



## Samenvatting

De gemeente Maastricht is akkoord met het voornemen van woningcorporatie Woonpunt voor een overheveling van 16 woningen gelegen aan de Seringenstraat huisnummer 27 t/m 57, van DAEB naar niet-DAEB (middenhuur). De overheveling draagt bij aan meer differentiatie en menging in Mariaberg. Woonpunt biedt hiermee nog steeds een fors percentage woningen aan die betaalbaar zijn, en tegelijkertijd worden de slaagkansen voor middeninkomens vergroot. De overheveling wordt daarom gezien als een positieve ontwikkeling.

## Beslispunten

1. Akkoord met de overheveling van 16 woningen aan de Seringenstraat (Mariaberg) van DAEB naar niet-DAEB.
2. Met brief aan Woonpunt onze zienswijze kenbaar te maken.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 juni 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Woonpunt heeft het voornemen kenbaar gemaakt tot overheveling van 16 woningen gelegen aan de Seringenstraat van DAEB naar niet-DAEB (middenhuur). Aangezien er bij 3 van de 16 woningen sprake is van overheveling in 'bewoonde staat', is toestemming van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) nodig voor de overheveling. Onderdeel hiervan is een zienswijze van de gemeente. Woonpunt heeft de gemeente om deze zienswijze gevraagd.

## 2. Context

Wat betreft de wettelijke context, zijn woningcorporaties sinds 2018 wettelijk verplicht om hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) administratief gescheiden of juridisch gesplitst te hebben van hun niet-DAEB activiteiten. In 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedkeuring gegeven aan de scheidingsregimes van alle woningcorporaties, zo ook van Woonpunt. Na de scheiding kunnen corporaties woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengen en andersom. Hiervoor gelden verschillende regels. Van de 16 woningen zijn er naar verwachting 3 woningen waarbij de huurders in de woning blijven wonen. Omdat hierbij sprake is van 'overheveling in bewoonde staat', is toestemming van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) nodig voor de overheveling.

Indien er in de prestatieafspraken is vastgelegd wat de gewenste omvang is van het aantal DAEB-eenheden, dan kan de corporatie in het verzoek aan de Aw het betreffende onderdeel van de vigerende prestatieafpraak meesturen. Een zienswijze is dan niet nodig. De gemeente Maastricht en de partners hebben dit onderdeel echter niet expliciet opgenomen in de prestatieafspraken, en daarom dient er een zienswijze toegevoegd te worden van de betreffende gemeente. De Aw heeft dan genoeg basis voor de beoordeling van het verzoek.

Bij de aanvraag wenst de Aw naast de zienswijze van de gemeente Maastricht, ook de zienswijzen van de huurdersbelangenvereniging (HBV) en bewonersoverlegcommissie (BOC) Mariaberg te ontvangen. De HBV en BOC Mariaberg zijn reeds akkoord met de overheveling.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat het overhevelingsvoornemen past binnen het koersdocument en portefeuilleplan van Woonpunt.



### 3. Gewenste situatie

De ontwikkeling draagt in het algemeen bij aan de kerntaak van de woningcorporaties, namelijk het zorg dragen voor de bouw en het beheer van voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Daarnaast zorgt de overheveling voor een verbetering van de doorstroming, leefbaarheid en differentiatie van Maastrichtse wijken: differentiatie, ofwel gemengd wonen van verschillende inkomensgroepen in een buurt, wordt als waardevol gezien. Daar waar er sprake is van een grote concentratie goedkope huurwoningen op buurtniveau, wordt gestreefd naar het differentiëren van de woningvoorraad. Mariaberg is een voorbeeld van een wijk waar meer menging wenselijk is. Hier wordt op dit moment 99% van de woningen van Woonpunt onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 697,07, prijspeil 2024) verhuurd. Door de nieuwbouw van Biedermeier en voorgenomen overheveling, zal dit percentage afnemen tot 93% onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Het aanbod in het middenhuur segment zal met 4% toenemen (29 woningen). Op deze wijze biedt Woonpunt nog steeds een fors percentage woningen aan onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en worden tegelijkertijd de slaagkansen voor middeninkomens vergroot.

### 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De renovatie van de woningen gaat gepaard met een verbetering van de energieprestatie. De energielabel-waardering wordt verbeterd naar label A, door middel van verschillende ingrepen. Hierbij kan worden gedacht aan isolatiemaatregelen, nieuwe daken, vervanging van meterkasten en de opwaardering van groen in de voortuinen.

### 5. Effect op de openbare ruimte

N.v.t.

### 6. Personeel en organisatie

N.v.t.

### 7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

### 8. Financiën

Vanuit het Volkshuisvestingsfonds 'VHF 2021' is een toekenning gedaan voor fase 2 van het Biedermeijer plan, die deze woningen aan de Seringenstraat betreft. Dit gaat om een bijdrage aan de destijds beoogde *sloop/nieuwbouw* opgave van de woningen. Indien er een heroverweging van Woonpunt plaatsvindt om te gaan voor behoud en renovatie (in plaats van sloop/nieuwbouw), dient



er een wijzigingsverzoek te worden gedaan aan BZK, om te bekijken of de eerder toegekende subsidie behouden kan blijven ten behoeve van de renovatieopgave. De afstemming hierover vindt reeds plaats, zodat dit verzoek na besluitvorming kan worden ingediend.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Met de bewoners van de betreffende woningen hebben vanaf het eerste moment gesprekken plaatsgevonden over de voorgenomen renovatieplannen, het effect op de bewoning, verhuishwensen, huurcontracten etc. Op basis van deze gesprekken blijven waarschijnlijk 3 huurders in de te renoveren woning wonen. Hiervan wordt het DAEB-huurcontract (regulier huurcontract) gerespecteerd. Pas bij mutaties in de toekomst zullen deze woningen in het middenhuur segment worden verhuurd.

Woningen die leeg worden overgeheveld, worden na renovatie verhuurd in het middensegment.

## **11. Voorstel**

1. Akkoord met de overheveling van 16 woningen aan de Seringenstraat (Mariaberg) van DAEB naar niet-DAEB.

2. Met brief aan Woonpunt onze zienswijze kenbaar te maken.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na besluitvorming zal het in paragraaf 8 genoemde wijzigingsverzoek voor behoud van subsidie worden gedaan aan BZK.

Daarnaast zal Woonpunt na het kenbaar maken van onze zienswijze, het overhevelingsverzoek ter goedkeuring aan de Autoriteit Woningcorporaties voorleggen. Deze zal bij het nemen van een beslissing rekening houden met de gemeentelijke zienswijze.

Als alles verder volgens planning verloopt, zal de renovatie in november 2024 starten.