



Samenvatting

De gemeente heeft, samen met de gemeenten Heerlen en Sittard-Geleen, aan de Autoriteit woningcorporaties aangegeven dat zij geen bezwaren ziet tegen de voorgenomen aankoop door Wonen Limburg van drie wooncomplexen en een stuk grond van Woonpunt.

Voordat de verkoop definitief door kan gaan, moet de Autoriteit woningcorporaties hiervoor toestemming geven. Voor Maastricht gaat het om een wooncomplex van 73 meergezinswoningen aan de Stلالunet, Remalunet en Heugemerweg. Het gaat om niet-sociale huurwoningen waarvan de huur boven de liberalisatiegrens van € 710,68 ligt.

Woonpunt wil deze verkoop uitvoeren in het kader van een met de Autoriteit woningcorporaties overeengekomen verbeterplan. Dit plan is onder andere gericht op het verbeteren van de financiële positie van deze corporatie.

Met deze voorgenomen verkoop aan Wonen Limburg is een oplossing gevonden voor het verbeteren van de financiële positie van Woonpunt. De woningen zijn en blijven duurzaam beschikbaar als middeldure huurwoning. De verkoop heeft geen gevolgen voor de zittende huurders.

Beslispunten

1. De Autoriteit woningcorporaties (met afschrift aan de corporaties in de betrokken gemeenten en de partijen die belangstelling hebben getoond voor deze verkoopportefeuille) te laten weten dat er geen bezwaren zijn tegen deze verkoop en dat ter voorbereiding van dit besluit de hiervoor volgens de Woningwet 2015 benodigde stappen zijn gezet.
2. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 december 2017:

Conform.

.....



1. Aanleiding

Om uitvoering te kunnen geven aan een reeks maatregelen die de financiële positie van Woonpunt moet versterken, is Woonpunt voornemens een drietal wooncomplexen in Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen en een grondpositie te verkopen aan Wonen Limburg. Het betreft in totaal 186 appartementen, 181 parkeerplaatsen, 5 commerciële ruimten en een grondpositie met een totale taxatiewaarde van € 31,750.000,-. Met uitzondering van 6 appartementen betreft het niet-DAEB¹ vastgoed met huurprijzen (voor de appartementen) boven de liberalisatiegrens (€ 710,-).

In Maastricht gaat het om een wooncomplex van 73 meergezinswoningen aan de Stلالunet, Remalunet en Heugemerweg. Dit zijn (op 2 woningen na) alle niet-DAEB huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

Onderdeel van de verkoopportefeuille zijn ook ruim 400 studenteneenheden in Maastricht. Deze eenheden zullen in een later stadium door Woonpunt complexgewijs ter verkoop aan marktpartijen worden aangeboden. Hiervoor zal een aparte goedkeuringsprocedure worden gevolgd.

2. Context

De Woningwet 2015 stelt regels aan zowel de aankoop als de verkoop van niet-DAEB vastgoed door corporaties. Voor corporaties als verkopende partij betreft het regels over de wijze van aanbieden van het vastgoed en de minimale verkoopprijs.

Voor corporaties als verwervende partij betreft het randvoorwaarden waaronder de koop doorgang kan vinden. Eén van de kerndoelstellingen in de Woningwet 2015 is immers, dat corporaties zich juist meer concentreren op het verhuren en beheren van DAEB-bezit, zijnde (voornamelijk) woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Voordat aankoop van niet-DAEB bezit definitief door kan gaan, is dan ook toestemming van de Autoriteit woningcorporaties nodig waarmee het de corporatie wordt toegestaan niet-DAEB bezit over te nemen.

In de Woningwet 2015 is bepaald dat in geval van een voorgenomen aankoop van niet-DAEB bezit door een corporatie, de gemeente via een markttoets onderzoekt of deze niet-DAEB activiteit door een corporatie mag worden uitgevoerd. Dat kan enkel indien marktpartijen de investering niet kunnen

¹ Een corporatie verhuurt op grond van de nieuwe Woningwet sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). Daarnaast mag een corporatie op verzoek van de gemeente bijdragen aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van middeldure huurwoningen in gemengde wijken waar commerciële partijen niet actief willen zijn. Middelduur (niet-DAEB) is verhuur boven de liberalisatiegrens.



of willen doen. De gemeente dient dan te onderbouwen dat de investering noodzakelijk is voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Enkel in dat geval voert de gemeente deze toets uit.

Woonpunt heeft een uitgebreide markttoets laten uitvoeren door Capital Value ten behoeve van de verkoop van de complexen (toets is als vertrouwelijke bijlage toegevoegd). Deze markttoets, die is uitgevoerd in juli/augustus 2016, voldoet aan de door de wetgever in de Woningwet 2015 gestelde eisen. Uiteindelijk blijkt dat alleen woningcorporatie Wonen Limburg binnen de toegestane financiële bandbreedte een bieding heeft gedaan en zich bereid heeft verklaard om de 3 complexen over te nemen. Verkoop aan commerciële marktpartijen is niet mogelijk gebleken. Het betreft voor Woonpunt een zeer serieus bod.

De door Capital Value uitgevoerde markttoets is uitgebreid geweest en recent uitgevoerd. Een nieuwe markttoets zou dan ook naar alle waarschijnlijkheid geen nieuwe informatie opleveren en kan dan ook achterwege blijven.

Omdat de beoogde aankopende partij een collegacorporatie is, maakt een gemeentelijke zienswijze geen onderdeel uit van de officiële goedkeuringsprocedure.

3. Gewenste situatie

De gemeenten Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen hebben eerder gezamenlijk uitgesproken, met begrip voor de noodzaak de financiële problemen van Woonpunt op te lossen, geen bezwaar te hebben tegen verkoop van deze woningen. Maar daarbij hebben zij de voorwaarde gesteld dat deze langdurig in de middeldure huursector beschikbaar blijven. Dit in het belang van de lokale woningmarkt. De huidige voorraad middeldure huurwoningen in de drie gemeenten is niet bijzonder groot. En de vraag hiernaar is groeiende. De gemeenten zitten dus niet te wachten op een vermindering van het aantal middeldure huurwoningen. Zij spelen een wezenlijke rol in het voorzien in de woningbehoefte en het bevorderen van de doorstroming.

Voor de drie gemeenten is dus van belang dat Wonen Limburg heeft uitgesproken deze woningen duurzaam als huurwoning te willen exploiteren. De woningen blijven daarmee voor langere tijd beschikbaar voor de huursector. Een uitpondscenario is niet aan de orde. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van drie gemeenten, die van meet af bij deze complexen hebben gepleit voor doorexplotatie in de middeldure huursector.



De verkoop van deze woningen aan Wonen Limburg past dus binnen het door de gemeenten gewenste beleid en uitgangspunten:

1. De door Woonpunt aangeboden niet-DAEB woningen worden van vitaal belang geacht voor de lokale woningmarkt.
2. Deze niet-DAEB investering door Wonen Limburg wordt noodzakelijk geacht voor het lokale woonbeleid.
3. Door verkoop aan Wonen Limburg blijven de wooncomplexen en grondpositie langdurig beschikbaar voor de huursector.
4. De gemeenten en Wonen Limburg kunnen prestatieafspraken maken over deze complexen en grondpositie.
5. Woonpunt ontvangt een redelijke prijs voor haar onroerend goed en kan daardoor aan haar financiële doelstelling voldoen.
6. De financiële positie van Wonen Limburg kan deze investering verantwoord dragen.

De gemeenten onderschrijven bovendien de resultaten uit de markttoets van Capital Value en gebruiken deze toets om te voldoen aan de in de Woningwet 2015 opgenomen verplichting voor een markttoets.

De voorgenomen verkoop heeft geen gevolgen voor de zittende huurders, anders dan dat zij de huur naar ander rekeningnummer zullen moeten overmaken.

De gemeenten Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen hebben gelijke belangen in het 'dossier Woonpunt' en trekken daarom hierin al geruime tijd samen op. Vandaar dat is gekozen om een uniforme reactie te formuleren op deze voorgenomen verkoop door Woonpunt.

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

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. De Autoriteit woningcorporaties (met afschrift aan de corporaties in de betrokken gemeenten en de partijen die belangstelling hebben getoond voor deze verkoopportefeuille) te laten weten dat er geen bezwaren zijn tegen deze verkoop en dat ter voorbereiding van dit besluit de hiervoor volgens de Woningwet 2015 benodigde stappen zijn gezet.
2. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De Autoriteit Woningcorporaties zal naar aanleiding van de brief van de gemeenten een besluit nemen over deze complexverkoop.

Woonpunt zal in een later stadium met voorstellen komen voor de nog te verkopen complexen uit de verkoopportefeuille die in het kader van het verbeterplan is opgesteld. Voor Maastricht gaat het om ruim 400 studenteneenheden. Hiervoor zal een aparte procedure worden gevolgd waarbij, afhankelijk van de aankopende partij, wel of geen gemeentelijke zienswijze vereist zal zijn.



Collegevoorstel