

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Beleidsrealisatie Fysiek Domein
Stedelijke ontwikkeling

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Aan de leden van de Commissie AZ/RO

Datum 7 oktober 2014
Behandeld door A. van der Leeuw
Bijlage(n) 2 bijlagen
Onderwerp Aantallen verkochte sociale huurwoningen

Geachte leden van de Bestuurscommissie,

In de commissie Algemene Zaken en Ruimtelijke Ordening van 10 september 2014 is de vraag gesteld of er een overzicht is van de aantallen verkochte sociale huurwoningen.

In bijlage I treft u een overzicht van de aantallen verkochte huurwoningen in Amsterdam tussen 1998 - 2013. Dit overzicht wordt jaarlijks gemaakt door de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties en is gebaseerd op gegevens verzameld door de Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam.

Uit het overzicht kan worden opgemaakt dat tot 2014 door de woningcorporaties in Zuid 2.445 sociale huurwoningen zijn verkocht. Ook blijkt dat de verkopen in Zuid de laatste twee jaar weer wat aantrekken. Tevens is een tabel toegevoegd met de gemiddelde verkoopwaarde van de verkochte woningen vanaf 2004. Daaruit is goed af te lezen dat de gemiddelde verkoopwaarde in Zuid na Centrum de hoogste van de stad is.

Het overzicht loopt t/m 2013; gegevens over 2014 zijn nog niet beschikbaar. In dit overzicht zijn niet meegenomen verkopen van woningcomplexen die in één keer worden verkocht. Dit heeft in het verleden ook nauwelijks plaats gevonden. Ter informatie sturen wij hierbij een brief d.d. 23 september 2014, met betrekking tot de voorgenomen verkoop van twee complexen (totaal 164 woningen) van de woningbouwcorporaties Stadgenoot en Rochdale. Zoals u kunt lezen heeft het dagelijks bestuur van Bestuurscommissie Zuid op deze voornemens positief geadviseerd.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid

S.T. Capel
voorzitter

Y.N. Jakobs
stadsdeelsecretaris

Tabel 17
Verkoop corporatiewoningen* aan particulieren conform Convenant Verkoop per stadsdeel, 1998-2013

	Centrum	West	Nieuw-West	Zuid	Oost	Noord	Zuidoost	totaal	
1998		32	29	8	0	0	4	206	279
1999		51	4	96	0	22	15	188	376
2000		14	9	67	8	38	102	85	323
2001		2	66	78	52	52	164	88	502
2002		6	35	44	55	52	105	137	434
2003		47	140	65	70	141	322	283	1.068
2004		114	320	231	180	211	448	398	1.902
2005		119	405	417	171	375	558	357	2.402
2006		68	596	257	146	437	490	302	2.296
2007		94	531	205	203	342	470	326	2.171
2008		55	362	141	148	264	428	306	1.704
2009		53	232	145	116	208	277	183	1.214
2010		84	256	142	99	199	189	175	1.144
2011		77	382	132	229	214	364	186	1.584
2012		156	431	202	254	266	324	195	1.828
2013		124	394	215	330	349	342	161	1.915
totaal		1.096	4.192	2.445	2.061	3.170	4.602	3.576	21.142

* 52 gerenoveerde woningen met een investering boven de €75.000 zijn wel meegenomen in de tabellen, maar tellen niet mee met het Convenant Verkoop

Bron: 1998-2013: OGA (op datum levering), 2013 en 2014: corporaties

Tabel 18
Gemiddelde verkoopprijzen* van corporatiewoningen per stadsdeel, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Centrum	205.959	173.576	190.637	216.901	236.701	203.965	210.034	207.806	204.312	203.978
West	153.611	161.016	164.843	174.551	195.160	195.205	210.180	190.666	174.773	176.578
Nieuw-West	138.867	140.074	155.135	150.787	158.779	165.098	160.564	160.829	161.569	154.040
Zuid	182.408	182.560	200.872	213.178	230.504	211.975	197.074	201.674	186.443	189.278
Oost	161.787	156.250	162.263	183.201	193.205	180.190	180.481	184.742	171.117	185.128
Noord	136.556	137.391	147.736	150.166	158.089	157.333	162.881	163.700	149.739	150.144
Zuidoost	128.671	128.453	127.313	132.498	134.940	131.925	132.810	133.734	124.777	129.107
totaal	149.354	148.464	157.733	167.875	176.132	172.841	178.061	176.852	167.533	169.750

* 52 gerenoveerde woningen met een investering boven de €75.000 zijn wel meegenomen in de tabellen, maar tellen niet mee met het Convenant Verkoop

Bron: 2004-2010: OGA, 2012 en 2013: corporaties

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid

Beleidsrealisatie Fysiek Domein
Stedelijke ontwikkeling

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Burgemeester en Wethouders Amsterdam
T.a.v. de heer L. Ivens
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum	23 september 2014
Behandeld door	P.K. Heidecker
Doorkiesnummer	020.25.24.256
E-mail	p.heidecker@amsterdam.nl
Kopie aan	E. van der Burg, wethouder Stadsdeel Zuid
Onderwerp	advies bij verkoop sociale huurwoningen De Boelelaan 403-767 en Ruysdaelstraat 44, 48

Geachte heer Ivens,

De woningstichting Rochdale en woningcorporatie Stadgenoot hebben beide de gemeente Amsterdam gevraagd om een zienswijze op de voorgenomen verkoop van de sociale huurwoningen aan de De Boelelaan 403-767 in Buitenveldert respectievelijk de Ruysdaelstraat 44B t/m C en 48A t/m H incl. parkeerplaatsen. Deze zienswijze is een voorwaarde voor de benodigde ministeriële toestemming. Het stadsdeel Zuid draagt in haar advies aan B&W argumenten aan om de gemeentelijke zienswijze op te kunnen stellen. Het advies van het stadsdeel richt zich op de vraag of de voorgenomen verkoop past in door het stadsdeel met de corporatie afgesproken gebiedsgerichte aanpak.

A. Voor het complex De Boelelaan 403-767 is al een tender uitgeschreven door de woningstichting. Het complex omvat 154 sociale huurwoningen, waarvan 114 van 63 m² en enkele 72, 74 en 94 m² groot.

Voor de verkoop van sociale huurwoningen aan de De Boelelaan 403-767 te Amsterdam door woningstichting Rochdale geeft het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid een positief advies onder voorwaarde van behoud van de sociale huurwoningen in de direct ernaast gelegen flat De Boelelaan 771-1035. Hieronder volgt de argumentatie van dit advies en de verdere inzet voor het complex. De argumenten voor dit advies zijn in de context van Buitenveldert geformuleerd vanuit de invalshoeken van de woningmarkt, de sociale huurvoorraad en de corporatie.

De doorstroming op de woningmarkt van de wijk Buitenveldert is gebaat bij aanpassing van het woningaanbod. De recent opgestelde gebiedsagenda Buitenveldert onderschrijft daarom de noodzaak van woningen voor het middensegment voor starters en stadsgezinnen. Deze verkoop kan dit gewenste aanbod genereren. Kanttekening hierbij is echter dat de beoogde huurhoogte van de vernieuwde woningen aan de De Boelelaan boven het middensegment ligt. Een geleidelijke overgang met de rest van Zuid is evenwel wenselijk.

Voor Buitenveldert is het namelijk van groot belang, dat de huurkloof tussen de huidige en de vernieuwde huurwoningen niet te groot is. Het vereiste inkomen van minimaal € 4.000 voor starters na de verkoop is veel te hoog om de stap te maken in hun wooncarrière. Via de subsidie huurwoningen middensegment stadsdeel Zuid kunnen huren worden getemperd om de gewenste ontwikkeling wel mogelijk te maken. Overleg met de nieuwe eigenaar is daarvoor nodig.

Wat de woningvoorraad voor sociale huurwoningen betreft, zakt dit segment door de verkoop onder het percentage van 30%, maar door de toevoeging aan studentenwoningen stijgt deze weer tot net erboven. Rochdale is echter van plan om nog eens 41 woningen van de Boeelaan 771-1035 uit de sociale sector te halen. Elders in Buitenveldert vindt dan ook nog verkoop van individuele woningen door corporaties aan bewoners plaats. Hiermee zal het sociale segment onder de 30 % zakken. De voorziene omvang van transformatie van kantoren tot nieuwe woningen weegt daarbij niet op tegen de verkoop van sociale woningen.

Tenslotte hebben woningcorporaties in het algemeen weinig investeringsruimte. De woningstichting Rochdale kan op de De Boeelaan naar verhouding per woning een gunstige verkoopprijs krijgen. Die kan worden ingezet op het overige bezit. Daarnaast worden niet-DAEB-activiteiten afgestoten. De bedrijfsruimten à 2600 m² in de eerste bouwlaag en 21 inpandige garages zijn en maken geen deel uit van de volkshuisvestelijke corporatiedoelen. Rochdale bekostigt hiermee bovendien de renovatie van de sociale huurwoningen aan de De Boeelaan 771-1035 en de omzetting van bedrijfsruimte naar studentenhuisvesting. Voor deze omzetting krijgt Rochdale ook financiële steun van het stadsdeel. De afname van 154 sociale huurwoningen wordt daarmee gedeeltelijk gecompenseerd door deze toevoeging van 79 onzelfstandige studentenwoningen.

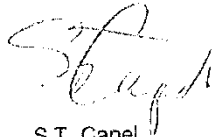
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid adviseert positief met als doel om het middensegment door investeerders te versterken en het gerenoveerde deel van het sociale huursegment geheel te behouden en deels aan te vullen met studentenwoningen. Bovendien wordt de energieprestatie van het hele complex verbeterd van F naar B-label. Dit houdt wel in, dat de bestuurscommissie vanuit de gebiedsopgave adviseert dat het college in de zienswijze op de verkoop opneemt, dat het naastgelegen flatgebouw De Boeelaan 771-1035 behouden blijft voor het sociale segment en Rochdale ervan afziet om hier 41 woningen extra in het vrije sector te brengen en daarnaast met de nieuwe eigenaar van De Boeelaan 403-767 contact legt om deze te bewegen huurwoningen voor starters in het middensegment te realiseren. Gesprekken hierover met beide partijen wil de bestuurscommissie als verlengd bestuur op zich nemen en hiervoor haar subsidie-regeling bevordering huurwoningen in het middensegment inzetten. Daarbij kan de afspraak worden gemaakt om naast de te subsidiëren woningen ook een aantal woningen vrijwillig als middensegment in te zetten.

Het resultaat zal zijn, dat de woningvoorraad voor het middensegment wordt uitgebreid met inzet van gereserveerde middelen. De renovatie en deels transformatie van het naastgelegen adres De Boeelaan 771-1035 zorgt voor het aandeel sociale huurwoningen. Voor de woningvoorraad in zijn geheel wordt hiermee de reductie van het sociale segment beheerst afgebouwd en het middensegment vergroot evenals de investerings-

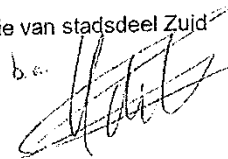
ruimte voor de corporatie Rochdale. Het dagelijks bestuur wil daarom graag met u in gesprek voor de verdere aanpak van de woningvoorraad in Zuid.

B. Woningcorporatie Stadgenoot heeft aangegeven 10 appartementen te willen verkopen in de Ruysdaelstraat in het Museumkwartier. Deze zaak is veel eenvoudiger dan de bovenstaande. De appartementen zijn allemaal vrij groot, hebben meer dan 142 punten en maken deel uit van een V.V.E., die grotendeels in handen is van een belegger. Al deze woningen worden dan ook al in de vrije sector verhuurd. Verkoop van deze woningen verandert het aanbod aan huurwoningen beneden de huurprijsgrens dan ook niet. Er is daarom geen volkshuisvestelijk belang, dat deze woningen in het bezit blijven van de woningbouwcorporatie. Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid staat dan ook positief tegenover deze voorgenomen verkoop. Dit betreft een kleinschalige verkoop, die de investeringsruimte van de corporatie vergroot en geen effect op de woningmarkt en de huurniveaus heeft.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid



S.T. Capel
voorzitter



Y.N. Jakobs
stadsdeelsecretaris

Nummer BD2014-002026
Afdelings S. Teeuwisse
manager
Afdeling beleidsrealisatie
fysiek domein



db

Voordracht voor de vergadering van het dagelijks bestuur

Agendapunt: A2, 23 september 2014

Portefeuille 27 Wonen
db-lid Sebastiaan Capel
Programma 11. Stedelijke Ontwikkeling

Te publiceren tekst

Onderwerp

Verkoop huurwoningen De Boelelaan 403-767 Ruysdaelstraat 44-48

Te publiceren tekst

Het dagelijks bestuur besluit

- 1) Positief adviseren over de voorgenomen verkoop van twee woningcomplexen:
 - a) 154 appartementen aan de Boelelaan 403 t/m 767 van Rochdale,
 - b) 10 appartementen in de Ruysdaelstraat 44 B/C en 48 A t/m H inclusief parkeerplaatsen,
- 2) In te stemmen met de brief aan Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.

Wettelijke grondslag

Artikel 11 Besluit Beheer Sociale Huisvesting (BBSH) en MG-circulaire 2011-04

Bestuurlijke achtergrond

De woningcorporaties Rochdale en Stadgenoot hebben aan de gemeente Amsterdam aangegeven beide een complex woningen te willen verkopen aan een belegger. Bij dergelijke voornemens is de procedure als volgt:
Bij verkoopvoornemens van corporaties vraagt B&W de bestuurscommissie van het stadsdeel, waarin de complexen zijn gelegen of zij een advies wil uitbrengen over de op te stellen zienswijze. Het is vervolgens aan het stadsdeel om te beslissen of zij al dan niet een advies wil uitbrengen en zo ja, op welk niveau zij dit advies af wil doen. Het advies van het stadsdeel richt zich op de vraag of de voorgenomen verkoop past in door het stadsdeel met de corporatie afgesproken gebiedsgerichte aanpak. Corporaties verkeren nu in een lastige financiële situatie door een aantal grote heffingen en tegenvallende woningverkoppen. In sommige gevallen kan het zijn, dat de voortgang van een plan juist gebaat is bij verkoop aan een koper die de plannen voor het complex kan overnemen conform de afgestemde gebiedsgerichte aanpak. In andere gevallen is de verkoop van een complex juist een risico voor de gebiedsgerichte aanpak. Beide situaties zijn vanzelfsprekend belangrijke overwegingen die het stadsdeel in het advies mee kan nemen. Tevens kan worden ingegaan of een goed beheer van de woningen bij verkoop gegarandeerd is. Voorgesteld wordt wel op beide verzoeken te reageren.

Korte toelichting op het gevraagde besluit

A. Woningcorporatie Rochdale heeft het voornemen een grote flat met sociale

? →

huurwoningen aan de Boeilelaan als geheel te verkopen. De flat bevat 154 woningen, 114 van 63 m² naast enkele van 72, 74 en 94 m². Alleen de grootste woningen worden niet in de sociale sector verhuurd. De corporatie heeft een motivering geven voor de verkoop (zie bijlage).

Gezien de investeringsruimte van de corporatie is verkoop vanuit dat gezichtspunt begrijpelijk. Echter het bestand sociale huurwoningen in Buitenveldert staat doordat ook alle andere woningcorporaties verkopen, behoorlijk onderdruk. Daar naar verluid de nieuwe eigenaar in het duurdere segment wil gaan verhuren zullen de woningen ook niet in het middensegment worden aangeboden. Daarom wordt het volgende voorgesteld:

1. Positief advies van de bestuurscommissie aan de wethouder, waarbij de wethouder op de hoogte wordt gebracht van onze inzet onder 2 en 3.
- X 2. Richting de woningstichting Rochdale gaat een actie uit om het naastgelegen flatgebouw De Boeilelaan 771-1035 ook voor de toekomst voor de sociale voorraad te behouden.
3. Richting de nieuwe eigenaar zal het stadsdeel contact leggen om deze te bewegen huurwoningen in het middensegment te realiseren. Hiervoor kan het stadsdeel de subsidieregeling bevordering huurwoningen in het middensegment inzetten. Daarbij kan de afspraak worden gemaakt om naast de te subsidiëren woningen – bij 63 m² is dit een dertigtal - ook een aantal van de vrijwillig als middensegment in te zetten.
4. Onze zorg voor het behoud van de sociale segment in Buitenveldert te delen en met verdere verkoop bij uitzondering in te stemmen.

B. Woningcorporatie Stadgenoot heeft te kennen gegeven 10 appartementen te willen verkopen in de Ruysdaelstraat. Deze appartementen zijn allemaal vrij groot en hebben dan ook allemaal meer dan 142 punten. Al deze woningen worden dan ook al in de vrije sector verhuurd. Verkoop van deze woningen verandert dan ook niet het aanbod sociale huurwoningen. Er is dan ook geen volkshuisvestelijk belang, dat deze woningen in het bezit blijven van de woningbouwcorporatie.

Kanttekeningen en risico's

Het percentage sociale huurwoningen daalt al jaren. In sommige gebieden nadert het de 30%. Het college van B&W wil mede daarom ook op buurniveau aantallen vaststellen. Hier zal de komende periode nader over worden overlegd.

Gevolgen

Belanghebbenden

De meeste woningen aan de Boeilelaan 403-767 zijn leeg. De huurders zijn naar het gerenoveerde deel van het complex verhuisd. De verwachting is dat de laatste 6 huurders op korte termijn elders een woning hebben gevonden. Daarna kan dan de flat worden verkocht en de renovatie starten.
Wat betreft de woningen in de Ruysdaelstraat; deze zullen worden verkocht in bewoonde toestand.

Stadsdeelorganisatie

-

Adviezen

Intern

n.v.t.

Extern

n.v.t.

Portefeuille 27
Afdeling beleidsrealisatie
Agendapunt fysiek domein
<nr BO>

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid
dagelijks bestuur
Voordracht voor de vergadering: 23 september 2014

db

(Uitkomsten) inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in voorbereidende commissie

n.v.t.

Datum van behandeling in de bestuurscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in stedelijke commissie

n.v.t.

Datum van besluitvorming in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Publiciteit/communicatie

n.v.t.

Intern

n.v.t.

Extern

Stukken

Meegezonden

De motivatie van woningstichting Rochdale voor de voorgenomen verkoop van het complex aan de Boelelaan 403-767.

Ter inzage gelegd

-

Behandelend ambtenaar

P.K. Heidecker, p.heidecker@amsterdam.nl, 020 25.24.256

Beslissing van het dagelijks bestuur

Motivatie verkoop De Boelelaan fase 2

Verbetering van de kwaliteit van bestaand bezit heeft prioriteit in het beleid van Rochdale. Doordat vóór 2009 de inzet vooral gericht was op expansie (vooral via projecten met een hoog marktgehalte) is de aandacht voor de kwaliteit van het bestaand bezit tot die periode niet optimaal geweest. Daar komt bij dat als gevolg van onze slechte financiële positie in 2010-2011 veel onderhoud is uitgesteld. Bovendien is de onderhoudsopgave nog vergroot door het van Far West overgekomen bezit in de Westelijke Tuinsteden. Rochdale heeft kortom nog een aanzienlijke onderhoudsopgave en moet keuzen maken omdat de middelen (nog) niet toereikend zijn.

We geven prioriteit aan de verbetering van de kwaliteit van bezit in de Westelijke Tuinsteden, Noord, Bos en Lommer (Kolenkit), de Kinkerbuurt en Jeruzalem. Verbetering van het bezit aan De Boelelaan (Buitenveldert) dat in het verleden van een particuliere eigenaar is overgenomen (geen oorspronkelijk corporatiebezit) is minder belangrijk, maar een renovatie hiervan is wel noodzakelijk. Een deel hiervan aan De Boelelaan is inmiddels in uitvoering. In overleg met de bewoners gekozen voor een renovatie waarbij de woningplattegronden gelijk blijven, maar alle voorzieningen in de woningen worden verbeterd en ook het energielabel sterk verbetert (van F naar B). Daarnaast wordt ook de schil opgeknapt. De bedrijfsruimten in de plint worden verbouwd tot studentenwoningen. De investering die met deze renovatie van circa 120 woningen gemoeid is bedraagt ruim € 10 miljoen, gemiddeld € 80.000 per woning. Omdat wij het leeuwendeel van de woningen in de sociale huur houden is sprake van een prima volkshuisvestelijke prestatie, maar als consequentie hiervan ook van een zeer fors onrendabel deel van de investering.

Wij bezitten direct naast het complex dat nu gerenoveerd wordt een vergelijkbare flat met 154 verouderde appartementen (De Boelelaan 403 t/m 767). Ook hier is een aanpak nodig. Vooruitlopend hierop hebben wij de bewoners al uitgeplaatst. Dit proces is bijna afgerond. Op zes bewoners na is het complex leeg.

Gelet op de omvang van het complex en de prioriteit die wij aan de hiervoor genoemde buurten geven, kunnen en willen wij ons hier geen vergelijkbare (onrendabele) investering veroorloven. Daarom hebben wij hier gekozen voor een strategie van renoveren en de woningen aansluitend in de vrije sector huur te brengen en/of te verkopen. Feit is dat de woningen hiermee uit de sociale sector verdwijnen. Punt is echter dat een forse investering nodig blijft, terwijl onze middelen beperkt zijn en wij keuzen moeten maken. Wij hebben ervoor gekozen de flat met een verplichting tot renoveren te verkopen, waardoor snel en ineens extra ruimte ontstaat om voorrang te kunnen geven aan onze prioriteiten. Bijkomend voordeel is dat de aanpak van De Boelelaan fase 2 na verkoop sneller plaatsvindt dan wanneer wij dit zelf zouden doen.

Wij hebben een tender uitgeschreven waarop een aantal partijen een bieding hebben gedaan. Op grond van deze biedingen zijn wij voornemens het project te gunnen aan Vesteda, een partij met een aanzienlijke statuur, die de verplichting tot renovatie onvoorwaardelijk aanvaardt. De verplichting tot renovatie, met als kwaliteit de door het stadsdeel verstrekte omgevingsvergunning, is een onlosmakelijk onderdeel van de koopovereenkomst. Gelet op de statuur van deze partij kan er op worden vertrouwd dat het toekomstig beheer op goed niveau zal plaatsvinden. Voor zover dit nodig is bevestigt bijgaande verklaring omtrent gedrag de bonafiditeit van Vesteda. De verkoop levert een zeer aanzienlijk resultaat op dat onze mogelijkheden tot aanpak van andere complexen sterk uitbreidt.

De appartementen van het te verkopen complex mogen verouderd zijn, maar dit betekent niet dat er op het pand aanschrijvingen rusten of dat het pand gebreken vertoont die een aanschrijving mogelijk kunnen maken.

Van belang is verder dat wij de bewonersvertegenwoordigende instanties (zowel de bewonersraad als de bewonerscommissie) om advies op de verkoop hebben gevraagd. Zij hebben een positief advies afgegeven.

Op aanwijzing van het ministerie hebben wij het complex te koop aangeboden aan een andere Amsterdamse corporatie (Stadgenoot). Deze toonde geen belangstelling, omdat zij zich, net als de overige Amsterdamse corporaties, min of meer voor hetzelfde vraagstuk geplaatst zien. Het WIF heeft aangegeven (voorlopig) geen complexen meer aan te kopen.

Nadere toelichting verkoop fase 2 De Boelelaan

Samenvatting motivatie

In een voorgaande notitie heeft Rochdale gemotiveerd waarom wij het oostelijke deel van de flat aan de De Boelelaan (fase 2) willen verkopen aan Vesteda: wij hebben deze middelen hard nodig om andere complexen in de sociale huursector te kunnen verbeteren.

Door onze slechte financiële positie die vrij snel na 2009 ontstond hebben wij veel verbeterprojecten moeten uitstellen. Dat ging behalve de complexen De Boelelaan en Amstelveenseweg in Zuid ook om complexen in de Westelijke Tuinsteden, Bos en Lommer, Noord, de Kinkerbuurt en Watergraafsmeer (Jeruzalem).

Wij hebben de Boelelaan voorrang gegeven omdat het uitstel daar bewoners het hardst trof; bewoners zaten al op wisselwoningen. De eerste fase, het westelijk deel van de De Boelelaan, is nu bijna gereed. Wij houden daar 147 woningen en studenteneenheden in de sociale voorraad. We kunnen in dit deel alle bewoners die dat wensen (dus ook uit het oostelijk deel, fase 2) een gerenoveerde woning in de sociale sector aanbieden. Met deze renovatie is een investering gemoeid van € 10,8 miljoen, met een fors onrendabel. Een dergelijke grote (deels onrendabele) investering in fase 2, het oostelijk deel, willen wij niet herhalen, omdat dat geld hard nodig is voor de bovengenoemde andere projecten.

Daarom hadden wij aanvankelijk het plan om deze fase na renovatie deels in de vrije sector te brengen en voor een ander deel appartementsgewijs te verkopen. Dat was ook mogelijk omdat er maar enkele bewoners na renovatie in dit deel wilden terugkeren (N.B. dat recht houden zij overigens ook na verkoop aan Vesteda).

Het nadeel hiervan was dat wij dan eerst nog een fors bedrag moeten investeren en het geld pas later terugkomt. Om die reden hebben wij besloten het blok al voor renovatie als complex in verkoop te brengen onder de voorwaarde dat de koper het renovatieplan wel uitvoert.

Geschiedenis complex De Boelelaan

Het complex aan De Boelelaan is geen oorspronkelijk corporatiebezit. Het is in 1965 gebouwd in opdracht van een belegger. Eén van de rechtsvoorgangers van Rochdale, woningstichting Patrimonium, heeft het pand met 273 drie- en vierkamerwoningen op 28 december 1992 overgenomen van de vastgoedbelegger Wereldhave NV.

Renovatieplan De Boelelaan

In het renovatieplan dat Rochdale voor de De Boelelaan heeft opgesteld wordt in de eerste fase het bedrijfsnonroerend goed in de plint omgebouwd tot 79 studenteneenheden. Boven de studentenwoningen komen na renovatie 78 sociale huurwoningen en 41 vrije sector woningen terug. In totaal worden dus 147 woningen/studenteneenheden in de sociale sector gehouden. Om investeringsruimte voor de sociale huursector te sparen, en de risico's te verminderen, is besloten de tweede fase, het oostelijke gedeelte van de flat, te verkopen aan een belegger. Daarmee is ontwikkeling en risico van de renovatie van de flat, dat ook oorspronkelijk van een institutionele belegger is geweest, gelegd bij een institutionele belegger. Bijkomend voordeel is dat de flat nu sneller dan gepland wordt gerenoveerd.

Complexstrategieën Rochdale in het stadsdeel en de wijk Buitenveldert

Rochdale bezit in stadsdeel Zuid bijna 2.900 woningen. Van deze woningen ligt 43% in VVE's. Dit vormt de verkoopvijver waaruit uiteindelijk maar een klein deel daadwerkelijk wordt verkocht. Tot 2020 wordt ongeveer 7% van de woningvoorraad in Zuid verkocht aan particuliere huishoudens. In Zuid wordt nu ook de uitgestelde renovatie van het complex Amstelveenseweg versneld uitgevoerd; de start is nog dit jaar voorzien.

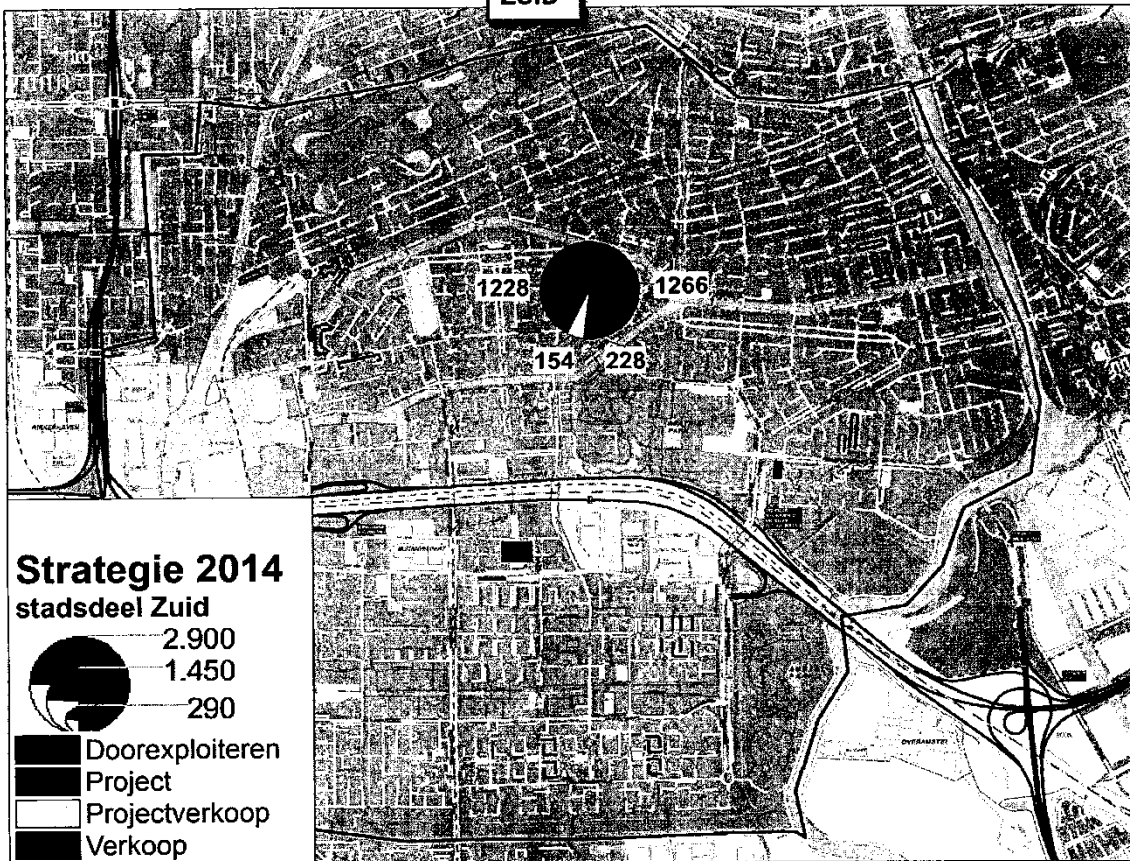
In het stadsdeel wordt dus alleen bezit verkocht aan particuliere huishoudens. Met uitzondering van fase 2 van de De Boelelaan, zal er geen complexmatige verkoop aan beleggers plaatsvinden.

In Buitenveldert bezit Rochdale, exclusief het complex aan De Boelelaan, 631 woningen. Wij verwachten op grond van ervaringscijfers dat hiervan tot 2020 60 woningen zullen worden verkocht. Dat betekent dat 9% van onze voorraad in Buitenveldert wordt verkocht aan particulieren.

Van de woningen die in Buitenveldert op de verkooplijst staan heeft 82% een WOZ-waarde van minder dan € 180.000. De prijs waarvoor wij woningen verkopen ligt gemiddeld nog lager: de gemiddelde verkoopprijs van de woningen die wij het afgelopen jaar in Buitenveldert hebben verkocht bedraagt € 158.000. Daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor de middeninkomens -en zelfs de lage middeninkomens- die nu niet langer toegang hebben tot de sociale sector. Zeker ook omdat wij instrumentarium inzetten om de koopsector voor lagere midden inkomens bereikbaar te maken, zoals de startersrenteregeling. Bovendien wordt ermee bereikt dat er op blokniveau menging blijft plaatsvinden van lage en middeninkomens. Met een experiment om huurders inspraak te geven in VvE's hopen we hiermee de integratie van midden- en lagere inkomens op blokniveau te bevorderen.

Op de bijgevoegde kaarten zijn de strategieën op pandniveau weergegeven.

ZUID



BUITENVELDERT

