

Heerlen

Raadsinformatiebrief

Heerlen,
8 april 2025

Documentnummer
298955

Onderwerp

Toezegging 3524: de raad te informeren over de aankoop van Villa Franca, Deken Nicolaijestraat 21

Inleiding/aanleiding

Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de aankoop van Villa Franca, gelegen aan de Deken Nicolaijestraat 21.

De eigenaar van het pand, Adelante, draaide aanzienlijke exploitatieverliezen op dit pand. Zij zagen zich daardoor genoodzaakt om het pand te verkopen. Dit vormde de aanleiding voor de vervolgens ondernomen acties. De gemeentelijke afwegingen hieromtrent delen wij hieronder met u.

Risico op verlies huisvesting met een sociale functie

De verkoop van het pand aan een andere partij dan onze sociale partners zou het zeer reële risico met zich mee hebben gebracht dat huisvesting met een sociale functie verloren zou zijn gegaan. Juist in dit deel van de stad willen wij echter huisvesting met een sociale functie behouden, bijvoorbeeld omdat in deze buurt woningcorporaties (vrijwel) geen bezit hebben. Om het risico op verlies van sociale functie tegen te gaan hebben wij dan ook woningcorporaties bereid gevonden om in dit deel van de stad panden aan hun werkgebied toe te voegen. Bij verkoop aan een reguliere marktpartij bestond bovendien het risico dat het pand voor vormen van onzelfstandige huisvesting gebruikt zou worden die niet stroken met onze beleidskoers. Door de bestemming en het voorgaand gebruik was onzeker in welke mate hier met succes (handhavend of anderszins) tegen opgetreden zou kunnen worden.

Voorkomen risico's

Om deze risico's in het voormalige pand van Villa Franca te voorkomen en om de sociale functie te kunnen behouden, is Heerlen ingesprongen. In dit kader hebben we besloten de haalbaarheid te onderzoeken van twee scenario's:

- Inzet voor permanent gebruik voor beschermd wonen, al dan niet middels uitruil met een andere zorglocatie.
- Sociale huurappartementen voor zelfstandige bewoning.

Op deze manier geven we invulling aan de sociale functie die in lijn is met ons beleid op dit thema, waarbij onze voorkeur uitgaat naar het eerste scenario.

Om de exploitatieverliezen snel te beëindigen hechtte Adelante veel waarde aan spoedige verkoop. Bij de onderhandelingen heeft de gemeente erop gewezen dat vanwege de prijsstelling (boven € 1mln) voorafgaand aan definitieve koop het college de zienswijze van de raad moet vragen. Adelante heeft daarop een afweging gemaakt tussen de voordelen van een snellere procedure versus de nadelen van een prijsdaling. De prijsstelling is vervolgens zodanig gekozen dat deze minimaal daalt maar voor de koop geen zienswijze van de raad nodig was. Voorafgaand aan de prijsstelling van Adelante heeft haar toezichthouder (het College Sanering) goedkeuring verleend voor de prijsstelling.

Doorverkoop

Wij zijn al sinds ruim voor de aankoop in overleg met maatschappelijke partners over doorverkoop en gebruiksvorm. Op het moment dat de gebruiksvorm duidelijk is, zal als eerste met de buurt worden gecommuniceerd.

Kernthema

Herstructurering

Bijlagen

--

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Weaver

drs. R. van Wuijtswinkel