



Samenvatting

De gemeente Maastricht is akkoord met de verkoop van het pand Brusselsestraat 84/84a. Woningcorporatie Servatius verkoopt dit rijksmonument om daarmee geld vrij te maken voor noodzakelijke investeringen in de huisvesting van inwoners van Maastricht. Het vastgoed is op dit moment in gebruik als kantoor en daklozen-opvang en behoort niet tot de kerntaak van een woningcorporatie. Een woningcorporatie moet zich toeleggen op het aanbieden van voldoende, kwalitatief passende en betaalbare woningen voor de primaire doelgroepen. De koper heeft een initiatief ingediend tot herbestemming van het leegstaande kantoor naar studentenhuisvesting en neemt het huurcontract met het Leger des Heils over ten behoeve van daklozen-opvang. Verkoop aan een niet-toegelaten instelling vereist - als onderdeel van het besluitvormingsproces - een zienswijze van de gemeente. De zienswijze is dat het college positief staat tegenover deze verkoop. Daarbij wordt de nieuwe eigenaar verzocht zich aan te sluiten bij de Stichting Keurmerk Prettig Wonen.

Beslispunten

1. Akkoord met verkoop Brusselsestraat 84/84a.
2. Met brief aan Servatius onze zienswijze kenbaar te maken.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 december 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Servatius Wonen & Vastgoed heeft het voornemen kenbaar gemaakt tot verkoop van het complex Brusselsestraat 84/84a aan een niet toegelaten instelling volkshuisvesting. Op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is Servatius verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Onderdeel van het proces is een zienswijze van de gemeente. Servatius vraagt nu om deze zienswijze.

2. Context

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder woningcorporaties woningen en ander vastgoed kunnen verkopen. In dat beleid is ook de kerntaak van de woningcorporaties vastgelegd: zorg dragen voor de bouw en het beheer van voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Het vastgoed Brusselsestraat 84/84a sluit niet direct aan op deze kerntaak. Dit bestaat uit een rijksmonumentaal pand aan de straat en een groot gebouw met parkeerplaatsen op het binnenterrein. Het rijksmonument staat aan de voorzijde al meer dan een jaar leeg. Dit gedeelte heeft de bestemming kantoor. Het achterste gedeelte van het gebouw is in gebruik door het Leger des Heils voor daklozen-opvang. De koper van het monumentale complex initieert studentenhuisvesting aan de voorzijde van het pand en neemt het huurcontract voor bepaalde tijd van de maatschappelijke instelling over (contract loopt tot 2020, verlenging is mogelijk van 5 jaar)..

3. Gewenste situatie

Verkoop van vastgoed door een woningcorporatie maakt financiële middelen vrij die de corporatie kan inzetten voor investeringen in haar kerntaak. Beheer van een kantoor behoort niet tot de kerntaak van een woningcorporatie. De gemeente beoordeelt de verkoop op de meerwaarde voor het wonen. Door verkoop van een kantoor komen middelen vrij die ingezet kunnen worden voor de uitvoering van het woonbeleid – met name de herstructurering - zoals vastgelegd in de Lokale Woonagenda 2012.

De koper heeft een aanvraag herbestemming kantoor naar studentenhuisvesting ingediend en aangegeven het huurcontract van het Leger des Heils ten behoeve van daklozen-opvang voor bepaalde tijd over te nemen. De koper is voornemens om aan de voorzijde van het gebouw 16 zelfstandige wooneenheden voor studenten te realiseren.

Hierover is door Ruimte, team Wonen en Leefkwaliteit op 25 oktober 2017 een positief advies afgegeven. Het initiatief voldoet aan de vraag naar zelfstandige studentenhuisvesting in het centrumstedelijk woonmilieu. Het rijksmonument blijft behouden en krijgt een gedeeltelijke herbestemming in de vorm van studentenhuisvesting.



Het quotum herbestemmen monumenten 2017, 40 wooneenheden per jaar vastgelegd in de Woonprogramming Maastricht 2016-2020, biedt op peildatum 31 oktober 2017 nog ruimte om het initiatief van de nieuwe eigenaar te kunnen faciliteren.

Inmiddels heeft aanvrager schriftelijk bericht ontvangen dat wij akkoord gaan met het omzetten van kantoor naar studenteneenheden. Voor wat betreft het monumentenonderdeel loopt de advisering nog (beoordeling bouwhistorisch rapport en behandeling Welstandscommissie).

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

Financiële informatie is niet relevant voor besluitvorming in dit voorstel.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Akkoord met verkoop Brusselsestraat 84/84a.
2. Met brief aan Servatius onze zienswijze kenbaar te maken.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het kenbaar maken van onze zienswijze zal Servatius het verzoek tot verkoop Brusselsestraat 84/84a ter goedkeuring aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorleggen. Deze zal bij het nemen van een beslissing rekening houden met de gemeentelijke zienswijze.

Collegievoorstel