



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie VVD  
t.a.v. mevrouw van der Smagt

Datum 25 oktober 2016  
Ons kenmerk 2016/488753  
Contactpersoon J. Peters  
Doorkiesnummer 023-5113626  
E-mail [jpeters@haarlem.nl](mailto:jpeters@haarlem.nl)  
Onderwerp Beantwoording artikel 38 vragen VVD over verkoop woontoren Aquaverde (Land in Zicht)

Geachte mevrouw Van der Smagt,

Op 21 oktober 2016 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake de verkoop van Aquaverde door Elan Wonen.

Het college hecht er waarde aan de feiten op juiste wijze weer te geven. Daarom geven wij eerst een korte reactie op uw inleiding.

Bij de verkoop van de grond is afgesproken dat er in totaal tien sociale huurwoningen worden gerealiseerd voor een periode van minimaal 15 jaar. Het gaat om 10 sociale huurwoningen in het gehele project van drie woontorens. Aan deze eis wordt ook bij de verkoop van de woontoren Aquaverde nog ruimschoots voldaan (19 woningen in de woontoren Indigo).

De procedure rond de verkoop loopt nog en bij ons is geen bedrag en koper bekend. De verkoop kan pas plaatsvinden na toestemming van het ministerie van BZK, die ook de zienswijze van de gemeente Haarlem in haar afweging meeneemt.

Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief.

*1: Heeft de gemeente schriftelijke afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar in de vorm van een anti-speculatiebeding en/of een winstdelingsbeding en/of een uitpondd Clausule? Bij bevestigende beantwoording gaarne afschrift van deze overeenkomst.*



Haarlem

2016/488753

2

Antwoord:

De door u genoemde bedingen zijn niet opgenomen in de verkoopovereenkomst. Wel is in de verkoopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en Strukton, een bestemmingsbeding opgenomen, waarin is vastgelegd dat minimaal 10 sociale huurwoningen gerealiseerd worden voor ten minste vijftien jaar. Aan deze eis wordt ook na de verkoop van de woontoren Aquaverde nog ruimschoots voldaan, doordat er 19 sociale huurwoningen in de woontoren Indigo worden gerealiseerd.

De nadere overeenkomst is op 17 april 2014 besproken in de commissie ontwikkeling. Daar is ook de verkoopovereenkomst tussen gemeente Haarlem en Strukton als bijlage (openbaar) met de commissie gedeeld.

Daarnaast heeft Elan, op voorspraak van de gemeente, een uitpondclausule opgenomen bij de verkoop van Aquaverde, waarin vastgelegd wordt dat de 54 vrije sector huurwoningen van Aquaverde voor minimaal tien jaar verhuurd zullen worden.

2. *Zijn deze schriftelijke afspraken ook opgenomen in de notariële akte van levering aan de projectontwikkelaar? Bij bevestigende beantwoording gaarne afschrift van deze akte.*

Antwoord:

Er zijn geen schriftelijke afspraken gemaakt over een anti-speculatiebeding, winstdelingsbeding of uitpondclausule. Deze zijn dan ook niet opgenomen in de akte van levering.

3. *Indien een antispeculatiebeding en/of een winstdelingsbeding en/of een uitpondclausule is overeengekomen, is de nakoming daarvan door de rechtsopvolgers van de projectontwikkelaar verzekerd door een kwalitatieve verplichting en/of een derdenbeding? Bij bevestigende beantwoording gaarne vermelding van de vindplaats.*

Antwoord:

Deze bedingen zijn niet opgenomen, dit is dus niet van toepassing. Wel is een kettingbeding opgenomen, waarin vastgelegd is dat, ook na verkoop aan derden, minimaal 10 sociale huurwoningen gerealiseerd worden voor 15 jaar.

4. *Is het College met de VVD van mening dat indien geen antispeculatiebeding en/of winstdelingsbeding en/of uitpondclausule is overeengekomen, sprake is van een ernstig verzuim?*

Antwoord:

Nee, het college deelt deze mening niet. Bij de verkoop is gehandeld conform de nota grondprijzen en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem.



Haarlem

2016/488753

3

5. *Is het College met de VVD van mening dat indien wel een anti-speculatiebeding en/of een winstdeling en/of een uitponddclausule is overeengekomen maar de nakoming door rechtsopvolgers van de projectontwikkelaar niet is verzekerd, eveneens sprake is van een ernstig verzuim?*

Antwoord:

Deze bedingen zijn niet opgenomen, dus deze vraag is niet van toepassing.

6. *Is het College met de VVD van mening dat dit verzuim strijd op levert met zijn eigen toen geldende Nota Grondprijzen?*

Antwoord:

Het college deelt deze mening niet. De overeengekomen verkoopprijs voldoet aan de nota Grondprijzen van de gemeente Haarlem. De verkoopprijs is vastgesteld op basis van 10 sociale huurwoningen in het complex, 70 vrije sector huurwoningen en 25 koopwoningen. Na de verkoop van Aquaverde zijn er 19 sociale huurwoningen, 61 vrije sector huurwoningen en 25 koopwoningen. In onderstaande beantwoording van eerder gestelde artikel 38 vragen uit 2015, is de verkoopprijs verder uitgewerkt.

*Uit beantwoording artikel 38 vragen dd 7 oktober 2014:*

3. *Kunt u met een sluitende berekening aantonen, gebruik makend van de door u eerder gehanteerde grondprijzen en de door u genoemde nota grondprijzen, dat door het gewijzigde programma de verlaging van de grondprijs exact uitkomt op €206.611,50 exclusief 21% BTW (€250.000,- inclusief BTW)?*

Antwoord:

Voor het plan met 90 koopappartementen bedroeg de grondprijs € 3.681.000 excl. btw.

Voor het nieuwe bouwplan is een grondprijs betaald van € 3.474.388,50 excl. btw.

De nieuwe grondprijs is een onderhandelingsresultaat, dat is getoetst aan de richtlijnen uit de nota Grondprijzen.

*Prijsbepaling nieuw bouwprogramma conform nota Grondprijzen:*

segment	aantal	grondprijs excl btw	totale grondprijs excl btw
huur sociaal	10	€ 18.657	€ 186.570
huur niet-sociaal	70	€ 31.207	€ 2.184.490
koop	25		€ 1.076.654
<b>totaal</b>	<b>105</b>		<b>€ 3.447.714</b>

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

drs. J. Wienen