

Aan ZVH
t.a.v. dhr. F. van Dooren
Peperstraat 86
1502 AK Zaandam.

Zaandam, 12 juni 2018.

Betreft: *Herziene advies voorgenomen verkoop van 10 verhuurde objecten te Zaandam*
Uw ref.: C00003839
Ons kenmerk:

Geachte heer Van Dooren,

Met deze brief geven wij, het Bestuur van de Bewonersraad, een herziene advies over de voorgenomen verkoop van 10 verhuurde objecten te Zaandam. Op 30 mei heeft het Bestuur van de Bewonersraad gesproken met de bestuurder van ZVH. Op 31 mei ontving de Bewonersraad een schriftelijke reactie van ZVH op het advies. Na beraad met de Adviesraad is dit herziene advies tot stand gekomen.

De Bewonersraad staat positief tegenover de voorgenomen verkoop

De Bewonersraad staat positief tegenover de focus van ZVH op de kerntaak: Het verhuren van sociale huurwoningen in de Zaanstreek, aan mensen met de laagste inkomens. De Bewonersraad begrijpt dat bedrijf onroerend goed en aanverwante objecten daar niet bij passen. Echter, de voorgenomen verkoop van deze 10 objecten ligt gecompliceerd. Dit hebben wij op 30 mei met elkaar besproken. Alle aspecten in acht genomen te hebben staat de Bewonersraad positief tegenover de voorgenomen verkoop aan **firma Vastibius B.V. te Amsterdam**, mits de belangen van de huurders zoveel als mogelijk worden gewaarborgd.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

In het najaar van 2016 heeft de Bewonersraad ingestemd met een administratieve scheiding, waarbij het bedrijf onroerend goed en de geliberaliseerde woningen worden ondergebracht in de niet-DAEB tak, alsmede een beperkt aantal sociale huurwoningen. (Zie verder bijlage; Zienswijze scheiding DAEB/niet-DAEB.)

Het uitgangspunt bij deze scheiding zijn het Ondernemingsplan van ZVH en het daaruit voortvloeiende portfeuilleplan. Hierin maakt ZVH de duidelijk keuze voor het aanbieden van 95% woningen in de sociale sector, 5% in de vrije sector, en het zoveel mogelijk afstoten van bezit dat niet bijdraagt aan het huisvesten van de doelgroep.

Bij de scheiding DAEB/niet-DAEB zijn de 10 objecten niet in dezelfde tak ondergebracht. De 5 bovengelegen woningen zijn sociale huurwoningen in de DAEB-tak. De bedrijfsruimten eronder zijn ondergebracht in niet-DAEB tak en gekenmerkt als vrije sector bezit. De bovengelegen sociale huurwoningen zijn dus niet ondergebracht in de verkoopportefeuille van ZVH. Het zijn sociale huurwoningen en binnen het huidige beleid worden deze woningen niet geliberaliseerd en niet verkocht.

ZVH geeft aan dat de verkoop van winkels en woningen samen (complexmatig) altijd uitgangspunt is geweest voor de verkoop, zoals in het verkoopplan 2016-2019 vastgesteld. Wij begrijpen dus dat de 10 objecten op de verkooplijst staan en deze bij de administratieve scheiding verkeerd zijn onder gebracht.

De objecten splitsen?

ZVH geeft aan dat de objecten als geheel zijn verhuurd, waarbij onderhuur van de bovenwoning is toegestaan. Fysiek zijn de woningen van de bedrijfsruimtes te scheiden, de woningen hebben immers een eigen opgang. De Bewonersraad heeft ZVH de vraag voorgelegd of de woningen gesplitst kunnen worden van het bedrijf onroerend goed en de sociale huurwoningen behouden. ZVH geeft aan dat splitsing zou betekenen dat een huurder de winkel van een andere partij huurt en de woning van ZVH. Beheer en onderhoud wordt dan ingewikkeld met een VVE constructie. Volgens ZVH is dit een ongewenste situatie voor alle partijen. De Bewonersraad ziet in dat er grote nadelen zitten aan een splitsing.

Opbrengt uit verkoop naar sociale voorraad

Tevens levert de verkoop van het complete complex naar verhouding meer op. Deze opbrengst zal ten goede komen aan investeringen in de doelportefeuille van ZVH. De Bewonersraad staat positief tegenover de inzet van de opbrengst uit de verkoop. Deze zal ten goede komen aan de verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen en de realisatie van nieuwbouwwoningen ten behoeve van de sociale verhuur.

Verkoopproces

Bij verkoop gaan de huurcontracten en daarmee ook de onderhuurders over naar de **firma Vastibius B.V. te Amsterdam**. De Bewonersraad constateert dat de woningen niet in het te liberaliseren (vrije sector) segment zijn ondergebracht tijdens de scheiding en vraagt de bovengelegen woningen als sociale huurwoningen te verkopen. Dus met een gereguleerd huurcontract.

ZVH kiest ervoor woningcorporaties en commerciële partijen uit te nodigen voor de verkoop. ZVH heeft de objecten voor verkoop in 2013 aangeboden aan de huidige huurders. De Bewonersraad ziet graag dat de huidige huurders een redelijk aanbod wordt gedaan conform de verkoopprocedure Woningwet 2015. Dit betreft een aanbod voor verkoop aan zittende huurder tegen maximaal 100% van de WOZ-waarde of getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

ZVH geeft aan dat er voor de huurders weinig zal veranderen, immers alle rechten en plichten alsmede de huidige huurcontracten dienen te worden gerespecteerd door de **firma Vastibius B.V. te Amsterdam**. Wij constateren dat er sprake is van achterstallig onderhoud en vragen dit mee te nemen in de verkoopprocedure. Wij stellen voor partijen te vragen naar een (meerjaren)onderhoudsplan. ZVH neemt dit aspect mee bij haar keuze voor de verkoop.

In het verkoopproces van gereguleerde woningen gelden de volgende stappen: (bron: woningwet2015.nl)

1. Voordat de woningcorporatie een sociale huurwoning daadwerkelijk aan een derde mag verkopen, moet ze deze eerst gedurende ten minste vier weken te koop aanbieden aan de zittende huurder tegen maximaal 100% van de WOZ-waarde of getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Aanbieding aan andere toegelaten instellingen en in het openbaar aan andere gegadigden in Nederland is eveneens verplicht en mag gelijktijdig plaatsvinden met de aanbieding aan de zittende huurder.

2. Bij vervreemding van blijvend gereguleerde woonegelegenheden aan derden dient naast de gemeente ook de betrokken bewonersorganisatie haar zienswijze gegeven te hebben. Deze zienswijze moet in beginsel positief zijn en minimaal betrekking hebben op de te verkopen adressen en de koper. De toegelaten instelling moet motiveren waarom zij voornemens is de woningen aan een derde te verkopen. Het enkele argument dat een derde een hogere koopprijs biedt dan andere toegelaten instellingen is onvoldoende. Indien de woningcorporatie de sociale huurwoning wenst te verkopen aan een derde, dient zij te motiveren waarom zij voornemens is de woonegelegenheden niet aan de zittende huurders of aan een andere toegelaten instelling te vervreemden. Het enkele argument dat een derde meer biedt, biedt geen inzicht in de meerwaarde voor de volkshuisvesting en betreft onvoldoende motivatie.

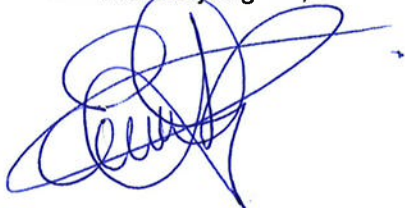
3. Nadat het aanbiedingsproces is doorlopen en er hebben zich geen zittende huurders of toegelaten instellingen hebben gemeld, komt de derde partij voor de woningen in aanmerking. De Autoriteit Woningcorporaties beoordeelt daartoe de integriteit van de beoogde koper. De koper zelf vraagt een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) aan en verstrekt deze aan de woningcorporatie. Een VOG is niet nodig voor pensioenfondsen (onder toezicht van De Nederlandsche Bank) en voor gemeenten die woningen willen kopen van een verkopende woningcorporatie. Daarnaast kan de Autoriteit Woningcorporaties het noodzakelijk achten om ten aanzien van de beoogd koper een Bibob-procedure te doorlopen.

4. Vervolgens is het aan de gemeente om haar zienswijze te geven op de voorgenomen verkoop. Deze zienswijze dient in beginsel positief te zijn. Bij verkoop van gereguleerde woningen is ook de zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie benodigd.

5. Tot slot moet de koper van de woonelegenheden een verklaring omtrent sociaal verhuurgedrag tekenen, die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst. Een dergelijke verklaring borgt de belangen van de huurders.

De Bewonersraad vraagt ZVH de voorgeschreven verkoopprocedure uit de Woningwet 2015 zorgvuldig te volgen. Deze procedure zal de belangen van de huurders in de sociale huurwoningen waarborgen.

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak - Deniz
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)