

Onderwerp

Zienswijze op complexgewijze verkoop Begijnenstraat – Lange Brouwerstraat door Portaal

Opsteller	S. Bruins	Behandeldatum	19 nov 2019
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	H. Tiemens	Dossiernummer	

Advies

1. De brief aan Portaal vast te stellen, met daarin een positieve zienswijze op de voorgenomen complexgewijze verkoop door Portaal van het gemengd gereguleerd complex op de Begijnenstraat – Lange Brouwerstraat, inclusief privaatrechtelijke toestemming voor de verkoop.
2. Het afdelingshoofd Stadsontwikkeling mandaat te verlenen om de zienswijze op koper, als deze koper bekend is, af te doen.

Aanleiding

Woningcorporaties dienen zich bij verkoop van woningen te houden aan de verkoopprocedure uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Onderdeel hiervan is dat de gemeente waar de verkoop plaatsvindt om zienswijzen wordt gevraagd over de voorgenomen verkoop en vervolgens over de beoogd koper. Mede op basis hiervan neemt de Autoriteit Woningcorporaties een besluit over goedkeuring van de verkoop.

Beoogde impact

Een zienswijze af te geven aan Portaal over de voorgenomen verkoop en privaatrechtelijke toestemming te verlenen.

Argumenten

1. *Verkoop gaat niet ten koste van afspraken over de huurvoorraad of leefbaarheid*
Verkoop heeft geen invloed op de prestatieafspraken tussen gemeente en Portaal over de omvang van de betaalbare huurvoorraad in Nijmegen. In het complex met 10 eenheden zijn 5 DAEB-appartementen gevestigd. Verkoop daarvan was voorzien in de verkoopdoelstelling van Portaal. Het pand wordt verkocht in verhuurde staat en dient conform de woningwet 7 jaar voor verhuur bestemd te blijven. Daarmee verandert er niets aan de functie en de invloed op de omgeving. De toekomstig eigenaar kan niet anders dan verhuren conform de maximale huur op basis van het puntensysteem. Eén woning is (potentieel) te liberaliseren, de rest heeft conform het woningwaarderingstelsel momenteel een maximum huur onder de liberalisatiegrens.

2. *Verkoop geeft Portaal de mogelijkheid te investeren in nieuwbouw die beter past bij de beoogde doelgroep*

Ons college onderschrijft het beleid van Portaal haar eigendom in commercieel vastgoed en onzelfstandige eenheden af te bouwen, omdat dat niet tot de kerntaken behoort. Dit realiseert Portaal door commercieel vastgoed te transformeren naar woningen of door commercieel vastgoed en onzelfstandige eenheden te verkopen. In 2018 is de bedrijfsruimte (Begijnenstraat 48) leeggekomen. Deze was verhuurd aan een pianowinkel. Volgens onderzoek van Portaal is de bedrijfsruimte niet eenvoudig solitair te verhuren of

Collegevoorstel

om te bouwen is naar een woning. Van de 5 DAEB-appartementen heeft 1 appartement een oppervlakte van 135m² waarmee deze niet geschikt is voor de primaire doelgroep. Volkshuisvestelijk gezien voegt 60% van dit complex niets toe aan de doelstelling van Portaal in het huisvesten van doelgroepen met een inkomen onder de € 38.000. In de onzelfstandige eenheden zijn studenten gehuisvest. Deze doelgroep behoort ook niet tot de doelgroep van Portaal. Verkoop geeft Portaal de mogelijkheid om de opbrengsten te investeren in nieuwbouw die wel geschikt is voor onze doelgroep.

Kanttelingen

Ons college wil voorkomen dat verkoop van huurwoningen de verduurzaming van de wijk nadelig zal beïnvloeden. In de toekomst hopen wij in de prestatieafspraken hierover ook een toetsingscriterium op te nemen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg

Zienswijze toesturen aan Portaal. Wanneer de beoogd koper bekend is zullen wij ook een aanvullende zienswijze moeten geven op de beoogd koper.