

Verklaring Ferox Immobiliengruppe

Toelichting huurprijzen Residentie Gerlachus Maastricht

Mede naar aanleiding van diverse publicaties onder meer in Dagblad de Limburger hierbij ook een toelichting van onze zijde.

In 2018 kocht Ferox het toenmalige zorgcentrum Sint Gerlachus van Mosae Zorggroep in Maastricht. De aankoop van het complex bracht verschillende uitdagingen en risico's met zich mee. Zo waren bijvoorbeeld op het moment van aankoop nog geen vergunningen verleend voor de grootschalige verbouwing van het complex. Eind 2018 is een plantoelichting bij de gemeente ingediend met vermelding van de op dat moment *ingeschatte* huurprijzen. Tussen de € 900,-- en € 1.400,-- kale huur per maand is toen door Ferox gecommuniceerd.

In juni 2020 is PRM namens Ferox gestart met de verhuur van de eerste 84 appartementen. Hoewel hierbij ook appartementen boven € 1.400,-- in de verhuur zijn gegaan, worden eerder gedane uitspraken wel degelijk gestand gedaan. Fase 2 van de verhuur zal in januari 2021 van start gaan, hierbij komen appartementen vanaf € 890,-- per maand in de verhuur.

In totaal worden 23 van de 130 appartementen boven de € 1.400,-- per maand verhuurd, waarvan 10 voor € 1.450,--. Zes appartementen worden beneden de eerder genoemde € 900,-- maandhuur verhuurd, in totaal 12 appartementen onder de € 1.000,-- per maand.

Bij de berekening van de huurprijzen zijn een aantal factoren meegewogen. Hoewel het Woningwaarderingssysteem (WWS) puntensysteem niet verplicht is voor woningen in de vrije sector is dit systeem wel ingezet om een eerste indicatie te verschaffen. Voor het gehele project geldt dat de huren op 87% van de maximaal redelijke huur volgens het WWS liggen. Verder betreft dit project een volledige transformatie van een wooncomplex gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Appartementen met een onlogische indeling en afwerking die absoluut niet meer voldeden aan de eisen en wensen van deze tijd. Hierbij is ook te denken aan de energiezuinigheid van het gebouw. Met de volledige vernieuwing van Gerlachus wordt een verduurzaming bereikt van het laagste zeer onzuinige energielabel G naar het hoogste zeer zuinige energielabel A gerealiseerd. Daarnaast zijn alle appartementen rolstoeltoegankelijk gemaakt en voorzien van zowel een video-intercomsysteem als een ruim rolstoeltoegankelijk balkon (tot negen vierkante meter).

Het volledig strippen van een gebouw, het aanpassen van de indeling en het van binnen volledig opnieuw opbouwen van het wooncomplex, met oog voor de wensen en eisen van nu, is een grote investering. En dan blijft de onbetaalbaar mooie locatie waar dit complex zich bevindt nog geheel buiten beschouwing. Er is dan ook een (zorg)complex gecreëerd van hoge kwaliteit met marktconforme huren.

Verder wordt in samenwerking met zorgorganisatie Envida de zekerheid van zorg binnen Residentie Gerlachus geboden. Envida organiseert dit aan de hand van het Wonen Plus abonnement, via dit pakket wordt

ondersteuning geleverd aan bewoners die nog geen uitgebreide zorgvraag hebben. Zodra wel sprake is van een zorgindicatie (voortvloeiend uit de Zorgverzekeringswet of de Wet Langdurige Zorg) vervalt het Wonen Plus abonnement en de daarmee gepaard gaande vaste bijdrage per maand, en wordt door Envida of een andere door de huurder gekozen zorgaanbieder passende zorg geleverd. Met het aanbieden van het Wonen Plus abonnement bieden we de huurders een hoge toegevoegde waarde.

De investering door Ferox is het meer dan waard geweest. Residentie Gerlachus evolueert op dit moment naar een modern wooncomplex met behoud van het vroegere karakter. Ferox gelooft dat ze een deel van de grote doelgroep ouderen die steeds langer zelfstandig thuis blijft wonen, binnen dit complex een prachtige woonplaats voor de laatste fase van het leven kan bieden. Een plek waar men comfortabel kan wonen, in het groen en dicht bij de stad, op één van de mooiste locaties van Maastricht, zelfstandig maar niet alleen, en bovenal: met de zekerheid van zorg.

Kevin Egenolf, Directeur Ferox Immobiliengruppe