



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Leden van de raadscommissie
Stadsontwikkeling

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Ontwikkeling betaalbare voorraad

DATUM
17 december 2014

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
A. (Fred) Bunk

DOORKIESNUMMER
043 350 44 50

ONZE REFERENTIE
2014-49604

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 46 50

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

In de commissievergadering van 2 december heb ik toegezegd u te informeren over de ontwikkeling van de betaalbare voorraad huurwoningen. Met deze brief geef ik daaraan invulling.

Vooraf

De begrippen "ijzeren voorraad" -ook wel genoemd "kernvoorraad"- en "betaalbare voorraad" worden vaak door elkaar gehaald. Tot de ijzeren voorraad worden huurwoningen gerekend met een huur tot afgerond € 600 (de 2e aftoppingsgrens van de huurtoeslag: voor het deel van de huur dat boven deze grens uitkomt wordt -afhankelijk van de leeftijd en de huishoudensituatie- geen of slechts gedeeltelijk huurtoeslag gegeven). Tot de betaalbare voorraad worden huurwoningen gerekend met een huur tot afgerond € 700 (maximale huurgrens huurtoeslag). Dit is dezelfde grens die in de Herzieningswet wordt getrokken bij het bepalen van het woningmarktsegment waarop de corporaties zich primair moeten richten (het zogenaamde DAEB-segment). Het hoort dus tot de wettelijke kerntaak van de corporaties om huishoudens met een inkomen tot € 34.000 te huisvesten in de betaalbare voorraad tot € 700 (prijspeil 2014).

In 2010 hebben de corporaties aangegeven -door diverse ontwikkelingen daartoe gedwongen- geen garantie-afspraken over de betaalbare voorraad meer te kunnen maken, maar deze slechts te zien als inspanningsverplichting. De gemeente is daar bestuurlijk niet mee akkoord gegaan, omdat dit door de gemeente als de primaire kerntaak van de corporaties wordt gezien.

Een uitgebreid onderzoek naar de gewenste omvang van de betaalbare voorraad in Maastricht is voor het laatst gemaakt in 2009 (rapport RIGO). De uitkomsten daarvan zijn destijds uitgebreid met de raad besproken. In dit rapport is ook een doorkijk opgenomen naar de gewenste ontwikkeling in de toekomst. Aan de hand daarvan kon worden bepaald hoeveel "schuifruimte" er was, dat wil zeggen met hoeveel woningen de betaalbare voorraad zou kunnen krimpen zonder onder het minimaal aantal benodigde woningen te zakken.

Ontwikkeling



DATUM
17 december 2014

Bij het berekenen van de ontwikkeling van de doelgroep is uitgegaan van een tot 2015 ongunstig economisch ongunstig scenario met een dalende koopkracht. Na 2015 werd de inkomensontwikkeling positiever ingeschat (koopkrachtontwikkeling 0). Dat ziet u in onderstaand schema terug in de krimp van de doelgroep na 2015. Als ook in de daling van het aantal benodigde betaalbare huurwoningen na 2015.

Bij het bepalen van de benodigde betaalbare voorraad is rekening gehouden met het feit dat enerzijds veel huishoudens behorend tot de doelgroep in een koopwoning of particuliere huurwoning wonen (waarvan een deel in een dure huurwoning; dit wordt ook wel "dure scheefheid" genoemd) en anderzijds veel huishoudens met een hoger inkomen in een betaalbare huurwoning wonen (dit wordt "goedkope scheefheid" genoemd).

	Doelgroep (<34.000) (RIGO)	Benodigde betaalbare huurvoorraad (RIGO)	Werkelijk (opgave corporaties)	Vershil = schuifruimte
2009	38.600	21.400	22.500	+1.100
2012	40.750	21.700	22.100	+400
2015	41.250	21.950	21.200*	-750
2020	39.700	21.100	nrb	nrb

*dit is de voorraad per 1/1/2014; ontwikkeling 2014 is nog onbekend

Door enerzijds een groei van de doelgroep en anderzijds een daling van de voorraad zien we een (theoretisch) overschot in de loop van de jaren omslaan naar een (theoretisch) tekort in 2015. Theoretisch in de zin dat dit getal niet veel zegt over het feitelijke aantal woningen dat jaarlijks via het Woningbureau wordt verdeeld.

Niet vermeld in het overzicht is dat binnen de totale betaalbare voorraad het aandeel goedkope woningen met een huur tot € 350 de afgelopen jaren snel is gedaald. .

Opgemerkt wordt dat veronderstellingen over de ontwikkeling van de goedkope scheefheid van invloed zijn op de omvang van de schuifruimte. Een afname van de goedkope scheefheid leidt tot meer woningen voor de doelgroep en dus een groter overschot, c.q. kleiner tekort.

Uit cijfers van het rijk blijkt dat de goedkope scheefheid (aandeel inkomens boven de € 34.000 in de betaalbare huursector) in Maastricht 23% is. Het gaat om bijna 5.000 huishoudens. Stel dat de nieuwe inkomensnorm bij de toewijzing van sociale huurwoningen en de inkomensgerelateerde huurverhogingen leiden tot een afname van deze scheefheid, dan komen er meer woningen beschikbaar voor de doelgroep.

Een daling van het huidige scheefheidspercentage met 1% leidt tot een vergroting van de schuifruimte met ruim 200 woningen. Om het theoretisch berekende tekort van 2015 terug te brengen naar 0 zou de goedkope scheefheid met 3,5% moeten dalen naar minder dan 20%. Uit de praktijk blijkt de goedkope scheefheid over de loop van de jaren overigens redelijk stabiel. Dat komt onder andere omdat er weliswaar passend wordt toegewezen, maar het huishoudinkomen na de woningtoewijzing vaak stijgt en velen daarna niet verhuizen naar een duurdere woning.

Daarnaast is er de dure scheefheid. Volgens het Woon2012 woont 7% van de doelgroep in een huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens. Specifieke cijfers voor Maastricht ontbreken, maar in het algemeen is deze dure scheefheid in de particuliere sector veel groter dan in de sociale huursector. In Maastricht wonen ca. 5.000 doelgroepshuishoudens in de particuliere huursector. Een deel van hen woont te duur en zou eigenlijk betaalbaar gehuisvest moeten worden. Met andere



DATUM
17 december 2014

woorden: wanneer scheefheid betrokken wordt bij het bepalen van de noodzakelijke betaalbare huurvoorraad moet er zowel worden gekeken naar het verminderen van hogere inkomens in goedkopere sociale huurwoningen als het verminderen van lagere inkomens in dure (met name particuliere) huurwoningen.

Oorzaken afname betaalbare voorraad

	2009-2011	2012-2014
Af: sloop	-270	-395
Af: verkoop	-325	-472
Af: huurbeleid	-300	-418
Bij: nieuwbouw	+450	+390
SALDO	-445	-895

De afname van de betaalbare voorraad wordt veroorzaakt door sloop, verkoop en huurverhogingen. Uit het overzicht blijkt dat in beide perioden alle ongeveer even zwaar meetellen bij de afname. De nieuwbouw is in de jaren 2012-2014 ongeveer even groot als de sloop. De afname is in de jaren 2012-2014 veel groter dan in de periode 2009-2011.

Naar nieuwe afspraken over betaalbaarheid

Gemeente en corporaties zijn met elkaar een proces ingegaan om te komen tot prestatieafspraken "nieuwe stijl". Binnen de nieuwe wettelijke kaders, gebaseerd op gelijkwaardige samenwerking, openheid en wederzijds vertrouwen. Voor de invulling van de samenwerking zijn vijf prioritaire thema's benoemd, waaronder betaalbaarheid en duurzaamheid. Onderdeel van de opdracht voor de werkgroep van gemeente en corporaties die hiermee aan de slag gaat is het bepalen van de gewenste omvang van de betaalbare voorraad voor de komende jaren. Op de uitkomsten daarvan kan ik niet vooruitlopen. In ieder geval zal daarbij duidelijk moeten worden gemaakt in welke mate er aan de "knoppen" van sloop, verkoop, huurbeleid en nieuwbouw gedraaid kan worden om de betaalbare voorraad de komende jaren op peil te houden. En welke gevolgen dit heeft voor de mogelijkheden van de corporaties om te investeren in de verbetering en vernieuwing van hun woningvoorraad.

Ik hoop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest,
wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu