

Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum : 29 augustus 2016
Contactpersoon : Peter Jobsen/Raymond Vlieland
Doorkiesnummer : (023) 515 98 48
Ons kenmerk : 160704/AP/PJ/RVI
Onderwerp : zienswijze inzake voorgenomen verkoop nieuwbouwcomplex Aquaverde

Geacht college van B&W,

Zoals bedoeld in de Woningwet 2015 verzoekt woningcorporatie Elan Wonen met deze brief uw college om haar zienswijze inzake de voorgenomen verkoop van de woontoren Aquaverde binnen het nieuwbouwproject Land in Zicht.

Op 17 maart jl. is over deze voorgenomen verkoop reeds op bestuurlijk niveau gesproken met wethouders Joyce Langenacker en Jeroen van Spijk. Ambtelijk is hierover contact geweest met Philomeen Hillege, Hans Vriend en Wimmy Hengst, onder andere op 29 maart en 16 augustus 2016.

Elan Wonen heeft dit voornemen tot verkoop om ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan haar kerntaak: het bieden van kwalitatief passende woningen voor onze doelgroepen. De verkoop van niet-DAEB (Diensten voor Algemeen Economisch Belang) woningen levert Elan Wonen inkomsten op waarmee nieuwe investeringen kunnen worden gedaan ten behoeve van de kerntaak.

Middels een complexgewijze verkoop wil Elan Wonen het complex Aquaverde verkopen aan derden. Het betreft 54 appartementen met parkeergelegenheid, onderdeel uitmakende van nieuwbouwplan Land in Zicht in Haarlem. De bouw van de woningen is in vergevorderd stadium (verwachting is oplevering in november 2016) en de woningen worden in onverhuurde staat verkocht. Het complex valt geheel in het niet-DAEB segment.

Transparant verkoopproces

Voor de verkoop worden zowel landelijk- en regionaal opererende woningcorporaties als commerciële partijen (beleggers) uitgenodigd. De verkoop geschiedt via een openbaar en transparant verkoopproces. De integriteit van een koper is voor Elan Wonen een zeer belangrijk aandachtspunt. Mocht de koper een belegger zijn dan moet deze een code tekenen inzake goed verhuurgedrag (IVBN code). Tevens dient een koper een Verklaring Omtrent het Gedrag te overleggen. Deze verklaring wordt verstrekt door het ministerie van Veiligheid en Justitie en is daarmee een waarborg voor goed gedrag. Ook zal Elan Wonen een integriteitsonderzoek laten uitvoeren naar de kopende entiteit.

Zienswijze gemeente

Conform de Nieuwe Woningwet is onder meer de gemeentelijke zienswijze benodigd voor de goedkeuring van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, welke in beginsel positief dient te zijn. Middels dit schrijven vragen wij de gemeente om een positieve (voorlopige) zienswijze af te geven met betrekking tot de voorgenomen verkoop. Op het moment dat de koper bekend is, zullen wij u hieromtrent conform de regelgeving nader informeren, en vervolgens het verzoek indienen om de voorlopige zienswijze om te zetten in een definitieve zienswijze.

Uit de gesprekken met de Gemeente Haarlem over de verkoop van Aquaverde zijn een aantal vragen naar voren gekomen ten aanzien van de volkshuisvestelijke rol die Aquaverde kan spelen nu het complex in zijn geheel uit vrije sector huurwoningen zal bestaan en ten aanzien van de parkeersituatie in en rond het complex. Deze vragen zullen hieronder worden beantwoord.

Volkshuisvestelijke positie Aquaverde

In eerste instantie was in Aquaverde voorzien in 27 vrije sectorwoningen en 27 sociale huurwoningen. Omdat het gezien de grote investeringen in Aquaverde bedrijfsmatig uiteindelijk niet verantwoord blijkt om deze 27 woningen toe te voegen aan de sociale voorraad, is ervoor gekozen om alle 54 woningen als vrije sector huurwoningen in de markt te zetten. De naastgelegen woontoren Indigo bestaat uit 26 huurwoningen en blijft in eigendom van Elan Wonen. Elan Wonen zal in deze woontoren 19 huurwoningen in de sociale sector gaan exploiteren en daarmee toevoegen aan het gebied. De overige 7 huurwoningen zal Elan Wonen in de vrije sector verhuren. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de kenmerken van alle 54 woningen van Aquaverde, hierbij is tevens aangegeven welke woningen in eerste instantie als sociale huurwoning waren aangemerkt. Bij de aanvraag voor de definitieve zienswijze zal tevens worden voorzien in een overzicht van de stichtingskosten van Aquaverde.

• Exploitatieverplichting toekomstige eigenaar voor 10 jaar

Haarlem kent – net als veel Nederlandse steden – een tekort aan vrije sector huurwoningen. Om vanuit haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid een bijdrage te leveren aan het verminderen van dit tekort zal Elan Wonen aan de kopende partij een exploitatieverplichting opleggen van 10 jaar. Op deze wijze wil Elan Wonen de verhuur van de appartementen voor deze periode waarborgen, waardoor er in Haarlem een aanzienlijk aantal woningen wordt toegevoegd aan de (vrije sector) huurvoorraad. Na deze termijn heeft de kopende partij de vrijheid om Aquaverde in zijn geheel te blijven verhuren of om vrijkomende woningen te verkopen. Elan Wonen meent met deze exploitatieverplichting van 10 jaar de gemeente Haarlem tegemoet te komen in haar volkshuisvestelijke taak binnen de zeer beperkte bandbreedte die de diverse autoriteiten bieden. Elan Wonen is niet verplicht om een dergelijke bepaling op te leggen aan de kopende partij, maar kiest hier toch voor, ondanks dat deze verplichting de uiteindelijke verkoopprijs van het complex onder druk kan zetten. Bijgevoegd treft u in bijlage 2 de juridische verankering van de exploitatieverplichting. Deze verplichting kent één voorbehoud: de instemming van het Ministerie en het WSW ten aanzien van deze bepaling: als zij van mening zijn dat de exploitatieverplichting de verkoopprijs van Aquaverde teveel onder druk zet kunnen zij hun goedkeuring aan de verkoop namelijk onthouden.

- **Verwachting op basis van taxatie: circa de helft van huurwoningen middeldure huur**

De exacte huurniveaus van de woningen zullen uiteindelijk worden vastgesteld door de koper. Het is niet mogelijk om hier – net als ten aanzien van de exploitatieverplichting voor 10 jaar – harde eisen te stellen aan de toekomstige koper. De reden hiervoor is dat het opleggen van teveel beperkende voorwaarden voor verkoop, de uiteindelijke verkoopprijs dusdanig onder druk zal zetten dat de verkoopprijs onder de 100% van de marktwaarde uitkomt. In dat geval zal het Ministerie van BZK (conform het gestelde in de Woningwet) geen toestemming verlenen voor verkoop van Aquaverde. Een verkoop belemmerende bepaling van een dergelijke strekking brengt derhalve risico's met zich mee voor Elan Wonen ten aanzien van de slagingskans van de verkoop. De exploitatieverplichting acht Elan Wonen daarnaast van een groter volkshuisvestelijk belang dan een bepaling ten aanzien van het maximeren van huurniveaus. Bovendien blijkt uit de inschatting van de huurwaarden door de taxateur dat naar verwachting de (huidige) markthuurl van circa de helft van de appartementen, onder de € 1.000 zal liggen. Deze huurwoningen zijn daarmee aan te merken als 'middeldure huurwoningen' en deze zijn hiermee ook voor middeninkomens bereikbaar.

- **Woningen worden actief onder de aandacht gebracht van bestaande huurders corporatiewoningen**

De kopende partij is verantwoordelijk voor de werving en selectie van huurders van Aquaverde, één en ander conform haar eigen wervingsbeleid. Aangezien de koper hoogstwaarschijnlijk niet één van de corporaties uit de regio Haarlem e.o. is zal de verhuur niet plaats kunnen vinden via Woonservice, aangezien dit platform alleen door de aangesloten corporaties gebruikt kan worden. Een strikte verplichting bij verkoop om de verhuur via Elan Wonen te laten lopen zal de verkoopprijs van het complex onder druk zetten, waardoor toestemming door het Ministerie nadrukkelijk in gevaar komt.

Om er toch voor te zorgen dat zittende corporatiehuurders de kans krijgen om naar Aquaverde te verhuizen, zullen zittende huurders actief benaderd worden om na te gaan of zij interesse hebben in een verhuizing naar Aquaverde. De op deze wijze gegenereerde contactgegevens van geïnteresseerde huurders zullen worden overgedragen aan de toekomstige eigenaar van het complex die hiermee meteen een eerste groep gegadigden voor de woningen heeft. De toekomstige eigenaar zal worden verzocht eerst te werven uit dit bestand. Uiteraard zullen potentiële huurders wel moeten voldoen aan eventuele inkomenseisen die de verhuurder kan opleggen. Daarmee zal Aquaverde vooral een optie zijn voor de 'scheefwoners' die nu een woning bij een corporatie huren.

Parkeersituatie Aquaverde

- **Minimaliseren maaiveldparkeren bewoners Aquaverde en Indigo**

Ten aanzien van de parkeersituatie in en rond Aquaverde is met de Gemeente besproken dat het streven is om de toekomstige bewoners van zowel Aquaverde als Indigo er zoveel mogelijk toe te bewegen om in de gezamenlijke parkeergarage van beide woontorens te parkeren en zo min mogelijk op maaiveld. Hiernaast geldt voor

vrije sector huurwoningen een iets hogere parkeernorm dan voor sociale huurwoningen. Dit betekent concreet dat:

- Elan Wonen zal de 7 vrije sector huurwoningen in Indigo verplicht in combinatie met een parkeerplaats gaan verhuren.
- De toekomstige bewoners van de 19 sociale huurwoningen in Indigo zal Elan Wonen trachten te verleiden om gebruik te maken van de parkeergarage, bijvoorbeeld door de mogelijkheden te onderzoeken voor het geven van een korting op de huurprijs van een parkeerplaats. Niet afgenomen parkeerplaatsen zullen aanvullend worden aangeboden aan de huurders van Aquaverde om een 100% gevulde parkeergarage te waarborgen.
- Elan Wonen zal er bij de toekomstige eigenaar op aandringen dat zij de vrije sector woningen in combinatie met een parkeerplaats zullen verhuren. Dit ligt ook in de lijn der verwachting aangezien zij ook eigenaar worden van het gedeelte van de parkeergarage onder Aquaverde en zij belang hebben bij een zo hoog mogelijke bezetting van hun parkeerplaatsen.
- Elan Wonen zal binnen de parkeergarage onder het Archipel complex (in eigendom van Elan Wonen) aanvullende parkeerruimte beschikbaar stellen aan bewoners van Aquaverde om hiermee te voldoen aan de hogere parkeernorm voor vrije sector woningen. Deze garage kent een reeds langdurige leegstand van +/- 15 plaatsen en bevindt zich binnen de straal van 500 meter zoals is vastgesteld in de Beleidsregels Parkeernormen van de Gemeente Haarlem. Hiernaast zal worden nagegaan of er bij de toekomstige huurders animo is voor het gebruik van deelauto's.
- Mochten er na al deze maatregelen nog steeds parkeerplaatsen vrij zijn in de parkeergarage, dan zal Elan Wonen de vrije plaatsen die wij in eigendom hebben te huur aanbieden aan buurtbewoners in en rondom het complex.

Informeren stakeholders

Met alle betrokken stakeholders van het complex wordt nauwgezet contact onderhouden en deze worden ter zijner tijd uiteraard op de hoogte gebracht van de kopende entiteit.

Formele bevestiging voorlopige positieve zienswijze

Indien er geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen verkoop van het complex, vraag ik u dit formeel te bevestigen. Gaarne zie ik uw schriftelijke reactie op korte termijn tegemoet.

Vragen?

Voor vragen, opmerkingen en/of een toelichting op deze brief, kunt u uiteraard contact opnemen met ondergetekende, te bereiken op telefoonnummer (023) 515 98 00.

Met vriendelijke groet,

Chris Schaapman
Directeur-bestuurder

Bijlage 1: overzicht oppervlakte en typering appartementen Aqua Verde

Type	Metrage	Verdieping	Eerdere planvorming
A	104,1	1e	Vrije sector huurwoning
B	78,2	1e	Sociale huurwoning
C	73,9	1e	Sociale huurwoning
F	72,9	2e	Sociale huurwoning
G	72,5	2e	Sociale huurwoning
H	90,8	2e	Sociale huurwoning
I	93,9	2e	Sociale huurwoning
F	72,9	3e	Sociale huurwoning
G	72,5	3e	Sociale huurwoning
H	90,8	3e	Sociale huurwoning
I	93,9	3e	Sociale huurwoning
F	72,9	4e	Sociale huurwoning
G	72,5	4e	Sociale huurwoning
H	90,8	4e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	4e	Sociale huurwoning
F	72,9	5e	Sociale huurwoning
G	72,5	5e	Sociale huurwoning
H	90,8	5e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	5e	Sociale huurwoning
F	72,9	6e	Sociale huurwoning
G	72,5	6e	Sociale huurwoning
H	90,8	6e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	6e	Sociale huurwoning
F	72,9	7e	Sociale huurwoning
G	72,5	7e	Sociale huurwoning
H	90,8	7e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	7e	Sociale huurwoning
F	72,9	8e	Sociale huurwoning
G	72,5	8e	Sociale huurwoning
H	90,8	8e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	8e	Sociale huurwoning
F	72,9	9e	Sociale huurwoning
G	72,5	9e	Sociale huurwoning
H	90,8	9e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	9e	Vrije sector huurwoning
F	72,9	10e	Vrije sector huurwoning
G	72,7	10e	Vrije sector huurwoning
H	90,8	10e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	10e	Vrije sector huurwoning
F	72,9	11e	Vrije sector huurwoning
G	72,7	11e	Vrije sector huurwoning
H	90,8	11e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	11e	Vrije sector huurwoning

F	72,9	12e	Vrije sector huurwoning
G	72,7	12e	Vrije sector huurwoning
H	90,8	12e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	12e	Vrije sector huurwoning
F	72,9	13e	Vrije sector huurwoning
G	72,7	13e	Vrije sector huurwoning
H	90,8	13e	Vrije sector huurwoning
I	93,9	13e	Vrije sector huurwoning
K	102,8	14e	Vrije sector huurwoning
L	77,5	14e	Vrije sector huurwoning
M	82,2	14e	Vrije sector huurwoning

Bijlage 2: Juridisch Memo | Exploitatieverplichting huurwoningen voor 10 jaar

54 woningappartementen, 54 bergingen en 54 stallingplaatsen te Haarlem ('Complex Aquaverde')

Een gegadigde ('Gegadigde') die een bieding wenst uit te brengen op de honderdtweeënzestig (162) appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, complexaanduiding 18311-A, appartementsindices 274 tot en met 291, 308 tot en met 320, 334 tot en met 344, 356 tot en met 367 alsmede 379 tot en met 486 ('Complex Aquaverde'), dient er rekening mee te houden dat er door Stichting Elan Wonen ('Elan Wonen') een exploitatieverplichting wordt opgelegd voor de verhuur van de tot dit complex behorende woningen, stallingsplaatsen en bergingen aan particuliere bewoners.

De hiervoor bedoelde exploitatieverplichting zal gelden voor een periode van tien (10) jaren, welke periode zal ingaan op de datum waarop de eerste woning in het Complex Aquaverde door de koper wordt verhuurd aan een particuliere bewoner. Voordat de periode van tien (10) jaren is verstreken is de koper derhalve niet bevoegd om de individuele woningen, stallingsplaatsen en bergingen behorende tot het Complex Aquaverde uit te ponden.

In de tussen de koper en Elan Wonen te sluiten koopovereenkomst, waarvan een richtinggevend concept in de verkoopdocumentatie ('Verkoopdocumentatie') is opgenomen, is de exploitatieverplichting als volgt geformuleerd:

"19.2. Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de tot het Verkochte behorende woningen, stallingsplaatsen en bergingen gedurende een periode van tien (10) jaren, ingaande per de datum waarop de eerste woning in het Verkochte wordt verhuurd, te verhuren aan particuliere bewoners. Voordat de periode van tien (10) jaren is verstreken is Koper niet bevoegd de individuele woningen, stallingsplaatsen en bergingen uit te ponden.

19.3. Bij overtreding van de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde bepalingen, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientwintig procent (25%) van de Koopprijs."

(...)

"19.5. Het in dit artikel bepaalde zal als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd de overige rechten van Verkoper ter zake van het verzuim."

Voorts is de exploitatieverplichting opgenomen in de akte van levering waarbij het Complex Aquaverde wordt geleverd aan de koper, waarvan een concept in de Verkoopdocumentatie is opgenomen, als volgt geformuleerd:

"13.2. Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de tot het Verkochte behorende woningen, stallingsplaatsen en bergingen gedurende een periode van tien (10) jaren, ingaande per de datum waarop de eerste woning in het Verkochte wordt verhuurd, te verhuren aan particuliere bewoners. Voordat de periode van tien (10) jaren is verstreken is Koper niet bevoegd de individuele woningen, stallingsplaatsen en bergingen uit te ponden.

13.3. Bij overtreding van de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde bepalingen, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientig procent (25%) van de Koopprijs."

(...)

"13.5. Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen. Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing."