



Samenvatting

De gemeente Maastricht geeft een positieve zienswijze af over de verkoop door woningcorporaties Servatius en Woonpunt van 23 studentenkamers, 21 studio's en één bovenwoning, verspreid over 5 kleinere locaties met sociale huurwoningen. De woningcorporaties willen verkopen omdat er kostbare en ingrijpende ingrepen nodig zijn om de panden te verduurzamen en/of te renoveren. Met de opbrengst willen zij elders investeren in de volkshuisvestingsopgave van Maastricht. Redenen om een positieve zienswijze af te geven zijn: 1) de extra mogelijkheden voor de corporaties om te investeren in hun kerntaak: het aanbieden van kwalitatief passende woningen voor meerdere sociale doelgroepen waaronder studentenhuisvesting, 2) de eenheden blijven voor minimaal 7 jaar beschikbaar voor de verhuur en studentenhuisvesting. Om sociale huurwoningen complexmatig te mogen verkopen hebben de woningcorporaties een zienswijze van de gemeente nodig. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties neemt deze zienswijze mee in de overweging of verkoop wordt toegestaan.

1. Beslispunten

1. Een positieve zienswijze af te geven op het voornemen van Servatius en Woonpunt om op 5 kleinere locaties een beperkt aantal sociale huurwoningen te verkopen.
2. De corporaties Servatius en Woonpunt hierover te informeren via brieven.
3. De raad hierover te informeren via raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 17 februari 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Servatius en Woonpunt hebben het voornemen om op 5 locaties een aantal woongelegenheden te gaan verkopen. In het kader van de rijksregelgeving zijn de corporaties verplicht hiervoor vooraf toestemming te vragen bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Onderdeel van de procedure is dat de corporatie vooraf een zienswijze van de gemeente hierover vraagt. De bevoegdheid van het geven van die zienswijze ligt bij het college. Het gaat de volgende adressen met in totaal 45 woongelegenheden:

Adres	Wat
Voltastraat 48-50 / Burgemeester van Oppenstraat 131	1 bovenwoning, 5 kamers, voormalig wijkpunt, (leegstandsbeheer van geheel door 1 koppel)
Wilhelminasingel 29A-B	8 studentenkamers
Condéstraat 13A-21C	10 studentenkamers, 3 studio's (studenten)
Tongersestraat 72A-74E	12 studio's (studenten)
Brusselsestraat 76-76E	6 studio's (studenten)

3. Beoogd effect

Het aanbieden van voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit. De verkoop van sociale huurwoningen is niet iets dat de gemeente stimuleert. Maar het is wel een noodzakelijk onderdeel van de activiteiten van corporaties. Verkoop maakt financiële middelen vrij die zij inzetten voor nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en het aanpakken van de herstructureringsopgave. Kortom: aan de kerntaak van de corporaties die bijdraagt aan voldoende en goede woningen in Maastricht.

4. Argumenten

1.1 *Verkoop van sociale huurwoningen is een onderdeel van de reguliere activiteiten van corporaties en noodzakelijk vanwege de benodigde kasstromen.*

(Complexmatige) Verkoop van sociale huurwoningen is een middel om gelden te genereren die corporaties inzetten voor het vervullen van hun kerntaak: het aanbieden van kwalitatief passende woningen voor hun doelgroepen. Dit omvat investeringen in renovaties, verduurzaming en het aanpakken van de herstructureringsopgave waar ook sloop en nieuwbouw onder valt. Hierdoor draagt de verkoop indirect bij aan het realiseren van [de meerjarige Prestatieafspraken](#), [de Woonprogrammering Maastricht](#), [de Gebiedsgerichte Samenwerkingsafspraken](#) [Woningcorporaties](#) en de [Omgevingsvisie Maastricht 2040](#). Door als overheid verkoop van huurwoningen tegen te houden kunnen investeringen in de sociale voorraad uitblijven.



- 1.2 *De corporaties benutten hun middelen niet efficiënt wanneer zij de benodigde investeringen in deze panden uitvoeren in plaats van over te gaan tot verkoop.*

De corporaties geven aan dat er kostbare en ingrijpende ingrepen nodig zijn om de panden (waarvan 3 monumenten) te verduurzamen en/of te renoveren. De kosten van deze ingrepen wegen niet op tegen de bijdrage die de panden leveren aan het vervullen van de kerntaak van corporaties. De financiële opbrengsten van de verkoop kunnen elders efficiënter worden ingezet waardoor meer volkshuisvestelijke resultaten worden geboekt.

- 1.3 *Er is na verkoop de verplichting om de woongelegenheden minimaal 7 jaar beschikbaar te houden voor de verhuur.*

De nieuwe eigenaren krijgen de verplichting verhuur (aan onder meer studenten) tenminste de komende 7 jaar door te zetten. Dat betekent dat de verkoop op korte termijn niet zal leiden tot een vermindering van studentenhuisvesting. Op de lange termijn is het effect op de totale voorraad studentenhuisvesting gering, mede omdat er op langere termijn voldoende mogelijkheden zijn om de voorraad studenteneenheden elders uit te breiden.

- 1.4 *De corporaties moeten bij verkoop de betreffende woongelegenheden eerst aanbieden aan andere woningcorporaties alvorens deze aan te bieden aan de markt.*

Woonpunt (Brusselsestraat) heeft dit reeds gedaan. Dit heeft niet geleid tot een overeenkomst met een andere corporatie. Servatius gaat dit nog doen.

- 2.1 *Onderdeel van de verkoopprocedure is dat de corporatie vooraf een zienswijze van de gemeente hierover vraagt.*

Op basis van artikel 23, lid 1d Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 mag het college deze zienswijze afgeven.

5. Kanttekeningen of risico's

- 1.1 *De betreffende woongelegenheden kunnen na 7 jaar uit de sociale huursector verdwijnen terwijl er een tekort is aan sociale huurwoningen.*

Na verkoop blijven de woongelegenheden nog 7 jaar in verhuur, maar hierna kan de nieuwe eigenaar besluiten om deze op een andere manier te gebruiken. Gelet op de nieuwbouwplannen van de corporaties (1.149 sociale huurwoningen erbij in de periode 2022-2026; sloop is hiervan afgetrokken), is dit risico te overzien.



1.2 *De betreffende woongelegenheden kunnen voor een andere doelgroep worden ingezet dan voor de studentendoelgroep, terwijl er een tekort is aan studentenwoningen.*

De woongelegenheden worden nu gebruikt door 39 studenten en één koppel. Gelet op de recente toevoegingen aan de studentenhuisvesting, waaronder de toevoeging van ruim 500 studenteneenheden in Randwyck, en toekomstige bouwplannen in Maastricht, is dit risico te overzien.

1.3 *Het is waarschijnlijk dat door verkoop de woongelegenheden later worden verduurzaamd.*

De woningcorporaties hebben tot 2028 om E-, F- en G-energielabels weg te werken (dit is vastgelegd in de [Nationale Prestatieafspraken corporatiesector 2025–2035](#)). Dit hoeven ze niet te doen voor monumenten (dit geldt voor 3 van de 5 locaties).

Particuliere verhuurders hebben deze verplichting niet. Het is daardoor mogelijk dat bij verkoop de nieuwe eigenaren de panden niet of pas veel later zullen verduurzamen. Gelet op het kleine aantal panden (2) dat door verkoop mogelijk vertraagd wordt verduurzaamd, is dit risico te overzien. Bovendien krijgen de particuliere verhuurders in de nabije toekomst hoogstwaarschijnlijk ook een plicht tot verduurzaming van hun woningbezit.

6. Financiële gevolgen

Er zijn geen uitgaven voor de gemeente verbonden aan dit besluit.



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na het kenbaar maken van de zienswijze zullen de corporaties het verzoek tot verkoop indienen bij de minister van BZK. Deze zal bij het nemen van de beslissing rekening houden met de gemeentelijke zienswijze.

8. Communicatie

De corporaties worden per brief (bijlage 3 en 4) geïnformeerd over de gemeentelijke zienswijze. De gemeenteraad wordt per raadsinformatiebrief geïnformeerd over de gemeentelijke