



Den Haag

Datum

22 maart 2021

Onderwerp

Antwoord van het college op de vragen van mevrouw Vavier en de heren Bos en Grinwis, luidend: 'Verkoop 60 panden Staedion aan Administratiekantoor Du Chatenier'

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN**Ons kenmerk**

DSO/10078916

RIS307466

De raadsleden mevrouw Vavier en de heren Bos en Grinwis hebben op 6 januari 2021 een brief met daarin 27 vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht. Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college deze vragen als volgt.

Op 29-12-2020 verscheen er in de media een bericht dat Staedion 60 panden in de Haagse binnenstad heeft verkocht aan het Administratiekantoor Du Chatenier. (Zie bijlage).

1. *Is het college op de hoogte van deze verkoop?*

Ja, het college is via mediaberichten op de hoogte gesteld van de verkoop.

2. *Zo ja, heeft Staedion deze verkoop besproken met de gemeente?*

Nee.

3. *Welke van de 60 panden waren in het verleden eigendom van de gemeente?*

Een deel van de panden is oorspronkelijk afkomstig vanuit de WOM Stationsbuurt waarin de gemeente mede aandeelhouder is. Van directe verkoop vanuit de WOM is geen sprake. In 2017 en 2019 zijn panden vanuit de WOM verkocht aan de Staedion Holding (RIS302358).

Uit het kadaster blijkt dat Staedion de volgende adressen, mede verkregen uit de WOM, in eigendom heeft:

- Amsterdamse Veerkade 7, 7A-B, 9 en 9A;
- Repelaerstraat 26, 45 en 72;
- Spinozastraat 46 en 48;
- Van Limburg Stirumstraat 15A, 17, 19 en 19A, 21, 25, 27 en 27 A-B-C, 29, 39, 41, 41A, 43, 43A, 45, 45A, 47, 131 en 133;
- Paviljoensgracht 28;
- Stille Veerkade 2, 2A-B-D, 4A-B, 5A-B, 6A-B-C, 7, 26A-B-C, 30, 30A-B, 42, 44, 46;
- Wagenstraat 120, 123 (M, M atelier, L, L atelier), 125, 125A.

4. *Met welk beleidsdoel heeft de gemeente deze panden in het verleden verworven?*

De Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt- Oude Centrum BV/CV (WOM OC) is in 2007 opgericht ter uitvoering van het ontwikkelkader voor de Stationsbuurt – Oude Centrum (RIS 144660) dat is vastgesteld in 2007. De doelstelling van de WOM is om o.a. de leefbaarheid in de wijken

Stationsbuurt en Oude Centrum te vergroten en om daarmee een gunstig gevolg te creëren ten behoeve van investeringen van marktpartijen. De doelstellingen van de WOM OC, de realisatie conform het Herstructureringsplan en het bevorderen van de stedelijke herstructurering in het gebied Stationsbuurt /Oude Centrum) , sluiten daarop ook aan.

5. *Gaat het hier om panden die in het verleden eigendom waren van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Stationsbuurt en Oude Centrum?*

De panden komen deels uit de WOM. De WOM is een ontwikkelingsorganisatie en geen beheerorganisatie. Na opknappen van de panden zijn deze conform regels WOM naar Staedion gegaan. Er is afgerekend conform deze regels en er zijn geen beperkingen aangaande verkoop op een later moment vanuit de WOM bezien. Daarmee was ten tijde van de verkoop geen sprake meer van een relatie met de WOM.

6. *De gemeente participeert in de WOM Stationsbuurt en Oude Centrum. Onder welke voorwaarden zijn de panden in het verleden door de WOM verkocht, cq. overgedragen aan Staedion?*

De akten voor de economische levering ten tijde van de inbreng en de juridische levering bevatten geen voorwaarden over doorverkoop. Het gaat enkel om de standaard bepalingen zoals gestanddoening huurovereenkomst na levering e.d. Voor sommige panden zijn er een aantal functies uitgesloten bij vestiging erfpacht bij de tweede tranche te weten: horeca, verkoop geestverruimende middelen, gokhal, erotisch, pension en kamerverhuur. De woningen zijn onder marktconforme voorwaarden door de WOM aan Staedion Vastgoed Holding BV overgedragen.

7. *Kan het college per pand aangeven tegen welke prijs dit is gebeurd? En tegen welke prijs de panden zijn verkocht aan Du Chatenier?*

Nee. De panden zijn indertijd tegen getaxeerde marktwaarde verkocht van de WOM aan Staedion Vastgoed Holding BV. De portefeuille is in een geheel voor 12,3 mln euro verkocht aan Du Chatenier. Dit was boven de taxatiewaarde. Er is geen opgave van een verkoopprijs per object.

8. *Behoorden de verkochte woningen tot de sociale voorraad? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke?*

Deze portefeuille is verkocht door Staedion Vastgoed Holding BV. Staedion Vastgoed Holding BV is een verbinding van Stichting Staedion die buiten de Woningwet valt en als niet-DAEB geldt. Hiermee is de portefeuille geen onderdeel van de sociale kernvoorraad van Staedion. 33 woningen werden verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Ondanks dat deze woningen onder de liberalisatiegrens zijn verhuurd behoorden zij tot het niet-Daeb bezit en maakten deze woningen dus geen deel uit van de kernvoorraad, het Daeb-gedeelte, conform de prestatieafspraken tussen Staedion en gemeente Den Haag.

9. *Welke van de 60 panden betreffen geliberaliseerde sociale woningen? Zo ja, wanneer zijn deze geliberaliseerd?*

12 woningen hebben een vrije sector huurprijs (boven de liberalisatiegrens). Mogelijk waren deze woningen in het verleden onder de liberalisatiegrens verhuurd. Staedion Vastgoed Holding BV heeft het beleid om bij mutatie naar de maximale of marktconforme huurprijs te gaan (het betreft immers een niet-DAEB activiteit).

10. *Is hier sprake van het uitponden van woningen? Zo nee, waarom niet?*

Nee, onder uitponden wordt verstaan de verkoop van huurwoningen bij leegstand (of aan een zittende huurder).

11. *Klopt het dat sommige verkochte panden (zoals het pand Stille Veerkade 44) zijn opgeknapt door de WOM?*

De WOM OC heeft als doelstelling panden op te knappen en deze na voltooiing hiervan weer over te dragen aan een beheerder. Een deel van de panden is derhalve door de WOM opgeknapt.

12. *Zo ja, over welke panden gaat het en hoeveel heeft de gemeente cq. de WOM hieraan bijgedragen?*

Panden die zijn opgeknapt worden volgens de voorwaarden zoals neergelegd bij de oprichting van de WOM OC overdragen aan een beheerder. Het verschil tussen de inbrengwaarde en de waarde bij overdracht blijft binnen de WOM. Waardevermeerdering na overdracht vanuit de WOM wordt niet met WOM en/of gemeente verrekend.

13. *Klopt het dat sommige verkochte panden (zoals Wagenstraat 123/125) tot de voorraadatelierwoningen behoren, waarvan de toewijzing is geregeld via Stroom, waar door de gemeentesubsidie is verleend voor de realisatie van de atelierwoningen, waarbij sprake is van sociale woningen en dat hier langjarige afspraken over zijn gemaakt?*

Ja, de verkochte panden blijven tot de voorraad atelierwoningen behoren. Dit wordt mogelijk gemaakt door de kettingbeding met boeteregeling die in de leveringsacte is opgenomen. Het een en ander is gebaseerd op de nota Atelierbeleid van 2008 (RIS156705a). De nieuwe eigenaar kan de huur aanpassen maar is voor wat betreft de huur gehouden aan het woningwaarderingssysteem.

14. *Zo ja, over welke panden gaat het en hoeveel heeft de gemeente cq. de WOM hieraan bijgedragen?*

Dit zijn gegevens die niet afzonderlijk per pand worden bijgehouden.

15. *Waarom zijn de verkochte woningen niet eerst aan een andere toegelaten instelling of sociale verhuurder aangeboden, zoals dit in de Woonagenda is vastgelegd?*

In de Woonagenda (RIS305711) is opgenomen: "Wij geven alleen een positieve zienswijze voor complex gewijze verkoop van sociale huurwoningen als deze complexen aan een andere corporatie of wooncoöperatie worden verkocht." Het betreft hier geen sociale huurwoningen, Staedion heeft dus hiervoor geen positieve zienswijze nodig en dienaangaande zijn geen afspraken met de corporaties gemaakt.

16. *Voor nieuwe verschuivingen van sociale huurwoningen van DAEB naar niet-DAEB segmentengeven wij geen positieve zienswijze af, staat in de Woonagenda. Kan het college aangeven in hoeverre hier in dit geval sprake van is?*

De woningen zijn nooit onderdeel geweest van de Daeb-voorraad van Staedion.

17. *Waarom zijn de verkochte woningen niet eerst aan de partner in de WOM, de gemeente, aangeboden? En als dat zo is, waarom zijn deze woningen niet aangekocht door de gemeente?*

Staedion Vastgoed Holding BV heeft gekozen voor een openbare procedure. We kunnen hier geen formele eisen aan stellen. Maar we zullen ons inspannen om hier in de toekomst afspraken over te maken met de corporaties.

18. *In de prestatieafspraken tussen de gemeente en Staedion wordt niet gesproken over deze verkoop. Waarom houdt Staedion zich niet aan de prestatieafspraken?*

Over verkoop van niet-Daeb-woningen zijn geen prestatieafspraken gemaakt.

19. *Is het college akkoord gegaan met deze afwijking van de prestatieafspraken? Zo ja, waarom?*

Zie antwoord vraag 18.

20. *Zijn de huurders gehoord in deze verkoop? Is de huurders de mogelijkheid geboden deze woningen te kopen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke wijze en wat was daarvan de uitkomst?*

Dit is het college niet bekend, het is aan de eigenaar, in dit geval Staedion, om hierin een afweging te maken. Bij navraag blijkt dat Staedion Vastgoed Holding BV ervoor gekozen heeft om die mogelijkheid niet te bieden. Zij had de voorkeur om alle complexen in één keer te verkopen. De meeste panden zijn niet notarieel gesplitst en individueel uitpanden zou extra kosten en tijd vergen.

21. *Is de huurdersorganisatie van Staedion betrokken bij de verkoopplannen en heeft deze advies mogen uitbrengen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat was de strekking van dit advies?*

De huurdervereniging (HVS) is door Staedion geïnformeerd en haar vragen zijn beantwoord. Overigens hoefde de HVS formeel niet om advies te worden gevraagd omdat Staedion Vastgoed Holding BV niet bij deze verkoop onder de Woningwet valt.

22. *Wat zijn de gevolgen van de verkoop voor de huurders op de korte en de lange termijn als het gaat om huurprijzen en huurbescherming?*

Verkoop breekt geen huur. De huurcontracten moeten dus gerespecteerd worden door de nieuwe verhuurder.

23. *Waarom is er niet gekozen om samen met de huurders of andere partijen een eigenwoningcorporatie/wooncoöperatie op te zetten?*

Dit is het college niet bekend, zie verder beantwoording vraag 15.

24. *Zijn de bewoners geïnformeerd over deze verkoop? Zo ja, hoe?*

De bewoners zijn door Staedion (twee keer) schriftelijk geïnformeerd over de start en over het resultaat van de verkoopprocedure.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10078916

25. *Waar is de in 2019 beloofde evaluatie van de WOM SOC?*

De evaluatie WOM SOC wordt in het voorjaar 2021 aan de raad aangeboden.

26. *Waar is het in 2020 beloofde plan over de voortzetting van de WOM SOC?*

Met de WOM Stationsbuurt - Oude Centrum BV/CV is afgesproken dat looptijd verlengd wordt met een jaar, tot 31 december 2021, ten behoeve van het afronden van het onderzoek naar deelname van de gemeente in de WOM SOC en definitieve besluitvorming over voortzetting van de participatie door de gemeente.

27. *Hoe staat het met de toekomst van de WOM Stationsbuurt Oude Centrum?*

Zie antwoord vraag 26.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen