



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: n.v.t.
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met de discipline Economie aangezien het voornemen tot verkoop gaat om “combinatiepanden” (wonen met commerciële functie).

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Zienswijze voornemen verkoop panden woningcorporatie Servatius

---

## 1. Aanleiding.

Woningcorporatie Servatius wil een aantal woningen met een bedrijfs-, kantoor- of winkelfunctie aan derden verkopen. Op grond van de rijksregelgeving is Servatius, voor wat betreft de woonfunctie, verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen aan de minister van Wonen en Rijksdienst. Onderdeel van deze procedure is dat de corporatie allereerst een zienswijze van de gemeente hierover vraagt. Woningcorporatie Servatius vraagt nu om een zienswijze.

## 2. Relatie met bestaand beleid.

Over de verkoop van individuele huurwoningen voert de portefeuillehouder wonen overleg met de woningcorporaties. Afspraken hierover worden opgenomen in de jaarlijkse prestatie afspraken gemeente en corporaties. Het voornemen tot verkoop van woningcomplexen en verkoop van woningen met een commerciële functie maakt geen onderdeel uit van deze afspraken. Deze verkoop vereist een aparte gemeentelijke zienswijze.

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder corporaties woningen kunnen verkopen. De regels zijn in oktober 2013 bij rijkscirculaire aangepast. Verkoop van huurwoningen wordt hiermee conform het rijksbeleid verder versoepeld. Zo is het voor de woningcorporaties eenvoudiger geworden om geliberaliseerde woningen (liberalisatiegrens = grens huurtoeslag per 1 januari 2015 € 710,68) en op grond van het WoningWaarderingStelsel (WWS) mogelijk te liberaliseren woningen te verkopen aan derden. Deze woningen hoeven niet meer eerst aan zittende huurders te worden aangeboden. De woningen moeten tegen marktwaarde worden verkocht. Voor verkoop aan derden is nog steeds toestemming van het rijk en een zienswijze van de gemeente nodig.

De door Servatius voor verkoop geselecteerde panden zijn:

- a) Brusselsestraat 84 en 84 A.

Het kantoor met nummer 84 (het voorste deel van het pand) staat leeg en wordt te huur aangeboden. Het achterste gedeelte van het pand met huisnummer 84 A wordt verhuurd aan het Leger des Heils. De huur van dat gedeelte is al geliberaliseerd.

- b) Eburonenweg 3-5.

Op de begane grond ligt een niet verhuurde bedrijfsruimte/garage van circa 200 m<sup>2</sup> met op de verdiepingen een leegstaande huurwoning van 140 m<sup>2</sup>.

Het huurbeleid van Servatius is deze woning te liberaliseren.



c) Frankenstraat 122 en 122 B.

Het pand heeft een separate toegang ten behoeve van twee functies.

Op de begane grond ligt de niet verhuurde winkelruimte van circa 115 m<sup>2</sup> met een aangrenzende garage en opslagruimte van 80 m<sup>2</sup>.

De woonetages van ruim 160 m<sup>2</sup> excl. zolder en buitenruimte staan eveneens leeg.

Ook de huur van deze woning kan en zal worden geliberaliseerd.

d) Frankenstraat 124 A en B.

Leegstand van de bedrijfsruimte op de begane grond en van de bovenwoning.

Het pand heeft een separate toegang ten behoeve van beide functies.

Door de slechte bouwkundige staat van de woning zal een potentiële koper de volledig gestrippte en niet voor verhuur geschikte ruimte moeten opknappen.

Alleen al qua oppervlakte en woonomgeving komt deze ruime woning voor liberalisatie in aanmerking.

e) Volksplein 34 A en B en 35.

Deze panden bestaan uit een Aldi supermarkt op de begane grond en acht kamers op de verdiepingen.

Vijf van de acht kamers hebben al een geliberaliseerde huurprijs.

De overige drie kamers behouden voor de sociale huursector met name ten behoeve van betaalbare studentenhuusvesting.

De conclusie is dat met uitzondering van een gedeelte van de studentenhuusvesting aan het Volksplein de huren rekening houdend met het WWS zijn of worden geliberaliseerd.

Het rijksbeleid geeft woningcorporaties meer financiële ruimte en sluit aan bij de insteek om het taakveld van de corporaties te beperken tot de gereguleerde huursector.

Verhuur van panden met een commerciële functie behoort niet tot dat taakveld.

Voor de gemeente betekent dat - om te kunnen blijven sturen op de woningmarkt – er nog meer belang moet worden gehecht aan het maken van goede prestatie afspraken over verkoop.

### 3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Verkoop van huurwoningen is een reguliere activiteit van woningcorporaties 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:

a) de toekomstwaarde van de te verkopen woningen;

b) de effecten op de betaalbare woningvoorraad (huur tot € 710,68; liberalisatiegrens).

Ad a.

In 2010 heeft woningcorporatie Servatius de vastgoedportefeuille voor individuele verkoop aan de gemeente voorgelegd. Om de verkoop te kunnen beoordelen heeft de gemeente onder andere een zogenaamde stoplichtenkaart opgesteld. Huurwoningen zijn “groen” beoordeeld, hetgeen betekend dat er vanuit de verwachte toekomstkwaliteit geen bezwaren waren tegen verkoop.

Dat geldt nog steeds.



Voor woningcomplexen en voor onderhavige zogenaamde “combinatiepanden” - wonen met een commerciële functie - die niet in de stoplichtenkaart zijn opgenomen geldt dat deze qua kenmerken (woningtype en woonmilieu) vergelijkbaar zijn met huurwoningen die in de kaart als “groen” zijn beoordeeld, zodat ook hier geen bezwaar is tegen verkoop.

Ad b.

Onder de benaming betaalbare woningvoorraad vallen de zelfstandige huurwoningen en geen zogenaamde “combinatiepanden” en geen kamers.

De huren van de geselecteerde woningen zijn of worden - rekening houdend met het WWS stelsel – geliberaliseerd. Door de combinatie van commerciële functie op de begane grond en wonen op de verdiepingen zijn de panden vanuit volkshuisvestelijk oogpunt minder aantrekkelijk dan sec grondgebonden- of etagewoningen.

De drie onzelfstandige wooneenheden/kamers op het Volksplein behoren tot en kunnen worden behouden voor de betaalbare voorraad onzelfstandige wooneenheden.

**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 woningcorporatie Servatius onze zienswijze kenbaar te maken.

**11. Vervolg / Planning.**

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

Vooruitlopend op de toestemming van het rijk zal Servatius haar voornemen - met het voorbehoud van die toestemming - kenbaar maken aan potentiële belangstellenden en hen vragen te reageren.