



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan mevrouw S. Blom (SP) en
mevrouw G. Heine (CDA)

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Schriftelijke vragen inzake mogelijk afstoten 471
eenheden NV Wonen boven Winkels Maastricht

DATUM

1 november 2024
Verz. 1 november 2024

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

LMM (Leon) Fredrix

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4529

ONZE REFERENTIE

2024.03523

E-MAILADRES

Leon.Fredrix@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom en mevrouw Heine,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de door u gestelde vragen inzake de NV Wonen
boven Winkels Maastricht.

Vraag 1:

Kan uw college verduidelijken wanneer volgens haar in algemene zin sprake is van een 'laag
beleidsmatig belang' en van een 'laag financieel belang'?

Antwoord 1:

*De NV Wonen boven Winkels Maastricht (WbWM) is in 1992 opgericht met als doel leegstaande
etages in de binnenstad van Maastricht te transformeren tot wooneenheden voor – primair –
studenten. Dit mede om verloedering van panden tegen te gaan, de levendigheid in de binnenstad te
vergroten én studenten woonruimte in de binnenstad aan te bieden. Dat is gelukt. De NV Wonen
boven Winkels Maastricht (WbWM) heeft dankzij haar succesformule (samenwerking gemeente
Maastricht – Universiteit Maastricht – Woningstichting Woonpunt) meer dan 450 nieuwe woningen in
de Maastrichtse binnenstad gerealiseerd.*

*Door ontwikkelingen op de markt en de hoge onrendabele toppen heeft de toenmalige Raad van
Commissarissen WbWM in 2015 besloten om de portefeuille niet verder uit te breiden en de lopende
projecten stop te zetten. Er worden geen nieuwe eenheden meer toegevoegd. Het restant van de
investeringsbijdrage is teruggevloeid naar de aandeelhouders.*

*Door verder geen ontwikkelactiviteiten meer op te zetten is het karakter van de vennootschap
veranderd van een "ontwikkelorganisatie" (met alle risico's van dien) naar een "beheerorganisatie".
De aandacht is komen te liggen op waarde-behoud van het gerealiseerde vastgoed en verbetering
van de financiële positie van de NV. In die zin kan gesteld worden dat er sprake van een "laag
beleidsmatig belang" (mede in relatie tot de oorspronkelijke doelstelling van de NV).*

*De gehele vastgoedexploitatie van Wonen boven Winkels verloopt en wordt verantwoord binnen de
NV. Er zijn geen (directe) financiële risico's voor de gemeente. Vandaar het "laag financieel belang".
Overigens is de passage waarnaar u verwijst in uw vraagstelling niet nieuw in de begroting; een
soortgelijke passage stond ook al in de begroting 2024.*



DATUM
1 november 2024

Vraag 2:

Waarom is volgens uw college deelname aan de NV WbWM van 'laag beleidsmatig belang', met name in het licht van de door uw college gestelde ambities op het gebied van de realisatie van betaalbare kamers, appartementen en huizen voor diverse doelgroepen?

Antwoord 2:

Zie antwoord 1.

Vraag 3:

Wat zijn de specifieke redenen waarom de aandeelhouders de 471 panden willen verkopen, buiten de geschetste financiële overwegingen om?

Antwoord 3:

Momenteel is enkel (verdiepend) onderzoek en verkenning gaande m.b.t. de toekomstmogelijkheden van de vastgoedportefeuille. Er zijn aangaande mogelijke verkoop dus nog geen besluiten genomen. Binnen de kaders van de statuten van WbWM is de strategie om de huidige in eigendom zijnde vastgoedportefeuille optimaal te exploiteren. Ongeveer een jaar geleden is besloten om voor de totale vastgoedportefeuille een verdiepend onderzoek uit te laten voeren teneinde meer inzicht te verkrijgen in de kansen en risico's en het (vervolgens) bepalen van een mogelijke verkoopstrategie. De actuele onzekerheid over het woningmarktbeleid, wet- en regelgeving, de toename van exploitatiekosten en de gestegen rente vormde - met name ook voor de andere aandeelhouders binnen Wonen boven Winkels - de aanleiding voor dit onderzoek.

Vraag 4:

Hoe is uw college voornemens ervoor te zorgen dat het afstoten van deze 'eenheden' niet leidt tot een tekort aan betaalbare woningen in de binnenstad, vooral voor jongeren en gezinnen met een lager inkomen?

Antwoord 4:

Het aantal vastgoedeenheden binnen Wonen boven Winkels vormt slechts een zeer beperkt aandeel van de beschikbare woningen in de binnenstad. Mocht het komen tot afstoten van deze eenheden zullen vanuit de gemeente Maastricht (als een van de drie aandeelhouders, naast Woonpunt en Universiteit Maastricht) de volkshuisvestelijke belangen (lees: behoud voor de betaalbare sector) zo veel mogelijk worden behartigd en ingebracht. Dit laatste is overigens eerder al zowel ambtelijk als bestuurlijk naar voren gebracht.

Vraag 5:

Kan uw college garanderen dat de betreffende 'eenheden' betaalbaar blijven voor de huidige bewoners als deze worden afgestoten en in particuliere handen vallen, waarschijnlijk als één portefeuille in die van een (buitenlandse) investeerder? Zo ja, op welke wijze is zij voornemens dit te bewerkstelligen? Zo nee, hoe verhoudt dat zich tot de eerdergenoemde ambitie uit het coalitieakkoord?

Antwoord 5:

Zoals aangegeven is momenteel enkel onderzoek en verkenning gaande m.b.t. de toekomstmogelijkheden van de vastgoedportefeuille. Er zijn dus nog geen besluiten genomen m.b.t. het afstoten van de portefeuille.



DATUM
1 november 2024

Vraag 6:

Aangezien 14 van deze panden winkels zijn, hoe wordt ervoor gezorgd dat het afstoten van deze panden geen negatieve gevolgen heeft voor met name de kleine ondernemers die afhankelijk zijn van hun (nu nog) betaalbare locatie?

Antwoord 6:

Het mogelijk afstoten van de bedrijfsmatige panden (lees: winkels) zal weinig tot geen negatieve gevolgen hebben voor de zittende ondernemers omdat deze panden nu reeds worden verhuurd op basis van marktconforme huurbedragen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Manon Fokke

Wethouder Financiën, Personeel & Organisatie, Burgerparticipatie en Lobby