



## **Samenvatting**

Burgemeester en wethouders hebben besloten een positieve zienswijze af te geven aan woningcorporatie Maasvallei voor de verkoop van 21 zorgwoningen Severenstraat 110, 140-142. Het vragen van een zienswijze van de gemeente is een verplicht onderdeel van het verkoopproces. Het rijksbeleid stimuleert de verkoop van vastgoed dat niet tot de kerntaak van een woningcorporatie behoort. Maasvallei bezit momenteel een concentratie van zorgvastgoed in de wijk Amby. De verkoop vindt plaats met behoud van de bestemming wonen met gezondheidsfunctie als nadere aanduiding. De woningen blijven overeenkomstig de huurovereenkomst sociale huurwoningen.

## **Beslispunten**

Het college wordt gevraagd om:

1. Medewerking te verlenen aan verkoop zorgwoningen Severenstraat 110, 140-142;
2. Met antwoordbrief aan woningcorporatie Maasvallei onze zienswijze kenbaar te maken.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 november 2019:**

**Conform.**



## 1. Aanleiding

Woningcorporatie Maasvallei heeft het voornemen vastgoed te verkopen. Het betreft de verkoop van 21 zorgwoningen Severenstraat 110, 140-142 in de wijk Amby. Volgens de rijksregelgeving is Maasvallei verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksaangelegenheden. Onderdeel van de procedure is dat de woningcorporatie een zienswijze van de gemeente vraagt. Woningcorporatie Maasvallei vraagt nu aan uw college een zienswijze voornemen verkoop van genoemd zorgvastgoed.

## 2. Context

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder corporaties huurwoningen kunnen verkopen. De regels zijn bij besluit van 27 maart 2017 aangepast. Verkoop van huurwoningen wordt hiermee verder versoepeld. Als voorbeeld, bij verkoop van geliberaliseerde woningen en bij verkoop van potentieel te liberaliseren woningen (huur vanaf € 720,42; vrije sector) is een zienswijze van de gemeente niet meer vereist.

De 21 zorgwoningen aan de Severenstraat 110, 140-142 zijn zeer specifiek vastgoed dat in het verleden geschikt is gemaakt voor zorgverlening aan huishoudens. Beide wooncomplexen beschikken daarnaast over een gemeenschappelijke woonkamer, keuken, toilet en kantooruimte. De doelgroep betreft personen met een geheugenprobleem, dementie, CVA, Parkinson en andere WLZ-indicaties. Het zijn woningen die variëren van 20 tot maximaal 40 m<sup>2</sup> met een huurprijs van € 656 tot € 683.

Na verkoop wordt de zorg gecontinueerd en de woningen blijven sociale huurwoningen. Cicero Zorggroep, de huidige huurder, koopt het vastgoed en continueert een deel van de zorgverlening. De overige cliënten zijn in de periode tussen het faillissement van de zorgpartij Villa Keizerskroon op eigen initiatief overgestapt naar andere zorgverleners. Beide wooncomplexen zijn ingericht ten behoeve van 24-uurs zorg.

## 3. Gewenste situatie

Het rijksbeleid stimuleert de verkoop van vastgoed dat niet tot de kerntaak van een woningcorporatie behoort. De gemeente beoordeelt de verkoop op de meerwaarde voor het wonen in Maastricht. De opbrengst verkoop Severenstraat 110, 140-142 kan door Maasvallei worden ingezet voor de uitvoering van het woonbeleid. Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Maastricht 2018, Goed stedelijk wonen voor iedereen.



Woningcorporatie Maasvallei heeft vanuit haar portefeuillesturing besloten om maar een beperkt percentage aan zorgvastgoed in eigendom te willen behouden en beheren.

Binnen dat vastgoed is er in de wijk Amby sprake van een concentratie aan zorgwoningen.

Grote zorgcomplexen zoals Hagerpoort en Zeven Bronnen zijn in eigendom en beheer van Maasvallei. Verkoop van in verhouding te veel zorgvastgoed ligt vanuit volkshuisvestelijk oogpunt voor de hand. Daarnaast koopt huidige huurder (Cicero Zorggroep) de woningen en continueert met andere zorgverleners de noodzakelijke zorgvraag van de bewoners. Overeenkomstig de verkoopvoorwaarden blijft het vastgoed vallen onder de categorie sociale huurwoningen.

#### **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 zorgwoningen aan de Severenstraat 110, 140-142 in de wijk Amby door woningcorporatie Maasvallei heeft geen gemeentelijke financiële gevolgen.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.



#### **11. Voorstel**

1. Medewerking te verlenen aan verkoop zorgwoningen Severenstraat 110, 140-142;
2. Met antwoordbrief aan woningcorporatie Maasvallei onze zienswijze kenbaar te maken.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De uitvoering, evaluatie en vervolg van het verkoopproces ligt bij woningcorporatie Maasvallei. Uiteindelijk moet volgens rijksregelgeving de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksaangelegenheden toestemming voor de verkoop verlenen.