



Onderwerp Zienswijze woningverkoop Elan Wonen	
Nummer	2019/1033060
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Magré, E.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Elan Wonen heeft gemeente Haarlem verzocht om per brief een zienswijze te geven op de verkoop van een woning aan de Verspronckweg.</p> <p>Deze woning is in januari 2019 verkocht door Elan Wonen. Eind dit jaar kwam aan het licht dat hierbij een fout is gemaakt. De woning is verkocht aan een rechtspersoon in plaats van aan een natuurlijk persoon gericht op eigen bewoning. Dit vereist toestemming vooraf van de Autoriteit Woningcorporaties. Elan heeft hierbij niet de juiste procedure doorlopen.</p> <p>Elan Wonen heeft dit gemeld aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Aw heeft aan Elan Wonen verzocht om achteraf nu alsnog de juiste procedure te doorlopen. Daarbij hoort een zienswijze van gemeente Haarlem over verkoop van de woning. Gemeente Haarlem moet de verkoop toetsen aan de kaders zoals deze zijn vastgesteld in de prestatieafspraken 2019. De verkochte woning valt binnen deze kaders. Dit leidt tot het verstrekken van een positieve zienswijze aan Elan Wonen (zie Bijlage B).</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	<p>Prestatieafspraken Haarlem 2018 tot en met 2021 "Samen Verder" met Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de huurdersorganisaties (2017/495886) zoals besproken in de commissie ontwikkeling van 30 november 2017.</p> <p>Vaststellen Prestatieafspraken 2019 met woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties (2018/736194) in commissie ontwikkeling op 6 december 2018.</p>
Besluit College d.d. 21 januari 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit: een positieve zienswijze te verstrekken aan Elan Wonen over de verkoop van Verspronckweg 114</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Voor de verkoop van woningen zijn regels vastgelegd in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is de instantie die toezicht houdt op de woningcorporaties aan de hand van deze regels.

Over alle verkopen moet verantwoording worden afgelegd. In de meeste gevallen gebeurt dit achteraf, waarbij getoetst wordt of aan alle kaders is voldaan. In een enkel geval moet deze toetsing vóóraf plaatsvinden. Dat geldt voor de verkoop van woningen aan rechtspersonen en aan natuurlijke personen, anders dan voor eigen bewoning. Voor deze verkopen is altijd toestemming vooraf nodig van de Autoriteit Woningcorporaties. Elan Wonen heeft hier echter een fout in gemaakt, bij de verkoop van een woning is er sprake geweest van verkoop aan een rechtspersoon waarbij er geen sprake is van eigenbewoning, zonder dat er vooraf toestemming is aangevraagd bij de Aw. Zodra Elan Wonen ontdekte dat er een fout is gemaakt bij de verkoop van deze woning heeft ze dit gemeld aan de Autoriteit Woningcorporaties .

Deze verlangt nu dat de procedure alsnog doorlopen wordt. Als onderdeel daarvan moet alsnog een zienswijze gevraagd worden aan gemeente Haarlem. Daarbij moet opgemerkt worden dat de verkoop al bijna een jaar geleden heeft plaatsgevonden. Het is juridisch niet mogelijk om de verkoop ongedaan te maken. De Aw zou op basis van de eigen bevindingen en op basis van de ontvangen zienswijze bijvoorbeeld wel kunnen overgaan tot het opleggen van een boete aan Elan Wonen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
een positieve zienswijze te verstrekken aan Elan Wonen over de verkoop van Verspronckweg 114.
(zienswijzebrief is opgenomen in Bijlage B)

3. Beoogd resultaat

Door als gemeente Haarlem een positieve zienswijze te verstrekken kan Elan Wonen het proces rond de verkoop van deze woning met de Autoriteit Woningcorporaties afronden. De gemeente Haarlem voldoet hiermee aan haar taak om bij een dergelijke woningverkoop te toetsen aan de kaders voor verkoop zoals beschreven in de prestatieafspraken.

4. Argumenten

4.1 De verkoop van deze woning valt binnen de kaders die zijn vastgesteld in de prestatieafspraken met Elan Wonen

De gemeente Haarlem heeft met de Haarlemse woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatie-afspraken vastgesteld. In de kaderafspraken 2018- 2021 is bij afspraak 5.1.3 opgenomen dat terughoudend moet worden omgegaan met de verkoop van woningen aan de westkant van de stad. Verkoop is alleen mogelijk in een aantal specifieke gevallen. Een van de genoemde



mogelijkheden is dat verkoop wel mogelijk is als de woning een taxatiewaarde heeft boven de €300.000. Daarmee valt de woning in een prijsklasse die niet meer passend is binnen de sociale voorraad. De verkochte woning aan de Verspronckweg had een taxatiewaarde van €425.000 en voldoet daarmee aan de gestelde kaders. Er zijn geen andere kaders voor verkoop vastgesteld waar op getoetst kan worden. Het voldoen aan afspraak 5.1.3 leidt daarom tot het verstrekken van een positieve zienswijze.

4.2 Conform haar eigen beleid verkoopt Elan Wonen alleen aan natuurlijke personen en maakt daarbij gebruik van een clause voor zelfbewoningsplicht

Elan Wonen geeft aan dat een nieuwe medewerker een fout heeft gemaakt door deze woning te verkopen aan een rechtspersoon. De notaris had deze fout moeten opmerken in de verkoopakte maar heeft dit helaas niet opgemerkt. Naar aanleiding van deze menselijke fout is de inwerkprocedure voor nieuwe medewerkers aangepast en zijn er nieuwe afspraken gemaakt met de notaris over de controlerende taak. Dit om te voorkomen dat er een herhaling plaatsvindt. Elan Wonen en gemeente Haarlem zijn het met elkaar eens dat verkoop van sociale huurwoningen alleen moet plaatsvinden aan natuurlijke personen en mét gebruikmaking van de clause tot zelfbewoningsplicht. Dit is echter geen aspect waar de gemeente in haar zienswijze op kan toetsen.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Corporaties zouden kunnen afwijken van hun interne beleid om niet te verkopen aan rechtspersonen.

In principe onderschrijven de drie corporaties in hun eigen beleid het uitgangspunt om (sociale) huurwoningen alleen te verkopen aan natuurlijke personen. De corporaties geven ook aan daarbij standaard gebruik te maken van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. In de prestatieafspraken voor 2020 is een afspraak opgenomen om hierover kennis en ervaring uit te wisselen. Mocht één van de corporaties besluiten om af te wijken van dit interne beleid en met goede argumenten toch te willen verkopen aan een rechtspersoon dan horen ze daarbij de normale procedure te volgen. Onderdeel hiervan is het vooraf vragen van een zienswijze aan de gemeente. De Autoriteit Woningcorporaties beoordeeld of verkoop is toegestaan. De gemeente wordt normaal gesproken dus altijd vooraf meegenomen in deze beslissing. In dit geval is sprake geweest van een menselijke fout, waarna de procedures intern en bij de notaris zijn aangescherpt. Er is een zeer geringe kans op herhaling van de gemaakt fout bij de woning aan de Verspronckweg.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het collegebesluit moet de zienswijzebrief worden ondertekend en verzonden worden aan Elan Wonen.

7. Bijlagen

Bijlage A Verzoek om zienswijze gemeente Haarlem verkoop te liberaliseren woning
Bijlage B Zienswijzebrief aan Elan Wonen over verkoop Verspronckweg 114

