



## **Samenvatting**

De woningcorporatie Servatius verkoopt woningen om daarmee geld vrij te maken voor noodzakelijke investeringen in de huisvesting van inwoners van Maastricht.

Onderdeel van het verkoopproces is een mening van de gemeente.

Servatius vraagt nu voor 155 woningen om een gemeentelijk standpunt.

De kerntaak van een corporatie is om personen met een smalle beurs te huisvesten (doelgroep).

Aangezien de gemiddelde huurprijs van de te verkopen woningen grotendeels boven € 710 ligt (grens huurtoeslag) behoren die woningen niet meer tot de betaalbare woningvoorraad ten behoeve van de toewijzing aan de doelgroep.

Daarom een gemeentelijk akkoord verkoop woningen Servatius met de daaraan te verbinden voorkeur deze huurwoningen beschikbaar te houden voor middeninkomens.

## **Beslispunten**

- 1) geen bezwaar tegen de verkoop van de geselecteerde woningen met de voorkeur deze woningen beschikbaar te houden voor het huursegment;
- 2) via brief aan woningcorporatie Servatius onze zienswijze kenbaar te maken.



## 1. Aanleiding

Woningcorporatie Servatius heeft het voornemen woningen complexgewijs aan derden (lees; anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning) te verkopen. Op grond van rijksregelgeving is Servatius verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen aan de minister van Wonen en Rijksdienst. Onderdeel van de procedure is dat de woningcorporatie een zienswijze van de gemeente vraagt.

Servatius vraagt nu om een zienswijze verkoop 155 woningen 4e tranche.

## 2. Context

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder corporaties woningen kunnen verkopen. De regels zijn in oktober 2013 bij circulaire aangepast. Verkoop van huurwoningen wordt hiermee conform het rijksbeleid verder versoepeld. Zo is het voor de woningcorporaties eenvoudiger geworden om:

- a) geliberaliseerde woningen (liberalisatiegrens € 710 is grens huurtoeslag per 1 januari 2015);
- b) op grond van het Woning Waardering Stelsel (WWS) - per 1 oktober 2015 een aanpassing d.m.v. introductie WOZ-waarde - te liberaliseren woningen te verkopen aan derden.

Verder hoeven deze woningen niet meer eerst aan zittende huurders te worden aangeboden.

De woningen moeten wel tegen marktwaarde worden verkocht. Voor de verkoop aan derden is nog steeds toestemming van het rijk en een zienswijze van de gemeente nodig.

Een verzoek verkoop wooncomplexen in Heugem, Limmel en Wyck is in mei 2014 al positief beoordeeld. Door Servatius worden deze complexen opnieuw in de 4e tranche opgevoerd i.v.m. een voorwaarde in de circulaire oktober 2013: "de gemeentelijke zienswijze mag niet ouder zijn dan 1 jaar". De overige geselecteerde woningen - grotendeels geliberaliseerd of qua WWS te liberaliseren - hebben geen effect op de betaalbare huurvoorraad. Verder hebben de woningen toekomstkwaliteit en behoren tot de niet-DAEB portefeuille die conform het rijksbeleid moet worden afgebouwd aangezien dat huurprijssegment niet tot de kerntaak van de woningcorporaties behoort. In onze Lokale Woonagenda 2012 is een tekort aan (middel) dure huurwoningen vanaf € 710 geconstateerd die de midden- en hogere inkomens bedienen.



Mede daarom - woningmarkt laat een groeiende vraag naar huurwoningen zien - aan onze zienswijze de voorkeur verbinden dat deze woningen beschikbaar blijven voor dit huursegment. Verder moet het versoepeld rijksbeleid de woningcorporaties meer financiële ruimte geven en sluit aan bij de insteek om het taakveld van de corporaties te beperken tot de gereguleerde huursector.

### **3. Gewenste situatie**

Verkoop van huurwoningen is een reguliere activiteit van woningcorporaties en noodzakelijk vanwege de benodigde kasstromen. De gemeente beoordeelt de verkoop op de meerwaarde voor het wonen. Daarbij moet een afweging worden gemaakt tussen enerzijds de directe financiële opbrengsten die verkoop op korte termijn genereert. Opbrengsten die ingezet kunnen worden voor de uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de Lokale Woonagenda 2012 (met name de herstructurering).

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 (huurprijs tot € 710; liberalisatiegrens).

Ad a.

In totaal zijn 155 - grotendeels - eengezinswoningen geselecteerd. Mede gelet op het woonmilieu (stedelijk en stadsrand) zijn er vanuit de toekomstkwaliteit van de woningen geen bezwaren tegen verkoop.

Ad b.

Onder de benaming betaalbare woningvoorraad vallen zelfstandige huurwoningen en geen zogenaamde "combinatiepanden" (wonen en detailhandel).

Vijf van de geselecteerde te verkopen woningen in Boschoort zijn "combinatiepanden".

Ook hierover zegt het Rijksbeleid dat het niet behoort tot de kerntaak van een woningcorporatie zodat een dergelijke activiteit in de vastgoed portefeuille moet worden afgebouwd.

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 eengezinswoningen of etagewoningen.



**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 huurwoningen van woningcorporatie Servatius heeft geen gemeentelijke financiële gevolgen.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

**10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

**11. Voorstel**

1) geen bezwaar tegen de verkoop van de geselecteerde woningen met de voorkeur deze woningen beschikbaar te houden voor het huursegment;

2) via brief aan woningcorporatie Servatius onze zienswijze kenbaar te maken.

**12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De uitvoering ligt bij de woningcorporatie. De publicatie van de selectie verkoop huurwoningen vindt plaats in september 2015 zodat potentiële kopers hierop tot eind oktober 2015 kunnen reageren.

Zodra potentiële kopers bekend zijn zal Servatius ons daarover informeren.