

Zienswijze verkoop woningen

Het Oogstplein

Het Oogstplein is een complex in de Enschedese wijk Stadsveld. In het complex zitten 21 appartementen, waarvan 5 appartementen in handen van Koopmans (aannemer/ontwikkelaar) en 16 appartementen in eigendom van Ons Huis.

In de commerciële plint aan de onderzijde van het complex zitten een supermarkt (Dirk van den Broek) en een chinees (afhaal) restaurant.

De 21 woningen staan inmiddels leeg en zijn dichtgetimmerd (onbewoonbaar).



Medio 2005 hebben Ons Huis en Koopmans het aangedurfd om de “handschoen” op te pakken en deze rotte appel aan te pakken. Allereerst is er sprake geweest van nieuwbouw. In 2016 is het besluit genomen door de VvE om grootschalig te gaan renoveren. Na de nodige juridische procedures is nu het moment dat kan worden gestart met deze zo gewenste aanpak/renovatie.



De 16 woningen zijn nooit onderdeel geweest van de sociale woningvoorraad van Ons Huis maar zijn gekwalificeerd als activa in ontwikkeling. Dit gezien de staat van de woningen.

Toelichting verzoek

Op dit moment heeft Koopmans al 5 appartementen in bezit en de volledige commerciële plint op de begane grond. Koopmans wil de overige 16 appartementen in het complex van Ons Huis kopen. Koopmans is voornemens om snel (medio het jaar) te starten met de grootschalige renovatie van het complex aan het Oogstplein.

De verkoop van deze woningen zal onder de volgende voorwaarden plaatsvinden:

- Bestaande afspraken met huurders worden nageleefd. 5 huurders hebben recht om terug te keren, met daarbij een maximale huurprijs van € 515,-. Huurders worden uitgeplaatst en verblijven in een tijdelijke woning. Huurders krijgen een verhuiskostenvergoeding.
- Woningen dienen minimaal 7 jaar beschikbaar te zijn binnen het huursegment met daarbij de huurbescherming en het bijhorende woningwaarderingstelsel (artikel 26 lid 1, BTIV 2015).
- Koper voldoet aan alle voorwaarden die vanuit het Ministerie en Autoriteit Woningcorporaties worden opgelegd (o.a. Verklaring Omtrent Gedrag en Sociaal Gedagsverklaring).
- Bestaande afspraken met gemeente worden gecontinueerd. Complex zal volledig worden gerenoveerd (label B), de jarenlange onwenselijke situatie met deze probleemlocatie is daarmee verholpen.

Overwegingen voor verkoop

- De verkoop van deze 16 woningen heeft geen effect op de totale huurvoorraad. Ze blijven immers in ieder geval 7 jaar beschikbaar voor verhuur. In de toekomst kunnen ze ook worden omgezet naar middenhuur. Conform de wensen vanuit de Woonvisie.
- Koopmans is al eigenaar van een groot deel van het complex en kan op deze wijze zorgen voor de benodigde renovatie en snelheid in dit traject.
- Alle afspraken met u als gemeente alsook de zittende huurders blijven gelden (beding bij verkoop)
- Door niet te investeren in dit complex, heeft Ons Huis de mogelijkheid om dit bedrag te investeren in een haar huidige bezit. Deze investering zal waarschijnlijk zijn op gebied van duurzaamheid/energiebesparing.
- In de prestatieafspraken is dit complex nooit meegenomen, ook in aantallen niet. Voor Ons Huis was dit een complex in ontwikkeling en werd deze niet meegeteld. De huur van laatste 5 bewoonde woningen bedroeg € 200,- gezien de erbarmelijke staat van onderhoud. De overige 11 woningen zijn niet bewoonbaar.
- Vanuit de gemeente dient er nog wel gehoor te worden gegeven aan de uitspraak, zoals reeds is toegezegd, inzake de bestemming.

Toelichting op zienswijze

Conform de Woningwet (artikelen 26 en 27, het besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de ministeriële regeling, dient de betreffende gemeente haar zienswijze af te geven op voorgenomen

verkopen van huurwoningen aan derden met het oog op de mogelijke gevolgen voor de lokale woningmarkt, i.c. huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De minister van Binnenlandse Zaken zal deze zienswijze betrekken bij de afweging met betrekking tot de voorgenomen verkoop van betreffende woningen.

Niet bij alle voorgenomen verkopen van corporatiewoningen is een dergelijk toestemming nodig. Zo is bij verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning geen toestemming van de minister nodig. In deze situatie gaat het echter om verkoop aan een aannemer/belegger die de woningen vervolgens gaat verhuren.

Verzoek

Ons Huis vraagt de Gemeente Enschede, in deze vertegenwoordigd door het College, door middel van deze brief een (positieve) zienswijze af te geven voor de verkoop aan Koopmans Projecten B.V. van 16 appartementen in het complex het Oogstplein te Enschede.