



Mooiland
Postbus 739
6710BS Ede
Nederland

Uw kenmerk
3823829/1042647

Uw brief d.d.
18-02-2020

Onderwerp
Verzoek zienswijze verkoop woningen
Mooiland

Ons kenmerk
202003192623909

Behandeld door
Unit Wonen

Toestelnummer
14072

Bijlagen

Datum
14-04-2020

Geachte mevrouw Wilbers,

Per brief d.d. 18 februari jl. vraagt u de gemeente Alkmaar om een zienswijze op de voorgenomen verkoop van woningbezit van woningcorporatie Mooiland in onze gemeente aan particuliere verhuurder Heimstaden. Deze zienswijze van de gemeente heeft u nodig om aan de Autoriteit woningcorporaties toestemming voor de verkoop te vragen.

Het betreft in Alkmaar 372 woningen op de volgende adressen:

- Van de Veldelaan 620 t/m 892 (even nummers)
- Van de Veldelaan 320 t/m 592 (even nummers)
- Korhoenstraat 1 t/m 16, 18 t/m 41, 43
- El Grecohof 1 t/m 106.

Vooraf

Allereerst wil ik opmerken dat het ons spijt dat het niet gelukt is om het hele bezit van Mooiland in Alkmaar te verkopen aan een toegelaten instelling. De gemeente had graag gezien dat betrokken partijen ons op de hoogte gebracht zouden hebben van de vastgelopen onderhandelingen, om in gezamenlijk overleg te bezien of er nog andere oplossingen geweest zouden zijn om deze woningen wél in de sociale sector te behouden.

In uw brief heeft u uitgebreid toegelicht waarom Mooiland over gaat tot verkoop, welke stappen er voor verkoop aan een corporatie in de regio ondernomen zijn en waarom die verkoop niet tot stand gekomen is. Wij begrijpen de argumentatie bij de keuze die gemaakt is en waarom het resterende woningbestand op de markt aangeboden is en waarom met Heimstaden in zee gegaan wordt.

Positieve grondhouding

Op 27 januari jl. heeft u in een prettig gesprek de voorgenomen verkoop toegelicht en op 23 maart jl. heeft op uw initiatief de kopende partij Heimstaden zich aan mij, en mijn collega wethouders Wonen van de gemeenten Heiloo en Heerhugowaard voorgesteld. Heimstaden heeft toen zijn intenties t.a.v. de verhuur van deze woningen toegelicht.

* *bezoekadres*
MALLEGATSPLEIN 10
* *postadres*
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR

* *bank*
NL78BNGH0285000179
www.alkmaar.nl

* *telefoon*
14 072
* *telefax*
(072) 548 87 77

Vervolg brief d.d.
(blz. 2)

Het is voor ons een geruststellende constatering dat het grootste deel (89%) van de betreffende woningen in Alkmaar qua puntenaantal volgens het woningwaarderingssysteem valt in de blijvend gereguleerde categorie, en dus een sociale huurwoning zal blijven. Geruststellend is ook de verplichting van de Autoriteit woningcorporaties dat de woningen na verkoop tenminste 7 jaar in verhuur moeten blijven, en de intentie van Heimstaden om de woningen langdurig in beheer te houden en dus niet te verkopen. Daarnaast is het positief dat wij van Heimstaden vernomen hebben dat deze partij zich met de jaarlijkse huurverhoging aansluit bij de werkwijze van de IVBN en daarmee een gematigd huurbeleid voor staat. Ook het voornemen van Heimstaden om te gaan investeren in de verduurzaming van het bezit past bij de gemeentelijke ambities.

Zienswijze

Het college van de gemeente Alkmaar kan instemmen met de voorgenomen verkoop onder de voorwaarde dat er, gezien de krapte op de markt van betaalbare huurwoningen in onze regio, in het belang van het behoud van de sociale huurwoningvoorraad met nieuwe eigenaar Heimstaden afspraken gemaakt worden over de volgende punten:

- duur van het behoud van de huur-woningen

Er is een verplichte termijn van 7 jaar om te woningen te blijven verhuren en Heimstaden spreekt over een lange termijn. We willen dat de woningen minimaal 20 jaar in de huur blijven.

- verkoop

Als Heimstaden de woningen op termijn alsnog verkoopt willen wij dat dat complexgewijs gebeurt en dat er wederom een eerste aanbieding aan de lokale woningcorporaties gedaan wordt.

- huurbeleid

Voor de jaarlijkse huuraanpassing heeft Heimstaden aangegeven dat de werkwijze gevolgd wordt van IVBN waarbij de huur hoogstens stijgt met inflatie + 1%. Wij willen ook afspraken maken over huurverhoging bij mutatie. Het is ongewenst om bij mutatie alle huren op te trekken tot de maximale huurprijs. Graag willen we vastleggen dat huren bij mutatie ongewijzigd blijven tenzij sprake is van woningverbetering waarbij een proportionele huurverhoging op grond van het woningwaarderingssysteem te rechtvaardigen is.

Heimstaden heeft er op gewezen dat woningen in het complex Korhoenstraat een puntenwaardering hebben die het mogelijk maakt na mutatie een huur te rekenen boven de huurtoeslaggrens maar toegezegd dat dit nooit meer zal worden dan € 850. Deze toezegging willen wij graag vastgelegd zien

- verduurzaming

Heimstaden streeft naar verduurzaming tot label C. Wij vragen te bezien of deze ambitie op te hogen is naar label B, overeenkomstig de inzet van de woningcorporaties in Alkmaar. Tevens willen wij duidelijkheid over de condities waaronder deze investeringen gedaan worden. Een deel van het verduurzamen van woningen wordt beschouwd als woningverbetering en kan voor een zittende huurder niet verplicht in een huurverhoging doorgerekend worden.

- toewijzing

Heimstaden heeft aangegeven dat vrijkomende woningen in de sociale huurcategorie worden aangeboden via het regionale woonruimteverdelingssysteem en de website van SVNK conform de bepalingen in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Graag willen wij met Heimstaden nadere afspraken daarover vastgelegd zien.

- woningen voor doelgroepen

In de regio is met de woningcorporaties afgesproken dat 10% van hun vrijkomende woningen beschikbaar zijn voor toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Heimstaden heeft aangegeven toe nu toe uit te gaan van 1% van hun beschikbare voorraad. Wij willen afspraken maken over een hoger percentage.

- leefbaarheid

Vervolg brief d.d.
(blz. 3)

Alkmaar heeft samen met allerlei organisaties, bewoners en corporaties een actieve aanpak van de leefbaarheids-problematiek in buurten en wijken. Van Heimstaden wordt verwacht dat zij zich vastleggen op een actieve deelname hieraan. Gezien de grote afstand tussen de beheersorganisatie van Heimstaden en de complexen in Alkmaar leggen we graag vast hoe zij deze inzet kunnen waarborgen.

Erfpacht El Grecohof

Voor de El Grecohof geldt dat het complex op erfpacht staat en dat in de erfpacht-akte de voorwaarden staan dat de woningen op de locatie voor verhuur moeten worden gebruikt en dat bij splitsen of gedeeltelijke verkoop van erfpacht toestemming nodig is van de gemeente.

Voor de El Grecohof geldt dat het complex op erfpacht staat en dat in de erfpacht-akte de voorwaarden staan dat de woningen op de locatie voor verhuur moeten worden gebruikt en dat bij splitsen of gedeeltelijke verkoop van erfpacht toestemming nodig is van de gemeente.

Het complex kan dus niet zonder toestemming gesplitst of gedeeltelijk verkocht worden (uitgepond). De gemeente heeft eerder per brief aan Mooiland laten weten dat wij wel bereid zijn om mee te werken aan het vervreemden van het erfpachts-recht maar dat de voorwaarden ook voor de nieuwe eigenaar gehandhaafd blijven.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend

Namens het college van Burgemeesters en Wethouders van gemeente Alkmaar,



P.G.M. Verbruggen
Wethouder Wonen