

ZVH Bewonersraad BBZ
Kepplerstraat 48
1501 XL ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.:
Behandeld door: I.M.H. Kuik
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Zaandam, 31 mei 2018

Betreft: Voorgenomen verkoop 10 objecten Kepplerstraat

Geachte Bewonersraad,

Gister bespraken wij tijdens het overleg bestuur BBZ en bestuurder ZVH jullie advies op de voorgenomen verkoop van 10 objecten aan de Kepplerstraat. Vanuit de zijde van ZVH is het e.e.a. toegelicht, hetgeen jullie graag kort op papier wensten te zien. Bij deze.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

De verkoop van de winkels en woningen samen (complexmatig) is altijd uitgangspunt geweest voor de verkoop, zoals in het verkoopplan 2016-2019 vastgesteld.

Het uitgangspunt, BOG/garages in de plint niet verkopen, geldt voor situaties als de Meerpaal. Daar is het hele gebouw van ZVH, in de plint zijn huisartsen en een apotheek gehuisvest. Deze verkopen we niet, omdat we dan geen eigenaar meer zijn van de gehele locatie, met alle gevolgen van dien.

Dat geldt ook voor garageboxen onder een flatgebouw. Zo zijn bij de complexmatige verkoop van garageboxen diverse garageboxen in de plint van een complex daarom bewust niet verkocht, zoals garages Van Houtenstraat.

Dit uitgangspunt is niet van toepassing op de Kepplerstraat. Het gaat hier om een zeer kleinschalige locatie van enkele winkels met bovengelegen woningen.

Splitsen van de objecten tbv verkoop

Hoewel de woningen een separate opgang hebben, zijn de woningen technisch nauw met elkaar verweven en kadastraal ongesplitst. De woningen zijn altijd verhuurd aan de ondernemers van de beneden gelegen winkels en zijn nog nooit via het woonverdeelstelsel aan onze doelgroep aangeboden. Splitsing zou betekenen dat een huurder dan de winkel van partij x huurt en de woning nog van ZVH. Het uitvoeren van onderhoud zou dan bijzonder ingewikkeld worden. Er zal een VVE constructie moeten worden opgetuigd. Al met al in mijn optiek een ongewenste situatie voor zowel ZVH als de mogelijke nieuwe eigenaar en de huurders. Verkoop van alleen de winkels zou naar verwachting van de makelaar ook zeer weinig courant zijn en weinig opbrengen.

Koopaanbieding huurders

In 2013 hebben alle huurders een koopaanbieding van ZVH ontvangen. Het was alleen mogelijk de woning en de winkel samen te kopen. Uitgangspunt voor de koopprijs is zoals altijd de getaxeerde marktwaaarde, waarbij de woningen vrij op naam zijn aangeboden. Koper betaalt daarover dus geen kosten koper.

Vrijwel alle huurders hebben het gehuurde (winkel en woning samen) laten taxeren. Uiteindelijk heeft 1 huurder gekocht. ZVH heeft geen nieuwe koopaanbieding gedaan voorafgaand aan deze complexmatige verkoop. Dat is een bewuste keuze geweest: De prijzen zijn enorm gestegen vanaf 2013, waardoor het voor de huurders minder aantrekkelijk is geworden te kopen. Daarnaast ziet ZVH grote voordelen in het verkopen van zoveel mogelijk onaangebroken bezit. De makelaar heeft dat ook nadrukkelijk geadviseerd,

Het blok 80-84 is aangebroken door eerdere verkopen. Deze verkopen stammen uit de tijd dat ZVH elke verkooptransactie hard nodig had om financieel gezond te worden. De uitstraling van dat blok is de afgelopen jaren afgenomen, onder andere doordat de kopers andere keuzes maken in onderhoud, afwerking en uitstraling. Ook onderhoud aan gemeenschappelijke delen zoals daken en dakgoten is lastiger. Het blok Kepplerstraat 54-60 is nog onaangebroken en heeft goede uitstraling. ZVH kan onderhoud eenvoudig uitvoeren, omdat zij niet met kopers te maken heeft. Voor een nieuwe eigenaar, maar ook voor de zittende huurders, is dat ook een groot pluspunt. De verkoop van alleen de winkels is commercieel niet aantrekkelijk. Veel marktpartijen zijn in basis alleen geïnteresseerd in vastgoed, waarover ze zelf zoveel mogelijk de regie kunnen voeren.

Onderhuur:

Onderhuur is toegestaan in de huurcontracten. Bij verkoop gaan de huurcontracten en daarmee ook de onderhuurders over naar de nieuwe eigenaar.

Met inachtneming van deze aspecten, levert de verkoop zoals nu voorgenomen de grootste meerwaarde op, waarbij ook de belangen van de huurders zoveel als mogelijk gewaarborgd worden.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH


F.A.M. van Dooren
Directeur-bestuurder