



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming

Besproken met wethouder van Grootheest op 27 mei 2014

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Zienswijze voornemen 3e tranche complexgewijze verkoop Servatius

1. Aanleiding.

Servatius wil een aantal woningen complexgewijs aan derden (lees: anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of andere corporaties) verkopen. Op grond van rijksregelgeving is Servatius verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen aan de minister van Wonen en Rijksdienst. Onderdeel van de procedure is dat de corporatie vooraf een zienswijze van de gemeente hierover vraagt. Servatius vraagt nu om een zienswijze op de 3^e tranche.

Daarnaast vraagt Servatius in verband met de aanstaande verkoop van het woon-/bedrijfscomplex "Ridderbrouwerij" om een bevestiging van de 30 mei 2013 afgegeven positieve zienswijze op de 2^e tranche complexmatige verkoop, waarvan dit complex onderdeel uitmaakt (en die volgens rijksregels één jaar geldig is). Bij Servatius heeft zich namelijk voor dat complex een potentiële koper gemeld die op korte termijn wil kopen.

2. Relatie met bestaand beleid.

Over verkoop van individuele huurwoningen voert de portefeuillehouder wonen overleg met de corporaties. Afspraken hierover worden opgenomen in de jaarlijkse prestatieafspraken gemeente-corporaties. Het voornemen tot complexgewijze verkoop maakt geen onderdeel uit van deze afspraken. Op ambtelijk niveau is vooroverleg gevoerd over deze 3^e tranche.

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder corporaties woningen kunnen verkopen. De regels zijn in oktober 2013 bij rijkscirculaire aangepast. Verkoop van huurwoningen wordt hiermee conform het rijksbeleid verder versoepeld. Zo is het voor de woningcorporaties eenvoudiger geworden om geliberaliseerde woningen (liberalisatiegrens = grens huurtoeslag per 1 januari 2014 € 699,48) en op grond van het WoningWaarderingsStelsel (WWS) mogelijk te liberaliseren woningen te verkopen aan derden. Deze woningen hoeven niet meer eerst aan zittende huurders te worden aangeboden. De woningen moeten tegen marktwaarde worden verkocht. Voor verkoop aan derden is nog steeds toestemming van het rijk en een zienswijze van de gemeente nodig. De woningen in de 3^e tranche hebben alle, op één complex na, een huur die op grond van het WWS tot de geliberaliseerde sector kan worden gerekend (de feitelijke huur ligt overigens op dit moment m.u.v. twee complexen (ruim) onder de liberalisatiegrens).

Deze versoepeling past in het rijksbeleid voor corporaties. Dit beleid moet corporaties meer financiële ruimte geven en sluit aan bij de insteek om het taakveld van de corporaties te beperken tot de gereguleerde huursector. Voor de gemeente betekent dat - om te kunnen blijven sturen op de woningmarkt - nog meer belang moet worden gehecht aan het maken van goede prestatieafspraken over verkoop.



3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Verkoop van huurwoningen is een reguliere activiteit van corporaties en noodzakelijk vanwege de benodigde kasstromen. De gemeente beoordeelt de verkoop van huurwoningen op de meerwaarde voor het wonen. De gemeente moet daarbij een afweging maken tussen enerzijds de directe financiële opbrengsten die verkoop op de korte termijn genereert. Opbrengsten die ingezet kunnen worden voor de uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de lokale woonagenda (met name voor de herstructurering). En anderzijds de meer algemene gevolgen voor het wonen op de langere termijn. Wat dat laatste betreft beoordeelt de gemeente verkoop van huurwoningen aan de hand van de volgende criteria: 1) de toekomstwaarde van de te verkopen woningen en 2) de effecten op de betaalbare woningvoorraad.

Deze 3^e tranche bestaat uit 500 woningen in 19 complexen. Het gaat voornamelijk om grondgebonden woningen (471 woningen, de overige 29 zijn portieketagewoningen). In twee complexen worden niet alle woningen in de verkoop gezet. Primair omdat Servatius hier als eigenaar een belangrijke rol wil kunnen blijven spelen in de verdere ontwikkeling van deze complexen (bijvoorbeeld t.a.v. onderhoud).

Het overgrote deel van de woningen maakt(e) onderdeel uit van de vastgoedportefeuille voor individuele verkoop, die in 2010 aan de gemeente is voorgelegd en die toen a.d.h.v. de zogenaamde stoplichtenkaart door de gemeente als “groen” zijn beoordeeld, hetgeen betekende dat er vanuit de verwachte toekomstkwaliteit geen bezwaren waren tegen verkoop. Dat geldt nog steeds. Voor de complexen die niet in de stoplichtenkaart zijn opgenomen geldt dat deze qua kenmerken vergelijkbaar zijn met complexen die in de stoplichten als “groen” zijn beoordeeld, zodat ook hier geen bezwaar is tegen verkoop.

De analyse van het effect op de betaalbare voorraad leidt tot de conclusie dat de voorkeur uitgaat naar het door de nieuwe eigenaar doorexploiteren als huurwoningen. Hiervoor zijn drie redenen:

- Een groot deel van de woningen hoort tot de betaalbare huurvoorraad. Verkoop gaat ten koste hiervan, terwijl uit een ambtelijke analyse is gebleken dat er een tekort aan betaalbare huurwoningen voor de doelgroep dreigt te ontstaan. Daarbij wordt in overweging genomen dat de betaalbare voorraad huurwoningen de komende jaren, als gevolg van de verwachte sloop/nieuwbouw, individuele verkoop en huurverhogingen, ook al in omvang zal afnemen terwijl de doelgroep naar verwachting niet kleiner zal worden.
- De huidige woningmarktomstandigheden leiden tot een toename van de vraag naar huurwoningen. Niet alleen in het betaalbare segment, maar ook in het middeldure segment. En extra verkopen van goedkope woningen zullen de situatie op de koopwoningenmarkt er niet beter op maken.
- Door het toewijzingsbeleid van corporaties zijn inkomens boven de € 34.000 aangewezen op woningen in de vrije sector. Voor met name de middeninkomens tot ca. € 43.000 zijn er nu weinig alternatieven (er zijn weinig huurwoningen vlak boven de liberalisatiegrens en koop is financieel vaak niet haalbaar zonder inbreng van eigen geld). De te verkopen woningen zijn uitermate geschikt om te verhuren aan de middeninkomens. Daarmee wordt er - conform rijksbeleid - ook een bijdrage geleverd aan het bestrijden van de “scheefheid” (inkomens > € 34.000 in woningen onder de liberalisatiegrens).



Evenals bij de beoordeling van vorige tranches die eerder aan het college zijn voorgelegd zijn er grofweg de volgende opties:

- Zonder nadere voorwaarden volledig instemmen met de verkoop uit het oogpunt van maximale financiële opbrengsten voor Servatius. De gemeente en de corporaties willen dat de herstructurering met kracht wordt doorgezet. Beide partijen proberen hiervoor zoveel mogelijk gelden overeind te houden. Servatius is gezien de moeilijke financiële positie gebaat bij het “omzetten van stenen in geld”. Een positieve zienswijze ondersteunt dat. De verwachte gevolgen voor de verdere toekomst, die per definitie niet helemaal vast kunnen staan, worden daaraan ondergeschikt gemaakt.
- Volledig afwijzen van verkoop uit het oogpunt van de verwachte negatieve gevolgen voor zowel de individuele bewoners als de gemeente. Met andere woorden: het maatschappelijk belang op de lange termijn gaat voor op het financiële belang op de korte termijn.
- Een tussenweg waarbij evenwicht wordt gezocht tussen de korte en de lange termijn. In welke mate dit effect zal hebben op de financiële opbrengsten valt niet op voorhand te zeggen.

De analyse van de voorgenomen verkoop laat zien dat er geen zwaarwegende bezwaren tegen de complexmatige verkoop als zodanig zijn. Maar vervolgens uitponden heeft een aantal negatieve effecten.

Voorgesteld wordt daarom voor de derde optie te kiezen, mede omdat niet vooraf vaststaat dat dit zal leiden tot een lagere financiële opbrengst van de verkoop. Verkoop aan individuele bewoners en partijen die direct willen uitponden wordt vanwege de hiervoor beschreven argumenten afgekeurd. Met de verkoop aan andere corporaties en andere partijen die aantoonbaar de woningen langdurig willen blijven exploiteren als huurwoning en bereid en in staat zijn te investeren in extra kwaliteit kan worden ingestemd.

Over twee complexen zijn aparte opmerkingen te maken.

Complex Parallelweg

Deze woningen zijn gewaardeerd als een kenmerkend gemeentelijk monument. Het is van belang dat de architectonische eenheid hiervan wordt bewaard. Wij vragen daarom aandacht voor de wijze waarop bij individuele uitponning het buitenonderhoud collectief op elkaar kan worden afgestemd.

Complex Tongersestraat

Het complex Tongersestraat is een geval apart. Wij zijn tegen individueel uitponden hiervan. Nu en in de toekomst. Wij verwachten met deze kleine eenheden (van gemiddeld 28 m², die volgens onze informatie (deels of volledig) kamergewijs worden verhuurd) in de toekomst problemen bij het woningonderhoud en behoud van voldoende woningkwaliteit, gezien de doelgroep die bij deze woningen past. Het oprichten van een Vereniging van Eigenaren is bij individueel uitponden verplicht, maar zolang er geen wettelijke verplichting is hoe groot het onderhoudsfonds zou moeten zijn, biedt dat te weinig garanties op goede onderhoud. Dat betekent dat voor dit complex in de verkoopovereenkomst een verbod op individueel uitponden moet worden opgenomen.

Het rijk eist bij verkoop aan derden een volkshuisvestelijke onderbouwing. Een onderbouwing die verder moet gaan dan de verwachting dat verkoop aan derden meer geld zal opleveren. Servatius heeft deze onderbouwing ingediend. De kern hiervan is dat naast commerciële partijen ook andere woningcorporaties kunnen meedoen.

In de eerste en tweede tranche complexverkoop heeft zich overigens geen woningcorporatie gemeld. Ondanks deze ervaring zullen in deze 3^e tranche andere woningcorporaties de gelegenheid worden geboden om te reageren op hun verkoopaanbod.



4. Duurzaamheid en gezondheid.

N.v.t.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.

9. Financiën

N.v.t.

10. Voorstel.

Met bijgaande brief aan Servatius de zienswijze van het college kenbaar te maken.

11. Vervolg / Planning.

Servatius verzoekt de gemeente haar zienswijze voor wat betreft de verkoop van het woon- en bedrijfscomplex "Ridderbrouwerij" vóór 13 juni 2014 af te geven.

Na het kenbaar maken van onze zienswijze zal Servatius beide verzoeken tot verkoop indienen bij de minister voor Wonen en Rijksdienst. Deze zal bij het nemen van een beslissing rekening houden met de gemeentelijke zienswijze.

Vooruitlopend op de toestemming van het rijk zal Servatius haar voornemen -met het voorbehoud van toestemming door het rijk- kenbaar maken aan potentiële belangstellenden en hen vragen te reageren.

Collegenota

Gemeente Maastricht

Ingek.: 05 MEI 2014

Reg. nr.: 2014.18984

Gemeente Maastricht
College van burgemeester en wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

onderwerp
voorgenomen verkoop complex
"Ridderbrouwerij"

datum
2 mei 2014

behandeld door
Margot Verblesen

telefoonnummer
T (043) 32 84 300

bijlage(n)

Servatius Wonen & Vastgoed
Postbus 1150, 6201 BD Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 41, Maastricht
T (043) 328 43 00 | F (043) 328 43 01
servatius@servatius.nl
www.servatius.nl
KvK 14.61.47.33
Bankrek.nr: NL07ING0001033623

Geacht college van B&W,

Afgelopen jaar heeft Servatius uw gemeente per brief d.d. 27 mei 2013 verzocht een zienswijze te geven op de voorgenomen verkoop van ruim 150 huurwoningen. Deze zienswijze heeft Servatius van u ontvangen met als datum afgifte 4 mei 2013.

Eén van de complexen waar deze zienswijze betrekking op heeft is "De Ridderbrouwerij". Dit complex zouden wij op korte termijn graag willen verkopen aan MVJ Ontwikkelingen BV ('Mulleners'). Graag willen wij u verzoeken zeer discreet met deze informatie om te gaan en de kopende partij niet bij derde kenbaar te maken.

Conform de richtlijnen van het Ministerie van BZK mag op het moment van tekenen van de koopakte de afgegeven zienswijze van de gemeente niet ouder zijn dan 1 jaar. Omwille van de verkoop en richtlijnen van het ministerie willen wij uw gemeente graag verzoeken, om zo spoedig mogelijk doch vóór 13 juni aanstaande, een nieuwe zienswijze te geven waarbij u instemt met verkoop van het complex "De Ridderbrouwerij".

Complex "De Ridderbrouwerij" bestaat uit onderstaande adressen:
Oeverwal 3-4 - 7-9 - 10 - 11 - 12
Wycker Pastoorstraat 5 en 7

Servatius handelt bij verkoop volledig conform de voorschriften opgenomen in de MG circulaire 2013-02.

Voor vragen, opmerkingen en/of een toelichting op deze brief, kunt u contact opnemen met René Clement, directeur vastgoed. Bereikbaar via 043-3284305 of per mail r.clement@servatius.nl.

Met vriendelijke groet,

Gert Weepink
directeur bestuurszaken

Gemeente Maastricht

Ingek.: 05 MEI 2014

Reg. nr.: 2014.18988

Gemeente Maastricht
College van burgemeester en wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

onderwerp
voorgenomen verkoop
woningcomplexen

datum
2 mei 2014

behandeld door
Margot Verbiesen

telefoonnummer
T (043) 32 84 300

bijlage(n)
2

Servatius Wonen & Vastgoed
Postbus 1150, 6201 BD Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 41, Maastricht
T (043) 328 43 00 | F (043) 328 43 01
servatius@servatius.nl
www.servatius.nl
KvK 14.61.47.33
Bankrek.nr: NL07INGB0001033623

Geacht college van B&W,

Servatius is voornemens een deel van haar woningbezit te verkopen. Dit doen we om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan onze kerntaak: het bieden van kwalitatief passende woningen voor onze doelgroepen. De verkoop van woningen levert Servatius inkomsten op waarmee we nieuwe investeringen kunnen doen ten behoeve van onze kerntaak. Investerings die noodzakelijk zijn op het gebied van hoognodige renovaties en onze gezamenlijke herstructureringsopgave.

Middels een openbare aanbidding overweegt Servatius 19 woningcomplexen in uw gemeente te verkopen aan derden. Bij deze selectie heeft Servatius zich gericht op het bezit wat al geliberaliseerd of te liberaliseren is. Dit zijn (voornamelijk) woningen die vanuit volkshuisvestelijk oogpunt niet noodzakelijk zijn om onze kerntaak goed uit te voeren.

In bijlage 1 vindt u de longlist van de geselecteerde complexen voor complexverkoop. Na afronding van de onderzoeksfase waar we ons op dit moment in bevinden wordt de lijst definitief gemaakt. Zodra dit besluit is genomen, wordt u hierover geïnformeerd.

Op 3 april jl. is er een gesprek geweest met de heer Bunk en de heer Van der Broeck van de gemeente Maastricht. Servatius heeft tijdens dit gesprek een lijst met de geselecteerde complexen af gegeven. In bijlage 2 treft u de volkshuisvestelijke onderbouwing van deze selectie aan.

Wat is de procedure?

Voor de verkoop worden zowel landelijk- en regionaal opererende woningcorporaties als commerciële partijen uitgenodigd. De koper is in deze fase niet bekend. Potentiële kopers kunnen zijn collega-corporaties, Wooninvesteringsfonds en beleggers. Mocht de potentiële koper een belegger zijn dan moet deze een code tekenen inzake goed verhuurgedrag (IVBN code). De bonafiditeit van een koper is voor Servatius een aandachtspunt. Om die reden dient een koper een verklaring omtrent gedrag te overleggen. Deze verklaring wordt verstrekt door het ministerie van Veiligheid en Justitie en is daarmee een waarborg voor goed gedrag.

Zienswijze

Het verzoek aan uw gemeente is om vóór 13 juni de zienswijze van de gemeente ten aanzien van een mogelijke overdracht van de complexen opgenomen in de bijlage aan ons toe te zenden.

Tevens verzoeken wij u graag gemaakte afspraken – buiten de verkrijgingsakte om – in een schrijven aan ons kenbaar te maken. Mochten er bij u geen afspraken bekend zijn dan gaan wij ervan uit dat wij zonder verdere beperkingen bij verkoop de complexen over kunnen dragen aan de nieuwe eigenaar.

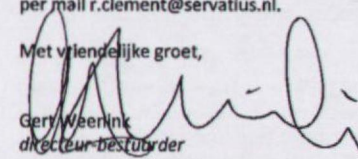
MG circulaire

Bij verkoop zal Servatius volledig handelen conform de voorschriften opgenomen in de MG circulaire 2013-02.

Vragen?

Voor vragen, opmerkingen en/of een toelichting op deze brief, kunt u contact opnemen met René Clement, directeur Vastgoed. Bereikbaar via (043) 32 84 305 of per mail r.clement@servatius.nl.

Met vriendelijke groet,


Gert Weerink
directeur vastgoed

Bijlage 1: Overzicht geselecteerde complexen voor complexverkoop gemeente Maastricht

Bijlage 2: Volkshuisvestelijke onderbouwing

Bijlage 2 Volkshuisvestelijke onderbouwing

Servatius heeft voor de 3e tranche complexverkoop 528 woningen geselecteerd. Hiervan liggen 497 woningen in de gemeente Maastricht. Het betreft allemaal geliberaliseerde of (op basis van WWS punten) te liberaliseren woningen. Vanzelfsprekend is deze verkoopportefeuille uiterst zorgvuldig door ons samengesteld.

Onderstaand geven wij een beschrijving van de diverse aspecten die een rol hebben gespeeld bij de selectie van de te verkopen woningen.

Opvolgen rijksbeleid

Met onze verkoopportefeuille geven wij o.a. invulling aan het rijksbeleid.

Het huidige kabinet Rutte-Asscher is van mening dat woningcorporaties zich meer moeten richten op hun kerntaken; het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals ouderen en studenten (Rijksoverheid, 2013). Daarnaast wil het kabinet het eigen woningbezit onder woonconsumenten stimuleren. Ook is het kabinet van mening dat verhuur en beheer van geliberaliseerde en mogelijk te liberaliseren huurwoningen geen kerntaak van woningcorporaties is.

Een aanzienlijk deel van onze portefeuille (44%) bestaat uit te liberaliseren woningen, deze woningen hebben meer dan 141 WWS-punten; en dus een marktconforme huur hoger dan €699,-. Vanuit onze wijkvisies hebben wij enkel uit deze 'vijver' woningen geselecteerd voor verkoop.

Investeren voor de toekomst

In diverse bijeenkomsten (o.a. raadscommissie Stadsontwikkeling & beleidsmedewerkers Gemeente) hebben wij onze (duivelse) dilemma's uitgebreid toegelicht. Enerzijds neemt onze investeringscapaciteit aanzienlijk af, door o.a. de verhuurdersheffing en de saneringsbijdragen, en anderzijds neemt onze opgave toe. Dit laatste wordt ingegeven door o.a.:

- Demografische ontwikkeling: Door de extra muralisering en voortgaande (dubbele) vergrijzing is er een groeiende noodzaak en wens van 65+-ers om langer zelfstandig thuis te wonen. We moeten investeren in (de uitrusting van) onze woningen om ze geschikt te maken voor (langdurige) bewoning door deze doelgroep.
- Investeren in duurzaamheid: De betaalbaarheid van onze woningen staat onder druk door o.a. stijgende energiekosten. In de totale woonlasten hebben de energiekosten een steeds groter aandeel. Om de huren betaalbaar te houden voor de doelgroep wil (en moet) Servatius de komende jaren investeren in duurzaamheid.
- Onderhoud, renovatie, herstructurering: om onze woningen/complexen toekomstbestendig te maken, het woongenot van de huurder te verbeteren

en een basiskwaliteit te garanderen hebben we een forse onderhoudsopgave. Ook hiervoor moeten gelden gegenereerd worden.

- **Transformatie van onze portefeuille:** naast een toenemende groep senioren, laten de prognoses ook een toename van alleenstaanden met een inkomen lager dan €21.000,- zien. Deze huishoudens dienen passend gehuisvest te worden, gezien hun inkomen betreft dit veelal het huurprijssegment tot de 1e aftoppingrens (€557,-). Zoals gezegd bestaat bijna de helft van onze woningvoorraad (44%) uit te liberaliseren woningen. De samenstelling van onze woningportefeuille dreigt dus uit de pas te lopen met de ontwikkeling van de doelgroep(en). Met de verkoopopbrengsten willen we o.a. investeren in een passend product voor de doelgroep. Door innovatieve oplossingen willen we slim investeren.

Concluderend kunnen we stellen dat zonder desinvesteren (verkoop) het voor ons niet mogelijk is om bovenstaande (noodzakelijke) investeringen te verrichten. Investeren is nodig om onze voorraad toekomstproof te maken en onze continuïteit als bedrijf zeker te stellen.

Betaalbaarheid in het gedrang

Net als de gemeente Maastricht maakt Servatius zich zorgen over de betaalbaarheid van woningen in Maastricht voor de primaire doelgroep. Daartoe zijn we immers op aarde! De belangrijkste pijlers voor de komende jaren zijn dan ook betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid en zijn verankerd in onze missie. Wij zetten in op transformatie van onze portefeuille in combinatie met een passend huurbeleid.

Meerjarenafspraken

Voor afspraken over de omvang van de betaalbare voorraad verwijzen wij naar de meerjaren(prestatie)afspraken. Dit traject hebben we reeds gezamenlijk in gang gezet en een eerste concept is inmiddels gereed. Nadere uitwerking zal door de 3 corporaties en de gemeente gezamenlijk worden opgepakt. Discussie over de omvang van de betaalbare voorraad hoort o.i. daar thuis.

Seniorenlabel

Het is ons niet bekend dat één van de geselecteerde complexen het "senioren" label draagt. Enkel bij het complex aan de Patersbaan verhuren wij zoveel als mogelijk aan senioren vanwege de ligging en de connectie met Lenculenhof. Echter hebben de appartementen ook een bad en zijn hiermee niet specifiek voor deze doelgroep gebouwd.

Bijlage 1

Overzicht geselecteerde complexen voor complexverkoop gemeente Maastricht

Clusternr	Complexnr	Cluster naam	Wijk	Woningtype	Bouwjaar	In huidige verkoop- vlijver (01- 2014)	Laatste transactie- datum peildatum 1-1-2014	Totaal aantal woningen in Cluster	Waarden Aantal woningen in Cluster geselecteerd voor verkoop	Obv WWS Gem van opp	31-12-2013 Gem van huidige huur	ultimo 2013 Gem van MRH	Aantal verkopten in het cluster 2010-2013
TECH-123-01	62123	Mechelerbank, Montenakerbank	Wolder	Eengezinswoning	1976	nee	6-7-2012	38	38	81	€ 684	€ 873	7
Totaal TECH-123-01									38	81	€ 684	€ 873	7
TECH-127-01	62127	Borghaag, Camphaag, e.o.	De Heeg	Eengezinswoning	1979	ja	5-9-2011	16	16	85	€ 642	€ 914	2
Totaal TECH-127-01									16	85	€ 642	€ 914	2
TECH-129-01	10129	Meurkenshaag, Smissenhaag	De Heeg	Eengezinswoning	1981	ja	21-6-2012	10	10	61	€ 634	€ 826	1
Totaal TECH-129-01									10	61	€ 634	€ 826	1
TECH-211-01	70211	Cupidohof	Daalhof	Eengezinswoning	1972	ja	3-5-2013	37	37	81	€ 692	€ 951	11
Totaal TECH-211-01									37	81	€ 692	€ 951	11
TECH-212-01	10212	Cupidohof, Fortunahof, e.o.	Daalhof	Eengezinswoning	1972	ja	25-11-2013	77	77	67	€ 508	€ 822	10
Totaal TECH-212-01									77	67	€ 508	€ 822	10
TECH-216-01	70216	De Beente, De Distele	Heugem	Eengezinswoning	1976	ja	25-2-2011	10	10	85	€ 644	€ 894	2
Totaal TECH-216-01									10	85	€ 644	€ 894	2
TECH-218-01	62218	Borghaag, Smissenhaag	De Heeg	Eengezinswoning	1981	ja	4-11-2013	45	45	77	€ 652	€ 895	13
Totaal TECH-218-01									45	77	€ 652	€ 895	13
TECH-219-01	62219	Meendaal, Welsdaal	De Heeg	Eengezinswoning	1981	ja	23-7-2012	67	10	83	€ 620	€ 965	1
Totaal TECH-219-01									10	83	€ 620	€ 965	1
TECH-221-01	70221	Bolderikweerd, Kapittellaan	Heugem	Eengezinswoning	1983	ja	20-11-2013	36	36	67	€ 606	€ 799	10
Totaal TECH-221-01									36	67	€ 606	€ 799	10
TECH-310-01	10310	Parallelweg	Sint Maartenspoort	Eengezinswoning	1920	nee	(leeg)	18	18	70	€ 385	€ 813	
Totaal TECH-310-01									18	70	€ 385	€ 813	
TECH-352-01	10352	Emmausstr., Populierweg	Limmel	Eengezinswoning	1956	nee	(leeg)	12	12	73	€ 594	€ 903	
Totaal TECH-352-01									12	73	€ 594	€ 903	
TECH-366-01	10366	Aan de Dellinge, Aan de Dom	Heugem	Eengezinswoning	1963	nee	(leeg)	85	18	63	€ 464	€ 768	
Totaal TECH-366-01									18	63	€ 464	€ 768	
TECH-369-01-A	62369	Aamr., Elruwe, e.o.	Malberg	Eengezinswoning	1968	nee	(leeg)	44	44	77	€ 587	€ 934	
Totaal TECH-369-01-A									44	77	€ 587	€ 934	
TECH-388-01	62388	Drenckgaard, Ellecuyngaard, e.o.	Eyldergaard	Eengezinswoning	1982	ja	17-9-2013	74	74	72	€ 599	€ 842	4
Totaal TECH-388-01									74	72	€ 599	€ 842	4
TECH-504-07	10504	Tongersestr.	Kommelkwartier	Portiek Etagewoning	1981	nee	(leeg)	11	11	28	€ 287	€ 286	
Totaal TECH-504-07									11	28	€ 287	€ 286	
TECH-554-01	62554	Aalm Verheggenstr., Peerboltestr.	Heugemerveld	Eengezinswoning	2002	ja nee	10-9-2012 10-9-2012	20 20	19 1	101 103	€ 613 € 569	€ 1.107 € 1.114	4
Totaal TECH-554-01									20	101	€ 611	€ 1.107	4
TECH-565-07-B	62565	Wycker Heidenstraat	Wyck	Portiek Etagewoning	2007	nee	(leeg)	10	10	68	€ 708	€ 727	
Totaal TECH-565-07-B									10	68	€ 708	€ 727	
TECH-577-01	10577	Burg. Hennequinstr., Voltastr.	Wittevrouwenveld	Eengezinswoning	2004	nee	(leeg)	3	3	52	€ 510	€ 703	
Totaal TECH-577-01									3	52	€ 510	€ 703	
TECH-710-07	62710	Patersbaan	Kommelkwartier	Portiek Etagewoning	2004	nee	(leeg)	8	8	0	€ 870	€ 0	
Totaal TECH-710-07									8	0	€ 870	€ 0	
Eindtotaal									497	72	€ 592	€ 845	65

e



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Servatius Wonen & Vastgoed
Gert Weenink, directeur bestuurder
Postbus 1150
6201 BD MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
zienswijze voornemen 3^e tranche
verkoop en verkoop "Ridderbrouwerij"

DATUM
10 juni 2014

BIJLAGEN
geen

BEHANDELD DOOR
PC (Pierre) Vanderbroeck

DOORKIESNUMMER
043 3504456

ONZE REFERENTIE
2014.18984 en
2014.18988

E-MAILADRES
Pierre.Vanderbroeck@Maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 -- --

UW REFERENTIE

Geachte heer Weenink,

U heeft ons bij brieven - beide gedateerd 2 mei 2014 - verzocht onze zienswijze te geven op de complexmatige verkoop van 500 huurwoningen aan derden en om een herbevestiging van onze zienswijze op de voorgenomen verkoop van de "Ridderbrouwerij". Met deze brief voldoen wij aan uw verzoek.

Wij kunnen instemmen met deze verkopen. Wij hebben begrip voor de moeilijke financiële omstandigheden waarin Servatius verkeert. Verkoop van huurwoningen is onderdeel van de reguliere activiteiten van woningcorporaties en noodzakelijk vanwege de benodigde kasstromen. Complexmatige verkoop van huurwoningen is een middel om op korte termijn meer financiële middelen te genereren dan bij individuele verkoop het geval is. Middelen die worden ingezet voor de herstructurering en de verduurzaming van de woningvoorraad.

We spreken een voorkeur uit voor verkoop aan een andere woningcorporatie of een commerciële partij die de huurwoningen - contractueel vastgelegd - langdurig als huurwoning wil blijven exploiteren en die - indien noodzakelijk - bereid is te investeren in extra kwaliteit. De belangrijkste reden hiervoor is dat wij ons zorgen maken over de afname van de betaalbare voorraad huurwoningen in onze stad. Bovendien vinden wij uitponden niet passen bij de huidige woningmarktomsomstandigheden die een groeiende vraag naar huurwoningen laten zien. De te verkopen woningen zijn geschikt om te verhuren aan middeninkomens, die nu weinig alternatieven hebben. Er zijn weinig huurwoningen vlak boven de liberalisatiegrens (grens huurtoeslag per 1 januari 2014 € 699,48) en koop is financieel vaak niet haalbaar zonder inbreng van eigen geld. Daarmee wordt er - conform rijksbeleid - ook een bijdrage geleverd aan het bestrijden van de "scheefheid".

Voor de woon-/bedrijfslocatie "'Ridderbrouwerij'" betekent dit dat wij onze vorig jaar hiervoor afgegeven zienswijze handhaven.

De woningen aan de Parallelweg zijn gewaardeerd als een kenmerkend gemeentelijk monument. Het is van belang dat de architectonische eenheid hiervan wordt bewaard. Wij vragen daarom aandacht voor de wijze waarop bij individuele uitpounding het buitenonderhoud collectief op elkaar kan worden afgestemd.



DATUM
10 juni 2014

Het complex Tongersestraat is een geval apart. Wij zijn tegen individueel uitponden hiervan. Nu en in de toekomst. Wij verwachten met deze kleine eenheden (van gemiddeld 28 m², die volgens onze informatie (deels of volledig) kamergewijs worden verhuurd) in de toekomst problemen bij het woningonderhoud en behoud van voldoende woningkwaliteit, gezien de doelgroep die bij deze woningen past. Dat betekent dat voor dit complex in de verkoopovereenkomst een verbod op individueel uitponden moet worden opgenomen.

Wij spreken het vertrouwen uit dat Servatius zich ten volle zal inzetten om samen met de andere corporaties en de gemeente op korte termijn vernieuwde afspraken over de volle breedte van de volkshuisvestelijke opgave van Maastricht te maken. Wij verwachten daarbij dat de corporaties onder meer een constructieve bijdrage zullen leveren aan afspraken over het oplossen van het vraagstuk van het behoud van voldoende huurwoningen voor de doelgroep en het vraagstuk van stijgende woonlasten en stagnerende inkomens, inclusief de inzet van de opbrengsten van verkoop van huurwoningen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,