



Raadsinformatiebrief

Onderwerp: verkoop van gemeentelijke panden aan Woonbedrijf.

Inleiding

In december 2016 heeft de gemeenteraad het nieuwe Vastgoedbeleid vastgesteld. Daarin is het teruggaan naar een kernportefeuille vastgelegd en het daartoe verkopen van overtollig vastgoed. Woonbedrijf heeft voor een vijftal verkooplocaties interesse getoond. Op 4 april 2017 hebben wij een voorgenomen besluit tot verkoop genomen. Hierover hebben wij u geïnformeerd (raadsinformatiebrief dd 4 april 2017).

Het doel van de verkoop van deze panden aan Woonbedrijf is om deze in te zetten voor uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. In de programmering moeten ze aansluiten op de woonbehoeften van de doelgroepen uit de wijk (huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag). Om deze reden past de transactie in de regels van het vastgoedbeleid. Deze locaties hoeven niet in de openbare verkoop te worden gezet, doordat Woonbedrijf hier invulling gaat geven aan onze prestatie afspraken rond sociale woningbouw. Woonbedrijf heeft voor de locaties, binnen de context van het sociale segment, een brede invulling aan doelgroepen voor ogen.

Samen met Woonbedrijf is op constructieve wijze de ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid van verkoop onderzocht. Dit heeft geleid tot overeenstemming over verkoop. De koopovereenkomst is afgelopen week getekend. Van de aangeboden locaties heeft Woonbedrijf uiteindelijk afgezien van het schoolgebouw Koenraadlaan 102 vanwege de naar verhouding hoge verbouwingkosten.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafpraak
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk



Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met de verkoop van de vijf locaties: Humperdincklaan 4, Koenraadlaan 98 en 100, Kootwijkstraat 33, Tongelresestraat 148-150 en Alard du Hamelstraat 31 / Barrierweg 180 onder de basisvoorwaarden dat:
 - Woonbedrijf de locaties koopt in de huidige staat en toestand ("as it is");
 - Woonbedrijf na realisatie het vooralsnog geprogrammeerde aantal van 240 sociale huurwoningen minimaal 15 jaar toevoegt aan de sociale woningvoorraad;
 - het risico en de kosten voor planontwikkeling na verkoop volledig bij Woonbedrijf ligt;
 - de verkoopprijs voor de vijf locaties in totaal € 4.373.500 k.k. bedraagt.
2. In te stemmen om het schoolpand (nr. 102) buiten de verkoop van locatie Koenraadlaan te laten.

Argumenten/kanttekeningen

1. Opwaardering van de wijken

Het besluit tot voorgenomen verkoop had tot doel om een bijdrage te leveren aan de opwaardering van de buurt en aan een kwalitatieve en kwantitatieve uitbreiding van het aanbod aan sociale huurwoningen. Het programma en de kaders voor de vijf locaties voorzien in volledige sociale woningbouw met in totaal circa 240 sociale huurwoningen. In de programma's van de afzonderlijke locaties wordt aangesloten op de woningbehoefte uit de wijk. Vastgelegd is dat Woonbedrijf de te realiseren sociale huurwoningen gedurende minimaal 15 jaar als zodanig in stand houdt.

2. Woonbedrijf neemt risico van planontwikkeling na levering volledig voor haar rekening.

De locaties worden verkocht onder de condities van "as it is". Dit betekent voor gemeente dat na levering alle kosten en risico's (zowel van de panden als voor de beoogde herontwikkeling en te doorlopen procedures) voor rekening van Woonbedrijf zijn. Woonbedrijf kan op haar beurt de planontwikkeling snel ter hand nemen. Het biedt haar voor de locatie Humperdincklaan de mogelijkheid om in de periode van planontwikkeling de gebouwen voor tijdelijke huisvesting in te zetten. Dit komt de uitstraling en kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

3. Verkoop aan Woonbedrijf zorgt voor behoud van cultuurhistorisch-, waardevolle schoolpanden

De voormalige schoolpanden aan de locaties Tongelresestraat 148-150 (De Laak), Alard du Hamelstraat 31 / Barrierweg 180 (Barrierscholen) en Kootwijkstraat 33 zijn geen monument. Ze geven wel identiteit aan de omgeving en zijn cultuurhistorisch van waarde. Door de transformatie en bereidheid van Woonbedrijf om hierin te investeren ten behoeve van sociale woningbouw, kunnen deze panden grotendeels worden behouden.

4. Belanghebbenden worden rechtstreeks geïnformeerd

Bewoners uit de omgeving van de vijf locaties zijn vandaag via een wijkinfo rechtstreeks geïnformeerd over de verkoop. Een aantal panden is in gebruik. Dit geschiedt op tijdelijke basis waarvoor met de gebruikers overeenkomsten zijn afgesloten. Het betreft



Stichting Ik Wil (Barriereweg), Kristal Vrouwenbeweging (De Laak) en Stichting Circulo (Kootwijkstraat). De gebruikers weten dat het gebruik tijdelijk van aard is en dat de overeenkomst door de gemeente eenzijdig kan worden opgezegd. Voor een zorgvuldige overdracht is met Woonbedrijf afgesproken dat gelijktijdig met het opzeggen door de gemeente Woonbedrijf nieuwe tijdelijke gebruiksovereenkomsten aanbiedt. Dit voor de periode dat het tijdelijk gebruik nog kan worden voortgezet voordat de voorbereiding en uitvoering worden gestart. Woonbedrijf en gemeente voeren samen gesprekken met de genoemde gebruikers over alternatieve huisvesting.

Planning

Zodra Woonbedrijf eigenaar is neemt Woonbedrijf het voortouw in de planontwikkeling. Woonbedrijf is er alles aan gelegen om tot snelle realisatie te komen. De uitvoering daarvan zal per locatie verschillend zijn, mede afhankelijk van participatieprocessen en te doorlopen procedures zoals onder andere wijziging bestemmingsplan en aanvraag vergunningen.

Kosten en dekking

De verkoopprijs is objectief bepaald

Met Woonbedrijf is een marktconforme verkoopprijs overeengekomen. Deze is op objectieve wijze bepaald. Daar waar er sprake is van een gebiedsontwikkeling met sloop en nieuwbouw is het gemeentelijk beleid van grondexploitatie voor sociale woningbouw toegepast. Daar waar sprake is van een transformatie van het bestaande gebouw is voor de waardebeoordeling uitgegaan van de vrije markt verhuur. Met de verkoop realiseert Woonbedrijf een volledig sociaal woningbouwprogramma. Daarmee heeft deze verkoop naast een financiële opbrengst ook een maatschappelijke meerwaarde. Het draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van de wijk en geeft invulling aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente, om voor een aantal doelgroepen te voorzien in een passend aanbod van goedkope huurwoningen.

Opbrengst komt ten goede aan vernieuwing van onderwijshuisvesting

De opbrengst van de verkoop komt na aftrek van de gemeentelijke kosten grotendeels toe aan de reserves voor onderwijshuisvesting. Deze middelen zijn begroot ter financiering van de vernieuwing van de huisvesting van het primair en voortgezet onderwijs in Eindhoven.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris