



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake grootschalige
leegstand Caberg vanwege vochtproblemen
na renovatie door Woonpunt.

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

DATUM
19 mei 2025
Verzonden: 20-05-2025

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

FAXNUMMER

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2025.01298

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

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

Vraag 1:

Is uw college op de hoogte van de langdurige leegstand van sociale huurwoningen in de Robert Graaflandlaan en Henri Jonaslaan in Caberg? Zo ja, sinds wanneer? Zo nee, bent u bereid zich hierover te laten bijpraten en de raad daarover te informeren?

Antwoord 1:

Nee, niet van de leegstand, wel van de renovatie. Wij hebben inmiddels contact gezocht met Woonpunt en hen gevraagd om meer informatie. Het gaat om een project van 105 woningen aan de Henri Jonaslaan, Gilles Doyenstraat en Robert Graaflandlaan. Deze woningen zijn door de renovatie voorzien van energielabel A, nieuwe kozijnen met HR++ glas en dak-, gevel- en glasisolatie. In 2024 zijn de woningen opgeleverd. Na de renovatie bleek dat bestaande vochtproblematiek niet was opgelost door de renovatie en dat er nieuwe vochtproblemen waren ontstaan. 23 van de 105 woningen staan daarom nu leeg. Deze woningen worden nu eerst gedroogd en opgeknapt voordat ze voor verhuur (waarschijnlijk na de zomer van 2025) worden aangeboden.

Vraag 2:

Kan uw college voor de raad schetsen hoeveel sociale huurwoningen er in Maastricht momenteel langdurig leegstaan (langer dan 6 maanden), uitgesplitst per corporatie en wijk?

Antwoord 2:

We hebben deze informatie bij de woningcorporaties opgevraagd. Woonpunt heeft geen langdurige leegstand anders dan de woningen in Caberg of woningen die in het kader van renovatie/herstructurering langdurig leegstaan. Ook in het kader van leefbaarheid kunnen woningen langdurig leegstaan. Denk daarbij aan een inloopwoning voor de buurt. Servatius, Maasvallei en Wonen Limburg geven aan dat langdurige leegstand in de sociale huur, zonder aanwijsbare reden, niet aan de orde is in Maastricht.

Schriftelijke vragen



DATUM
19 mei 2025

Vraag 3:

Hoe beoordeelt uw college het feit dat woningcorporatie Woonpunt woningen leeg laat staan vanwege vochtproblemen en wacht tot ook de allerlaatste huurders vertrokken zijn – hetgeen nog jaren kan duren – voordat zij structurele actie gaat ondernemen, terwijl er sprake is van een grote wooncrisis? Deelt u de mening van de SP dat dit onacceptabel is en dat er met spoed naar alternatieve opties gekeken moet worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Het college beoordeelt dit feit als onjuist. Woningcorporatie Woonpunt wacht niet met herstel of structurele actie tot de allerlaatste huurders vertrokken zijn. Zij willen met de zittende huurders afspraken maken om bij wie dat nodig is hun woning verder te herstellen en zijn voornemens de leegstaande woningen na de zomer weer te verhuren nadat deze droog en hersteld zijn. Daarom delen wij de mening van de SP niet.

Vraag 4:

Is het college bereid om met Woonpunt in gesprek te gaan over een versnelde en structurele aanpak van de vochtproblemen in de wijk Caberg, zodat deze woningen snel weer verhuurbaar worden? Zo ja, op welke termijn mogen wij een dergelijk gesprek tegemoet zien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Ambtelijk is er naar aanleiding van deze casus contact opgenomen met Woonpunt. Woonpunt wil na de zomer de nu leegstaande woningen weer aanbieden voor verhuur en de andere woningen met vochtproblemen in verhuurde staat in samenspraak met de huurder aanpakken. Daarmee is een structurele aanpak van de vochtproblematiek in Caberg opgestart. Woonpunt geeft aan dat er tijd nodig is om de woningen te laten drogen en te herstellen. Aangezien Woonpunt actie onderneemt, ziet het college geen aanleiding om hierover nader in gesprek te gaan.

Vraag 5:

Welke rol heeft de gemeente gehad bij de renovatieplannen van de woningen in Caberg? En hoe beoordeelt het college achteraf de kwaliteit en gevolgen van deze renovaties, in het licht van vergelijkbare problematiek op onder andere het Old Hickoryplein?

Antwoord 5:

De gemeente heeft de vergunning die Woonpunt heeft ingediend om te renoveren beoordeeld en na integrale toetsing verleend. Bij de oplevering van de gerenoveerde panden heeft de gemeente gecontroleerd of de werkzaamheden uitgevoerd zijn volgens de verkregen vergunning. Het college heeft beoordeeld dat de kwaliteit van de uitgevoerde renovatie in lijn is met de afgegeven vergunning. Het isoleren en renoveren van bestaande woningen is maatwerk, waardoor uitgevoerde aanpassingen soms onbedoelde neveneffecten (zoals vocht) kunnen hebben. Woonpunt wil zo snel mogelijk de nu leegstaande woningen drogen, opknappen en verhuren.

Vraag 6:

Is er in het verleden onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van sloop en nieuwbouw in plaats van renovatie voor de betreffende woningen uit 1951? Zo ja, kunnen de resultaten daarvan met de raad gedeeld worden? Zo nee, bent u bereid dat alsnog te (laten) doen?



DATUM
19 mei 2025

Antwoord 6:

Woonpunt geeft aan dat het sloop- en nieuwbouwscenario besproken is met (een afvaardiging van) bewoners. Hier bleek echter weinig draagvlak voor. De uitgevoerde onderzoeken naar zowel sloop en nieuwbouw als renovatie lieten als resultaat zien dat beide opties (financieel en technisch) mogelijk zijn. Uiteindelijk is afgezien van sloop en nieuwbouw omdat renovatie de voorkeur had van de (afvaardiging van) bewoners.

Vraag 7:

Welke stappen gaat uw college nemen om langdurige leegstand in de sociale huursector structureel tegen te gaan, en bewoners in getroffen wijken meer inspraak en bescherming te geven bij renovatieprojecten?

Antwoord 7:

De structurele leegstand in Maastricht is zeer laag en dalende (zie antwoord 8). Daarom is het college niet voornemens stappen te ondernemen om langdurige leegstand in de sociale huursector te verlagen.

Voor wat betreft het beschermen van bewoners bij renovatieprojecten is dit geregeld in de [Wet op het overleg huurders verhuurder](#). De corporaties geven verder aan dat bij projectmatige ingrepen in hun woningportefeuille (renovatie, verduurzaming en herstructurering) bewoners altijd aan de voorkant en gedurende het proces worden betrokken. De afspraken die zij daarover maken zijn geformaliseerd in het Sociaal Plan en het Planbesluit en worden uitgewerkt en vastgelegd in een Planbesluit per project. Hier hebben zowel de huurdersvereniging als de betreffende bewonerscommissie een rol en verantwoordelijkheid in.

Vraag 8:

Bent u met de SP van mening dat het voor dit soort situaties wellicht toch handig zou zijn als de gemeente Maastricht een Leegstandsverordening zou kennen? Zo ja, bent u bereid om alsnog een Leegstandsverordening te doen opstellen en deze nog dit jaar aan de gemeenteraad voor te leggen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8:

Nee, daarin verschillen wij van mening. De structurele leegstand (= langer dan 1 jaar leeg) bedroeg in 2024 0,76%. Dit percentage is jaren dalende. In 2012 heeft het college, met een leegstandspercentage van 5%, geen aanleiding gezien om in Maastricht een leegstandsverordening op te stellen. Nu de structurele leegstand alleen maar lager is geworden, is deze aanleiding er volgens het college nog steeds niet (zie ook antwoord 7, [antwoord raadsragen SP Rapport Bouwen op Wonen](#), verstuurd op 15 januari 2025).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen