

---

## 1. Aanleiding

De nv WbWM heeft in haar bijna 25 jarig bestaan haar bestaansrecht bewezen. In de Maastrichtse binnenstad zijn dankzij haar succesformule (samenwerking gemeente Maastricht – Universiteit Maastricht – Woningstichting Woonpunt) 454 nieuwe woningen in de Maastrichtse binnenstad gemaakt. Het project heeft in brede maatschappelijke zin bijgedragen tot een leefbare en aantrekkelijke binnenstad. Een bijkomstig effect is dat veel monumenten gerenoveerd zijn. De versterkte woonfunctie heeft ook bijgedragen aan de lokale economie in de binnenstad.

De laatste jaren bleek de realisatie van nieuwe projecten in technische zin moeilijker te verlopen met hogere onrendabele toppen tot gevolg.

Daarnaast worden door particulier initiatief veel projecten opgestart. Door deze projecten en het vele omzetten van woningen elders in de stad is sprake van een forse aanwas van studentenkamers in Maastricht. Tegen deze achtergrond heeft de directie van WbWM zich de vraag gesteld of het op dit moment past om de lopende projecten van WbWM verder tot uitvoer te brengen. Zij adviseert een pas op de plaats wat betreft de ontwikkelactiviteiten.

## 2. Relatie met bestaand beleid.

In de Structuurvisie is herbestemming van bestaand vastgoed een belangrijk thema. Het wonen in de binnenstad geeft niet alleen invulling aan een herbestemming van vastgoed maar draagt ook bij aan een multifunctionele binnenstad.

In de Lokale woonagenda wordt woningsplitsing en omzetting naar kamers gekoppeld aan de huisvesting van studenten en andere kleine huishoudens. In het zogenaamde kernwinkelgebied is vraag naar woningen voor studenten en kleine huishoudens.

Het nieuwe beleid inzake woningsplitsing en –omzetting naar kamers is erop gericht om grotere (monumentale) panden binnen randvoorwaarden de mogelijkheid te geven tot splitsing in zelfstandige woningen en/of omzetting naar (studenten)kamers.

## 3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Op 6 juli 2015 heeft de Raad van Commissarissen (verder RvC) van WbWM het voorlopig standpunt ingenomen om voorlopig te stoppen met haar ontwikkelactiviteiten (zie bijlage 1).

WbWM heeft momenteel vijf projecten op de planning staan om in het kernwinkelgebied te realiseren: Nieuwstraat 15 (3 studios), Wolfstraat 6 (5 studios), Muntstraat 3 (6 onzelfstandige eenheden), Muntstraat 11 (1 studio, 7 onzelfstandige eenheden) en Grote Staat 25 (4 studios).

In een memo van de directie WbWM (zie bijlage 2) is gemotiveerd dat € 40.000,- per woning een te hoge onrendabele top is om de 26 wooneenheden door te zetten. Hiermee is een investering gemoeid van € 3,2 miljoen en een subsidie-inzet van € 725.000,-.



Door de lopende projecten te stoppen dienen de gemaakte aanloopkosten (€ 282.000,-) te worden afgeboekt. Na aftrek van de nu nog beschikbare € 1,4 miljoen zal WbWM dan nog over een resterende subsidie beschikken van afgerond € 1,1 miljoen.

De aandeelhouders kunnen te zijner tijd beslissen wat zij hiermee doen. Als er geen woningen meer worden gerealiseerd (waar de subsidie voor is bedoeld) ligt het voor de hand om het restant weer naar rato terug te storten naar de aandeelhouders.

Uit de rapportages van WbWM blijkt dat starters en studenten graag wonen in de binnenstad. Dit komt door de aanwezigheid van de vele voorzieningen. Dat is ook de reden waarom WbWM zich de laatste jaren heeft gericht om woningen voor deze doelgroepen te realiseren.

Momenteel loopt de herijking van de woningbouwprogrammering. Zowel op de schaal van Zuid-Limburg (structuurvisie wonen), Maastricht & Heuvelland (regionale woonvisie en afwegingskader voor projecten) als de stad Maastricht (herijking raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw uit 2010). Het algemene beeld wat daaruit naar voren komt is dat de huidige plancapaciteit de woningvraag voor de komende jaren ver overschrijdt.

Wat betreft duurzaamheid een flexibel gebruik van de bestaande woningvoorraad past het realiseren van woningen door WbWM binnen het beleid. Ook versterkt het de multifunctionaliteit van de binnenstad en draagt het bij aan de lokale werkgelegenheid.

In deze context vereist het wel of niet stoppen van de lopende projecten een zorgvuldige afweging. Deze afweging wordt maandag 13 juli met de betrokken portefeuillehouders nader afgestemd in de PO's. Op basis van die nadere afstemming (die ter vergadering wordt ingebracht) wordt in het college van dinsdag 14 juli een standpunt bepaald.

In 2014 had WbWM in portefeuille: 454 wooneenheden, 14 winkels en 7 parkeerplaatsen. In 2014 hebben geen opleveringen plaatsgevonden. Uit de bijgevoegde jaarrekening 2014 (bijlage 3) blijkt een negatief financieel resultaat van € 252.870,-. Dit verlies loopt nagenoeg in de pas met de begroting en wordt ten laste geboekt van het eigen vermogen.

Enkele kernwoorden over de jaarrekening 2014:

- er zijn geen nieuwe woningen toegevoegd
- de waarde van het onroerend goed neemt iets af;
- het aansprakelijk vermogen is afgenomen tot € 41.000,-
- de solvabiliteit is afgenomen tot 0.09%
- de kasstromen blijven positief
- vanaf 2035 zijn de kasstromen structureel positief

De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven. De aandeelhouders Woonpunt en UM hebben reeds ingestemd met de jaarrekening 2014 en decharge aan de RvC verleend. Aan de gemeentelijk aandeelhouder wordt verzocht om hetzelfde te doen. Met het oog op deponering bij de KvK dient de decharge vóór 8 augustus 2015 te geschieden.

#### **4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Het renoveren van (monumentale) panden en het versterken van de woonfunctie in de binnenstad kan bijdragen aan een meer effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

#### **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**

De standpuntbepaling over de toekomst en de jaarrekening 2014 hebben geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Op langere termijn (vanaf 2035) maakt WbWM structureel winst.

**10. Voorstel.**

1. Akkoord gaan met het stopzetten van lopende projecten, waarmee WbWM overgaat van een ontwikkelorganisatie naar een beheerorganisatie.
2. De gemaakte aanloopkosten van € 282.000,- afboeken van de resterende subsidie van € 1,4 miljoen.
3. Bij de afwikkeling namens de gemeente het uitgangspunt inbrengen dat de resterende subsidie terugvloeit naar de aandeelhouders.
4. Akkoord gaan dat wethouder Aarts als gemeentelijk aandeelhouder schriftelijk instemt met de jaarrekening 2014 en decharge verleent aan de RvC.

**11. Vervolg / planning.**

Afhankelijk van het standpunt over de toekomst van WbWM kan de verdere planning worden bepaald.