

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur mr M.H. Ensink MBA
Telefoon 5113567
E-mail: m.ensink@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2009/176160
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 17 november 2009

Onderwerp

Verkopen niet-strategisch woningbezit

DOEL:

Doel van deze nota is om extra opbrengsten voor de gemeente te genereren om de toenemende schuldenlast tegen te gaan.

In het protocol actieve informatieplicht is vastgelegd dat vastgoedtransacties ter bespreking aan de Commissie Ontwikkeling worden voorgelegd.

B&W

Het college stelt de raad voor:

1. de bijgevoegde lijst van woningbezit als 'niet-strategisch' te bestempelen.
2. alle zittende huurders deze woningen aan te bieden met een korting van 15% ten opzichte van de getaxeerde waarde op basis van leegstaat.
3. het college te mandateren individuele verkopen op basis van deze aanbiedingen zelfstandig af te handelen.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het voorstel van het college wordt voorgelegd aan de gemeenteraad nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja
☐ Gewijzigd	☐ Nee
☐ Aangehouden	
☐ Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Verkopen niet-strategisch woningbezit

Reg.nummer: STZ/VG 2009/176160

Inleiding

De gemeente Haarlem is op zoek naar mogelijkheden om de toenemende schuldenlast tegen te gaan. Één van de mogelijkheden is de verkoop van het niet-strategisch bezit. Door het college wordt een aantal maatregelen aangedragen dat moet leiden tot versnelling van de verkoop van dit bezit, als uitwerking van de Nota Solvabiliteit (BIS 2009 100484). Hieronder worden voorstellen gedaan voor het versnellen van de verkoop van het nog resterende niet-strategische *woningbezit* van de gemeente Haarlem.

Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. de bijgevoegde lijst van woningbezit als ‘niet-strategisch’ te bestempelen.
2. zittende huurders deze woningen aan te bieden met een korting van 15% ten opzichte van de getaxeerde waarde op basis van leegstaat.
3. het college te mandateren individuele verkopen op basis van deze aanbiedingen zelfstandig af te handelen.

Beoogd resultaat

Door het verkopen van NS-woningen worden extra opbrengsten voor de gemeente gegenereerd om de toenemende schuldenlast tegen te gaan.

Argumenten

1.1 De nota Grondbeleid¹ onderscheidt de volgende categoriën van bezit:

- Strategisch cat. A = voor de uitstraling, trots, cultuurhistorische kernwaarden en eigenheid van Haarlem;
- Strategisch cat. B = als instrument met het oog op het tegengaan van ongewenste, dan wel het bevorderen van gewenste, ontwikkelingen;
- Strategisch cat. C = voor de (continuïteit van de) uitoefening van gemeentelijke en maatschappelijke taken en dat niet beschikbaar komt of blijft indien de gemeente de huisvesting hiervan niet verzorgt.
- Cat. NS = niet-strategisch (overig)

In bijlage 1 zijn de 56 stuks niet-strategische woningen opgesomd die in aanmerking komen voor verkoop. Dit zijn niet alle woningen van de gemeente (op dit moment totaal 133 woningen). In bijlage 2 zijn alle woningen opgenomen. In deze lijst staan ook de panden die reeds zijn verkocht maar nog niet zijn getransporteerd of waarvoor reeds een verkoopprocedure loopt (Strategisch categorie B) en woningen die (vooralsnog) vanwege bijvoorbeeld hun maatschappelijke bestemming tot het strategisch bezit worden gerekend (= Strategisch categorie C).

1.1 Daarnaast wordt hiermee afscheid genomen van bezit met soms aanzienlijke onderhoudsachterstanden. Het beheer (technisch en sociaal) kan dan worden

¹ Een ondersteunend en stimulerend grondbeleid; Nota grondbeleid Haarlem 2006 (2006 245772 / BIS 2006/486)

opgepakt door de nieuwe eigenaar of een professionele en daartoe uitgeruste maatschappelijke verhuurder.

1.2 Tot op heden is verkoop aan zittende huurders slechts passief (lees: op aanvraag) gestimuleerd. Bij de erfpachters, waar dit vanaf vorig jaar actief wordt gedaan, heeft dit tot grote interesse (en opbrengsten) geleid. Hierbij wordt een korting van 10% gegeven. De verwachting is dat een dergelijk percentage in de huidige financiële- en woningmarkt weinig tot geen huurders zal verleiden tot het aankopen van hun huidige huurwoning. Een hogere korting, bijv. van 15% is voor de huidige huurders mogelijk wel interessant om op het aanbod tot koop van de huidige huurwoning in te gaan.

Kanttekeningen

Gegeven is dat verhuurde woningen minder opbrengen dan lege woningen. Om een substantiële opbrengst op korte termijn voor het niet-strategisch woningbezit te realiseren zal het principe van een maximale opbrengst losgelaten moeten worden. Doel is immers om op korte termijn een bedrag te incasseren voor de huidige, doorgaans voor onbepaalde tijd en niet altijd marktconform verhuurde woningen.

Uitvoering

Na instemming met deze nota worden de volgende acties ondernomen:

De huidige huurders ontvangen een brief waarin hen wordt gevraagd om binnen een termijn van 6 weken aan te geven of zij bereid zijn hun huurwoning te kopen tegen een korting van 15% op de getaxeerde waarde in leegstaat (dus: alsof de woning niet verhuurd zou zijn). De woningen van geïnteresseerde huurders worden vervolgens door/in opdracht van de gemeente getaxeerd, waarna de huurders een concreet koopvoorstel wordt gedaan, dat men binnen één maand dient te ondertekenen. Evt. koopovereenkomsten die hiervan het gevolg zijn worden door het college zelf afgewikkeld.

De raad wordt over de voortgang (aantallen en opbrengsten) geïnformeerd via de bestuursrapportages.

In het 1^e kwartaal van 2010 zal een totaaloverzicht aan de raad worden voorgelegd van al het (overige) eigen bezit, met een voorstel voor de verdeling in strategisch en niet-strategisch bezit.

Openbare bijlagen

1. Lijst met niet-strategisch woningbezit.
2. Lijst met totale woningbezit

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. de bijgevoegde lijst van woningbezit als ‘niet-strategisch’ te bestempelen.
2. zittende huurders deze woningen aan te bieden met een korting van 15% ten opzichte van de getaxeerde waarde op basis van leegstaat.
3. het college te mandateren individuele verkopen op basis van deze aanbiedingen zelfstandig af te handelen.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Bijlage 1: Overzicht niet-strategisch gemeentelijk woningbezit 2009								
Adres			Categorie					
Asterstraat	18		NS					
Bakkerstraat	62		NS					
Barendsestraat	51		NS					
Brouwersstraat	30	rd	NS					
Brouwersstraat	30	zw	NS					
Donkere Spaarne	32	rd	NS					
Gasthuisvest	31	zw	NS					
Gedempte Oude Gracht	24	rd	NS					
Generaal Bothastraat	2	rd	NS					
Jacobijnenstraat	62		NS					
Jacobijnenstraat	64		NS					
Jacobijnenstraat	58/60		NS					
Jansstraat	80		NS					
Kampersingel	2		NS					
Kennemerstraat	18	rd	NS					
Kennemerstraat	18	zw	NS					
Kennemerstraat	20	rd	NS					
Kennemerstraat	20	zw	NS					
Klaverstraat	23		NS					
Klaverstraat	24		NS					
Klein Heiligland	11		NS					
Klein Heiligland	15		NS					
Klein Heiligland	79	rd	NS					
Kolkstraat	7	rd	NS					
Koningstraat	16		NS					
Korte Begijnestraat	12		NS					
Lang Poellaan	21		NS					
Lange Wijngaardstraat	14	a	NS					
Lange Wijngaardstraat	14	by	NS					
Lange Wijngaardstraat	14	c	NS					
Lange Wijngaardstraat	14	d	NS					
Lange Wijngaardstraat	14	e	NS					
Lange Wijngaardstraat	22	rd	NS					
Nieuw Heiligland	15		NS					
Noord Schalkwijkerweg	133		NS					
Overtonstraat	40		NS					
Rijksstraatweg	24	zw	NS					
Rijksstraatweg	370		NS					
Ruysdaelstraat	14	rd	NS					
Ruysdaelstraat	14	zw	NS					
Scheepmakersdijk	47	rd	NS					
Slaperdijkweg	116		NS					
Spekstraat	7		NS					
Spijkerboorpad	2	a	NS					
Vondelweg	511		NS					
Wagenweg	226		NS					
Westkolk	4-6		NS					
Zuider Buiten Spaarne	84	rd	NS					
Zuider Buiten Spaarne	84	zw	NS					

Bijlage 2: Overzicht gemeentelijk woningbezit totaal 2009									
Adres			Categorie						
Amsterdamsevaart	192		B						
Asterstraat	18		NS						
Bakkerstraat	62		NS						
Baljuwslaan	10		B						
Baljuwslaan	12		B						
Baljuwslaan	14		B						
Barendsestraat	51		NS						
Barteljorisstraat	23		B						
Barteljorisstraat	35		B						
Barteljorisstraat	39	a	B						
Barteljorisstraat	43		B						
Brouwersstraat	30	rd	NS						
Brouwersstraat	30	zw	NS						
Donkere Spaarne	32	rd	NS						
Gasthuisvest	31	rd	C						
Gasthuisvest	31	zw	NS						
Gedempte Oude Gracht	24	rd	NS						
Generaal Bothastraat	2	rd	NS						
Jacobijnenstraat	62		NS						
Jacobijnenstraat	64		NS						
Jacobijnenstraat	58/60		NS						
Jansstraat	80		NS						
Kampersingel	2		NS						
Kennemerstraat	18	rd	NS						
Kennemerstraat	18	zw	NS						
Kennemerstraat	20	rd	NS						
Kennemerstraat	20	zw	NS						
Klaverstraat	23		NS						
Klaverstraat	24		NS						
Klein Heiligland	11		NS						
Klein Heiligland	15		NS						
Klein Heiligland	79	rd	NS						
Kleine Houtstraat	100	b	B						
Kleine Houtstraat	116		B						
Kleine Houtstraat	126	rd	B						
Kleverlaan	1		A						
Kolkstraat	7	rd	NS						
Koninginneweg	93		B						
Koningstraat	16		NS						
Korte Begijnestraat	12		NS						
Lang Poellaan	21		NS						
Lange Wijngaardstraat	14	a	NS						
Lange Wijngaardstraat	14	by	NS						
Lange Wijngaardstraat	14	c	NS						
Lange Wijngaardstraat	14	d	NS						
Lange Wijngaardstraat	14	e	NS						
Lange Wijngaardstraat	22	rd	NS						
Nieuw Heiligland	15		NS						
Noord Schalkwijkkerweg	93		B						
Noord Schalkwijkkerweg	111		B						
Noord Schalkwijkkerweg	113		B						
Noord Schalkwijkkerweg	115C		B						
Noord Schalkwijkkerweg	133		NS						
Oudeweg	93		C						
Oudeweg	20		B						
Oudeweg	30	b	B						
Oudeweg	30	c	B						
Oudeweg	30	a	B						
Overtonstraat	40		NS						
Parklaan	110		C						
Rijksstraatweg	24	rd	C						
Rijksstraatweg	24	zw	NS						
Rijksstraatweg	370		NS						
Ruychaverstaat	20	zw	B						
Ruychaverstaat	24	rd	B						
Ruychaverstaat	24	zw	B						
Ruychaverstaat	26	rd	B						
Ruychaverstaat	26	zw	B						
Ruychaverstaat	30	rd	B						
Ruychaverstaat	30	zw	B						
Ruychaverstaat	36	rd	B						
Ruychaverstaat	36	zw	B						
Ruysdaelstraat	14	rd	NS						
Ruysdaelstraat	14	zw	NS						
Scheepmakersdijk	47	rd	NS						
Slachthuisstraat	55		B						
Slachthuisstraat	152		B						
Slaperdijkweg	116		NS						
Spekstraat	7		NS						
Spijkerboorpad	2	a	NS						
Teding van Berkhoutstraat	42		B						
Teding van Berkhoutstraat	44		B						
Teding van Berkhoutstraat	46		B						
Vaartstraat	2		B						
Vergierdeweg	277		C						
Vondelweg	511		NS						
Wagenweg	226		NS						
Westergracht	47	rd	B						
Westergracht	47	zw	B						
Westergracht	49	rd	B						
Westergracht	49	zw	B						
Westergracht	51	zw	B						
Westergracht	53		B						
Westergracht	57	zw	B						
Westergracht	57	rd	B						
Westkolk	4-6		NS						
Zuid Schalkwijkkerweg	10		B						
Zuid Schalkwijkkerweg	12		B						
Zuid Schalkwijkkerweg	32		B						
Zuid Schalkwijkkerweg	36	a	C						
Zuid Schalkwijkkerweg	45	a	B						
Zuider Buiten Spaarne	84	rd	NS						
Zuider Buiten Spaarne	84	zw	NS						
Zwemmerslaan	1		B						