



Onderwerp Verkoop Athenestraat 31	
Nummer	2020/1028366
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Groot, M. de
Telefoonnummer	023-5113451
Email	mdegroot@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het pand Athenestraat 31 behoort tot de categorie niet-strategisch bezit en heeft het label afstoten. De woningcorporatie Pré Wonen wil hier 24 - 30 sociale huurwoningen realiseren in een prijsklasse onder de 1^e aftoppingsgrens, waarvan 30% voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.</p> <p>Geheimhouding: op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen 1 en 2 aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.</p> <p>Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <p>Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aarde van de in de bijlagen 1 en 2 opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure".</p> <p>Het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerende zaken. Bij aan- en verkopen van onroerende zaken tussen € 100.000 en € 500.000,-, beslist het college onder voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding</p>

	geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 onder lid a. van de Financiële verordening.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161) in commissie ontwikkeling van 6 december 2018; - Nota Grondprijnsbeleid 2018 (2018/753413) in commissie ontwikkeling van 24 januari 2019; - Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed (2019/441246) in commissie van 16 oktober 2019; - Nota <i>Inzet instrumentarium antispeculatie</i> (voortvloeiend uit nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment), nummer 2019/237762, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019; - Portefeuilleplan Vastgoed (2019/813601) in commissie ontwikkeling van 28 november 2019; - Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020 (2019/813237) zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020; - Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed (2020/743249) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2020 en in de raad d.d. 22 oktober 2020.
Besluit College d.d. 15 december 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tot verkoop van het perceel plaatselijk bekend Athenestraat 31 -2034 EA Haarlem, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 3866 ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen en tegen de geldende sociale grondprijs ad € 16.435, - excl. BTW (prijspeil 2020) per gerealiseerd appartement, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken; 2. Op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen 1 en 2, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. 3. In de eerstvolgende bestuursrapportage de raad te verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed overeenkomstig bestaand beleid. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>



1. Inleiding

In het kader van de ambtelijke Taskforce huisvesting bijzondere doelgroepen is de locatie Athenestraat 31 als kansrijke locatie voor transformatie naar sociale huur bestempeld. Woningcorporatie Pré Wonen wil op deze locatie sociale huurwoningen realiseren, waarvan 30% ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Hiermee kan een mooie “magic mix” ontstaan, waar bewoners elkaar kunnen versterken. Ook biedt dit kans voor afspraken met 1 zorginstelling, zodat betere afspraken met betrekking tot zorgopvolging en beheer kunnen worden gemaakt. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte toe van 10 meter. Echter, in de kopse gevel van de naastgelegen flat zitten ramen, waardoor optopping niet mogelijk is. Uitgaande van transformatie van het bestaande gebouw, zonder optopping zouden er ca. 7 wooneenheden mogelijk zijn.



Pré Wonen is ook eigenaar van die flat en bereid de huurders van de naastgelegen flat te compenseren als er bebouwing voor hun ramen komt. Een groter volume op deze locatie is dan mogelijk. Binnen het huidige bestemmingsplan kan Pré Wonen hier 24 - 30 compacte studio's realiseren.

Transformatie en optopping van het huidige gebouw is niet rendabel vanwege de hoge transformatiekosten om tot een zeker kwaliteitsniveau te komen versus gelimiteerde huuropbrengsten. Verkoop van de locatie is op basis van sociale grondprijs. De sloopkosten zijn voor rekening van de gemeente.

Bij verkoop gelden de volgende voorwaarden en uitgangspunten:

- er worden 24 - 30 sociale huurwoningen gerealiseerd;

- de woningen hebben een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (maximale huurprijs € 619,01 - prijspeil 2020);
- 30% van de woningen wordt aan bijzondere doelgroepen toegewezen via de contigentenregeling;
- in het ontwerp van het gebouw is aandacht voor het ontstaan van sociale cohesie binnen het gebouw;
- de begeleiding van de bijzondere doelgroepen wordt door één zorgpartij geleverd;
- er wordt sociaal beheer georganiseerd met een aanspraakpunt voor bewoners en burens;
- er geldt een bouwplicht;
- de exploitatietermijn van de sociale huurwoningen is tenminste 25 jaar;
- voorbehoud omgevingsvergunning.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Tot verkoop van het perceel plaatselijk bekend Athenestraat 31 -2034 EA Haarlem, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 3866 ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen en tegen de geldende sociale grondprijs ad € 16.435, - excl. BTW (prijspeil 2020) per gerealiseerd appartement, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen 1 en 2, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.
3. In de eerstvolgende bestuursrapportage de raad te verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed overeenkomstig bestaand beleid.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van de locatie Athenestraat 31 ten behoeve van de realisatie van 24 - 30 compacte sociale huurwoningen onder de 1^e aftoppingsgrens – waarvan 30% zal worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen (via contigentenregeling).

4. Argumenten

1. Bijdrage verkoop van niet-strategische panden

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om niet-strategische panden te verkopen. De meeropbrengst uit de verkoop en de vrijvallende exploitatielasten van niet-strategische panden wordt ingezet voor beheer en onderhoud van de strategische panden.



2. 1-op-1 verkoop aan toegelaten instelling past binnen TOM-beleid

Conform de gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed is een 1-op-1 verkoop aan toegelaten instelling één van uitzonderingen op het TOM-beleid mits ten behoeve van sociale woningbouw.

3. 100% sociale huurwoningen draagt bij aan woningbouwprogrammering én past binnen het verkoopbeleid

Met de realisatie van 100% sociale huurwoningen wordt een versnelling gegeven om in de behoefte te kunnen blijven voorzien. Om de woningbouw in het sociale segment te kunnen versnellen, kan gemeentelijk vastgoed worden ingezet. De gemeente verkoopt in die gevallen aan de toegelaten instelling tegen de vooraf overeengekomen grondprijs.

4. Koopsom conform nota Grondprijsbeleid

Voor de verkoop geldt volgens de nota Grondprijsbeleid een vaste grondprijs per gerealiseerd appartement. Uitgangspunt daarbij is bouwrijpe grond. Op basis van prijspeil 2020 bedraagt deze € 16.435,- excl. btw per appartement. De sloopkosten zijn voor de gemeente.

5. Woningen conform nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment

De ambities voor woningbouw zijn vastgelegd in het coalitieprogramma, het woningbouwprogramma en de Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment, waarbij voor de huurwoningen wordt ingezet op een prijsniveau onder de 1^e aftoppingsgrens. Voor de huurwoningen geldt een verbod op uitponden voor 25 jaar. De maatvoering van de te realiseren woningen ligt onder de vastgestelde ondergrens van 40 m². Vanuit de instellingen stromen in de regio Zuid-Kennemerland jaarlijks meer dan 200 mensen uit. Het grootste deel is gebaat bij een goedkope compacte woning. Bij voorkeur in de wijk met voorzieningen. Door een deel toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen ontstaat een mix van bewoners. Voorwaarde om de 'magic mix' te laten slagen is goed sociaal beheer en goede begeleiding van de doelgroep.

Afwijking van de minimale maatvoering kan en is hiermee in lijn met de woonvisie en het coalitieprogramma, omdat bij de toewijzing van de woningen 30% is bestemd voor bijzondere doelgroepen (contigentenregeling). Daarnaast wordt bij het vaststellen van de huurprijs rekening gehouden met de doelgroep.

6. Plannen passend binnen bestemmingsplan maakt snelle realisatie mogelijk

De gemeente Haarlem kent vastgesteld beleid (*Beleidskader opvang, wonen en herstel, vastgesteld 22 september 2016*) waarin de doelstelling is opgenomen om de uitstroom uit instellingen beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar passende huisvesting te versnellen. Hiertoe is uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen zeer gewenst.

Omdat uitgangspunt is dat de plannen worden gerealiseerd binnen het bestemmingsplan is een snelle realisatie van de woningen mogelijk.

7. Financiën

De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar de bijlage 1.

De exploitatielasten vallen na de verkoop vrij, de gevolgen hiervan zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ -	
Gemeentelijke heffingen	€ 1.443	
Verzekeringen	€ -	
Huurinkomsten	€ -	
Gas, licht en water	€ -	
Jaarlijkse onderhoudslasten		€ 1.268
Totaal -/- = baat	€ 1.443	€ 1.268

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 1.268,-. Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

8. Communicatie

Pré Wonen zal via de afdeling bewonerszaken de wijkraad en de buurt informeren over de voorgenomen plannen middels een informatiebrief.

9. Geheimhouding

Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende financiële bijlage (bijlage 1) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Afstemming netto-opbrengst versus sociale woningbouw

In de motie "In een briefje van 5 kun je niet wonen" van 16 maart 2017 riep de gemeenteraad op "bij verkoop van gemeentelijk eigendom steeds af te stemmen hoe te komen tot verkoop die recht doet



aan enerzijds de minimaal benodigde opbrengst en anderzijds de ambitie om daadwerkelijk sociale huurwoningen te realiseren”.

Uitgaande van een minimum van 24 huurwoningen onder de 1^e aftoppingsgrens, bedraagt de koopsom € 394.000,- en is de netto-opbrengst positief (zie bijlage 1).

2. Opbrengt is niet “M” van Marktconform, maar wel passend binnen het beleid

De minimale netto-opbrengst ligt onder de marktwaarde (zie bijlagen 1, 2 en 3), maar past binnen het beleid, omdat wordt verkocht conform het grondprijnsbeleid.

De marktwaarde bij verkoop op de markt wordt in hoge mate beperkt door de aanwezigheid van ramen in de naastgelegen flat (bijlage 2).

3. Omgevingsvergunning

Pré Wonen zal na verkoop overgaan tot het indienen van een omgevingsvergunning. Dit traject staat open voor bezwaar en beroep en kan leiden tot vertraging in het proces.

4. Gedeeld eigendom Athenestraat 31

In 2002 heeft VRK een deel van het pand overgenomen. In het kadaster is dit niet goed verwerkt. VRK en gemeente hebben gedeeld eigendom erkent. Bij verkoop vindt verrekening plaats van de kosten en de opbrengsten.

5. Voorbehoud aankoop door Pré Wonen

Aankoop van de Athenestraat 31 door Pré Wonen geschiedt onder voorbehoud goedkeuring bestuur Pré Wonen.

6. Uitvoering

Na bestuurlijke goedkeuring zal een koopovereenkomst met Pré Wonen worden gesloten.

7. Bijlagen

Bijlage 1. GEHEIM – financiële bijlage

Bijlage 2. GEHEIM – taxatierapport

Bijlage 3. GEHEIM – markttechnische update