

ZVH Bewonersraad (BBZ)
Kepplerstraat 48
1501 XL ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.: C00003839
behandeld door: Willem van Doodewaard
doorkiesnr.: (075) 68 11 778

Zaandam, 26 maart 2018

Betreft: adviesaanvraag voorgenomen verkoop van 10 verhuurde objecten te Zaandam

Geachte Bewonersraad,

Met deze brief informeren wij u schriftelijk over het voornemen van ZVH voor het complexgewijs verkopen van 10 verhuurde objecten. Het betreft 5 winkels met bijbehorende bovenwoning, gelegen aan Kepplerstraat te Zaandam.

Aanleiding

Woningcorporatie ZVH focust zich op de kerntaak: Het verhuren van sociale huurwoningen in de Zaanstreek, aan mensen met de laagste inkomens. Bedrijf onroerend goed en aanverwante objecten passen daar niet bij. Dat is ook de boodschap van de betreffende Minister.

Na zorgvuldige afweging heeft ZVH dan ook besloten de 10 objecten, welke volledig zijn verhuurd aan ondernemers, te verkopen. De opbrengst zal worden ingezet ter verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen en de realisatie van nieuwbouwwoningen ten behoeve van de sociale verhuur.

De objecten

De objecten zijn gelegen aan Kepplerstraat 54/54a, 56/56a, 58/58a, 60/60a en 84/84a te Zaandam en omvatten vijf verhuurde winkels met vijf bijbehorende bovengelegen woningen. Alle woningen zijn heden sociaal verhuurd, maar vallen met de WWS punten (>145 punten) en maximaal redelijke huren van € 731,00 tot € 751,00 per maand, in het te liberaliseren (vrije sector) segment.

De woningen zijn altijd direct toegewezen en verhuurd aan de ondernemers van de ondergelegen winkels en derhalve feitelijk nooit ter beschikking geweest van onze primaire doelgroep en het reguliere woonruimte verdeelsysteem.

Informatieverstrekking huurders

De huurders worden 27 maart 2018, door middel van een brief geïnformeerd over het voornemen tot verkoop van de objecten. Zodra het verkoopproces is doorlopen en de verkoop definitief is, worden de huurders verder geïnformeerd. Voor de huurders zal er weinig veranderen, immers alle rechten en plichten alsmede de huidige huurcontracten dienen te worden gerespecteerd door een opvolgend eigenaar.

Het verkoopproces

Voor de verkoop worden woningcorporaties en commerciële partijen uitgenodigd. De koper is in deze fase nog niet bekend. Potentiële kopers kunnen corporaties en vastgoedbeleggers zijn. De integriteit van de koper is voor ZVH een zeer belangrijk aandachtspunt.

Mocht de koper een belegger zijn, dan moet deze een code tekenen inzake goed verhuurbedrag (de IVBN gedragscode). Tevens dient een koper een positieve Verklaring Omtrent het Gedrag 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.

ZVH wordt in het verkoopproces geadviseerd door Capital Value. Zij hebben ruime ervaring in het verkopen van complexen voor onder andere corporaties en zijn op de hoogte van de regelgeving die geldt bij de verkoop van corporatiebezit. Naar verwachting zal de verkoop eind 2018 afgerond zijn. Samen met de koper zorgt ZVH dan aansluitend voor een goede overgang van de huurders.

De vraagstelling

Conform de nieuwe Woningwet is het advies van de huurdersorganisatie (of bewonerscommissie) benodigd, welke positief dient te zijn om goedkeuring te verkrijgen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ik vraag u dan ook uw advies schriftelijk en uiterlijk 7 mei 2018 kenbaar te maken. Deze termijn kan op uw verzoek met twee weken worden verlengd indien u uw adviesraad inschakelt.

Vragen?

Voor vragen, opmerkingen en/of een toelichting op de inhoud van deze brief, kunt u contact opnemen met Willem van Doodewaard van de afdeling Verkoop, te bereiken op telefoonnummer (075) 68 11 778 of via e-mail w.van.doodewaard@zvh.nl.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



Frank van Dooren
Directeur/bestuurder