



Gemeente Maastricht



Gemeente Heerlen



Gemeente
Sittard-Geleen

Wonen Limburg
t.a.v. de heer Hazeu
Postbus 1254
6040 KG Roermond

31 januari 2017

Geachte heer Hazeu,

Woningcorporatie Woonpunt heeft, in het kader van het met de Autoriteit overeengekomen verbeterplan, aangegeven voornemens te zijn 3 woningcomplexen aan corporatie Wonen Limburg te verkopen. Het betreft 186 appartementen met 181 parkeerplaatsen en 5 commerciële ruimten in Maastricht, Heerlen en Geleen. Alle woningen (6 uitgezonderd), worden verhuurd met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens. Het betreft derhalve (vrijwel) uitsluitend niet-DAEB vastgoed.

Conform de procedurevereisten verklaren wij ten eerste dat wij deze niet-DAEB woningen van vitaal belang achten voor onze lokale woningmarkt. De huidige voorraad middeldure huurwoningen in de drie gemeenten is niet bijzonder groot en staat onder druk door uitponding door beleggers die zijn gericht op optimaliseren van hun rendement. Daarnaast komt het investeren door marktpartijen in nieuw toe te voegen vrije sector huurwoningen in het segment tussen € 710,- en € 1.000,- onvoldoende van de grond. Terwijl de vraag hiernaar groeiende is. Verdere vermindering van het aantal middeldure huurwoningen door uitponding of anderszins achten wij daarom ongewenst. Deze woningen spelen een wezenlijke rol in het voorzien in de woningbehoefte en het bevorderen van de doorstroming binnen de huurmarkt, als ook van de koop- naar de huurmarkt. Hiermee hebben wij naar onze mening de noodzakelijkheid van deze niet-DAEB activiteit voldoende aangetoond.

Markttoets

Nu de noodzakelijkheid van de niet-DAEB activiteit is aangegeven komt volgens de procedure de volgende stap, de markttoets, in beeld. Doel van de markttoets is te bepalen of er geen marktpartij, niet zijnde een corporatie, deze activiteit, in dit geval aankoop van bestaand niet-DAEB bezit, wil uitvoeren.

In de afgelopen maanden is er door Capital Value, in opdracht van Woonpunt, een openbaar en transparant verkoopproces gevoerd. De marktconsultatie bestond uit het uitnodigen van 117 marktpartijen om deel te nemen aan een openbaar verkoopproces. Ook is een advertentie geplaatst in het Financieel Dagblad en hebben de complexen gedurende de verkoopprocedure op Corporatiemarkt.com gestaan. Op de biedingsdatum hebben 7 kandidaten geboden. Uiteindelijk hebben de daaruit voortvloeiende gesprekken niet geleid tot een bieding (ook niet in combinatie) die voldoet aan de minimale verkoopopbrengst (taxatiewaarde).

Uiteindelijk blijkt Wonen Limburg bereid te zijn de koopsom te betalen voor de drie complexen. De bieding van Wonen Limburg is de hoogste bieding in dit proces op dit moment.

Wij beschouwen deze markttoets als voldoende recent en zorgvuldig uitgevoerd. Wij concluderen hieruit dat er geen marktpartij is voor deze niet-DAEB activiteit. Naar onze mening is het dan ook overbodig om als gemeenten nogmaals een markttoets uit te voeren.

Wij zijn van mening dat in dit specifieke geval andere gemeenten geen rechtstreeks belang hebben bij deze verkoop. Wij hebben er dan ook van afgezien met hen voorafgaand aan ons besluit hierover te overleggen.

Tot slot

Op basis van bovenstaande concluderen wij dat procedureel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving. Wij hopen dat we met deze brief het belang van behoud van dit complex in de sector afdoende hebben onderschreven en hopen op een positief besluit, waardoor deze verkooptransactie ongehinderd doorgang kan vinden.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gerdo van Grootheest,



Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Namens het college van burgemeester en wethouders van Heerlen,



Peter van Zutphen,

Wethouder Welzijn, Zorg, Herstructurering en Wonen

Namens het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

Ruud Guyt,



Wethouder Wonen, Duurzaamheid en Sport