

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDSEVEEN

Pagina
1/3

Onderwerp
Zienswijze voorgenomen
verkoop

Behandeld door

Kenmerk
Geme000006

Roelofarendsveen
5 februari 2019

Geacht college van B&W,

Graag informeren wij u over het voorgenomen besluit tot verkoop van 37 grondgebonden woningen uit onze portefeuille, gelegen op Kaageiland. Wij vragen u hierbij ook om een zienswijze af te geven over de voorgenomen verkoop van deze woningen in uw gemeente. In deze brief licht ik de motivering voor de verkoop alsmede het verkoopproces nader toe.

Verkoopoverwegingen

Wij hebben het voornemen tot verkoop van deze woningen om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan onze kerntaak: het bieden van kwalitatief passende woningen voor onze doelgroepen. Uit onze gegevens blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen op Kaageiland zeer beperkt is. De mutatiegraad van de woningen is met gemiddeld 1 per jaar laag. Vanuit de kern zelf komt vervolgens hooguit 1 reactie en vanuit de gemeente Kaag en Braassem ook nauwelijks. Woningen op Kaag moeten we vaker dan gemiddeld aanbieden voordat ze door een woningzoekende geaccepteerd worden. Het gebrek aan voorzieningen en de slechte bereikbaarheid dragen daar, vooral ook voor onze doelgroep, zeker aan bij. Onze beheerkosten zijn relatief hoog, door de afgelegen ligging van de kern en de noodzaak om de pont te gebruiken. In het licht van de zeer beperkte vraag naar sociale huurwoningen en de verder afname daarin hebben wij besloten om deze woningen te willen gaan verkopen.

Aangezien de vraag voor de gemeente als geheel groter is dan het aanbod, zouden wij de verkoop van de 37 sociale huurwoningen in de kern Kaag graag elders binnen de gemeente compenseren met nieuwbouw. Dit zou bovenop de reeds in de prestatieafspraken overeengekomen aantallen komen. Wij kunnen dan voor de doelgroep geschikte, duurzame woningen bouwen in kernen waar veel vraag is en waar de woonvisie in een toename voorziet. Nieuwbouw kunnen wij specifiek richten op groepen die willen doorstromen, bijvoorbeeld naar een voor oudere geschikte woning. Bovendien maken wij nieuwbouw altijd zeer duurzaam.

Voor de extra investering denken wij specifiek aan het realiseren van woonruimte voor een bijzondere doelgroep in de kern Nieuwe Wetering en aan circa 100 sociale huurwoningen bij het IKC in Oude Wetering. Uiteraard zijn wij zeker geïnteresseerd in andere locaties binnen de gemeente waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Omschrijving portefeuille

De woningen betreffen de volgende adressen:

- Complex 1 : Julianalaan 39 en 41, Wilhelminalaan 1 t/m 6
- Complex 2 : Julianalaan 29A en 29B, Prins Bernhardlaan 2 t/m 14 (even)
- Complex 3 : Prins Bernhardlaan 1 t/m 15 (oneven)
- Complex 4 : Prins Willem Alexanderlaan 1 t/m 7 (oneven), 21 t/m 29 (oneven), 35, 37 en 39

Informeren huurders

De bewoners van de betreffende woningen worden, na ontvangst van de zienswijze van de huurdersorganisatie, schriftelijk op de hoogte gebracht van de voorgenomen verkoop. Tevens worden zij geattendeerd op de huurrechten en verhuurderplichten die ook na verkoop gewaarborgd zullen blijven. In de praktijk betekent dit dat er voor de huurders niet veel verandert. Als de woning wordt verkocht aan een andere partij, dan verkoopt MeerWonen de woningen in verhuurde staat. Dat betekent dat ze een nieuwe verhuurder krijgen. Ze kunnen gewoon blijven huren en het huurcontract blijft ongewijzigd. Dat wil zeggen dat ze dezelfde rechten en plichten houden, ook wanneer er een nieuwe eigenaar is. Ze worden blijvend beschermd door de geldende huurwetgeving. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om de huur ineens meer te verhogen dan wet- en regelgeving toestaan.

Verkoopprocedure en integriteit

De voorgenomen verkoop vindt plaats via een gestructureerd en transparant proces en wordt aangekondigd met een advertentie in een landelijk dagblad. De woningen worden hiermee aangeboden aan diverse partijen. In deze fase is de koper uiteraard nog niet bekend.

De betrouwbaarheid en integriteit van de koper is voor ons een zeer belangrijk aandachtspunt. Mocht de koper een belegger zijn, dan moet deze een code tekenen inzake goed verhuurgedrag (IVBN-code). Tevens dient een koper een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) te overleggen. Deze verklaring wordt verstrekt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie en is daarmee een waarborg voor goed gedrag. Het Ministerie houdt daarnaast toezicht op de verkoop.

Zienswijze | Regelgeving verkoop corporatiewoningen

Conform de regelgeving die geldt voor de verkoop van corporatiewoningen en is vastgelegd in de Woningwet, is de gemeentelijke zienswijze nodig voor de goedkeuring door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze zienswijze moet in beginsel positief zijn en minimaal betrekking hebben op de te verkopen adressen en de koper.

Op basis van regelgeving en de WWS-punten zijn complex 1 en 2 blijvend gereguleerde complexen. Dit betekent onder andere dat voor deze complexen een exploitatieverplichting van 7 jaar wordt opgelegd aan de opvolgend eigenaar.

In dit kader vragen wij de gemeente om een 'voorlopige zienswijze' af te geven die betrekking heeft op de genoemde adressen en ook de mogelijkheid om deze woningen in de toekomst (na verwerving door de nieuwe eigenaar) te verhuren in de vrije sector of te gaan uitpanden. Zodra de koper bekend is, maken wij dit aan u kenbaar en kan de zienswijze bij geen bezwaar tegen de koper, definitief worden gemaakt.

Zienswijze huurdersorganisatie

Wij bespreken ons voornemen op 12 februari met de huurdersorganisatie HMW. De voorzitter van HMW heeft na een informele ronde onder de bestuursleden aan ons laten weten te verwachten dat HMW een positief advies zal geven.

Vragen?

Graag zien wij uw schriftelijke reactie uiterlijk vrijdag 1 maart 2019 tegemoet.
