



GROENLINKS



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 12-10-2020
No. 2020-28115
Portefeuillehouder: Wethouder Heijnen
Organisatieonderdeel : Ruimte**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 12 oktober 2020

Betreft: Art. 47 vragen inzake Residentie Sint Gerlachus alweer verkocht!!!!!!

Geacht college,

Vrijdag 9 oktober jl. bereikte ons het nieuws dat residentie Gerlachus inmiddels verkocht is door het Duitse Ferox Real Estate Group aan Catella Dutch Residential Fund II gevestigd te Maastricht. In 2018 kocht Ferox het Complex voor een prijs van € 6,5 mln. en nu twee jaar later wordt het alweer verkocht aan Catella. En dit voor maar liefst 37 mln. In basis puur een zakelijke deal waar een gemeente verre van zou kunnen blijven. Echter, onderstaande fracties maken zich steeds meer zorgen. Reeds in juli en augustus van dit kalenderjaar hebben wij onze zorgen hierover, middels verschillende artikel 47 vragen, aan u geuit. Hierop hebben wij 13 augustus jl. een antwoord gekregen. De recente verkoop van de residentie levert, zoals u mag verwachten, toch weer nieuwe vragen op:

- 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?
- 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?

Reeds eerder hebben we onze zorgen geuit over de (gehanteerde) huurprijzen. Natuurlijk kan er tijdens de contractduur van de reeds getekende appartementen niets gebeuren met de veel te dure huurprijzen. Op 13 augustus berichtte u ons als volgt: 'De huren in fase II liggen nog niet vast. Deze zullen in ieder geval lager komen te liggen. De huren voor fase II beginnen bij € 890,-. De huurprijs van het merendeel van de overige appartementen in deze fase zal rond de € 1.050,- per maand gaan liggen. Volgens de huidige berekeningen is de gemiddelde huur voor alle woningen € 1.254,- inclusief de zorgwoningtoeslag'.

- 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?

Afgelopen periode hebben we verder onderzoek gedaan middels toepassen van het puntensysteem. Hieruit blijkt dat de huurprijzen voor deze ruimten zéér bovenmatig zijn. Onderstaande fracties verzoeken de



GROENLINKS



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 12-10-2020
No. 2020-28115
Portefeuillehouder: Wethouder Heijnen
Organisatieonderdeel : Ruimte**

wethouder dan ook om contact op te nemen met de nieuwe eigenaar en onze zorgen over te brengen. Een te verwachten antwoord, dat huurders zich kunnen melden bij de huurcommissie om de huurprijzen ter discussie te stellen, nemen we dan ook voor kennisgeving aan. We willen graag horen hoe de wethouder hier instaat.

Wij voegen u een voorbeeld van één berekening bij.

- 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?
- 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?
- 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? Dat betekent dan namelijk dat de woningen allemaal als zorgwoning geschikt moeten zijn!

We zien de beantwoording van de vragen met belangstelling tegemoet.

PvdA

GroenLinks

SPM

SP

Manon Fokke
Henri Borgignons

Menno Janssen

John Steijns

Ariane Schut

Woonruimte

Bieslanderweg 68B

6213AL Maastricht

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	29,15 m ²	Ja	
Badkamer met toilet * (2,00 x 3,00)	5,00 m ²	Ja	
Slaapkamer (1) (3,17 x 2,06)	6,52 m ²	Ja	
Slaapkamer (2) (3,17 x 3,71)	11,74 m ²	Ja	
Punten vertrekken	52,41 m ²		52,00
Subtotaal			52,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Berging (2,00 x 4,00)	8,00 m ²	Nee	
Punten overige ruimten	8,00 m ²		6,00
Subtotaal			58,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Collectieve verwarming	
Aantal verwarmde vertrekken	5	7,50
Aantal verwarmde overige ruimten	1	0,75
Punten verwarming		8,25
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		66,25

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Eengezinswoning	
EnergieLabel	Label A	36,00
Punten energieprestatie		36,00
Subtotaal		102,25

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten keuken *		13,00
Subtotaal		115,25

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	1	1,00
Voorzieningen Badkamer met toilet		
Alleen aparte douche	1	4,00
Extra wandtegels	12,00 m ²	1,50
Luxe uitvoering	1,00	1,00
Punten sanitair *		10,50
Subtotaal		125,75

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	125,75

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Balkon (3,75 x 2,75)	10,31 m ²	
Punten privé-buitenruimten	10,31 m ²	2,00
Subtotaal		127,75

- 12 -

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 100.000,00	40,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Ja	
Punten WOZ-waarde		40,00
Subtotaal		167,75

10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
Subtotaal	167,75

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		167,75

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	167,75

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Vertrek (5,00 x 10,00)	50,00 m ²	130	Ja	
Buitenruimte (10,00 x 10,00)	100,00 m ²	130	Nee	
Punten verwarming				0,01
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,48
Subtotaal				168,23

Puntenwaarde totaal

Totaal

Totaal aantal punten (afgerond)	-13-	168
Maximale huurprijs op basis van punten		€ 882,63
Maximale huurprijs per 1 juli 2020 (kale huurprijs)		€ 882,63

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 11-6-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op Huurcommissie.nl Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

RESIDENTIE GERLACHUS

Prijstijst
Verhuur Fase 1
2/2

straatnaam	hulsnr.	verdieping	type	* woonoppervlak m ²	** huurprijs /maand	servicelkosten /maand	*** Wonen Plus /maand	totaal /maand
Bieslanderweg	62A	0	10	89	€ 1.100	€ 125	€ 79	€ 1.304
Bieslanderweg	62B	1	11	102	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	62C	2	9	103	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	62D	3	9	103	€ 1.500	€ 125	€ 79	€ 1.704
Bieslanderweg	64A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	64B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	64C	2	4	72	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	64D	3	4	72	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	66A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	66B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	66C	2	4	71	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	66D	3	4	71	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	68A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	68B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	68C	2	4	72	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	68D	3	4	72	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	70A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	70B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	70C	2	4	71	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	70D	3	4	72	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	72A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	72B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	72C	2	4	72	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	72D	3	4	72	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	74A	0	4	70	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	74B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	74C	2	4	71	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	74D	3	4	71	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	76A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	76B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	76C	2	4	72	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	76D	3	4	72	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	78A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	78B	1	4	69	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	78C	2	4	71	€ 1.350	€ 125	€ 79	€ 1.554
Bieslanderweg	78D	3	4	71	€ 1.450	€ 125	€ 79	€ 1.654
Bieslanderweg	80A	0	4	69	€ 1.275	€ 125	€ 79	€ 1.479
Bieslanderweg	80B	1	5	85	€ 1.750	€ 125	€ 79	€ 1.954
Bieslanderweg	80C	2	5	88	€ 1.750	€ 125	€ 79	€ 1.954
Bieslanderweg	80D	3	5	88	€ 1.750	€ 125	€ 79	€ 1.954

* Woonoppervlak inclusief 50% van vloeroppervlak balkon en 50% van vloeroppervlak berging.

** Huurprijs exclusief huur parkeerplaats. Deze is aanvullend te huur voor €75,- per maand.

*** Indien gewenst of noodzakelijk kunnen huurders de zorgmedewerkers van Envida ook toegang geven tot de woning via een beveiligd digitaal sleutelsysteem, de bijkomende abonnementskosten voor dit systeem bedragen € 20,00 per maand.