

Fractie SP

T.a.v. heren van Gerwen en Vossenberg

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum

Ons kenmerk

Behandeld door

Doorkiesnummer

23 mei 2025

Programmateam
Schadewijk

Onderwerp

Aantal bijlagen

Artikel 41 vragen van de fractie van de SP over het
niet renoveren van huurwoningen in de
Roofvogelwijk die zich tussen koopwoningen
bevinden

--

Geachte heren van Gerwen en Vossenberg,

U hebt het college op 14 mei 2025 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over het niet renoveren van huurwoningen in de Roofvogelwijk die zich tussen koopwoningen bevinden.

In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

1. Is het college op de hoogte van het feit dat er in de Roofvogelwijk een grootscheepse renovatie plaatsvindt?

Ja.

2. Is het college ervan op de hoogte dat behalve het zuidelijke blok Spoorlaan, Landweerstraat-Noord, Sperwerstraat, Vijversingel dat vooralsnog überhaupt niet gerenoveerd wordt maar waarvoor sloop dreigt, meerdere bewoners de dupe zijn, omdat hun woning niet gerenoveerd wordt?

Het college is ervan op de hoogte dat er 19 huurwoningen in de Roofvogelbuurt zijn die op het moment dat de huidige huurder de huur opzegt verkocht zullen worden. Deze woningen krijgen groot onderhoud in plaats van renovatie. Op 3 juli 2024 heeft uw raad een RIB ontvangen over de bewonersavonden van BrabantWonen op 3 en 4 juli van vorig jaar over de toekomstige sloop van 56 woningen en de renovatie en onderhoud van 133 woningen. In deze RIB is uitgelegd dat 113 woningen hoogwaardig gerenoveerd worden, 19 woningen groot onderhoud krijgen en uiteindelijk worden verkocht. Deze woningen kunnen desgewenst door de huidige huurders worden gekocht of na opzegging van de huur ook door anderen. Ook zullen er 56 woningen

gesloopt moeten worden zodat er ruimte ontstaat voor een diversiteit aan appartementen én meer groen. De bewoners van deze woningen zijn hierover geïnformeerd tijdens bewonersbijeenkomsten op 3 en 4 juli van vorig jaar.

3. Vindt het college het normaal dat huurders die de pech hebben tussen verkochte huurwoningen te huren niet voor renovatie in aanmerking komen? Kunt u dit toelichten? Bij groot onderhoud worden de noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd om een woning in goede staat te houden. Bij renovatie worden woningen ook verder verduurzaamd (isolatie en ventilatie).

De huurwoningen van BrabantWonen die als de huidige huurder de huur opzegt verkocht worden, worden niet overgeslagen. Er vinden onderhoudsmaatregelen plaats, deze onderhoudsmaatregelen zijn erop gericht om de woningen te onderhouden tot het moment van verkoop.

4. Is het college van mening dat het niet van goed sociaal beleid getuigt dat deze woning(en) ook niet fatsoenlijk onderhouden worden omdat ze de pech hebben tussen koopwoningen te wonen?

Nee, bij deze woningen vindt geen renovatie plaats, maar er wordt wel groot onderhoud gepleegd.

5. Is het college met de SP van mening dat dit geen goed rentmeesterschap en verhuurderschap is? Kunt u dit toelichten?

Het college deelt deze mening niet. Zie antwoord op de eerdere vragen.

6. Vindt de wethouder het rechtvaardig naar de zittende huurders dat exact dezelfde woningen in dezelfde wijk, met dezelfde onderhoudshistorie, en bewoond met eenzelfde soort huurcontract wél gerenoveerd worden terwijl dit niet gebeurt voor woningen die zich tussen koopwoningen bevinden?

Het klopt dat de bewoners van deze 19 woningen er niet zelf voor hebben gekozen om in een huurwoning te wonen die na huuropzegging verkocht zal worden. Deze woningen kunnen desgewenst door de huidige huurders worden gekocht of na opzegging van de huur ook door anderen. Maar de 19 woningen worden in de tussentijd goed onderhouden. Na verkoop is het aan de nieuwe eigenaren om al dan niet te investeren in de duurzaamheid van de woningen.

7. Is de wethouder met de SP van mening dat het niet uit moet maken wat voor soort huurcontract of hypotheekvorm er rust op de woning van je burens en is hij met ons van mening dat dit nimmer een reden mag zijn om wel of niet te renoveren, zeker niet wanneer er in een betreffende wijk grootschalige renovatie plaatsvindt? Graag een gedegen motivatie.

Voor deze woningen is het beleid van BrabantWonen om op termijn alle woningen in de betreffende woonblokken (waar sociale huur en koopwoningen door elkaar staan) te verkopen aan particuliere eigenaren. Tot die tijd worden de 19 woningen goed onderhouden.

8. Is het college het met de SP eens dat in de Roofvogelwijk niet met twee maten maar zelfs met drie maten wordt gemeten? Kunt u uw antwoord toelichten?

Nee. Verschillende vraagstukken vragen om verschillende antwoorden.

9. Boze tongen beweren dat BrabantWonen deze woningen niet goed onderhoudt noch verduurzaamt omdat ze deze woningen wil verkopen als de huidige huurder is vertrokken? Is dit inderdaad het voorgenomen beleid? Zo ja, wat is uw mening daarover gezien de grote behoefte aan sociale eengezinswoningen met een tuin?

Het klopt niet dat BrabantWonen deze woningen niet goed onderhoudt. Het klopt dat het beleid van BrabantWonen is dat deze 19 woningen verkocht worden bij huuropzegging. Intussen worden deze woningen goed onderhouden door BrabantWonen.

Er is in Oss behoefte aan meer woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Het is al vele jaren zo dat 84% van de woningzoekenden bestaat uit alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens. Het is van belang de woningvoorraad aan te passen op de veranderende vraag. Het klopt ook dat er behoefte is aan sociale eengezinswoningen met een tuin.

10. Is het college met ons van mening dat BrabantWonen de verantwoordelijkheid heeft voor alle huurders en een zorgplicht heeft om goed onderhoud te realiseren en een aangenaam woongenot door huurwoningen te verduurzamen?

BrabantWonen onderhoudt de woningen goed.

11. Wat zijn de gevolgen van dit beleid van BrabantWonen voor de klimaatambitie van de gemeente Oss?

Het heeft geen gevolgen voor de klimaatambities van de gemeente.

12. Past dit beleid binnen de prestatieafspraken die u met BrabantWonen heeft gemaakt? Graag een toelichting.

Ja. Zie het antwoord op vraag 9.

13. Is het college bereid om BrabantWonen aan te spreken op het door haar gevoerde beleid bij huurwoningen waarvan de buurwoningen verkocht zijn? En afspraken te maken dat de huurders in dergelijke situaties op dezelfde wijze worden behandeld als andere huurders als het gaat om het onderhoud en verduurzaming van hun woning? Zo neen, waarom niet? Zo ja, kunt u van de uitkomst van dat overleg op de hoogte brengen?

Het college is daartoe niet bereid. Zie de antwoorden hierboven.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oss



S.M.J.N. van den Bergh
wethouder