. Welke actieve en geplande nieuwbouw/renovatie projecten heeft Woonpunt in Maastricht en wat zijn de verwachte gevolgen voor deze afzonderlijke projecten?
5. Zijn er activiteiten van Woonpunt buiten Maastricht die van negatieve invloed kunnen zijn op de projecten van Woonpunt in Maastricht? Zo ja, welke activiteiten en in welke mate?
6. In hoeverre zijn de financiële problemen een gevolg van de derivatenportefeuille van Woonpunt die zij n.a.v. het Vestia debacle heeft moeten afbouwen?
7. Wat zijn de mogelijke gevolgen – in termen van verkoop, huurbeleid en onderhoud – voor de volkshuisvesting in Maastricht? (Graag hierbij ingaan op de situatie met en zonder een verdere verscherping van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties)
8. Indien dit niet duidelijk is, gaat het college dan de gevolgen in kaart brengen? Zo ja, op welke termijn en wanneer wordt de gemeenteraad hiervan geïnformeerd?

9. Wat betekent de brief en de daaruit vloeiende opdracht aan Woonpunt voor de prestatieafspraken voor 2016?
10. Welke stappen heeft het college genomen naar aanleiding van de toezichtbrief? En wat zijn de uitkomsten daarvan?
11. Welke stappen is het college van plan om nog te zetten naar aanleiding van de toezichtbrief? En op welke wijze zal dit een bijdrage leveren aan het voorkomen dan wel verminderen van de negatieve gevolgen voor de volkshuisvesting in Maastricht?
12. Hoe kijkt het college aan tegen het oordeel van de Aw in de toezichtbrief aan Servatius en Maasvallei?

met vriendelijke groet,  
namens de PvdA-fractie Maastricht,

Antoine van Lune

Nelleke Barning

## Actieplan 'betaalbaar wonen in Maastricht'

Te duur, te schaars, te slecht

### Inleiding

Sociale huurwoningen in Maastricht worden alsmaar duurder. Er zijn steeds minder sociale huurwoningen. En er wordt amper geld uitgegeven aan het onderhoud van betaalbare huurwoningen in Maastricht. Deze ontwikkelingen moeten een halt toegeroepen worden.

### Armoede

De laatste jaren hebben steeds meer mensen niet genoeg geld om van rond te komen. In 2013 liep het aantal op tot 726.000 huishoudens die rond moesten komen van een inkomen onder de lage inkomensgrens.<sup>1</sup> Het gaat om alle leeftijden, maar de impact op kinderen is nog groter dan die op volwassenen. Het is heel moeilijk om te ontsnappen aan armoede. Dat betekent dat mensen veroordeeld zijn tot langdurige armoede en dat de problemen toe- in plaats van afnemen. Mensen zijn in toenemende mate aangewezen op particulier initiatief (bijvoorbeeld de voedselbank) en daarmee zijn we terug in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Dat is voor de PvdA onacceptabel.

Een van de componenten die bijdragen aan het armoedeprobleem zijn de hoge woonlasten van huishoudens. In 2012 gaven huishoudens met een laag inkomen 37% van hun inkomen uit aan woonlasten (huur, gas, water en licht).<sup>2</sup> Dit betekent een fors deel van het inkomen van veel huishoudens en wat de PvdA-fractie betreft een te groot deel van het inkomen. Het is dan ook niet verbazingwekkend dat bijna een op de drie huishoudens met een laag inkomen in 2011, 2012 en 2013 aangeeft dat de woonlasten een zware financiële last zijn.<sup>3</sup> Dit toont wat de PvdA betreft het belang aan voor het in stand houden van voldoende betaalbare woningen, zodat Maastricht voor alle inkomensgroepen een prettige stad is om in te wonen.

### Betaalbare huurwoningen in Maastricht

Helaas blijkt uit het onderzoek van de PvdA Maastricht dat het aantal goedkope sociale huurwoningen in Maastricht tussen 2009 en 2013 met 2557 woningen is afgenomen. Tegelijkertijd stegen de huren van corporatiewoningen gemiddeld met 11,5 procent, ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 7,3%.<sup>4</sup> Hierdoor wordt de financiële last die inwoners met een laag inkomen ervaren, alleen maar groter. Terwijl de huur van sociale huurwoningen fors is gestegen, is er weinig uitgegeven aan onderhoud door de Maastrichtse woningcorporaties. De Maastrichtse woningcorporaties besteden twee maandhuren aan onderhoud in tegenstelling tot de gemiddelde woningcorporatie die drie maandhuren aan onderhoud besteedt.

---

<sup>1</sup> Armoedesignalement 2014, CBS/SCP, december 2014

<sup>2</sup> Id.

<sup>3</sup> Id.

<sup>4</sup> De gegevens zijn gebaseerd op de cijfers uit de jaarverslagen van corporaties en van het ministerie.

De verkoop van woningen, huurstijgingen en het gebrek aan onderhoud komt niet uit de lucht vallen. Servatius betaalt nu nog de rekening van het campus-debacle, Woonpunt wordt geconfronteerd met krimp in de Oostelijke mijnstreek en Maasvallei bouwt veel nieuwe woningen. Dit kost de corporaties veel geld. Daarnaast zijn de Maastrichtse corporaties gemiddeld €1455 per woning per jaar kwijt aan de kosten van personeel en andere bedrijfslasten, terwijl er ook een groot aantal corporaties is dat met €800 à €900 per woning per jaar de eigen organisatie kan betalen.

Naast alle lokale problemen en een veel te dure organisatie wordt er door de regering een verhuurdersheffing opgelegd. Effectief een belasting op sociale huurwoningen. In 2014 was deze heffing in totaal 1,1 miljard en de heffing loopt op in 2017 tot 1,7 miljard euro. Zo blijft er voor de woningcorporaties in Maastricht amper geld over en worden corporaties gedwongen om woningen te verkopen, huren fors te verhogen en te bezuinigen op onderhoud.

Wat brengt de toekomst? De gemeente Maastricht geeft aan dat het aantal inwoners de komende jaren niet zal toenemen, maar wel het aantal huishoudens. Dat komt doordat meer jongeren (studenten voornamelijk) een beroep doen op huisvesting en doordat de stad – net als heel Limburg – sterk vergrijsd. Beide ontwikkelingen hebben consequenties voor de gewenste woningvoorraad: meer woningen voor eenpersoonshuishoudens en voor ouderen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de kaderbrief 2015 aangegeven dat beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen van woningcorporaties topprioriteit is in 2016. Al in december 2014 waarschuwde wethouder van Grootheest voor het groeiende tekort aan betaalbare huurwoningen. Er is dus geen tijd om tot 2016 te wachten. De urgentie is te groot.

De PvdA-fractie stelt daarom de volgende maatregelen/acties voor:

1. **De huren moeten gelijk blijven of verlaagd worden: “De corporaties moeten stoppen met het (fors) verhogen van de huren van sociale huurwoningen”.**

*De Maastrichtse corporaties moeten het voorbeeld van andere corporaties volgen en een tot het inflatieniveau beperkte huurverhoging per direct doorvoeren. De huren mogen bij een wisseling van huurder niet verder verhoogd worden.*

2. **Geen verkoop van sociale woningen: “De corporaties moeten stoppen met het verkopen van woningen”.**

*Zo lang er een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen is, is het wat de PvdA-fractie betreft onacceptabel dat het huidige verkoopbeleid nog langer doorgang vindt. Daardoor wordt het tekort aan woningen alleen maar groter en de resterende woningen in het bezit van corporaties zijn minder beheersbaar door versnippering van het bezit.*

3. **De kosten moeten omlaag: “De corporaties moeten het mes in eigen vlees zetten.”**

*De corporaties in Maastricht zijn te duur. Ze zijn veel te veel geld kwijt aan de kosten van de eigen organisatie. Er zijn voldoende corporaties die hebben laten zien dat het goedkoper kan. De PvdA-fractie is van mening dat hierbij de directeur-bestuurder van de corporatie het goede voorbeeld dient te geven en een lager loon dient te accepteren.*

**4. Er moet een einde komen aan de extra belasting betaalbare huurwoningen.**

*De PvdA-fractie is van mening dat de verhuurdersheffing een desastreus effect heeft op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Wij zullen daarom in een motie de gemeenteraad om een uitspraak vragen tegen de verhuurdersheffing. Wij zullen landelijk binnen de PvdA pleiten om de verhuurdersheffing te verminderen dan wel af te schaffen. De PvdA-fractie ziet mogelijkheden om het beleid met betrekking tot de verhuurdersheffing aan te passen. De verhuurdersheffing kan vervangen worden door een investeringsverplichting van de corporatie met dezelfde financiële omvang als de verhuurdersheffing. Deze aanpassing is goed voor de:*

- a. Huurders*
- b. Bouw*
- c. Staat (BTW-opbrengsten en minder huursubsidie)*

10 juni 2015

