Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres: Postbus 511 2003 PB Haarlem

Actiepartij fractie
t.a.v. de heer S. Vrugt

Datum	29 juni 2010
Ons kenmerk	2010/125282
Contactpersoon	J.J. Schurer
Doorkiesnummer	023 - 5113584
E-mail adres	j.schurer@haarlem.nl
Onderwerp	Beantwoording vragen ex art. 38 RvO inzake verkoop niet strategisch gemeentelijk woningbezit

Geachte heer Vrugt,

Naar aanleiding van uw schriftelijke vragen ex art 38 RvO betreffende Verkoop niet-strategisch gemeentelijk woningbezit d.d. 11 mei 2010 kan ik u de volgende antwoorden doen toekomen.
Ik refereer aan de door u gehanteerde nummering.

1: Vrijwel alle panden verkeren in een staat van (ernstig) achterstallig onderhoud. Gecombineerd met een bepaald ongunstig tijdstip over te gaan tot verkoop (wanneer inventarisatie van gemeentelijk bezit jaren geleden op orde was gebracht en eerder tot verkoop over was gegaan), zou de opbrengst aanmerkelijk hoger kunnen zijn dan nu kan worden verwacht.
Weegt een beperkte investering in de vorm van renovatie en onderhoud niet op tegen de te verwachte meerprijs bij de dan gerenoveerde panden?

De staat van onderhoud is onder meer te wijten aan de lage onderhoudsbudgetten. Een eventuele investering in de woning komt doorgaans niet terug in de verkoopopbrengst. Een ander moment om particuliere woningen te koop te zetten voor de eerste fase (15% onder de marktwaarde) lijkt ons niet relevant.

2. De fracties van CDA en VVD hebben bij de behandeling van het voorstel gevraagd om een duidelijke doorrekening van de opbrengst, afgezet tegen het verlies aan (huur)inkomsten. De wethouder gaf daarbij aan, ook kosten voor beheer en onderhoud daarin te willen betrekken. Kan de raad een overzicht, waarin alle aspecten worden meegenomen, tegemoet zien? Zo ja, op welke termijn?

Het exploitie-overzicht kan binnenkort worden verstrekt.

Bezoekadres: Brinkmann Passage, Grote markt 7-9, 2e etage, Haarlem
Telefoon: 023 - 5113000 – Fax: 023 - 5113461

3. Bewoners van de panden hebben het voornemen tot verkoop uit de krant moeten vernemen en zijn daar over het algemeen verontwaardigd over en in veel gevallen geschrokken. Ha u hén niet in de eerste plaats op de hoogte moeten brengen en nader informeren, alvorens de raad hierover een besluit te laten nemen?

Het college heeft ervoor gekozen om eerst instemming bij de gemeenteraad te vragen.

4. U heeft, in reactie op een vraag van de Actiepartij, duidelijk gesteld dat enkel zittende huurders een aanbod zal worden gedaan. Dit geldt dus niet voor bewoners die 'om niet'/tijdelijk, anti-kraak of gekraakt, in de panden wonen. Er zijn echter gemeentelijke panden, waar dergelijke bewoning al zeer lang een feit is en waar men als bewoner al die tijd ingeschreven staat in de GBA.
Een uitzonderlijk voorbeeld daarvan betreft Lange Wijngaardstraat 14a t/m e, dat als complex al ca. 32 jaar geleden werd gekraakt. Vrijwel alle huidige bewoners, al dan niet met in de loop der jaren grootgebrachte kinderen, wonen hier al tenminste 25 jaar. Een periode waarin zij uiteraard ook gemeentelijke belastingen hebben betaald en de kosten voor het noodzakelijk onderhoud aan het pand hebben gedragen
(Nu deze bewoning een bekende 'verjaringstermijn' op gebruik van goederen van 30 jaar heeft overschreden, valt te betwijfelen of zij hier niet met succes een beroep op zouden kunnen doen, maar dat terzijde).
Bent u het, in dit uitzonderlijke geval, waarin de gemeente in zo'n lange tijd nooit naar het complex heeft omgezien en nooit enige poging heeft ondernomen de status van de bewoning te wijzigen, niet met de Actiepartij eens, dat hen een zelfde aanbod gedaan moet worden als huurders van de andere gemeentelijk woningen?

Registratie in het GBA verleent geen eigendomsrechten. Het pand Lange Wijngaardstraat 14 heeft een lange historie. Het is niet correct dat de gemeente niet heeft opgetreden. Er is vanuit het principe van rechtmatigheid voor gekozen om de huidige gebruikers geen voorrechten te bieden. In geval van een mogelijke openbare verkoop, de tweede fase van de verkoopprocedure, is er wellicht gelegenheid om te kunnen bieden. Dit kan nog worden onderzocht. Zie ons antwoord op uw vraag nummer 8.

5. Van diverse kanten, waaronder de stadsgidsen, is onze fractie overigens gewezen, op de bijzondere achtergrond van dit complex, dat ooit ook in beeld is geweest bij een inventarisatie van monument- en beschermenswaardige panden. Het kent een unieke en rijke historie, waarbij o.a. de joodse gemeenschap is betrokken: er bevond zich een joodse school en enige tijd heeft de bovenste verdieping de functie van synagoge vervuld. Velen zijn van mening, dat het pand een beschermde status verdient en een bijpassende bestemming. Hoe staat u hier tegenover en hoe voorkomt u ongewenste ontwikkelingen na een eventuele verkoop?

Het Pand Lange Wijngaardstraat 14 staat thans op de monumentenlijst als Beeld Bepalend Object, en tevens op de lijst van potentiële te benoemen monumenten. Inschatting is dat dit object op de uitvoeringslijst van 2011 komt te staan.

6. Jansstraat 80 betreft eveneens een gekraakt adres, waar na enige jaren leegstand, de huidige bewoners ook alweer tenminste 5 jaar het pand - na de broodnodige herstelwerkzaamheden – bewonen. En zo voor ernstig verval door lekkage e.d. hebben behoed. Nu gaat het er ons niet zozeer om, dat ook deze bewoners een aanbod zouden moeten krijgen, maar zijn wij wel bijzonder verbaasd over onderhandelingen die momenteel gaande zijn met de eigenaar van het ondergelegen restaurant. Wat is de reden dat u de bovenwoning aan hem te koop zou aanbieden, terwijl in het geheel geen sprake van is, dat hij de zittende bewoner / huurder is en dit ook nooit is geweest?
Actiepartij begrijp niet, waarom hem kennelijk onderhands een eerste kans op aankoop wordt geboden en waarop dit is gebaseerd. Waarom geen openbare verkoop?

Ook hier is er voor gekozen om de illegale gebruiker(s) van de bovenverdieping geen voorrechten te verlenen. De huurder van de onderverdieping is het gehele pand aangeboden uit praktische overwegingen. Wij gaan niet in op veronderstellingen over deze huurder.

7. De raadsfracties zijn ook benaderd door de bewoner van Korte Begijnestraat 12; de inhoud van zijn brief is u bekend. Hetgeen geschetst wordt in dit schrijven, over de voorgeschiedenis met het pand en de wijze waarop de huurder (die het pand al 32 jaar huurt) door de gemeente is omgesprongen, bevestigt het beeld dat de Actiepartij al langer heeft, van een afdeling vastgoed waar de administratie verre van op orde is of tenminste lang niet is geweest. Hierover zijn wij dan ook niet geheel verbaasd, maar spreken wel onze sterke afkeuring uit over hoe met deze bewoner is en wordt omgesprongen.
Alleen al op grond van deze voorgeschiedenis, is een uiterst zorgvuldige (her)overweging t.a.v. dit adres naar onze mening dan ook gerechtvaardigd.
De bewoner geeft zelf aan, dat hij nu 60 jaar is en uiteraard nog de nodige jaren het pand zal willen blijven bewonen. Daarnaast wijst hij er echter terecht op, dat wanneer die bewoning eens beëindigd zal zijn, het pand in onverhuurde staat uiteraard veel meer zal opbrengen. Actiepartij volt beslist voor dit argument, nu het bij verkoop juist om die opbrengst is te doen.
Bent u bereid om deze reden af te zien van verkoop, totdat huidige huurder het pand zal hebben verlaten?

Ook hier een lange voorgeschiedenis met vele mogelijkheden voor interpretatie en discussie. Feit blijft over dat de huurder de woning als eerste aangeboden krijgt. Indien dit aanbod wordt afgewezen zal de woning met het lopende huurcontract mogelijk verkocht gaan worden aan een derde partij, conform de bekende Nota verkoop niet strategisch woningbezit. Ten overvloede: in dat geval zou de woning in verhuurde staat, met de lopende huurovereenkomst worden doorverkocht.

Haarlem

8. Is het om deze reden niet ook bij andere adressen (tenzij de huurders bereid en in staat zijn tot koop over te gaan) zinvol een heroverweging te maken, waarin een inschatting van een te verwachten termijn dat de woning nog verhuurd zal zijn, een rol speelt?

Het college is voornemens de Nota Verkoop niet-strategisch bezit zorgvuldig uit te voeren. Na de eerste fase (aanbod aan de zittende huurders) zal een grondige overweging van de daarna te nemen stappen uitgevoerd worden.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders.

de secretaris

ing. S.M.M. Borgers

de burgemeester

mr. B.B. Schneiders