



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
verkoop Gerlachus

DATUM
3 november 2020
Verzonden 04-11-2020

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

ONZE REFERENTIE
2020-30354

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In mijn beantwoording van uw raadsvragen over Gerlachus (kenmerk 2020.28115, verzonden 16 oktober j.l.) heb ik uw raad toegezegd met de nieuwe eigenaar van het complex Gerlachus contact te zoeken om uw en mijn zorgen over de betaalbaarheid van de woningen over te brengen.

Ik kan u mededelen dat ik afgelopen 29 oktober een gesprek heb gehad met de nieuwe eigenaar Catella, vertegenwoordigd door de heer Ralph Willems, senior acquisition manager bij CIMB, Catella Investment Management Benelux.

In antwoord op de zorgen die ik namens uw raad heb overgebracht, heeft CIMB aangegeven dat de verkoop geen invloed heeft op de huren zoals deze door de vorige eigenaar Ferox zijn meegedeeld.

CIMB is lid van de IVBN, de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed in Nederland. Daarmee heeft CIMB zich onder meer verbonden aan de richtlijnen van de IVBN voor de jaarlijkse huurverhoging. Voor 2020 heeft de IVBN haar leden geadviseerd de huurverhoging te beperken tot het inflatiepercentage plus een opslag van 1%.

De verkoop heeft geen gevolgen voor de wijze waarop fase 2 wordt verbouwd. Wel zal Ferox binnenkort een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwdeel 3 (dit is het bouwblok ter plaatse van de centrale entree, eetgelegenheid en voormalige kantoorruimte) bij de gemeente indienen. Dat heeft te maken met de realisatie van een tiental zogenaamde participatiestudio's waar studenten in de zorg gehuisvest worden, waarbij deze studenten tevens onderdeel zijn van de zorgverlening in het complex en een arbeidsovereenkomst aangaan met Envida. Het overleg hierover met een vertegenwoordiging uit de directe omgeving is reeds in gang gezet.

Om dit te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De huren van deze studio's zullen voldoen aan de betaalbaarheidseisen voor studentenhuysvesting zoals vastgelegd in het raadsbesluit programmering studentenhuysvesting 2019-2024.

Naar aanleiding van het gesprek concludeer ik dat de verkoop geen invloed heeft op de inhoud van het plan en de aanvangshuren. Daarmee is de zorg dat de verkoop zou gaan leiden tot verdere verhogingen van de aanvangshuren weggenomen. Zoals in de beantwoording van de eerdere raadsvragen aangegeven kan ik geen garantie hiervoor afgeven, noch dit juridisch afdwingen.



DATUM
3 november 2020

In de raadsronde over het Rekenkamerrapport over het woonbeleid heb ik toegezegd u nader te informeren over de juridische mogelijkheden die de gemeente heeft om te sturen op de huren. U wordt hiervan apart op de hoogte gesteld.

Catella opereert via haar gereguleerde vastgoedfondsen, waarin institutionele beleggers participeren, als eindbelegger die met een lange termijn beleggingshorizon op de vastgoedmarkt opereert. Naast Gerlachus hebben zij kortgeleden ook het onlangs opgeleverde complex studentenwoningen aan het Bassin overgenomen.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Raadsinformatiebrieven