



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 Boelelaan 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 Boelelaan 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 Boelelaan 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.

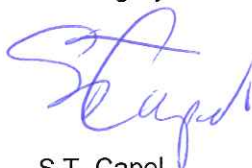
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid adviseert positief met als doel om het middensegment door investeerders te versterken en het gerenoveerde deel van het sociale huursegment geheel te behouden en deels aan te vullen met studentenwoningen. Bovendien wordt de energieprestatie van het hele 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 Boelelaan 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 Boelelaan 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 Boelelaan 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

b.a.



Y.N. Jakobs
stadsdeelsecretaris

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 Boelelaan 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 Boelelaan 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 Boelelaan 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 Boelelaan 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 Boelelaan 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 Boelelaan 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

b. a. 

Y.N. Jakobs
stadsdeelsecretaris

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 woningverkoop. 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 Boelelaan 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.
2. Richting de woningstichting Rochdale gaat een actie uit om het naastgelegen flatgebouw De Boelelaan 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 buurtniveau aantallen vaststellen. Hier zal de komende periode nader over worden overlegd.

Gevolgen

Belanghebbenden De meeste woningen aan de Boelelaan 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.

(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

Intern n.v.t.

Extern n.v.t.

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
