



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Partij Veilig Maastricht
de heer R.A.H. Betsch
de heer J. Voorst
de heer P. Ruijters

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake verkoop sociale
huurwoningen door coöperaties.
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
30 oktober 2024
Verzonden: 30-10-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.03408

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heren Betsch, Voorst en Ruijters,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Zijn er in Maastricht ook woningcoöperaties die sociale huurwoningen omzetten van sociale huurwoningen naar koopwoningen? Zo ja, over hoeveel woningen hebben wij het dan?

Antwoord 1:

Ja, hoewel dit gaat om lage aantallen. Er zijn in Maastricht in 2023 8 woningen door de woningcorporaties verkocht (4 Servatius, 2 Maasvallei, 2 Woonpunt). Bij verkoop van woningen door corporaties heeft het altijd de voorkeur om allereerst te verkopen voor zelfbewoning of aan een corporatie (zodat deze sociaal blijft verhuurd). Dit is per 1 juli 2024 ook landelijk geregeld in verkoopregels (bron: <https://aedes.nl/vastgoedsturing/nieuwe-regels-verkoop-sociale-huurwoningen-definitief>). Voor de afgelopen vier jaar (2020-2023) gaat het om 50 woningen die de corporaties hebben verkocht.

Vraag 2:

Wat is de gemiddelde verkoopprijs van een sociale huurwoning indien deze op de markt komt in Maastricht?

Antwoord 2:

De verkoopprijs van verkochte corporatiewoningen wordt niet door de gemeente gemonitord. De Maastrichtse corporaties verkopen marktconform en dus allereerst voor zelfbewoning (niet aan particuliere verhuurders / ontwikkelaars) of mede corporaties. Inkomsten uit verkoop vloeien in Maastricht terug naar de sociale huurwoningvoorraad door nieuwbouw of renovatie. Corporaties hebben namelijk geen winstoogmerk.

Vraag 3:

In welke wijken worden de meeste sociale huurwoningen verkocht?



DATUM
30 oktober 2024

Antwoord 3:

Op basis van de meerjarige prestatieafspraken [Meerjarige prestatieafspraken 2022-2026](#) is in 2021 afgesproken dat de corporaties in de periode 2022-2026 in het totaal 37 woningen voornemens zijn te verkopen. Uit navraag bij de woningcorporaties blijkt dat in 2020-2023 de meeste woningen verkocht zijn in de buurt Malpertuis (7 woningen). In de overige buurten gaat het om de volgende aantallen:

Buurt	Aantal woningen die de corporaties hebben verkocht in de periode 2020-2023
Malpertuis	7
De Heeg	6
Wyck	5
Itteren	4
Heer	4
Limmel*	4
Mariaberg	4 (3 niet-sociale huur)
Jekerdal	3
Caberg	3
Daalhof	3
Centrum	2
Scharn	1
Wittevrouwenveld	1
Brusselsepoort	1
Nazareth	1
Borgharen	1

* De verkoop van de woningen in Limmel is gerelateerd aan de aankoop van woningen bij Hoolhoes door Servatius. Servatius verkoopt binnen die afspraak op termijn 19 additionele sociale huurwoningen in Limmel. De verkoop vindt plaats nadat de huur door de zittende huurder is opgezegd (tenzij de zittende huurder zelf wil kopen).

Vraag 4:

In het item van Nieuwsuur werd geschetst dat de reden voor de verkoop is dat er dan een mix ontstaat van sociale huur- en koopwoningen. Is dit ook een reden voor de verkoop van genoemde woningen in Maastricht?

Antwoord 4:

Nee, op dit moment worden er nog geen sociale huurwoningen verkocht door de Maastrichtse woningcorporaties om een andere mix van woningtypes (koop/sociale huur) te verkrijgen.

Vraag 5:

Een andere reden die in het item werd aangegeven was dat coöperaties de vrijgekomen gelden gebruiken om leningen aan te gaan voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Is het college het eens met deze vorm van investeren? Zo ja, waarom? En zo nee, waarom niet?

Antwoord 5:

Het college ziet geen bezwaar in beperkte verkoop waarbij de gelden die vrijkomen worden gebruikt voor het ontwikkelen van nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast is vastgelegd in de meerjarige prestatieafspraken dat voor alle corporaties geldt dat zij enkel passief verkopen (wanneer de woning leeg komt te staan als de huurder zelf de huur heeft opgezegd).



DATUM
30 oktober 2024

Vraag 6:

Is het college bereid met ons na te denken hoe wij dit in Maastricht kunnen beperken en dit in beleidsregels kunnen vastleggen? Indien nee, waarom niet?

Antwoord 6:

De huidige praktijk laat zien dat de verkoop van sociale huurwoningen in Maastricht zeer beperkt is. Verder zijn er afspraken met de woningcorporaties over de beoogde verkoop van sociale huurwoningen (zie ook beantwoording vraag 3). In 2025 worden er nieuwe afspraken gemaakt voor de periode tot 2030. Het niet op voorhand beperken van de verkoop van sociale huurwoningen is in lijn met het advies uit het interdepartementaal beleidsonderzoek woningbouw en grond (Bron (origineel rapport): [Tussenrapportage IBO woningbouw en grond](#) & (samenvattend nieuwbericht): [IBO: heroverweeg verbod op verkoop sociale huurwoning door gemeenten - Stadszaken.nl](#)).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen