



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg met Wethouder van Grootheest plaatsgevonden

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Zienswijze voornemen complexgewijze verkoop huurwoningen Fatimaplein

---

## 1. Aanleiding.

Het WIF (WoonInvesteringsFonds) is een toegelaten instelling die opereert als een onafhankelijk vastgoedfonds. Zij koopt woningen van corporaties op die “van stenen geld willen maken”. Het WIF verkoopt deze woningen vervolgens door.

Eind 2009 heeft Woonpunt 48 huurwoningen aan het Fatimaplein in Mariaberg verkocht aan het WIF om daarmee geld vrij te maken voor noodzakelijke investeringen. De afgelopen jaren zijn er 15 woningen individueel verkocht.

Het WIF wil het restant van 33 woningen nu complexgewijs gaan verkopen. Het WIF vraagt de gemeente om haar zienswijze hierop. In het kader van de rijksregelgeving is het WIF verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen bij de minister voor Wonen en Rijksdienst. Onderdeel van de procedure is dat vooraf een zienswijze van de gemeente hierover wordt gevraagd.

## 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 gemeentecorporaties. Over complexgewijze verkoop zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Deze worden - indien noodzakelijk - apart aan de gemeente voorgelegd. Met het WIF zijn tot op heden, omdat zij alleen dit complex in Maastricht bezitten, geen prestatieafspraken gemaakt.

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder corporaties woningen kunnen verkopen. Omdat het WIF een toegelaten instelling gelden deze regels ook voor hen. Voor verkoop aan derden (lees: anderen dan zittende huurders of andere corporaties) is nog steeds toestemming van het rijk en een zienswijze van de gemeente nodig.

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.



### 3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Het betreffende complex bestaat uit 48 woningen verdeeld over vier portieketageflats van drie lagen. Het zijn eenvoudige, redelijk gedateerde huurwoningen zonder lift en met een lage huur. Op grond van het woningwaarderingssysteem zijn het geen woningen die qua puntenaantal geliberaliseerd zouden kunnen worden. De afgelopen jaren is een aantal woningen individueel verkocht. Het complex is door de gemeente in het kader van het overleg met de corporaties over individuele verkopen niet eerder beoordeeld.

De uitkomst van de analyse van dit complex is dat deze woningen een geringe toekomstwaarde hebben. De bouw- en woontechnische kwaliteit en uitrusting is matig. De woningen hebben geen lift en zijn daarmee ongeschikt als gelijkvloerse huisvesting en kunnen daarmee niet inspelen op de groeiende vraag van ouderen naar een betaalbare gelijkvloerse huurwoning. Verwacht wordt dat de belangstelling van andere doelgroepen voor dergelijke woningen in de toekomst zal dalen. In analyses over de toekomstwaarde van woningen scoren dit soort portieketageflats steevast laag op toekomstwaarde. Verder wordt verwacht dat bij individuele uitpanding het onderhoud -gezien de financiële positie van de eventuele individuele kopers- te wensen over zal laten. Een dergelijke kwaliteitsverslechtering kan een kwetsbare wijk als Mariaberg niet gebruiken en staat haaks op de doelstelling van de herstructurering in deze buurt. Zonder dat dit in het plan voor Mariaberg expliciet als te onderzoeken herstructureringsgebied is aangewezen kan worden gesteld dat complexgewijze verkoop gevolgd door individuele uitpanding eventuele herstructurering in de toekomst bemoeilijkt. Herstructurering die gewenst kan zijn omdat de toekomstkwaliteit van deze woningen laag is. Op het criterium toekomstkwaliteit scoort dit complex dus negatief.

Dat geldt ook voor het criterium betaalbare voorraad. Anders dan bijvoorbeeld bij het recente besluit over de complexgewijze verkoop van huurwoningen door Servatius gaat het hier om woningen met een lage huur. En die ook een relatief lage huur zullen houden. De woningen kunnen namelijk op grond van het woningwaarderingssysteem niet worden geliberaliseerd. Complexgewijze verkoop en vervolgens individuele uitpanding leiden tot een verdere afname van de betaalbare voorraad, terwijl de doelgroep niet kleiner zal worden en er dus een tekort aan betaalbare huurwoningen dreigt te ontstaan. Temeer daar deze complexgewijze verkoop bovenop de afname komt als gevolg van individuele verkoop, sloop/nieuwbouw, woningverbetering en algemene (boven-)inflatoire huurverhogingen.

Begin 2013 is een actualisatie gemaakt van het onderzoek dat RIGO destijds heeft uitgevoerd naar de gewenste omvang van de betaalbare voorraad (met een huur onder maximale grens voor de huurtoeslag). Daarbij is voor de vraag doorgerekend met het economisch crisisscenario uit het rapport van RIGO. Het toekomstige aanbod is bepaald aan de hand van informatie van de corporaties. Wanneer deze tegen elkaar worden afgezet, blijkt het tekort sterk toe te nemen. De exacte hoogte van dit tekort is theoretisch, het zegt namelijk niet veel over de feitelijke beschikbaarheid van woningen, zoals een woningzoekende met een laag inkomen deze ervaart wanneer hij of zij op zoek is naar een betaalbare huurwoning. Hiervoor is bepalender hoeveel woningen er daadwerkelijk op de site van het Woningburo worden aangeboden. In relatieve zin is dit getal wel belangrijk: als de voorraad betaalbare huurwoningen stelselmatig kleiner wordt en de doelgroep wordt niet of nauwelijks kleiner (zoals in eerdere onderzoeken werd verwacht), dan is er hoe dan ook een groeiende spanning tussen vraag en aanbod. De actualisatie laat zien dat het theoretische tekort aan betaalbare huurwoningen groeit van 2% in 2012 naar 8-10% in 2020. Nogmaals: aan deze getallen kan geen absolute waarde worden toegekend. De feitelijke ontwikkeling zal worden beïnvloed door de stand van de economie en de kabinetsmaatregelen en het effect dat deze zullen hebben op de nieuwbouw, doorstroming, huurbeleid, scheefheid e.d. De trend evenwel is glashelder: deze is dermate zorgelijk dat bovenop de afname van de betaalbare



voorraad a.g.v. al voorgenomen en met de gemeente overeengekomen sloop/nieuwbouw, individuele verkoop door corporaties en het huurbeleid een verdere afname van de betaalbare huurvoorraad in de komende jaren ongewenst is.

Op grond van beide criteria wordt (verdere) individuele uitpanding ongewenst geacht. Voorgesteld wordt daarom bij de zienswijze de contractueel vast te leggen voorwaarde te stellen dat de woningen nu en in de toekomst niet individueel mogen worden uitgepand en onderdeel moeten blijven van de gereguleerde betaalbare huursector. Dat hier lagere inkomsten tegenover staan is letterlijk de prijs die moet worden betaald om de doelgroep adequaat te kunnen huisvesten.

De verkoop door Woonpunt aan het WIF is destijds gebeurd zonder vooroverleg met de gemeente. Dit was volgens de toenmalige verkoopregels niet verplicht, maar stond wel op gespannen voet met de afspraken van het convenant buurtontwikkelingsplan Mariaberg: *“Partijen zullen geen onroerend goed vervreemden aan derden, alvorens is gebleken dat dit niet strijdig is met en past binnen de integrale gebiedsontwikkeling”*. Naderhand heeft de gemeente op verzoek van Woonpunt i.v.m. vrijstelling van de overdrachtsbelasting aangegeven dat de woningen weliswaar zijn gelegen in een herstructureringsgebied, maar dat de verkoop van deze woningen geen belemmering vormt voor de herstructurering. De gemeente heeft daarmee geen akkoord afgegeven voor individuele uitpanding, maar slechts voor de overdracht van de huurwoningen tussen twee toegelaten instellingen.

**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 het WIF de zienswijze van het college kenbaar te maken. Zienswijze houdt in: het college stemt alleen in met complexgewijze verkoop onder de contractueel door de verkopende partij vast te leggen voorwaarde dat de woningen nu en in de toekomst als betaalbare huurwoning beschikbaar blijven voor de doelgroep van beleid.

**11. Vervolg / Planning.**



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

Collegenota