



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van PvdA, GL, SPM en SP

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake verkoop  
Residentie Sint Gerlachus  
BEHANDELD DOOR  
AR (Fred) Bunk

DATUM  
14 oktober 2020  
Verz.: 16-10-2020  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4450

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2020.28115

E-MAILADRES  
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte fractieleden,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

### Vraag 1:

Deelt u met onze fracties de zorgen dat geld en rendement mogelijk de belangrijkste drijfveer achter deze deal vormen en dat de, eerdergenoemde beschikbaarheid van passende zorgwoningen hiermee gevaar loopt (en heeft gelopen)? Zo nee, waarom niet?

### Antwoord 1

Ja, ik deel uw zorgen.

Tegelijkertijd is het van belang dat we die (gedeelde) zorgen blijven onderscheiden van de feiten en de beïnvloedingsmogelijkheden die wij als stadsbestuur, college en raad samen, hebben.

Een groot deel van uw raad heeft betrokkenheid getoond bij dit dossier. Dat waardeer ik zeer. Ik heb eerder verschillende schriftelijke vragen zo uitvoerig mogelijk getracht te beantwoorden, maar ik heb ook met meerdere fracties van gedachten gewisseld en gesproken over de ontwikkelingen rondom Gerlachus.

In de laatste beantwoording van schriftelijke vragen van uw raad in augustus heb ik u laten weten dat de nieuwe huren inderdaad fors hoger zijn dan de oorspronkelijke huren. Vind ik dat als wethouder wonen een gemiste kans? Ja. Is het zoals ik het graag gezien zou hebben als wij als gemeente mee hadden kunnen sturen? Nee. Maar die vragen weerspiegelen mijn, en wellicht het algemene, gevoel. Toch doen ze in dit specifieke geval niet ter zake.

De huurprijzen, hoewel hoger, voldoen aan de landelijke huurwetgeving. Daarmee bewegen de oude en de nieuwe eigenaar zich volgens de eigenaar binnen de grenzen van de landelijke huurwetgeving. Een toets bij de huurcommissie kan uitwijzen of dit zo is. Zoals ik eerder aan u heb gemeld kan de gemeente een dergelijke toets niet aanvragen. Dat kan alleen een huurder doen. Voor de volledigheid hebben wij in eerder stadium bij de ontwikkelaar de huursprijsberekening opgevraagd. Voor zover wij kunnen beoordelen, hebben we niet kunnen vaststellen dat deze huursprijsberekening niet conform het geldende puntensysteem zou zijn



DATUM  
14 oktober 2020

Waar we bij de eerdere sloop en nieuwbouwplannen uit 2016 wel konden sturen, ging dat bij de latere plannen voor Gerlachus niet. Het ging hier immers om een plan voor renovatie en verbetering van de bestaande appartementen. Sterker nog, indien Ferox had besloten om geen balkons aan te bouwen, was er mogelijk niet eens een vergunning nodig geweest en was er geen enkele bemoeienis geweest van de gemeente. Juist die bemoeienis vanuit de vergunning doet vermoeden alsof we de formele positie hadden met betrekking tot andere zaken zoals de hoogte van de huurprijzen. Maar dat laatste vormt logischerwijs geen criterium bij de afweging voor het verlenen van de vergunning.

Tijdens de raadsronde over het Rekenkamerrapport gisteren kwamen de ontwikkelingen rondom Gerlachus al even ter sprake. Ik heb uw raad toegezegd om nog eens op papier te zetten in welke gevallen de gemeente wel en niet kan sturen op de huurprijzen en op welke wijze.

**Vraag 2:**

Is de gemeente op de hoogte geweest van de mogelijke verkoop aan Catella en zo ja, bent u als gemeente op enigerlei wijze betrokken geweest hierbij?

**Antwoord 2:**

Ik was even verrast als u. De gemeente is niet gekend, noch betrokken in de verkoop.

**Vraag 3:**

Kunt u ons garanderen dat de toezegging die is gedaan met betrekking tot de huurprijzen, namelijk dat deze in de nog te renoveren vleugel zullen liggen tussen € 890 en € 1050, wordt nagekomen? En waarop is die garantie gebaseerd?

**Antwoord 3:**

Uit het antwoord op vraag 1 blijkt dat de gemeente die garantie niet kan geven, noch juridisch kan afdwingen.

Zoals gezegd, deel ik uw zorgen. Als wethouder voor Wonen ben ik graag bereid die gedeelde zorgen over te brengen aan de nieuwe eigenaar.

Want formeel is onze rol dan weliswaar beperkt, vanuit onze maatschappelijke taak neem ik die handschoen graag op. Overigens zonder dat ik een toezegging doe of de verwachting wil wekken, dat een appel ook effect resulteert.

**Vraag 4:**

Is de wethouder bereid contact op te nemen met de nieuwe eigenaar om bovenstaande zorgen te uiten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier gaat de wethouder ons van een terugkoppeling voorzien?

**Antwoord 4:**

Na het gesprek met de nieuwe eigenaar zal ik uw raad berichten. De overige vragen heb ik beantwoord bij vraag 3.



DATUM  
14 oktober 2020

**Vraag 5:**

Deelt de wethouder onze mening en conclusie dat het wenselijk is dat er bij komende projecten duidelijk door de gemeente Maastricht gesteld dient te worden dat bij dergelijke projecten, zoals renovatie van residentie Gerlachus, de betaalbaarheid voor alle bewoners - en niet enkel voor mensen met een goed gevulde portemonnee - voorop hoort te staan?

**Antwoord 5:**

In zijn algemeenheid ben ik van mening dat het wenselijk is wanneer de gemeente in positie is om voorafgaand aan een project afspraken te maken met de ontwikkelaar over de betaalbaarheid voor bewoners.

Naar aanleiding van deze casus heb ik in eerder stadium gevraagd om ambtelijk uit te zoeken welke grote panden in de stad vergelijkbaar zijn met Gerlachus. Panden die de bestemming zorgwonen hebben, vrijblijvend gerenoveerd kunnen worden, zonder enige sturing van de gemeente op het type zorgwoningen of de hoogte van de huurprijzen. Die exercitie heeft niet geleid tot een compleet lijstje, maar eenzelfde soort ontwikkeling op enkele andere locaties in de stad valt op voorhand niet uit te sluiten.

Daarom heb ik recent gevraagd nog eens grondig te kijken naar de juridische mogelijkheden en onmogelijkheden met betrekking tot onze gemeentelijke positie in dit soort gevallen.

**Vraag 6:**

Kan voor ons inzichtelijk gemaakt worden wat de gevolgen van de verkoop zijn voor de wijze waarop fase 2 wordt verbouwd? (Gelden hiervoor dezelfde afspraken als eerder met Ferox zijn afgesproken? Is er sprake van een kettingbeding in de akte?)

**Antwoord 6:**

Of er een kettingbeding is opgenomen in de akte is een zaak tussen de verkopende partij en de koper/huidige eigenaar. De gemeente staat daarbuiten, omdat het pand geen eigendom is van de gemeente. De huidige bestemming maatschappelijk met zorgwoningen moet wel gehandhaafd blijven.

Onder kenmerk 19-1231WB hebben wij op 25 oktober 2019 een omgevingsvergunning voor de verbouwing en renovatie van Sint Gerlachus verleend. De vergunning is niet persoons-, maar zaakgebonden. De nieuwe eigenaar kan dus binnen de voorwaarden van deze vergunning fase twee verder voltooien. Eventuele wijziging van de huurtarieven staat daar, zie vraag 1, los van. Op dit moment hebben wij verder géén aanvragen of principeverzoeken voor dit complex in behandeling.

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,  
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO