



Agendapunt		B08
Collegevergadering	10 - 05- 2016	
Onderwerp	verkoop woningen Servatius	
Registratienummer	2016-15134	
Raad actief betrekken		
Organisatieonderdeel	BO Ruimte	
Behandelend ambtenaar	PCMM Vanderbroeck T (043) 350 4456 E Pierre.vanderbroeck@maastricht.nl	
Bijlagen	1. verzoek Servatius Wonen & Vastgoed 2. antwoordbrief aan Servatius Wonen & Vastgoed	
Stukken ter inzage		
Informatie	Openbaar	
Aanvullende verplichte publicatie		

**Betrokken tijdens opstellen collegevoorstel**

	datum	overeenstemming
Portefeuillehouder Wethouder Van Grootheest	15 - 04 - 2016	ja
Andere collegeleden		
Ondernemingsraad		
Georganiseerd Overleg		
Overig intern BO Economie en Cultuur	17 - 03 - 2016	ja

Akkoord met voorliggend collegevoorstel

	datum	standaardroute	spoedroute	Vp route
Manager organisatieonderdeel				
Lid Directieteam		XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX
Toetsgroep			XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Gemeentesecretaris				
Portefeuillehouder Wethouder Van Grootheest				

Collegevoorstel



Samenvatting

Het rijksbeleid heeft de verkoop van huurwoningen versoepeld.

Een onderdeel van het verkoopproces is een zienswijze van de gemeente.

Woningcorporatie Servatius vraagt voor de verkoop van de panden Frankenstraat 124 A-B en Bosscherweg 173 E/F een gemeentelijk standpunt. De kerntaak van een woningcorporatie is om personen met een smalle beurs te huisvesten; de doelgroep van beleid.

Aangezien de huurprijs van de te verkopen woningen boven € 710 ligt (grens huurtoeslag), behoren die woningen niet meer tot de betaalbare voorraad ten behoeve van de toewijzing aan de doelgroep.

Daarom een positief gemeentelijk advies met betrekking tot de verkoop van de woningen Frankenstraat 124 A-B en Bosscherweg 173 E/F.

Geen positief gemeentelijk advies voor wat betreft het vervallen van de bestemming detailhandel Frankenstraat 124 A en de verbouwing van deze begane grond tot 4 zelfstandige woningen.

Beslispunten

- 1) met bijgaande brief aan woningcorporatie Servatius onze zienswijze kenbaar te maken;
- 2) geen bezwaar tegen verkoop winkelruimte Frankenstraat 124 A, bovenwoning Frankenstraat 124 B en praktijkwoning Bosscherweg 173 E/F;
- 3) geen medewerking verlenen aan verbouw winkelruimte op de begane grond Frankenstraat 124 A tot 4 woningen.

Besluit college d.d. 25 mei 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Woningcorporatie Servatius heeft het voornemen de woningen Frankenstraat 124 A-B en Bosscherweg 173 E/F aan personen - niet voor eigen bewoning - te verkopen.

Volgens rijksregelgeving is Servatius verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen aan de minister van Wonen en Rijksdienst. Onderdeel van de procedure is dat de woningcorporatie een zienswijze van de gemeente vraagt. De woningcorporatie Servatius vraagt om een zienswijze verkoop van beide woningen.

2. Context

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder corporaties woningen kunnen verkopen. De regels zijn in oktober 2013 bij circulaire aangepast. Verkoop van huurwoningen wordt hiermee conform het rijksbeleid verder versoepeld. Zo is het voor de woningcorporaties eenvoudiger geworden om:

- a) geliberaliseerde woningen (liberalisatiegrens € 710 is grens huurtoeslag per 1 januari 2016);
- b) op grond van het Woning Waardering Stelsel (WWS) - per 1 oktober 2015 aangepast door middel van introductie WOZ-waarde - te liberaliseren woningen te verkopen. Verder hoeven deze woningen niet meer eerst aan zittende huurders te worden aangeboden.

De woningen moeten wel tegen marktwaarde worden verkocht. Voor verkoop is nog steeds toestemming van het rijk en een zienswijze van de gemeente nodig.

Frankenstraat 124 A-B

Een eerder ontvangen verzoek van Servatius tot verkoop Frankenstraat 124 A-B is door uw College op 16 juni 2015 al positief beoordeeld.

Frankenstraat 124 A is een winkelruimte op de begane grond en het huisnummer 124 B betreft een bovenwoning. Beide functies hebben een aparte toegang.

Servatius vraagt nu toestemming om de winkelruimte te mogen verkopen respectievelijk de potentiële koper toe te staan deze bedrijfsruimte te mogen verbouwen tot 4 zelfstandige woon-eenheden.

Vanuit het woonbeleid is het initiatief, het maken van 4 woningen, een nieuw bouwplan. Het verzoek is geen pijplijnplan. Een pijplijnplan is een plan waarbij wij als gemeente verplichtingen zijn aangegaan. Verder voorziet onze bouwplancapaciteit ruimschoots in de huidige en toekomstige beperkte woningvraag. Dit betekent dat honoreren van het verzoek onnodig is.

Ook aan het door uw College vastgestelde concept Woonprogrammering Maastricht 2016-2020 in december 2015 voldoet het initiatief niet. Frankenstraat 124 A is geen monumentaal pand en er is



geen sprake van een specifiek woningtype die een duidelijke aanvulling vormt op het bestaande aanbod. Het betreft echter een toevoeging van meer van hetzelfde.

Ook vanuit de discipline Economie gaat men niet akkoord met het vervallen van de bestemming detailhandel op de begane grond Frankenstraat 124 A. De voorkeur gaat uit naar handhaven activiteiten op een ander commercieel, maatschappelijk of cultureel gebied. Dit in verband met het invullen van de Frankenstraat met (woon)werkcombinaties en (winkel)functies die complementair zijn aan de nabijgelegen winkelgebieden.

Bosscherweg 173 E/F

Een eerder ingediend verzoek van Servatius met betrekking tot vijf geselecteerde te verkopen “combinatiepanden” aan de Bosscherweg in de wijk Boschpoort is door uw College op 6 oktober 2015 positief beoordeeld.

Het adres Bosscherweg 173 E/F is een van deze panden namelijk een combinatie van wonen en werken met een oppervlakte van 145 m².

Beide functies hebben een eigen toegang. Zoals hiervoor aangegeven bevordert het rijksbeleid het afstoten van dergelijk corporatiebezit.

3. Gewenste situatie

Verkoop van huurwoningen is een reguliere activiteit van woningcorporaties en noodzakelijk vanwege de benodigde kasstromen. De gemeente beoordeelt de verkoop op de meerwaarde voor het wonen.

Daarbij moet een afweging worden gemaakt tussen enerzijds de directe financiële opbrengsten die verkoop op korte termijn genereert. Opbrengsten die ingezet kunnen worden voor de uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de Lokale Woonagenda 2012 (met name de herstructurering).

Anderzijds de meer algemene gevolgen voor het wonen op de langere termijn. Wat dat laatste betreft beoordeelt de gemeente verkoop huurwoningen aan de hand van de criteria:

- a) de toekomstwaarde van de te verkopen woningen;
- b) de effecten op de betaalbare woningvoorraad (huurprijs € 710; liberalisatiegrens).

Ad a. Gezien de ligging van de woningen in het stedelijk (Frankenstraat 124 A-B) en stadsrand (Bosscherweg 173 E/F) woonmilieu zijn er vanuit de toekomstkwaliteit van de woningen geen bezwaren tegen verkoop.



Ad b. Onder de benaming van betaalbare woningvoorraad vallen zelfstandige huurwoningen en geen zogenaamde “combinatiepanden” (wonen en werken/detailhandel).

Beide adressen vallen onder dat begrip en hierover zegt het rijksbeleid dat dergelijke woningen niet behoren tot de kerntaak van een woningcorporatie zodat dit bezit in de vastgoed portefeuille moet worden afgebouwd. Verder zijn de huren van de woningen geliberaliseerd. Door de combinatie van een commerciële functie op begane grond en wonen op de verdieping zijn de panden vanuit volkshuisvestelijk oogpunt minder aantrekkelijk dan sec eengezinswoningen of etagewoningen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De verkoop van huurwoningen van woningcorporatie Servatius heeft geen gemeentelijke financiële gevolgen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

- 1) geen medewerking verlenen verbouw winkelruimte op de begane grond Frankenstraat 124 A tot 4 woningen;
- 2) geen bezwaar tegen verkoop winkelruimte Frankenstraat 124 A, bovenwoning Frankenstraat 124 B en praktijkwoning Bosscherweg 173 E/F;
- 3) met bijgaande brief aan woningcorporatie Servatius onze zienswijze kenbaar te maken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De uitvoering en vervolg van het verkoopproces liggen bij woningcorporatie Servatius.