



Samenvatting

Woonpunt verkoopt het erfpachtrecht en 17 onzelfstandige studio's in het rijksmonumentale woongebouw Grote Looiersstraat 19 om daarmee geld vrij te maken voor noodzakelijke investeringen in de huisvesting van inwoners van Maastricht. Groot onderhoud aan het gebouw is noodzakelijk en plannen tot ombouw naar zelfstandige wooneenheden zijn door noodzakelijke bezuinigingen bij Woonpunt onhaalbaar gebleken. Het gebouw kent vanaf begin 2012 leegstand en geen structurele verhuur. Na een periode met tijdelijke huurcontracten is het gebouw sedert maart 2016 ondergebracht bij leegstandbeheerder Ad Hoc. Het woongebouw voorzag in de huisvesting van studenten. Verkoop van wooneenheden aan een niet toegelaten instelling volkshuisvesting vereist als onderdeel van het besluitvormingsproces een zienswijze van de gemeente. De zienswijze is dat het college positief staat tegenover deze verkoop, gebouw blijft gemeente eigendom, met voortzetting van de verhuur van deze wooneenheden. Daarbij wordt de nieuwe eigenaar gewezen op een mogelijk lidmaatschap van de Stichting Keurmerk Prettig Wonen.

Beslispunten

1. Akkoord met verkoop Grote Looiersstraat 19.
2. Met bijgaande brief aan Woonpunt onze zienswijze kenbaar te maken.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 september 2017:
Conform.**



1. Aanleiding

Stichting Woonpunt heeft het voornemen kenbaar gemaakt tot verkoop van het erfpachtrecht en 17 onzelfstandige studio's Grote Looiersstraat 19 aan een niet toegelaten instelling volkshuisvesting. Op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is Woonpunt verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Onderdeel van het proces is dat de woningcorporatie een zienswijze van de gemeente vraagt. Woonpunt vraagt nu om een zienswijze voor de voorgenomen verkoop van 17 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw Grote Looiersstraat 19.

2. Context

In het rijksbeleid zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder woningcorporaties woningen kunnen verkopen. De wooneenheden - variërend van 18 tot 35 m² - zijn in het kader van het project Veilige Kamers gecontroleerd en akkoord bevonden. Verder is verkoop van deze onzelfstandige studio's opgenomen in de Prestatieafspraken 2017 tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.. Voor de verkoop aan derden – geen toegelaten instelling volkshuisvesting - is toestemming van de minister en een gemeentelijke zienswijze nodig.

Sinds 2011 is groot onderhoud van het gebouw noodzakelijk en overwoog Woonpunt - door de veranderende vraag naar studentenhuisvesting - plannen tot ombouw van onzelfstandig naar zelfstandige wooneenheden met lift. Door de financiële situatie van Woonpunt waren bezuinigingen nodig zodat deze plannen onhaalbaar zijn gebleken. Verder is getracht met tijdelijke huurcontracten het gebouw verhuurbaar te houden. Vanaf maart 2016 wordt het woongebouw via Ad Hoc beheert. Uiteindelijk heeft Woonpunt besloten niet meer in het gebouw te investeren en tot verkoop over te gaan waardoor middelen vrij komen die aan haar overige volkshuisvestelijke verplichtingen te kunnen worden besteed.

De gemeente Maastricht heeft ten aanzien van het object Grote Looiersstraat 19 een recht van erfpacht gevestigd ten gunste van Woonpunt. Daardoor resteert voor de gemeente slechts de positie van "bloot-eigenaar".

Dit betekent dat de erfpachter zich, voor een bepaalde tijd, als ware hij eigenaar kan gedragen. In dit geval is het recht van erfpacht eeuwigdurend gevestigd. In mei 2017 heeft Woonpunt melding gemaakt van het voornemen tot verkoop erfpachtrecht Grote Looiersstraat 19.



In de notariële akte vestiging erfpachtrecht Grote Looiersstraat 19 d.d. 23 mei 2002, waarbij dit erfpachtrecht in zijn huidige vorm gestalte kreeg, staat hoe gebruik moet worden gemaakt van het erfpachtrecht. In de akte is tevens de rechtspositie van de “bloot-eigenaar” opgenomen.

Op basis van artikel 5 lid 6 van deze notariële akte is geen toestemming van de gemeente als “bloot-eigenaar” voor de verkoop erfpachtrecht vereist. Uiteraard gaan bij verkoop van het erfpachtrecht alle verplichtingen, verbonden aan dat recht, onverkort over op de nieuwe eigenaar. Bij brief van 12 juni 2017 is Woonpunt daarover geïnformeerd. Een exemplaar voorwaarden erfpachtrecht is aan het Collegevoorstel toegevoegd (bijlage 4).

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 opbrengst op korte termijn. Hiermee komen middelen vrij die ingezet kunnen worden voor de uitvoering van het woonbeleid – met name de herstructurering - zoals vastgelegd in de Lokale Woonagenda 2012.

En anderzijds de meer algemene gevolgen voor het wonen op langere termijn.

Wat dit betreft beoordeelt de gemeente de verkoop aan de hand van de volgende criteria:

- a) de toekomstwaarde van de te verkopen wooneenheden;
- b) de effecten op de betaalbare voorraad onzelfstandige wooneenheden.

Ad a) Het voornemen tot verkoop bestaat uit 17 onzelfstandige wooneenheden met de benodigde vergunningen (omgevings- en gebruiksvergunning). Het rijksmonument Grote Looiersstraat 19 ligt in het centrumstedelijk woonmilieu. Gelet daarop zijn er vanuit de toekomstkwaliteit van de onzelfstandige wooneenheden geen bezwaren tegen verkoop.

De vraag naar (marktconform verhuurde) kamers – meer dan alleen studenten – is toekomstbestendig, zeker in het centrumstedelijk woonmilieu.

Ad b) De wooneenheden - de gemiddelde huurprijs bedroeg € 370 per maand – zijn marktconform verhuurd geweest. Verkoop heeft geen effect op betaalbare voorraad onzelfstandige woonruimte aangezien de nieuwe eigenaar van plan is deze eenheden kamergewijs te blijven verhuren.

De vrijkomende middelen kunnen worden ingezet voor overige volkshuisvestelijke verplichtingen zoals het in stand houden van een betaalbare Maastrichtse kernvoorraad (huurprijs < € 717).

Verder blijft het rijksmonumentale woongebouw eigendom van onze gemeente.



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 de besluitvorming in dit voorstel.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Akkoord met verkoop Grote Looiersstraat 19.
2. Met bijgaande brief aan Woonpunt onze zienswijze kenbaar te maken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het kenbaar maken van onze zienswijze zal Woonpunt het verzoek tot verkoop 17 onzelfstandige studio's 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.