

NOTITIE

Van : Franck Storm
BBZ bestuurder : 5 november 2019
Onderwerp : Verkoop De Weer 186

Aanleiding

Omdat we de verkoopdoelstelling 2019 niet realiseren, hebben we in juli een aantal extra acties uitgezet om de verkoopdoelstelling zo dicht mogelijk te naderen. De woning "De Weer 186", een niet-DAEB appartement in complex de Schepenhof Zaandam komt binnenkort beschikbaar. Deze woning wordt in de vrije sector verhuurd. Verkoop van dit appartement past in ons portefeuillebeleid 2019 – 2023 (het verkopen van niet-DAEB bezit om geld te genereren).

Daarom heb ik het voorgenomen besluit genomen deze woning er uit te lichten en apart te verkopen, waarvan de opbrengst ten goede komt aan onze kasstroom. Het is goed daarbij te vermelden dat ik u binnenkort een geactualiseerde verkoopportefeuille zal voorleggen. Dit is nodig om voldoende kasstroom te genereren om zowel onze renovatie opgave te kunnen uitvoeren als de opgave voor nieuwbouw, in casu het genereren van meer woonruimte voor onze sociale huurder, te kunnen realiseren.

Basisgegevens complex & woning

In het complex is er sprake van huurwoningen, woningen in Koopgarant en koopwoningen. We hebben in complex De Schepenhof momenteel 5 niet-DAEB woningen, waarvan De Weer 186 per 15 november 2019 beschikbaar komt.

De Weer 186: 3-kamer appartement, 5^e verdieping, inclusief parkeerplaats
Bouwjaar: 2010, oppervlakte: 94m², energielabel: A
Huidige netto huurprijs: 1135,05 euro, verwachte verkoopopbrengst: 300.000 euro

Aandachtspunten & uitdagingen

De woning komt leeg per 15 november 2019.

De Bewonersraad heeft gekwalificeerd adviesrecht als het gaat om het algemeen verkoopbeleid. Deze woning behoort officieel niet tot onze verkoopcomplexen, ook al verkopen we in dit complex wel woningen door die eerder in Koopgarant zijn terug gekocht.

De ligging van het appartement is zeer goed, appartement voor meerdere doelgroepen interessant, daarnaast nog een betaalbare prijsklasse. De verwachting is dat we redelijk snel tot een verkooptransactie komen. Een transport voor 15-12 kan niet gegarandeerd worden, een koper heeft minimaal 6 weken nodig voor de financiering en zo richting het einde van het jaar mogelijk langer. Uitgangspunt blijft een maximale verkoopopbrengst, hierbij moet rekening gehouden worden met een transport tussen 15-12-2019 en 31-12-2019. Daartoe is het noodzakelijk dat we deze woning zo spoedig mogelijk in de markt zetten.

Appartement is onderdeel van een VvE. Na definitief besluit zal ik de VvE informeren.

Gevraagd besluit

Positief advies op het verkopen van dit niet-DAEB appartement De Weer 186, in aanvulling op de huidige vastgestelde verkoopvijver.