

Belangenvereniging ZVH  
Ds Martin Luther Kingweg 157 A  
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.:C00017753  
behandeld door: Willem van Doodewaard  
doorkiesnr.: (075) 68 11 778

Zaandam, 1 juli 2019

Betreft: verzoek zienswijze betreft voorgenomen verkoop van complex Parkstraat 25 A-H te Zaandam

Geachte Bewonersraad,

Met deze brief informeren wij u schriftelijk over het voornemen van ZVH voor het complexgewijs verkopen van 9 lege objecten. Het betreft 7 studio's, 1 studio/kantoor en een maisonnette met dubbele keuken en badkamer, gelegen aan de Parkstraat 25 A-H te Zaandam.

### **Aanleiding**

In 2006 heeft ZVH het complex als voormalig badhuis aangekocht. Het betreft een Gemeentelijk Monument uit 1899. Op verzoek van zorginstelling RIBW (heden Leviaan) is het complex passend getransformeerd tot 9 eenheden, waarna het complex aansluitend aan Leviaan in 2007 is verhuurd ten behoeve van haar cliënten. Sinds 2015 wordt de fundering gemonitord. In 2018 ontstond op diverse plaatsen scheurvorming in het complex. Uit nader onderzoek, metingen van de gemeente Zaanstad en externe funderingsrapporten, bleek dat de fundering in zeer slechte staat was (code rood) en binnen 1 jaar volledig moest worden vervangen, om de veiligheid van het complex te kunnen waarborgen. Het herstellen van de fundering in bewoonde staat was niet mogelijk. Daarop heeft ZVH, in overleg met Leviaan, het complex zo snel als mogelijk ontruimd. Leviaan had in haar portefeuillestrategie locatie Parkstraat al eerder aangemerkt als niet goed meer passend. ZVH heeft elders 9 passende 2-kamer appartementen ter beschikking gesteld, waarmee Leviaan zeer content is.

### **Afweging**

Inmiddels was in kaart gebracht wat de herstelkosten zouden zijn. Deze waren geraamd op circa € 400.000.

Dat betreft het vervangen van de gehele fundering, het verplicht verwijderen alle keukens, badkamers en tussenwanden op de begane grond en terugplaatsen daarvan alsmede alle andere benodigde werkzaamheden. Om het complex daarbij te verduurzamen van het huidige energielabel E/G naar B vraagt een investering van circa € 160.000.

Het gaat om aanzienlijke investeringen, waarbij de DAEB huurpotentie zeer beperkt is. Ter vergelijking: De WOZ waarde bedraagt € 628.000. Daarbij blijft het, ondanks alle investeringen, een oud complex en een Gemeentelijk Monument. De komende 10 jaar zou er nog € 97.000 aan regulier planmatig onderhoud moeten plaatsvinden. Het complex is daarnaast in 2006 verbouwd ten behoeve van clusterverhuur, waardoor het zich niet optimaal leent voor reguliere individuele verhuur via Woningnet. Het complex past niet goed in de vastgestelde doelportefeuille.

### **Besluit tot verkoop**

Na zorgvuldige afweging heeft ZVH dan ook besloten de 9 lege objecten complexmatig te verkopen. De verkoopopbrengst zal worden ingezet ter verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen en de realisatie van nieuwbouwwoningen ten behoeve van de sociale verhuur. De verkoopopbrengst is ingerekend voor begrotingsjaar 2019.

### **Objecten**

Alle eenheden zijn heden leeg. Gelet op de WWS punten, gaat het in beginsel om 9 DEAB woningen, waarvan 1 te liberaliseren maisonnette. De woningen zijn nimmer ter beschikking geweest via het reguliere woonverdeelsysteem. De verkoop van deze 9 objecten is reeds ingerekend in de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Zaanstad

### **Verkoopproces**

Voor de verkoop zijn eerst relevante woningcorporaties benaderd. Dat heeft 1 eindbieding opgeleverd, welke 64% van de taxatiewaarde bedroeg. Dat was geen optie.

Daarop is, net als bij complex Keplerstraat, een openbare verkoopinschrijving georganiseerd. De inschrijving is 12 juni jl. gesloten en heeft 6 biedingen opgeleverd. De hoogste bieding is zeer aantrekkelijk voor ZVH en gedaan door de heer I. Moens uit Zaandam.

De integriteit van de koper is voor ZVH een belangrijk aandachtspunt. Daarom dient de koper nog een Verklaring Omtrent Gedrag te overleggen. Dat lijkt in het geval van de heer Moens kansrijk. De financiële goedgeedheid is reeds gecontroleerd en akkoord bevonden.

### **Gunningsbesluit**

ZVH heeft 27 juni jl. besloten het complex te gunnen aan de hoogste bidder, de heer I. Moens uit Zaandam voor € 1.000.000 kosten koper. Hiervoor heeft nog een gesprek plaatsgevonden met de heer Moens. Koper is van plan het complex te renoveren met behoud van het originele karakter. Daarbij wordt ook de fundering aangepakt. Een goede relatie met de buurt en toekomstige huurders (nette HBO studenten en expats) is ook een belangrijk uitgangspunt voor koper.

In de koopakte zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen. Zo dient koper over een Verklaring Omtrent Gedrag te beschikken. Deze verklaring wordt verstrekt door het ministerie van Veiligheid en Justitie en is daarmee een waarborg voor integriteit. De verklaring wordt zo snel mogelijk aangevraagd door koper.

De koper dient het complex minimaal 7 jaar voor verhuur beschikbaar te houden en mag in deze periode ook niet uitpenden. Bij verhuur geldt de IVBN gedragscode voor goed verhuurgedrag. Daarnaast geldt er een anti-speculatiebeding. Laatstgenoemde zaken zijn via een kettingbeding vastgelegd in de akten en daarmee ook op een eventuele rechtsopvolger van toepassing.

Het Ministerie (ILENT) zal de voorgenomen verkoop toetsen en bij akkoord toestemming voor de verkoop geven.

Overdracht staat gepland voor december 2019.

### **Vraagstelling**

Conform de Woningwet is een zienswijze van de Huurdersbelangenvereniging benodigd, welke positief dient te zijn, om goedkeuring voor de verkoop te verkrijgen van het Ministerie.

Ik vraag u dan ook uw zienswijze schriftelijk, net als voor complex Kepperstraat, zo snel als mogelijk, doch uiterlijk 30 juli 2019 schriftelijk kenbaar te maken.

### **Vragen?**

Voor vragen, opmerkingen en/of een toelichting op deze brief, kunt u contact opnemen met Willem van Doodewaard van de afdeling Verkoop, te bereiken op telefoonnummer (075) 68 117 78 of via email [w.van.doodewaard@zvh.nl](mailto:w.van.doodewaard@zvh.nl).

Met vriendelijke groet,  
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm  
Directeur-bestuurder