



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Toekenning 11,3 miljoen euro uit het volkshuisvestingsfonds voor Nazareth, Mariabergen, Pottenberg	16 december 2024 Verzonden: 16-12-2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
REC (Rens) Lagerweij	043 350 4291	2024.04249
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Rens.Lagerweij@maastricht.nl		---

Geachte mevrouw Blom,

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

Vraag 1:

Hoe ziet het college de groeiende ongelijkheid tussen huiseigenaren, die profiteren van waardeinstijgingen, en huurders, die steeds minder betaalbare opties hebben? Hoe past dit project binnen een bredere visie om deze kloof te verkleinen?

Antwoord 1:

In het coalitieakkoord is opgenomen dat de scheidslijn tussen rijk en arm en de schuldenproblematiek die daarbij steeds vaker optreedt, een zorg is voor een groeiende groep Maastrichtenaren, ook in de middenstand en in de middengroepen in onze stad.

Met dit project willen we inwoners ondersteunen in de goedkoopste koopwoningen van Maastricht.

Het betreft verouderde koopwoningen met gemiddeld de energielabels G t/m D. Veel van deze woningen betreffen appartementen, en zijn onderdeel van een vereniging van eigenaren (hierna afgekort tot VvE). VvE leden moeten gezamenlijk – via onder andere de maandelijkse VvE bijdrage – sparen voor onderhoud aan het gebouw en aan gemeenschappelijke installaties en/ of voorzieningen. Opgebouwde reserves zijn vaak onvoldoende om de verduurzamings- en onderhoudsslag die nu nodig is te kunnen slaan. Dit betekent dat groot onderhoud en verduurzaming een aanvullende bijdrage van de VvE leden of een forse ophoging van de maandelijkse bijdrage tot gevolg heeft en hierdoor veelal niet van de grond komt.

Dit project richt zich op:

- 1. slecht geïsoleerde appartementencomplexen (gemiddeld energielabel D of lager) van 30 jaar en ouder), met een lage WOZ-waarde binnen een grote VvE (3 wooneenheden of meer).*
- 2. slecht geïsoleerde grondgebonden woningen en appartementen in kleine VvE's (of zonder VvE) van 30 jaar en ouder, en met een lage WOZ-waarde.*

Schriftelijke vragen



DATUM
16 december 2024

Vraag 2:

Hoe rechtvaardigt het college in dat licht het gebruik van publieke middelen om het particuliere woningbezit te verduurzamen, terwijl veel huiseigenaren vaak al (relatief) vermogend zijn door waardestijgingen van hun woningen?

Antwoord 2:

De publieke middelen die de gemeente heeft ingezet als cofinanciering voor het verkrijgen van deze subsidie waren reeds bedoeld voor het verduurzamen van woningen en om de publieke ruimte een kwaliteitsimpuls te geven (zie antwoord 6).

Het college rechtvaardigt het gebruik van gemeentelijke- en rijks gelden om verouderde particuliere woningen met een lage WOZ-waarde en een laag energielabel op te knappen omdat:

- 1. De woonvoorraad die we met deze middelen willen aanpakken is vaak dermate verouderd dat er nu een stevige uitdaging op het vlak van energietransitie, transformatie en renovatie ligt. De woningcorporaties investeren al fors in deze buurten.*
- 2. Woningen met een lagere WOZ-waarde zijn vaak bewoond door bewoners die net niet in aanmerking komen voor sociale huur. Voor deze doelgroep is deze financiële bijdrage noodzakelijk, omdat zij verduurzaming en onderhoud naar verwachting niet zelf kunnen bekostigen en door de hoge energie en warmte prijzen nu mogelijk te kampen hebben met energiearmoede.*
- 3. Door deze financiële impuls verduurzamen deze woningen eerder en mogelijk beter. Dat komt de woonkwaliteit, energierekening, klimaatdoelen en de uitstraling naar de fysieke leefomgeving ten goede.*
- 4. Door het aanpakken van deze woningen kunnen buurtbewoners doorstromen naar de verbeterde woningen. Dit niet alleen in het kader van de vergrijzing, maar ook vanwege jongeren die graag willen blijven wonen op de plek waar zij zijn opgegroeid.*
- 5. Tot slot draagt woningverbetering bij aan het leefklimaat voor personen met een kwetsbare gezondheid (minder kou of hitte in huis).*

Vraag 3:

Is onderzocht in hoeverre particuliere eigenaren hun overwaarde kunnen aanspreken via hypotheek om onderhoud en verduurzaming te bekostigen? Zo ja, wat waren de resultaten?

Antwoord 3:

In de aanvraag is opgenomen dat de woningeigenaren een eigen bijdrage moeten betalen. Gezien de beperkte aanvraagtijd van het volkshuisvestingsfonds is het aanspreken van overwaarde voor die eigen bijdrage nog niet onderzocht voor dit project.

De mogelijkheid om overwaarde in te zetten voor deze eigen bijdrage wordt in het geval van de woningen in een grotere VvE (doelgroep 1) erg complex aangezien de financiering van onderhoud en verduurzaming in gezamenlijkheid moet plaatsvinden en de bewoners verschillende hypotheek en financiële situaties hebben.

Voor grondgebonden woningen (doelgroep 2) kan dit wel een interessante aanvulling zijn op de middelen van het Volkshuisvestingsfonds. Of het aanspreken van overwaarde een wenselijke én uitvoerbare optie is om verduurzaming te bekostigen, wordt momenteel al onderzocht binnen het uitvoeringsprogramma Energie- en Warmtetransitie. Als de resultaten positief zijn kan dit middel een onderdeel zijn van de projectuitwerking en uitvoering.



DATUM
16 december 2024

Vraag 4:

Welke garanties zijn er dat deze publieke investering niet zal leiden tot verdere stijging van de woningprijzen, waardoor woningen in deze buurten nog minder betaalbaar worden voor starters en huurders?

Antwoord 4:

Die garanties zijn niet te geven. Het project betreft allereerst het verbeteren van isolatie richting de [standaard voor woningisolatie](#). Deze standaard is vergelijkbaar met energielabel A of B. Dit ligt in lijn met de investeringen die de woningcorporaties in deze buurten doen. Daarnaast wordt noodzakelijk onderhoud aan de buitenzijde van de woning aangepakt en wordt de buitenruimte verbeterd.

Het is niet te voorspellen wat de directe en indirecte impact van deze maatregelen gaat zijn op de waardestijging van de woningen in deze buurten. Net als dat er geen garantie is te geven dat de woningwaarde niet stijgt zonder maatregelen, of daalt wanneer er geen investeringen plaatsvinden in de leefomgeving of kwaliteit van de buurt.

Mochten koopwoningen in prijs stijgen doordat de kwaliteit van de buurt en de woningen verbeteren kan dit zorgen voor doorstroom binnen de eigen buurt doordat bewoners verhuizen, maar ook nieuwe doelgroepen aantrekken waardoor er een meer diverse verdeling van bewoners in de buurten plaatsvindt. Het verbeteren van de leefbaarheid door de aanpak van de huidige woningvoorraad in de buurten Nazareth, Pottenberg en Mariaberg is verder in lijn met de in 2022 door de raad vastgestelde [Gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken Woningcorporaties](#) en draagt bij aan de doelstelling om gemengde wijken met voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningbouw voor diverse doelgroepen te creëren.

Vraag 5:

Zijn er alternatieve bestedingen van deze middelen overwogen, zoals het uitbreiden van betaalbare sociale huurwoningen of het ondersteunen van juist huurders met verduurzamingsmaatregelen?

Antwoord 5:

Het uitbreiden of opknappen van betaalbare sociale huurwoningen past niet goed binnen de voorwaarden van deze tranche van het Volkshuisvestingsfonds. Voorafgaand aan het indienen van de subsidieaanvraag hebben we daarover gesproken met de woningcorporaties. In een eerdere tranche van het Volkshuisvestingsfonds waren er wel mogelijkheden voor het verduurzamen van sociale huurwoningen (in combinatie met particulier bezit) en hebben we deze mogelijkheden ook benut (zie [Raadsinformatiebrief: 4,8 miljoen Volkshuisvestingsfonds voor Maastricht-West](#)).

Vraag 6:

Waar haalt het college het bedrag van de cofinanciering door de gemeente van 4,8 miljoen vandaan, en hoe draagt het college er zorg voor dat deze cofinanciering van 4,8 miljoen niet ten koste gaat van andere essentiële sociale voorzieningen?

Antwoord 6:

Om binnen de aanvraagtermijn te kunnen voldoen aan de eis voor afdoende cofinanciering zijn reeds beoogde investeringen in deze buurten, die raakvlakken hebben met de subsidievoorwaarden specifiek gelabeld voor de subsidieaanvraag (exclusief BTW):



DATUM
16 december 2024

- € 900.000 *Restbudget Gemeentelijk Noodfonds Energiekosten (beoogde verduurzaming bestaande woningvoorraad)*
- € 800.000 *Klimaatbegroting (beoogde verduurzaming bestaande woningvoorraad)*
- € 1.300.000 *Waterprogramma (beoogde investering in rioolverbetering)*
- € 1.650.000 *Verhardingen (beoogde investering in wegverbetering)*
- € 250.000 *Mobiliteit en vergroening (beoogde investering in vergroening)*

Vraag 7:

Hoe is het college van plan de woningbezitters die in aanmerking komen voor een bijdrage uit het fonds te selecteren, of komt iedere woningbezitter in de genoemde wijken in aanmerking?

Antwoord 7:

Nee, niet iedere woningbezitter komt in aanmerking. Dit project richt zich op 2 doelgroepen, zoals beschreven in antwoord 1.

Vraag 8:

Moeten de geselecteerde kandidaten ook een deel van de kosten zelf bijdragen, of vergoedt de gemeente de gehele kosten voor de verduurzaming? In het eerste geval, welk percentage van de kosten dienen zij zelf op te brengen?

Antwoord 8:

In het project proberen we een zo hoog mogelijk deelnamepercentage te bereiken zodat we zoveel mogelijk woningen aanpakken. Daarbij vinden we het belangrijk dat ook eigenaren met weinig financiële mogelijkheden de kans krijgen om mee te doen.

In de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds is gerekend met 15% eigen bijdrage voor de grote VvE's (doelgroep 1) en 35% eigen bijdrage voor de grondgebonden woningen (doelgroep 2). De komende tijd wordt een plan van aanpak opgesteld waarin de eigen bijdrage en de eventuele ondersteuning daarbij nader wordt uitgewerkt.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand