

INFORMATIENOTA RAAD LAREN

Datum vaststelling college: 25 november 2025

Van het college van B&W
Aan Gemeente Laren – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Rood, N.
Informatie bij Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Informatie Toekomst monumenten Erfgooiersbuurt.

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Ja.

Kennisnemen van

Woningcorporatie G&O (hierna: G&O) heeft aangegeven liever niet eigenaar te blijven van de veertig monumentale woningen in de erfgooiersbuurt. Het college onderzoekt de toekomst voor deze woningen.

Aanleiding (inleiding)

In het kader van het periodieke bestuurlijk overleg tussen de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie heeft G&O aangegeven het monumentale bezit in de erfgooiersbuurt te willen verkopen. De genoemde redenen hiervoor zijn kort samengevat dat de benodigde onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen voor deze woningen door de monumentale status extra duur zijn. De corporatie zal flink moeten investeren in woningen die niet tot de sociale huursector behoren en bovendien is het product als zodanig minder geschikt voor de doelgroep bijv. senioren (kleine woningen, steile trappen). Voor de verkoop van deze woningen is toestemming nodig van de gemeente vanwege erfpachtafspraken. De gemeente moet nu een standpunt innemen en het college onderzoekt een aantal scenario's. Met deze informatiebrief wordt de raad tussentijds geïnformeerd.

Kernboodschap

Omwillen van een evenwichtig woningaanbod in Laren staat het college op het standpunt dat de woningen behouden moeten blijven voor de middeldure huur. Verkoop aan een andere verhuurder is een optie, wanneer hierbij zicht ontstaat op beter onderhoud van de woningen. Besluitvorming hierover vergt tijd, zowel aan de zijde van de woningcorporatie als aan de zijde van de gemeente. In de tussentijd is afgesproken dat de woningen die nu leegstaan, gelet op de woningnood én leefbaarheid in de wijk, worden verhuurd op tijdelijke basis op grond van de Leegstandwet.

G&O en Laren hebben aan bureau Endule gevraagd om in samenspraak met het bewonerscomité een aantal scenario's te onderzoeken:

1. G&O blijft de woningen verhuren
2. G&O mag de woningen bij een mutatie verkopen aan particulieren
3. De gehele portefeuille wordt onder nadere contractuele afspraken verkocht aan een institutionele verhuurder
4. De gehele portefeuille wordt verkocht aan een samenwerkingsverband van huurders die voor financiering wellicht kan worden geholpen door de gemeente

Het kan zijn dat Endule gedurende het onderzoek nog een ander scenario bedenkt dat voor partijen zinvol is te onderzoeken. Uit het eindrapport van Endule moet blijken welke scenario's er mogelijk zijn.

Scenario 1 (het complex blijft verhuurd door G&O) heeft het voordeel dat de woningen beschikbaar blijven voor de huursector in het middensegment, op grond van de erfpachtafspraken. Nadeel van dit scenario is dat G&O geen plannen heeft voor achterstallig onderhoud en verduurzaming. Gelet op de monumentale status geldt er geen verduurzamingsplicht. Het feit dat er de hoge verduurzamingskosten aan verbonden zijn en dat er aan de binnenkant verduurzaamd dient te worden maakt dat G&O hierop niet wenst te investeren maar de woningen wenst te verkopen. Dit scenario kan voor bestuurlijke wrijving tussen de gemeente en de corporatie zorgen. Voordeel van verkoop door de corporatie is dat er geld beschikbaar komt bij G&O dat besteed kan worden aan de bouw van sociale- en midden huurwoningen.

Scenario 2 (verkoop aan particulieren) heeft het voordeel dat er aanbod komt op de koopmarkt in een schaarse prijscategorie in Laren. Nadeel is dat dit geen blijvend effect heeft; de tweede eigenaar zal een stuk meer kunnen vragen voor de woning. Op termijn zet de gentrificatie van Laren daarmee nog verder door. Gentrificatie is het effect dat populaire gebieden steeds eenzijdiger worden bewoond door een welvarende bevolking.

Scenario 3 (verkoop aan andere verhuurder) heeft het voordeel dat de woningen blijvend worden verhuurd in een schaarse prijscategorie. In eerste instantie leek dit scenario niet goed mogelijk, omdat G&O de woningen niet onder de marktwaaarde mag verkopen en er dan geen haalbare businesscase is. Voor de corporatie gelden namelijk de kaders die het

AW (Autoriteit Wonen) hen stelt. Nu blijkt dat de grond in erfpacht is uitgegeven en alleen de opstallen in het eigendom van G&O zijn kan dit invloed hebben op de waarde van de opstallen waardoor verkoop aan een andere verhuurder interessant kan zijn vanwege een potentieel positieve businesscase voor een verhuurder. Na verwerving van de opstallen kan deze partij dan eventueel ook eigenaar worden van de grond, om de financierbaarheid te ondersteunen. Voorwaarde is dan wel dat langdurige beschikbaarheid voor de huurmarkt in een contract met ketenbeding wordt overeengekomen.

Scenario 4 (verkoop aan samenwerkingsverband van huurders) heeft het voordeel dat de huurders veel zekerheid hebben over de toekomst van hun eigen buurt. Nadeel is het risico voor de gemeente als gevolg van borgstelling, maar dit is te ondervangen door toe te staan dat er indien nodig woningen verkocht worden om aan de betalingsverplichtingen te voldoen. Een ander nadeel is dat bestuurders tegenwoordig blootstaan aan grotere risico's op het gebied van aansprakelijkheid dan voorheen.

Consequenties

Bureau Endule zet de komende weken de haalbaarheden, risico's en argumenten op een rij. Daarna moeten de gemeente en G&O tot een onderhandelingsresultaat komen over het beste scenario. De onderhandelingspositie van de gemeente is redelijk sterk omdat de gemeente in theorie het erfpachtcontract kan opzeggen. De waarde van de opstallen moet dan vergoed worden aan G&O en daarnaast treedt de gemeente dan op als verhuurder met bijkomende verplichtingen (t.a.v. goed verhuurderschap en verduurzaming). Aan de andere kant heeft G&O ook een positie, aangezien de gemeente geen eigen woningen in bezit heeft en niet in staat is om woningen te verhuren.

In de verdere toekomst stelt het college voor behoedzaam om te gaan met de bijzondere stedenbouwkundige structuur, die een uniek verhaal vertelt. Aan de andere kant zijn er vrij veel bijgebouwen ontstaan; het zou overwogen kunnen worden om binnen hetzelfde volume nultredenwoningen te realiseren, waardoor een kostendrager ontstaat voor verduurzaming en levensduurverlenging van de monumenten. Er is echter op dit punt nu geen sprake van enige planvorming voor dit idee en het is ook geen onderdeel van de scenario's.

Vervolg

De raad wordt opnieuw geïnformeerd over dit traject zodra er meer bekend is over de vervolgstappen en uitgewerkte scenario's.