

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/22/071388
Documentnummer:	328813
Datum:	20 december 2022/verzonden 22 december 2022
Onderwerp:	Zienwijze verkoop niet - daeb bezit Woonzorg Nederland
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	<i>1. Aanvraag zienswijze Woonzorg Nederland. 2. Positieve zienswijze Woonzorg Nederland.</i>

Geachte Raad,

Woonzorg Nederland is voornemens om 106 verhuureenheden uit haar niet – daeb¹ portefeuille te verkopen. Dit betreffen woningen welke onderdeel uitmaken van de verkoop van in totaal 1.206 woningen in Voorschoten. Het betreft enkele complexen in de wijken Boschgeest en een complex in Noord – Hoffland.

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie welke zich richt op huisvesting van senioren en senioren met een zorgvraag. Om als corporatie te blijven investeren in passende huisvesting voor deze doelgroep heeft zij 1 juli jl. al ruim 1.100 van de sociale woningen overgedragen (verkoop 'Venus') aan Rijnhart Wonen en Ons doel. De aankomende verkoop (verkoop 'Mars') is het sluitstuk voor het afstoten van bezit dat niet passend is voor de doelgroep. Het gaat met name om eengezinswoningen of woningen die moeilijk toegankelijk te maken zijn.

Van de 106 woningen zijn er 46 woningen nog 'te liberaliseren'. Dit zijn woningen die op dit moment verhuurd worden met een sociaal contract (woningen tot aan de sociale huurprijsgrens (liberalisatiegrens) van € 763,47), maar na mutatie (wanneer een huurder het sociale contract ontbindt) boven de liberalisatiegrens verhuurd worden. Dit met reden dat zij na de administratieve scheiding² in het niet – daeb regime vallen. Oftewel woningen die geen diensten van algemeen economisch belang zijn en daarmee niet meedraaien in de omvang van de sociale voorraad. Dit komt voort uit de verplichting van de Woningwet dat toegelaten instellingen de daeb activiteiten moeten splitsen van de niet – daeb activiteiten. In 2016 heeft de gemeente

¹ Daeb; diensten van algemeen economisch belang.

² Met de invoering van de Woningwet zijn corporaties verplicht daeb activiteiten te scheiden van niet – daeb activiteiten. De gemeente heeft hier destijds mee ingestemd.

reeds een positieve zienswijze afgegeven op het scheidingsvoorstel van Woonzorg Nederland. In dit voorstel zijn de woningen administratief gescheiden in een daeb en niet – daeb portefeuille.

Woonzorg Nederland heeft de gemeente gevraagd om een zienswijze af te geven. Hierbij informeren wij u graag dat de gemeente een positieve zienswijze heeft afgegeven (zie bijlage 2), met onderstaande ter overweging;

1. De te verkopen woningen zijn geen passende woningen voor senioren.

Woonzorg Nederland richt zich op de huisvesting van senioren en senioren met een zorgvraag. De 106 verhuureenheden zijn woningen die geen passende huisvesting betreffen voor deze doelgroep. Het zijn eengezinswoningen of woningen die slecht toegankelijk zijn of onvoldoende mogelijkheden bieden voor mensen met een rollator of rolstoel. Door deze woningen vrij te spelen voor een andere doelgroep, komt dit ten goede aan de doorstroming, omdat de woningen nu voor een grotere doelgroep bereikbaar worden.

2. De te liberaliseren woningen zorgen niet voor een afname van de 22% sociale huurvoorraad.

Met het aanbrengen van de administratieve scheiding zijn de 46 te liberaliseren woningen al overgeheveld naar de niet – daeb portefeuille. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft in 2016 een positieve zienswijze afgegeven op het scheidingsvoorstel, waarbij de 46 woningen overgeheveld zijn naar de niet – daeb portefeuille. Daarmee maken deze woningen sinds 2016 geen onderdeel meer uit van de sociale huurvoorraad. De niet – daeb portefeuille bestaat uit woningen die commercieel gefinancierd moeten worden en waarvan leningen dus niet financieel geborgd worden door het WSW. Ondanks dat deze 46 woningen nu een sociaal contract hebben, worden deze woningen niet onttrokken uit de sociale voorraad van 22% en worden zij, ongeacht de eigenaar na mutatie geliberaliseerd.

3. Lopende contracten worden niet opgebroken.

Wanneer de woningen worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar, blijven de huidige huurcontracten in stand. Pas na mutatie (wanneer een huurder het sociale contract ontbindt) kan de verhuur van de woning tegen een ander contract aangeboden worden. Dit heeft te maken met de belangen van de huurders. Bij verkoop worden alle lopende huurovereenkomst, inclusief rechten en plichten, overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Ook de Algemene Huurvoorwaarden van Woonzorg Nederland.

4. Er wordt een exploitatieverplichting van 7 jaar opgelegd om de betaalbaarheid te waarborgen.

Wanneer de woningen niet aan een collega - corporatie worden verkocht dan geldt er een

exploitatieverplichting, na mutatie van minimaal 7 jaar met een maximale huurprijs van € 1.000, -. Dit met reden om de eerstkomende jaren de betaalbaarheid te waarborgen.

Woonzorg Nederland biedt de woningen aan door middel van een openbaar verkoopproces, conform de regels van de Woningwet. Dit betekent ook dat collega – corporaties nadrukkelijk uitgenodigd worden. Het is op dit moment nog niet bekend wie er eventueel eigenaar gaat worden van dit bezit. Wij hebben wel het signaal afgegeven dat het voor de gemeente Voorschoten wenselijk is dat het bezit over gaat naar een collega – corporatie en dat wij met hen in gesprek willen blijven over de investeringen die zij voor senioren huisvesting kunnen doen binnen ons dorp.

Wij houden u op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

2/22/071388/325788

Professor E.M. Meijerslaan 3 | Postbus 339 | 1180 AH Amstelveen | 020 - 666 26 66 | woonzorg.nl | KvK 33107894

Gemeente Voorschoten
T.a.v. College B&W
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

TK = 27-12-2022

Gemeente Voorschoten
ontvangen

17 NOV. 2022

Telefoonnummer

06 -11 18 41 19

E-mail

i.lugard@woonzorg.nl

Kenmerk

22049

Onderwerp

Zienswijze voorgenomen verkoop
Mars

Datum

15 november 2011

Geacht College,

Graag informeren wij u over het voorgenomen besluit tot verkoop van de niet-daeb woning portefeuille (106 vhe) te Voorschoten. Wij hebben deze verkoop in het teams-gesprek op 3 oktober jl. aan u telefonisch (via teams) toegelicht. De woningen maken onderdeel van de verkoop portefeuille van 1.206 eenheden waarvan het DAEB deel is verkocht aan de lokale woningcorporaties, Ons Doel en Rhijnhart Wonen.

Wij hebben goede notie genomen van uw wens tot verkoop aan een corporatie.

De verkoop is opgenomen in de bodbrieven voor 2022 en 2023. De woningen zijn buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de ondergrens sociale huur, zoals in de prestatieafspraken opgenomen.

Locatie

Het betreft de verkoop van onderstaande woningen in gemeente Voorschoten.

- Van Hamellaan 11-27
- Schaperlaan 5-21 en 6-22
- Schuilinglaan 4, 8-18
- Dourleindreef 1-17, 2-20
- Van Lierdreef 1-15, 2-18
- Van der Houwendreef 1-19, 2-22
- Jan van Galenlaan 54-58, 62, 66, 70-82, 86-88, 94 (even)

In de bijlage is een huurlijst en het juridische informatie memorandum opgenomen.



Toelichting verkoopbesluit

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie. Wij richten ons op ouderen en mensen met een zorgvraag met een laag- of middeninkomen. De snelle vergrijzing en de daarmee toenemende vraag naar geschikte seniorenhuisvesting brengt een grote opgave met zich mee. Woonzorg Nederland neemt graag verantwoordelijkheid voor deze opgave en bouwt daarom aan een woning- en zorgportefeuille geschikt voor senioren, passend binnen onze doelstelling.

De te verkopen woningen zijn niet geschikt voor senioren door o.a. het type (eengezinswoningen), de beperkingen in de toegankelijkheid. De plattegrond van de woningen biedt onvoldoende mogelijkheden voor mensen met een rollator en/of rolstoel.

Woonzorg Nederland wil daarom de woningen verkopen om zo gelden vrij te maken voor nieuwe investeringen die passen binnen haar doelstelling.

Woonzorg Nederland investeert in de gemeente Voorschoten in de volgende projecten:

- Nieuwbouw woon-zorgcomplex Foreschate
- Renovatie van aanleunwoningen in complex Foreschate
- Nieuwbouw woningen aan de Raadhuislaan;
- Onderzoek van een extra toevoeging van ca. 20 tot 30 middenhuur woningen bij complex Foreschate.

Verkoopproces

Er wordt een openbaar verkoopproces opgestart, conform de regels van de Woningwet. De lokale woningcorporaties worden nadrukkelijk uitgenodigd om hieraan deel te nemen. De koper is in deze fase derhalve nog niet bekend. Capital Value begeleidt Woonzorg Nederland bij het verkoopproces.

Belangen huurders

De belangen van de huurders zijn voor ons heel belangrijk. Bij verkoop van de woningen zullen de huurovereenkomsten inclusief alle rechten en verplichtingen, overgedragen worden aan de nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar is dan als contractpartij/nieuwe verhuurder gebonden aan wat Woonzorg Nederland met haar huurders heeft afgesproken in de huurovereenkomsten en de bij de huurovereenkomst behorende Algemene Huurvoorwaarden.

Zienswijze en exploitatieverplichting

De portefeuille valt in het 'te liberaliseren' regime.

Woonzorg Nederland voert een openbaar verkoopproces. Als de woningen aan een niet-Toegelaten Instelling worden verkocht dan zal zij een exploitatieverplichting van minimaal 7 jaar en een maximale huurprijs van € 1000,- per maand opleggen. Dit betekent dat de huurprijzen van 24 woningen worden verlaagd naar €1.000 per maand.



Conform de regelgeving geldend voor de verkoop van corporatiewoningen zoals is vastgelegd in de Woningwet, is een zienswijze benodigd voor de goedkeuring door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Autoriteit Woningcorporaties).

Middels dit schrijven vragen wij u als gemeente om een positieve zienswijze af te geven met betrekking tot de voorgenomen verkoop van deze woningen door Woonzorg Nederland. Zodra de koper bekend is, zullen wij ons wederom tot u wenden om dit kenbaar te maken.

Graag zie ik uw schriftelijke reactie binnen 6 weken tegemoet.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Joosje Lugard, indien gewenst kan zij in een gesprek het een en ander aan u toelichten.

Met vriendelijke groet,
Woonzorg Nederland

Cees van Boven
Bestuursvoorzitter

ValidSigned door Cees van Boven
op 16-11-2022

Bijlage:

- Huurlijst
- Juridisch informatie memorandum



Bijlage 1 – Huurlijst september 2022

Bijlage 2 - Juridisch informatie memorandum

straatnaam	nr	postcode	plaats	daeb	peildatum	wwd	kalehuur	geliberaliseerd
van Hamellaan	11	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	204	983	Geliberaliseerd
van Hamellaan	13	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	209	648	Sociaal
van Hamellaan	15	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	189	745	Sociaal
van Hamellaan	17	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	182	1.057	Geliberaliseerd
van Hamellaan	19	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	204	971	Geliberaliseerd
van Hamellaan	21	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	203	915	Geliberaliseerd
van Hamellaan	23	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	179	596	Sociaal
van Hamellaan	25	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	200	686	Sociaal
van Hamellaan	27	2252 BL	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	191	890	Geliberaliseerd
Schaperlaan	5	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	627	Sociaal
Schaperlaan	7	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	181	761	Sociaal
Schaperlaan	9	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	209	1.033	Geliberaliseerd
Schaperlaan	11	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	177	546	Sociaal
Schaperlaan	13	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	200	967	Geliberaliseerd
Schaperlaan	15	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	195	930	Geliberaliseerd
Schaperlaan	17	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	201	754	Sociaal
Schaperlaan	19	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	957	Geliberaliseerd
Schaperlaan	21	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	168	606	Sociaal
Schaperlaan	6	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	193	890	Geliberaliseerd
Schaperlaan	8	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	1.057	Geliberaliseerd
Schaperlaan	10	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	205	1.110	Geliberaliseerd
Schaperlaan	12	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	926	Geliberaliseerd
Schaperlaan	14	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	882	Geliberaliseerd
Schaperlaan	16	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	180	890	Geliberaliseerd
Schaperlaan	18	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	169	533	Sociaal
Schaperlaan	20	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	217	1.023	Geliberaliseerd
Schaperlaan	22	2252 BP	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	177	627	Sociaal
Schuinglaan	4	2252 BS	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	204	860	Geliberaliseerd
Schuinglaan	8	2252 BS	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	167	530	Sociaal
Schuinglaan	10	2252 BS	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	191	1.057	Geliberaliseerd
Schuinglaan	12	2252 BS	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	197	648	Sociaal
Schuinglaan	14	2252 BS	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	200	957	Geliberaliseerd
Schuinglaan	16	2252 BS	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	194	790	Sociaal
Schuinglaan	18	2252 BS	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	883	Geliberaliseerd
van Lierdreef	1	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	194	1.019	Geliberaliseerd
van Lierdreef	3	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	167	712	Sociaal
van Lierdreef	5	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	181	1.057	Geliberaliseerd
van Lierdreef	7	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	181	762	Sociaal
van Lierdreef	9	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	195	686	Sociaal
van Lierdreef	11	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	200	969	Geliberaliseerd
van Lierdreef	13	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	194	779	Sociaal
van Lierdreef	15	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	969	Geliberaliseerd
van Lierdreef	2	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	195	648	Sociaal
van Lierdreef	4	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	207	902	Geliberaliseerd
van Lierdreef	6	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	198	799	Sociaal
van Lierdreef	8	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	201	983	Geliberaliseerd
van Lierdreef	10	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	170	538	Sociaal
van Lierdreef	12	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	169	594	Sociaal
van Lierdreef	14	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	207	895	Geliberaliseerd
van Lierdreef	16	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	694	Sociaal
van Lierdreef	18	2252 BX	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	200	754	Sociaal
Dourleindreef	1	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	623	Sociaal
Dourleindreef	3	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	208	1.023	Geliberaliseerd
Dourleindreef	5	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	180	883	Geliberaliseerd
Dourleindreef	7	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	194	1.012	Geliberaliseerd
Dourleindreef	9	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	200	913	Geliberaliseerd
Dourleindreef	11	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	183	733	Sociaal
Dourleindreef	13	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	193	762	Sociaal
Dourleindreef	15	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	181	971	Geliberaliseerd
Dourleindreef	17	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	199	971	Geliberaliseerd
Dourleindreef	2	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	198	991	Geliberaliseerd
Dourleindreef	4	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	694	Sociaal
Dourleindreef	6	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	856	Geliberaliseerd
Dourleindreef	8	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	195	981	Geliberaliseerd
Dourleindreef	10	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	192	1.083	Geliberaliseerd
Dourleindreef	12	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	754	Sociaal
Dourleindreef	14	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	202	1.033	Geliberaliseerd
Dourleindreef	16	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	206	648	Sociaal
Dourleindreef	18	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	964	Geliberaliseerd
Dourleindreef	20	2252 BZ	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	202	1.006	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	1	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	199	1.012	Geliberaliseerd

straatnaam	nr	postcode	plaats	daeb	peildatum	wwd	kalehuur	geliberaliseerd
van der Houwendreef	3	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	205	1.004	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	5	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	176	520	Sociaal
van der Houwendreef	7	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	181	731	Sociaal
van der Houwendreef	9	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	754	Sociaal
van der Houwendreef	11	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	1.005	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	13	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	952	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	15	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	193	913	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	17	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	754	Sociaal
van der Houwendreef	19	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	211	1.057	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	2	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	168	648	Sociaal
van der Houwendreef	4	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	193	706	Sociaal
van der Houwendreef	6	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	199	671	Sociaal
van der Houwendreef	8	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	201	648	Sociaal
van der Houwendreef	10	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	196	648	Sociaal
van der Houwendreef	12	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	181	648	Sociaal
van der Houwendreef	14	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	197	898	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	16	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	204	954	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	18	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	185	970	Geliberaliseerd
van der Houwendreef	20	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	187	762	Sociaal
van der Houwendreef	22	2252 CA	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	190	902	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	54	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	191	1.173	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	56	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	191	996	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	58	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	188	754	Sociaal
Jan van Galenlaan	62	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	188	996	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	66	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	191	1.176	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	70	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	190	1.122	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	72	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	188	754	Sociaal
Jan van Galenlaan	74	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	191	1.043	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	76	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	180	754	Sociaal
Jan van Galenlaan	78	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	190	1.033	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	80	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	190	648	Sociaal
Jan van Galenlaan	82	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	189	1.021	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	86	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	183		
Jan van Galenlaan	88	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	188	1.130	Geliberaliseerd
Jan van Galenlaan	94	2253 VD	Voorschoten	Niet Daeb	31-08-2022	191	754	Sociaal

P I L L A R

notarissen

Juridisch Informatiememorandum

106 eengezinswoningen te Voorschoten ('Portefeuille Voorschoten')

A. Omschrijving registergoederen

1. het perceel grond met achttien (18) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te:
 - (2252 BZ) Voorschoten, Dourleindreef 1 tot en met 17 (oneven nummers);
 - (2252 BX) Voorschoten, Van Lierdreef 2 tot en met 18 (even nummers),kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 9642, groot tweeduizend achthonderdnegeenzeventig vierkante meter (2.879 m²);
2. het perceel grond met twintig (20) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te:
 - (2252 BZ) Voorschoten, Dourleindreef 2 tot en met 20 (even nummers);
 - (2252 CA) Voorschoten, Van der Houwendreef 1 tot en met 19 (oneven nummers),kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 9643, groot drieduizend eenhonderddrieëntachtig vierkante meter (3.183 m²);
3. het perceel grond met zestien (16) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te:
 - (2252 BP) Voorschoten, Schaperlaan 5 tot en met 21 (oneven nummers);
 - (2252 BS) Voorschoten, Schuilinglaan 4 en 8 tot en met 18 (even nummers),kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 9640, groot tweeduizend vijfhonderddertig vierkante meter (2.530 m²);
4. het perceel grond met achttien (18) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te:
 - (2252 BP) Voorschoten, Schaperlaan 6 tot en met 22 (even nummers);
 - (2252 BL) Voorschoten, Van Hamellaan 11 tot en met 27 (oneven nummers),kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 9639, groot tweeduizend achthonderdeenenvijftig vierkante meter (2.851 m²);
5. het perceel grond met elf (11) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2252 CA) Voorschoten, Van der Houwendreef 2 tot en met 22 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 9644, groot eenduizend achthonderdvijfenveertig vierkante meter (1.845 m²);
6. het perceel grond met acht (8) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2252 BX) Voorschoten, Van Lierdreef 1 tot en met 15 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 9641, groot eenduizend driehonderdzesentien vierkante meter (1.316 m²);
7. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 54, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2507, groot eenhonderddrieënzestig vierkante meter (163 m²);
8. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 56, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2508, groot eenhonderddrieënzestig vierkante meter (163 m²);

9. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 58, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2509, groot eenhonderdvijfenzestig vierkante meter (165 m²);
10. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 62, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2500, groot eenhonderdzesenzestig vierkante meter (166 m²);
11. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 66, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2501, groot tweehonderdtweënvijftig vierkante meter (252 m²);
12. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 70, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2510, groot eenhonderdachtenzestig vierkante meter (168 m²);
13. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 72, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2511, groot eenhonderdachtenzestig vierkante meter (168 m²);
14. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 74, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2512, groot eenhonderdachtenzestig vierkante meter (168 m²);
15. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 76, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2513, groot eenhonderdachtenzestig vierkante meter (168 m²);
16. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 78, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2514, groot tweehonderdzesenvijftig vierkante meter (256 m²);
17. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 80, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2515, groot tweehonderdzesenvijftig vierkante meter (256 m²);
18. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 82, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2516, groot eenhonderdtweënzeventig vierkante meter (172 m²);
19. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 86, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2517, groot eenhonderddrieënzeventig vierkante meter (173 m²);
20. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 88, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2518, groot eenhonderdtweënzeventig vierkante meter (172 m²);
21. het perceel grond met woning en verder toebehoren, plaatselijk bekend te (2253 VD) Voorschoten, Jan van Galenlaan 94, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2499, groot tweehonderdvierenzestig vierkante meter (264 m²),

hierna tezamen te noemen: de "**Portefeuille Voorschoten**".

B. Eigendomsverrijging

Stichting Woonzorg Nederland heeft de tot de Portefeuille Voorschoten in eigendom verkregen door de inschrijving op achtentwintig augustus negentienhonderdzesennegentig, in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Zoetermeer), in register Hypotheken 4, deel 13217, nummer 29, van een afschrift van een akte van levering, verleden op tweeëntwintig augustus negentienhonderdzesennegentig voor een waarnemer van mr. A. Nieman, destijds notaris te Amsterdam, houdende afstand van het ontbinden van de overeenkomst, zulks mede in verband met een op dertien februari negentienhonderdzevenennegentig verleden akte van rectificatie voor een waarnemer van voornoemde notaris mr. A. Nieman, van welke akte een afschrift op veertien februari negentienhonderdzevenennegentig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Zoetermeer), in register Hypotheken 4, deel 13605, nummer 42.

C. Beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en/of erfdienstbaarheden

Woonzorg Nederland is niet bekend met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en/of erfdienstbaarheden met betrekking tot de Portefeuille Voorschoten.

D. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen

Met betrekking tot de Portefeuille Voorschoten zijn geen (publiekrechtelijke) beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

N.B. Dit document probeert voor Woonzorg Nederland en een Gegadigde enkele onderwerpen te identificeren die onder andere uit de kadastrale registratie zijn gebleken en die voor de verkoop van de Portefeuille Voorschoten van belang kunnen zijn of bijzondere aandacht behoeven. Een Gegadigde kan aan dit document geen rechten ontleen, maar dient zelf due diligence te verrichten, onder meer door onderzoek in de ter beschikking gestelde Verkoopdocumentatie en in openbare bronnen. De aansprakelijkheid van Pillar notarissen, Notaris, Woonzorg Nederland en/of de Procesbegeleider uit welken hoofde ook, voor schade die een Gegadigde of een derde lijdt door of in verband met dit document, is uitgesloten.



Woonzorg Nederland

Dhr. C. Van Boven
Postbus 339
1180AH Amstelveen

Datum	Dinsdag 20 december 2022	Datum verzending	VERZONDEN 22 DEC 2022
Uw kenmerk	22049	Behandelaar	Marlous Meijboom - Verhoef
Ons zaaknummer	Z/22/071388/	Bijlage	1
Onderwerp	Zienswijze voorgenomen verkoop Mars		

Geachte heer Van Boven,

Medio november heeft u het college geïnformeerd over het voorgenomen besluit om over te gaan tot verkoop van 106 verhuureenheden uit de niet – daeb portefeuille, waarvan 46 'te liberaliseren' zijn. Deze verkoop is het vervolg van verkoop 'Venus', welke in juli jl. is afgerond. Dit is toegelicht in een gesprek op 3 oktober jl. Nu vraagt u de gemeente om een zienswijze af te geven op uw voorgenomen verkoopbesluit.

Voor gemeenten zijn corporaties belangrijke partners om gezamenlijk mee op te trekken. Zeker met de vernieuwde opgave om meer betaalbaar te gaan bouwen, hebben we elkaar harder nodig dan ooit. Daarmee bent u voor de gemeente Voorschoten dus een belangrijke partner om in de toekomst samen de opgave voor senioren huisvesting te realiseren.

Bij deze geeft de gemeente Voorschoten een **positieve zienswijze** af voor het voorgenomen verkoopbesluit, in overweging nemende dat;

1. De te verkopen woningen zijn geen passende woningen voor de doelgroep.

U richt zicht op de huisvesting van senioren en senioren met een zorgvraag. De 106 verhuureenheden zijn woningen die passend zijn voor de huisvesting van senioren. Dit biedt overigens kans op doorstroming, omdat de woningen nu voor een grotere doelgroep bereikbaar worden.

2. De te liberaliseren woningen zorgen niet voor een afname van de 22% sociale huurvoorraad.

Met het aanbrengen van de administratieve scheiding zijn de 46 te liberaliseren woningen al overgeheveld naar de niet – daeb tak. Ondanks dat deze 46 woningen nu een sociaal contract hebben, worden deze woningen niet onttrokken uit de sociale voorraad van 22% en worden zij, ongeacht de eigenaar nu mutatie geliberaliseerd.

3. Lopende contracten worden niet opgebroken.

Wanneer de woningen worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar, blijven de huidige huurcontracten in stand. Bij verkoop worden alle lopende huurovereenkomst, inclusief rechten en plichten, overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Ook de Algemene Huurvoorwaarden van Woonzorg Nederland.



Gemeente Voorschoten

4. Er wordt een exploitatieverplichting van 7 jaar opgelegd om de betaalbaarheid te waarborgen.

Wanneer de woningen niet aan een collega - corporatie worden verkocht geldt er een exploitatieverplichting na mutatie van minimaal 7 jaar met een maximale huurprijs van € 1.000, -. Dit met reden om de eerstkomende jaren de betaalbaarheid te waarborgen.

Wel wil het college benadrukken dat zij er waarde aan hecht dat zoveel mogelijk van het huidige bezit in handen van een toegelaten instelling blijft. Wetende dat zij hier geen invloed op kan hebben, wil zij wel dit signaal afgeven. Het wordt daardoor gewaardeerd dat er een verkoopvoorwaarde wordt opgenomen, waarbij de eerste jaren de betaalbaarheid geborgd wordt binnen Voorschoten in het middensegment. Een segment dat steeds meer aandacht krijgt. Wij willen dan ook graag met u in gesprek blijven over de (her)investeringen die Woonzorg Nederland binnen Voorschoten kan realiseren.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met de voorgenomen verkoop. Wij gaan er tevens van uit dat de gemeente wordt geïnformeerd over de voortgang van de verkoop.

Met vriendelijke groeten,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,

Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,

Burgemeester