

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde (beantwoording binnen 30 dagen)

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen over onderwerpen geagendeerd voor een commissie- en/of raadsvergadering

D. Overige technische vragen (vragen die geen betrekking hebben op een voorliggend raadsvoorstel of onderwerp op de commissieagenda; beantwoording binnen 30 dagen)

Categorie: A (doorhalen wat niet van toepassing is)

Onderwerp: Onttrekken sociale huurwoningen en mandaat college

Naam en fractie: Jojanneke de Nooij

Datum indienen: 01 – 03 - 2024

Afdeling:

Contactpersoon:

Inleiding/Aanleiding:

In de Gelderlander van 28 februari op pagina 1 van de Liemers editie trof ik het artikel:

Citaat- Appartementencomplex in Giesbeek om financiële redenen in de etalage.
Woningbouwvereniging Plavei wil appartementencomplex 't Klooster in Giesbeek verkopen er wordt gesproken met een particuliere partij, Regio VastWonen uit Arnhem - einde citaat.

Vraag/Vragen:

Vragen van de fractie van het CDA aan het college:

1. Herkent het college zich in het stuk en het door haar ingenomen standpunt en wat is dat dan precies?

Antwoord: Ja, wij herkennen ons in het ingenomen standpunt.

2. Welke afspraken zijn met Plavei door het college gemaakt?

Antwoord: Wij hebben aangegeven dat de belangen van de huidige huurders/bewoners gewaarborgd moeten zijn. Dat zoals gebruikelijk huurovereenkomsten inclusief alle rechten en verplichtingen overgedragen worden (koop breekt geen huur). Daarnaast hebben wij aangegeven dat wij graag in gesprek gaan met de koper en dat wij het dan ook op prijsstellen dat er een kennisgesprek wordt gearrangeerd.

3. Welke vragen heeft Plavei aan het college gesteld en wat is de reactie van het college daarop?

Antwoord: Plavei heeft een tijdens een gesprek de Wethouder geïnformeerd over de voorgenomen verkoop. Plavei heeft om een zienswijze gevraagd voor de verkoop en instemming met de verkoper, dit is volgend de wettelijk gestelde voorwaarden van de woningwet. Dus een gemeentelijke "instemming" met de verkoop van het complex aan de nieuwe koper.

4. In het artikel is te lezen dat het gebouw in gebruik is als appartementencomplex met daarin 20 woningen en twee kantoorruimten? De WOZ waarde in 2023 bedroeg 1.428.000 euro . Is het onbekend of Plavei 't Klooster voor dat bedrag wil verkopen?

Antwoord: Wij weten niet voor welk bedrag het pand is verkocht. Plavei heeft wel aangegeven dat de verkoop van dit complex inkomsten oplevert, waarmee zij nieuwe investeringen kunnen doen ten behoeve van de kerntaak van de corporatie.

- 4a. Klopt de WOZ- waarde voor de 20 woningen en twee kantoorruimten? Hoe hoog is die dan?

Antwoord: Wij gaan ervanuit dat deze klopt.

- 4b. Stel dat het verkoopbedrag 2 keer de WOZ waarde zou zijn dan zou verkoop aan de bewoners en kantoorruimten neer komen op 130.000 per bewoning/gebruik (2.856.000/22).

Antwoord: Dat zou kunnen, maar wij hebben niet gesproken over verkoopprijzen. Plavei heeft volgens haar zeggen onder de zittende huurders geïnventariseerd of er belangstelling is tot koop van het gehuurde. Daarvoor was geen belangstelling.

5. Onttrekking van woningen aan de sociale huursector waarvan er al te weinig zijn lijkt een slecht idee. Graag een reactie van het college.

Antwoord:

Plavei heeft besloten om dit complex voor verkoop aan te merken, met de volgende argumentatie:

- Het doorzetten van de huidige exploitatie is financieel zeer ongunstig voor Plavei;
- Het transformeren van het complex, waarbij zij de locatie geschikt maken voor een toekomstbestendige doelgroep ouderen vraagt een grote investering welke in de eerste 30 jaar tot een negatieve exploitatie zal leiden. Daarnaast maken zij suboptimale keuzes in de realisatie, dit gezien de beperkingen welke het bestaande gebouw en omgeving bieden;
- Sloop en nieuwbouw waarbij zij levensloopbestendige appartementen realiseren vraagt een forse investering, dit past niet in het investeringsbeleid van Plavei;
- De verkoop van dit complex levert inkomsten op, waarmee zij nieuwe, rendabelere investeringen kunnen doen ten behoeve van hun kerntaak.

In de zienswijze hebben wij aangegeven waar onze zorgen liggen. Dat wij het betreuen dat het complex door verkoop niet meer onder beheer zullen vallen van een woningcorporatie. En het ook jammer vinden dat geen lokale woningcorporatie interesse heeft getoond in het complex om het over te nemen.

5. Stel dat de woningen aangeboden worden aan de bewoners voor 130.000 met de kosten voor een vereniging van eigenaren, zijn de bewoners dan niet goedkoper uit dan nu?

Antwoord: Er is geïnventariseerd of er belangstelling is voor koop door de zittende huurder. Dat is niet het geval.

6. Stel dat het over gaat in andere handen, kunnen de bewoners dan nog aanspraak maken op huurtoeslag?

Antwoord: De huurovereenkomsten, inclusief alle rechten en plichten, worden overgenomen door de nieuwe eigenaar. De woningen worden hiermee verhuurd in de sociale segment, waardoor de bewoners nog aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

7. Kan het college aangeven wanneer zij de raad heeft geïnformeerd over wat er nu speelt?

Antwoord: Het college heeft de raad hierover niet specifiek geïnformeerd, het is een bevoegdheid van het college.

8. In het artikels staat dat het college, na het verzoek in 2023 daartoe, heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen verkoop.
8a.Klopt dat?

Antwoord: klopt, op basis van bovenstaande feiten is dat de conclusie geweest.

- 8b. Als het klopt heeft de gemeente er kennelijk iets over te zeggen. De vraag is dan op grond van welke door de raad gegeven mandaatregeling is gereageerd?

Antwoord: De zienswijze is behandeld in het college. Dat is het bevoegd orgaan om deze zienswijze af te geven. De raad kan geen mandaat verlenen aan het college. Dit omdat het college niet hiërarchisch ondergeschikt is aan de raad. Wel kunnen er bevoegdheden worden gedelegeerd van de raad aan het college.

Zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628745/2>

9. Tot slot de vraag om een overzicht van door de raad gegeven mandaatregelingen aan het college en daarbij de notitie wanneer (datum) die zijn gegeven.

Antwoord: Zie antwoord 8b.