



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Elan Wonen
t.a.v. Chris Schaapman
Postbus 1646
2003 BR Haarlem

Datum 15 november 2016
Ons kenmerk STZ/WWGZ/2016/499730
Contactpersoon ECC Magré
E-mail emagre@haarlem.nl
Onderwerp Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB

Geachte heer Schaapman

Via deze brief geven wij onze positieve zienswijze inzake uw aangepaste scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb dat u op 28 oktober 2016 aan ons heeft toegezonden.

Elan Wonen heeft de keuzes in het scheidingsvoorstel gebaseerd op de nieuw geformuleerde missie, de volkshuisvestelijke opgave per gemeente en de door Elan Wonen gehanteerde vastgoedstrategie.

Vanuit deze missie ziet Elan Wonen voor zichzelf een duidelijke transformatie-opgave in haar vastgoedportefeuille. Elan Wonen wil tot een omzetting van woningen met een hoge markthuurwaarde komen naar een groter aanbod van woningen in de categorie betaalbaar (ten behoeve van de groep huurtoeslagontvangers), waarbij de prijs/kwaliteit verhouding in evenwicht is; kleinere en goedkopere woningen.

In verband met deze transformatieopgave kiest Elan er voor om – naast de woningen die nu al een geliberaliseerd contract hebben - ook een aantal (625) woningen toe te voegen aan de niet-Daeb-tak die :

- nu verhuurd worden onder een niet-geliberaliseerd contract en
- na huurmutatie verhuurd worden in de vrije sector

U kiest hiervoor omdat hiermee:

- de administratieve lasten beperkt worden: het maandelijks overhevelen van woningen van Daeb naar niet-Daeb is niet nodig
- de financiering van deze woningen voor langere tijd is zeker gesteld: deze woningen worden bij aanvang van scheiding in de niet-Daeb tak gefinancierd d.m.v. een interne startlening. Deze interne lening moet in ongeveer 15 jaar afgelost worden door de niet-Daeb tak. Als deze woningen



Haarlem

2

maandelijks worden overgedragen aan de niet-Daeb tak moet daar periodiek ongeborgde financiering voor worden aangetrokken.

- in de gesprekken gaf u bovendien aan dat de niet-DAEB tak deze omvang nodig heeft om op lange termijn financieel zelfstandig te kunnen blijven, een aspect waar de Aw de scheidingsvoorstellen op beoordeeld.

Uw scheidingsvoorstel ziet er daarmee als volgt uit:

	scheidingsvoorstel okt 2016	
	aantal	percentage
Elan Wonen		
Werkgebied	6953	100%
Huidig aantal sociaal verhuurde woningen	6504	94%
Huidig aantal vrije sector huurwoningen	449	6%
Totaal aantal woningen	6953	100%
Daeb woningen cf voorstel	5726	82%
Niet-Daeb woningen	1227	18%
Haarlem	5110	100%
Huidig aantal sociaal verhuurde woningen	4824	94%
Huidig aantal vrije sector huurwoningen	286	6%
Totaal aantal woningen	5110	100%
Daeb woningen cf voorstel	4199	82%
Niet-Daeb woningen	911	18%

De komende jaren gaat u aan de slag met de transformatie van het vastgoed. Daarbij hanteert u voor gemeente Haarlem een wensportefeuille van:

- 3500 woningen in de categorie Betaalbaar
- 1500 woningen in de categorie Bereikbaar
- 400 woningen in de vrije sector

Totaal komt dit neer op 5000 woningen (93%) in de sociale verhuur. Dit aantal is ook opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken die in concept gereed zijn. Er is een transformatie-opgave vastgesteld tot 2025 die erop neerkomt dat jaarlijks aan uw totale portefeuille 30 woningen met een bereikbare huur moeten worden toegevoegd. Na 2025 bestaat de opgave uit het toevoegen van ruim 600 woningen met een betaalbare huur.

Voor uw portefeuille in gemeente Haarlem bestaat de nieuwbouwopgave tot en met 2025 uit 400 extra woningen. U heeft voor een aantal eigen locaties met ontwikkelplannen, en u geeft aan dat u daarnaast actief op zoek gaat naar aanvullende acquisities van locaties of woningen. U draagt daarmee bij aan het woningbouwprogramma van de gemeente Haarlem van bijna 7500 woningen in de komende 10 jaar.

Wij hebben uw voorstel beschouwd in het licht van de kaders die onze gemeenteraad heeft vastgesteld in Woonvisie 2012-2016, de door de gemeenteraad



vastgestelde Aanvullende uitgangspunten Woonvisie 2012-2016, en het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 – 2020.

In de in juli in onze gemeenteraad vastgestelde RAP is de afspraak opgenomen dat de gemeenten zich inspannen om de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015, met de wetenschap dat herstructurering en verkoop noodzakelijk kunnen zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.

Voorafgaand aan de vaststelling van het RAP heeft de gemeenteraad in januari van dit jaar een motie aangenomen die als uitgangspunt vaststelt dat het aanbod van sociale huurwoningen minimaal op het peil van 2013 moet worden gebracht. Bovenstaande betekent in feite dat het streven erop gericht is om het aantal sociale huurwoningen te doen toenemen.

Wij realiseren ons dat dit een hoge ambitie is. We zullen gezamenlijk moeten kijken welke mogelijkheden er zijn om het aanbod te laten toenemen, rekening houdend met de kwalitatieve wensen, en de wensen ten aanzien van de ongedeelde stad. We begrijpen ook dat er sprake moet zijn van een reële prijs/kwaliteitverhouding van verschillende woningen, en dat verhuur van woningen in de sociale huur met een te hoog kwaliteitsniveau tot ongewenste effecten leidt.

We hebben uw voorstel in relatie gebracht met de voorstellen van andere corporaties in Haarlem. Daarnaast zijn de voorstellen in grote lijnen besproken in het regionaal overleg met de wethouders uit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de directeuren van de corporaties op 15 september 2016.

Elan Wonen heeft op dit moment geen ambities om nieuwe niet-DAEB activiteiten te ontwikkelen. We begrijpen daarom uw keuze voor een administratieve scheiding.

Verder begrijpen wij de wens van Elan Wonen om de vastgoedportefeuille aan te passen opdat er uiteindelijk langdurig en met een gezond verdienmodel betaalbare woningen aan kleinere huishoudens verhuurd kunnen worden. Deze strategie kan aanvullend zijn op de strategie die door andere corporaties wordt gehanteerd, en kan passen in de gemeentelijke wens om meer woningen verspreid over de stad aan te kunnen bieden voor de diverse doelgroepen.

Wij willen ook onze waardering uitspreken ten aanzien van de inzet van Elan wonen in de realisatie van tijdelijke huisvesting voor statushouders.

We hebben naar aanleiding van uw eerste concept scheidingsvoorstel advies ingewonnen bij het OTB in de persoon van Hugo Priemus (emeritus hoogleraar volkshuisvesting). We waarderen uw medewerking aan dit onderzoekstraject door het aanleveren van veel aanvullende informatie en het nader toelichten van de beschreven keuzes en cijfermatige onderbouwing.

Het aangepaste scheidingsvoorstel laat een gunstiger verdeling DAEB / niet-DAEB zien ten opzichte van het eerste voorstel. De onderbouwing van de transformatieopgave is inzichtelijker geworden, en bovendien geeft u in het voorstel



Haarlem

4

aan hoe u zult ingrijpen om de sociale voorraad op peil te houden, mocht de nieuwbouwproductie onverhoopt tegenvallen. U doet dit door woningen vanuit de niet-DAEB tijdelijk op te nemen in de sociale verhuur of door, bij een structureel tekort, deze woningen over te hevelen naar de DAEB-tak.

In een nog te plannen overleg bespreken we graag nog met u onder welke omstandigheden of op welk moment zal worden overgegaan tot deze oplossingsstrategie.

Voor wat betreft de scheiding ten aanzien van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed heeft u aangegeven de wettelijke bepalingen te volgen. Wij hebben hier geen opmerkingen over.

Op basis van de bovenstaande overwegingen geven wij een positieve zienswijze bij uw scheidingsvoorstel.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

drs. J. Wienen