



Samenvatting

De gemeente Maastricht geeft een positieve zienswijze af op over de verkoop van een complex door woningcorporatie Servatius.

Het gaat om 5 studentenkamers (verkocht als 1 woning), 1 bovenwoning en een ruimte op de begane grond die eerder diende als wijkservicepunt. Servatius wil verkopen omdat er kostbare en complexe ingrepen nodig zijn om het pand te verduurzamen en/of te renoveren. Met de opbrengst kunnen corporaties elders investeren in de volkshuisvestingsopgave van Maastricht.

Redenen om een positieve zienswijze af te geven zijn:

1. de extra mogelijkheden voor de corporaties om te investeren in hun kerntaak: het aanbieden van kwalitatief passende woningen voor meerdere sociale doelgroepen waaronder studentenhuisvesting
2. de eenheden blijven voor minimaal 5 jaar beschikbaar voor de verhuur

Om sociale huurwoningen te mogen verkopen hebben de woningcorporaties een zienswijze van de gemeente nodig. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties neemt deze zienswijze mee in de overweging of verkoop wordt toegestaan.

1. Beslispunten

1. Een positieve zienswijze af te geven op het voornemen van Servatius om 1 complex te verkopen.
2. De corporatie Servatius hierover te informeren via brief
3. De raad hierover te informeren via raadsinformatiebrief

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Woningcorporatie Servatius heeft het voornemen om 1 complex in Wittevrouweveld te gaan verkopen. In het kader van de rijksregelgeving zijn de corporaties verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Onderdeel van de procedure is dat de corporatie vooraf een zienswijze van de gemeente hierover vraagt. De bevoegdheid van het geven van die zienswijze ligt bij het college.

Het betreft 1 complex met divers gebruik waarop op dit moment leegstandsbeheer wordt voorzien:

- Voltastraat 48: 5 kamers met energielabel G, wordt verkocht als één woning
- Voltastraat 50: Ruimte op de begane grond die eerder diende als wijkservicepunt
- Burgemeester van Oppenstraat 131: Leegstaande bovenwoning

Op [11 februari 2025](#) heeft het college deze zienswijze, gecombineerd met een aantal andere panden van Servatius en Woonpunt al besproken. Toentertijd was de koper van het complex nog niet bekend. Dat is nu wel het geval waardoor een definitieve zienswijze voor de verkoop van dit complex kan worden afgegeven.

3. Beoogd effect

Het aanbieden van voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit. De verkoop van sociale huurwoningen is niet iets dat de gemeente stimuleert. Maar het is wel een noodzakelijk onderdeel van de activiteiten van corporaties. Verkoop maakt financiële middelen vrij die zij inzetten voor nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en het aanpakken van de herstructureringsopgave. Kortom: een kerntaak van de corporaties die bijdraagt aan voldoende en goede woningen in Maastricht.

Global Goals (SDG's)



- 7. Duurzame energie
- 11. duurzame steden en gemeenschappen



4. Argumenten

1.1 - Verkoop van sociale huurwoningen is een onderdeel van de reguliere activiteiten van corporaties en noodzakelijk vanwege de benodigde kasstromen.

- Complexmatige verkoop van sociale huurwoningen is een middel om gelden te genereren die corporaties inzetten voor het vervullen van hun kerntaak: het aanbieden van betaalbare en kwalitatief passende woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder studentenhuisvesting. Dit omvat investeringen in renovaties, verduurzaming en het aanpakken van de herstructureringsopgave waar ook sloop en nieuwbouw onder valt. Hierdoor draagt de verkoop indirect bij aan het realiseren van [de meerjarige Prestatieafspraken, de Woonprogrammering Maastricht](#) en de [Omgevingsvisie Maastricht 2040](#). Door als overheid verkoop van huurwoningen tegen te houden kunnen investeringen in de sociale voorraad uitblijven.

1.2 - De corporaties benutten hun middelen niet efficiënt wanneer zij de benodigde investeringen in deze complexen uitvoeren in plaats van over te gaan tot verkoop.

- Servatius geeft aan dat er kostbare en complexe ingrepen nodig zijn om het pand te verduurzamen en/of te renoveren. De kosten van deze ingrepen wegen niet op tegen de bijdrage die de panden leveren aan het vervullen van de kerntaak van corporaties. De financiële opbrengsten van de verkoop kunnen elders efficiënter worden ingezet waardoor meer volkshuisvestelijke resultaten worden geboekt.

1.3 – Het effect op de totale voorraad is gering

- Op de lange termijn is het effect op de totale voorraad studentenhuisvesting gering, mede omdat er op langere termijn voldoende mogelijkheden om de voorraad studenteneenheden elders uit te breiden.

1.4 - De corporaties moeten het complex bij verkoop eerst aanbieden aan woningcorporaties alvorens deze aan te bieden aan de markt.

- Servatius heeft dit reeds gedaan.

1.5 – Het is waarschijnlijk dat het complex alsnog wordt verduurzaamd

- De woningcorporaties hebben tot 2028 om E, F en G-energie labels weg te werken (vastgelegd in de [Nationale Prestatieafspraken 2025–2035](#)). In 2025 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening [aangekondigd](#) dat er minimumeisen gaan gelden voor de energieprestatie van de gehele huursector. Hier vallen particuliere verhuurders ook onder. Eigenaren van huurwoningen met een energielabel E, F of G



moeten hun pand uiterlijk op 1 januari 2029 verduurzamen naar minimaal energielabel D. Het huidige (landelijke) [coalitieakkoord](#) houdt hieraan vast.

2.1 - Onderdeel van de verkoopprocedure is dat de corporatie vooraf een zienswijze van de gemeente hierover vraagt.

- Op basis van artikel 23, lid 1d Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 mag het college deze zienswijze afgeven.

3.1 - Op basis van de Wet dualisering gemeentebestuur heeft het college van burgemeester en wethouders de verplichting om aan de raad de informatie te verschaffen die hij nodig heeft voor de uitoefening van zijn controlerende, kaderstellende en volksvertegenwoordigende taken.

- Door het toesturen van de raadsinformatiebrief informeert het college de gemeenteraad over de gemeentelijke zienswijze en de voorgenomen verkoop.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 – Het complex kan uit de sociale huursector verdwijnen terwijl er een tekort is aan sociale huurwoningen.

- Na verkoop blijven de complexen nog 5 jaar in verhuur, maar hierna kan de nieuwe eigenaar besluiten om de complexen op een andere manier te gebruiken. Gelet op de nieuwbouwplannen van de corporaties (1.149 sociale huurwoningen erbij in de periode 2022-2026; sloop is hiervan afgetrokken), is dit risico te overzien.

1.2 – Het complex kan voor een andere doelgroep worden ingezet dan voor de studentendoelgroep, terwijl er een tekort is aan studentenwoningen.

- Gelet op de bouwplannen in Maastricht, waaronder recent de toevoeging van ruim 500 studenteneenheden in Randwyck, is dit risico te overzien.

6. Financiële gevolgen

Er zijn geen uitgaven voor de gemeente verbonden aan dit besluit.



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na het kenbaar maken van de zienswijze zal Servatius het verzoek tot complexgewijze verkoop indienen bij de minister van BZK. Deze zal bij het nemen van de beslissing rekening houden met de gemeentelijke zienswijze.

8. Communicatie

Servatius wordt per brief geïnformeerd over de gemeentelijke zienswijze. De gemeenteraad wordt per raadsinformatiebrief geïnformeerd over de gemeentelijke zienswijze.