



Collegebesluit

Onderwerp: Zienswijze op voorgenomen verkoop door Elan Wonen van de woontoren Aquaverde (Land in Zicht)

BBV nr: 2016/450496

1. Inleiding

In de nieuwe Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties verplicht zijn om aan gemeenten een zienswijze te vragen bij gemeenten wanneer zij een verzoek willen indienen bij het ministerie van BZK om een complex in zijn geheel aan derden te verkopen. Woningcorporatie Elan Wonen is voornemens de woontoren Aquaverde te verkopen en heeft de gemeente Haarlem om een zienswijze gevraagd (bijlage 1). Deze toren, onderdeel van Land in Zicht, wordt naar verwachting in november opgeleverd. Een verzoek tot verkoop van Elan Wonen aan het ministerie gaat vergezeld met een voorlopige zienswijze van de gemeente Haarlem. Wanneer de koper bekend is, geeft de gemeente haar definitieve zienswijze.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een voorlopig positieve zienswijze af te geven op de verkoop van de woontoren Aquaverde door Elan Wonen, onder de voorwaarde dat de koper de woningen gekoppeld aan een parkeerplaats verhuurt.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
4. De woningcorporatie Elan Wonen ontvangt na besluitvorming informatie in de vorm van een brief over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

De gemeente Haarlem geeft, volgens de richtlijnen van de Woningwet, haar zienswijze op de verkoop van de woontoren Aquaverde door Elan Wonen.

4. Argumenten

Het besluit past in het ingezet beleid.

De verkoop van de woontorens levert een bijdrage aan beleidsveld 4.1, Duurzame Stedelijke Vernieuwing. Door de woningcorporatie Elan Wonen te faciliteren in de verkoop van deze woningen, kan investeringscapaciteit beschikbaar komen voor het investeren in de sociale huurwoningvoorraad in Haarlem.

Ook na de verkoop van de toren wordt voldaan aan de eisen zoals vastgelegd in de verkoopovereenkomst van de grond.

Bij de verkoop van de grond door de gemeente Haarlem is opgenomen dat er minimaal 10 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Er worden in dit project in totaal 105 woningen gerealiseerd in drie woontorens. In de woontoren Beryl komen 25 koopwoningen, in de woontoren Indigo komen 19 sociale huurwoningen en 7 vrije sector huurwoningen en in de woontoren Aquaverde komen na de verkoop 54 vrije sector huurwoningen. Ook na de

verkoop van Aquaverde is voldaan aan de voorwaarde om minimaal 10 sociale huurwoningen op deze grond te realiseren. In de verkoopvoorwaarden is door Elan, op voorspraak van de gemeente, ook een exploitatietermijn van 10 jaar opgenomen, zodat de vrije sector huurwoningen van Aquaverde voor ten minste 10 jaar behouden blijven voor de huursector.

Eind 2013 is de verkoop van de grond van de gemeente Haarlem aan Strukton afgerond. Op 17 april 2014 is het collegevoorstel 'nadere overeenkomst verkoop woontorens Land in Zicht' besproken in de commissie ontwikkeling. Over het proces van de verkoop is daarnaast op 23 oktober 2014 een brief verstuurd aan de commissie, waarin de details over de verkoop met de commissie zijn gedeeld.

Elan verkoopt woningen met een hoge kwaliteit om elders te investeren in de sociale huur

Door in te stemmen met de verkoop, geeft de gemeente aan positief te staan tegenover de verkoop van deze toren, vanuit de gedachte dat er elders sociale huurwoningen toegevoegd kunnen worden. Dit past binnen de transformatiestrategie van Elan Wonen.

Met deze strategie zet Elan in op het afstoten van woningen met een naar hun inzicht (voor de sociale verhuur) te hoge kwaliteit. Met de opbrengsten gaat Elan meer nieuwe, compacte sociale huurwoningen toevoegen.

Voorwaarde voor positieve definitieve zienswijze is koppeling van woning aan parkeerplaats.

Elan Wonen geeft aan dat het niet wenselijk is om aan één van de voorwaarden van de gemeente te voldoen. Dit gaat om de voorwaarde dat de woningen verplicht in combinatie met een parkeerplaats verhuurd zullen worden. Elan heeft dit niet als voorwaarde opgenomen bij de aankondiging richting geïnteresseerde partijen. Gezien de hoge parkeerdruk rond Land in Zicht, is dit voor de gemeente niet acceptabel. Bij de voorlopige zienswijze wordt daarom als voorwaarde meegegeven dat de koper de woningen gekoppeld aan een parkeerplaats zal verhuren. De gemeente geeft een definitieve zienswijze wanneer de koper bekend is. Deze zal alleen positief zijn wanneer door de koper aan deze voorwaarde wordt voldaan.

5. Risico's en kanttekeningen

Onzekerheid over locaties om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen

De toren bestaat uit 54 woningen met woonoppervlakten van minimaal 72 m². Gezien de kwaliteit en grootte van de woningen past het binnen de strategie van Elan om deze woningen af te stoten om op andere locaties meer compacte sociale huurwoningen toe te voegen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens die een beroep zullen doen op de sociale huurwoningvoorraad. Dit is een lange termijn strategie. Elan Wonen wil deze woningen graag toevoegen in delen van de stad waar het aandeel sociale huur vooralsnog beperkt is. In hoeverre deze locaties ook daadwerkelijk beschikbaar komen is nog niet zeker. Als dit niet lukt kan Elan Wonen op locaties die zij zelf in bezit heeft in het oostelijk deel van de stad sociale huurwoningen bouwen. Daarnaast worden prestatieafspraken gemaakt waarin de omvang van het aantal sociale huurwoningen is opgenomen.

6. Uitvoering

De voorlopige zienswijze wordt per brief toegestuurd aan Elan Wonen. Wanneer de kopende partij bekend is geeft de gemeente haar definitieve zienswijze.

7. Bijlagen

1. Aanvraag zienswijze verkoop Aquaverde door Elan Wonen
2. Brief met voorlopige zienswijze gemeente Haarlem inzake de voorgenomen verkoop.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester