



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van PvdA, GL en SPM

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

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

DATUM
13 augustus 2020
Verz. 13-08-2020
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2020.19443

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:

Bent u met ons eens dat Ferox Tower in een interview met "dagblad De Limburger van 19 augustus 2018"¹ stelde dat men de huurprijzen, die lagen tussen € 600,- tot € 800,- per maand, zou handhaven?

Antwoord 1:

De uitspraken in De Limburger komen voor rekening van de ontwikkelaar. Desgevraagd geeft deze aan in het interview destijds te hebben aangegeven dat eerst plannen en investeringskosten vastgesteld dienden te worden alvorens de huren konden worden bepaald. Zoals in antwoord op eerdere raadsvragen aangegeven is bij de indiening van het plan bij de gemeente eind 2018 door Ferox vermeld dat de waarschijnlijke huurprijzen zouden gaan liggen tussen de € 900,- en € 1.400,- per maand.

Vraag 2:

Heeft u ook kennisgenomen van de op dit moment gehanteerde huurprijzen van €1250,- tot €1850,- per maand? Enkele voorbeelden: 71m² €1450,- tot €1500,-; 75m² €1500,-; 69m² €1275,- tot €1350,-

Antwoord 2:

Uit de door ons bij Ferox opgevraagde verhuurlijst blijkt dat dat deze bedragen (die betrekking hebben op fase I) niet kloppen. De huurprijzen van verhuurfase 1 beginnen bij € 1.100,- per maand en eindigen bij € 1.750,- per maand.

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.

¹ https://www.limburger.nl/cnt/dmf20180819_00071250/zorgcentrum-sint-gerlachus-reno_veren-niet-slopen



DATUM
13 augustus 2020

Vraag 3:

Bent u het met ons eens dat dit huurtarieven zijn, die niet passen bij de toezeggingen en het streven van de Gemeente Maastricht in 2018? Tenslotte zijn de appartementen enkel weer volledig bij de tijd gebracht met "niet overdreven luxe" aldus Ferox-directeur Kevin Egenolf in het eerdergenoemde krantenartikel ¹ in 2018.

Antwoord 3:

De nieuwe huren zijn inderdaad fors hoger dan de oorspronkelijke huren, maar voldoen aan de landelijke huurwetgeving en het daarbij behorende WoningWaarderingsStelsel (WWS). Met het WWS wordt aan de hand van een objectieve analyse van de woninggrootte, voorzieningen in de woning en ligging een maximale huurprijs bepaald. Voor het gehele project geldt dat de huren op 87% van de maximaal redelijke huur volgens het WWS liggen.

In het betreffende artikel uit 2018 refereert de journalist aan eerdere uitspraken van de gemeente Maastricht. Deze hadden betrekking op het eerdere sloop- en nieuwbouwplan uit 2016. Dit plan is later vervangen door een plan voor renovatie en verbetering van de bestaande appartementen. Omdat de gemeente bij dit renovatieplan geen invloed kon uitoefenen op de huren en omdat de huren van de verbeterde appartementen niet uitgaan boven het wettelijk maximum, kan de gemeente hier niet op sturen.

Vraag 4:

Wij willen van de wethouder graag weten hoe haar reactie in lijn te brengen is met de uitspraken van de gemeente Maastricht in het krantenartikel van 19 augustus 2018?
" de gemeente Maastricht stelt dat de nieuwe woonomgeving ook toegankelijk zou moeten blijven voor financieel minderdraagkrachtigen".

Antwoord 4:

Zie het antwoord op vraag 3. Door de verandering in de planvorming heeft de gemeente in dit geval geen mogelijkheden gehad om te sturen op de huren en resteert een toets aan het landelijke huurbeleid.

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