

Beantwoording schriftelijke vragen artikel 47 Reglement van Orde

Kenmerk van de vraag : 22-27
Datum indienen vraag : 28 september 2022
Naam vraagsteller : Dhr. H.K. Speulman (namens PvdA en GroenLinks)
Portefeuillehouder : Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Ambtenaar : Mevr. D. Kuipers
Datum akkoord college : 25 oktober 2022
Zaak- en stuknummer : Z2022-03016/S2022-17651

Underwerp

Situatie rondom de verkoop van het complex 'Herbranda' te Buitenpost

Op 28 september hebben de fracties van PvdA en GroenLinks schriftelijke vragen gesteld over "Situatie rondom de verkoop van het complex 'Herbranda' te Buitenpost". Hieronder vindt u de vragen en de reactie van het college:

Ynlieding

In mei van dit jaar startte het in Arnhem gevestigde bedrijf ABC Capital met de verkoop van het complex 'Herbranda' aan de Voorstraat in Buitenpost. Volgens informatie op de website van ABC Capital is het in 1956 gebouwde complex gesitueerd op een ruim perceel van circa 1,8 hectare. Het complex bestaat uit 24 eengezinswoningen en een dienstencentrum (woonbestemming) en wordt omgeven door een ruim opgezette tuin met wandelpaden, grote vijvers en zitbanken.

Volgens ABC Capital bieden de 24 tweekamerwoningen huisvesting aan personen van 45 jaar en ouder. "De gebruiksoppervlakte van de woningen varieert van 39 m² tot 45 m², met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van circa 44 m². De gemiddelde maandhuur bedraagt circa € 335,- per woning."

"Het dienstencentrum is gesitueerd in het midden van het perceel. Het gebouw heeft een verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 704 m². Ondanks de woonbestemming is het dienstencentrum in de afgelopen decennia in gebruik geweest als dagbesteding. Tot 2021 was het verhuurd aan een zorginstelling. Momenteel wordt het complex tijdelijk gebruikt door leegstandbeheerder CareX."

Volgens ABC Capital wordt het dienstencentrum op het moment van overdracht leeg opgeleverd. "Naast doorexploiteren is het complex eveneens geschikt voor herontwikkeling, mede door de oudere bebouwing en het ruim opgezette perceel in combinatie met de ligging tussen het treinstation en het centrum. In verschillende documenten benoemt de gemeente het woningcomplex Herbranda als een geschikte locatie voor herontwikkeling. Uit correspondentie met de gemeente blijkt dat deze wens nog steeds actueel is."

Voor zover ons bekend konden tot en met woensdag 29 juni 2022, 12:00 uur biedingen op het complex worden uitgebracht.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het complex 'Herbranda' zal worden verkocht aan 'de hoogste bidder', of is het reeds verkocht. Voor zover wij weten is het complex eigendom van Woonzorg Nederland en treedt ABC Capital op als adviseur en begeleider van de dispositie van het vastgoed.

Woonzorg Nederland is als toegelaten instelling overeenkomstig de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTiV 2015) en de Wet op het overleg huurders verhuurder gehouden aan voorschriften alvorens tot verkoop kan worden overgegaan.

Het een en ander geeft ons, mede als vervolg op eerdere schriftelijke vragen van onze zijde over de toekomstige bestemming van het complex, aanleiding tot de volgende vragen.

1. Is het juist dat Woonzorg Nederland eigenaar is van het betreffende complex, en dat deze organisatie voornemens is om het gehele complex aan een commerciële investeerder te verkopen (of reeds heeft verkocht)?
2. Heeft Woonzorg Nederland de woningen eerst te koop aangeboden aan de huurders?
3. Heeft Woonzorg Nederland de woningcorporaties SWA en WoonFriesland in de gelegenheid gesteld om een bod uit te brengen? Zo ja, heeft een van deze woningcorporaties of beiden hiervan gebruik gemaakt?
4. Zo ja, waarom is het bod van deze woningcorporatie(s) door Woonzorg Nederland afgewezen?
5. Zo nee, wat heeft u ondernomen om ervoor te zorgen dat dit wel gebeurde?
6. Welke voorwaarden heeft u aan Woonzorg Nederland gesteld bij de verkoop van het complex? En heeft u deze voorwaarden vastgelegd in prestatieafspraken?
7. Heeft u maatregelen getroffen, en zo ja welke, om ervoor te zorgen dat de verkoopopbrengst van dit complex weer in Achtkarspelen wordt geïnvesteerd?
8. Op welke wijze zijn de huurders, hun bewonerscommissie of huurdersorganisatie conform de eerdergenoemde 'Wet op het overleg huurders verhuurder' in de gelegenheid gesteld advies over deze voorgenomen verkoop bekend te maken en op welke wijze is Woonzorg Nederland met dit advies omgegaan?
9. Indien de verkoop/koop inmiddels reeds heeft plaatsgevonden: welke afspraken heeft Woonzorg Nederland met de kopende partij gemaakt om ervoor te zorgen dat de rechten van de sociale huurders worden gewaarborgd, zoals bijvoorbeeld gematigd huurbeleid, maatregelen ter bevordering van energiebesparing en waarborgen van rechten bij voorgenomen nieuwe investeringen of desinvesteringen (sloop) door de nieuwe eigenaar?
10. Welke afspraken heeft Woonzorg Nederland met de kopende partij gemaakt (of zal zij maken) om ervoor te zorgen dat aanbod betaalbare sociale huur (onder de grenzen voor huurtoeslag) op deze locatie behouden blijft?
11. Is de informatie die ABC Capital op haar website verstrekt met betrekking tot het standpunt c.q. de zienswijze van de gemeente Achtkarspelen juist en volledig?
12. Bent u van mening dat (artikel 23 lid a BtiV 2015) het belang van de volkshuisvesting in Achtkarspelen is gediend met deze verkoop?
13. Heeft u een advies uitgebracht aan het ministerie ten aanzien van deze verkoop (overeenkomstig artikel 23 lid d BtiV 2015)? Zo ja, wat was de strekking van dit advies?
14. Op welke wijze bent u voornemens om toezicht te houden op de rechten van de (veelal) kwetsbare huidige huurders?
15. Bent u bereid om ons (actief) op de hoogte te houden van het vervolg van deze procedure?
16. Kunt u ons een afschrift doen toekomen van het advies aan de minister en de reactie van de minister op dit advies?

Reaksje kolleezje

1. Dit is correct.
2. Het complex is in juli 2021 aangeboden aan alle corporaties die actief zijn in woningmarktregio Buitenpost alsook de categorale corporaties. Alleen Stichting Woningbouwvereniging Achtkarspelen (SWA) heeft in eerste instantie interesse getoond, maar dit heeft uiteindelijk niet tot verkoop geleid.

3. Het is verplicht om DEAB woningen ¹ bij verkoop aan te bieden aan andere toegelaten instellingen en in het openbaar aan andere gegadigden in Nederland. Vanuit SWA is een voorstel voorgelegd aan Woonzorg, welke niet geaccepteerd is door Woonzorg Nederland.
4. SWA heeft geen bieding gedaan op complex Herbranda maar heeft aangegeven het complex te willen aankopen op basis van ruil waarbij de marktwaaarde van het complex Herbranda wordt verrekend met de marktwaaarde van de ruilportefeuille en het verschil wordt uitbetaald. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met SWA. Zij waren niet bereid om hun bieding te wijzigen naar een financiële bieding (dus niet zijnde een ruil). De gesprekken over de verkoop van Herbranda aan SWA zijn daarna in goed overleg beëindigd als dus Woonzorg.
5. Niet van toepassing, zie vraag 3.
6. Een gemeente heeft naast het afgeven van een zienswijze geen formele rol bij de verkoop van DEAB woningen. Het college heeft deze zienswijze onlangs afgegeven en is via de LIS met uw raad gedeeld. Kernwaarden zijn o.a. behoud binnen de sociale huur, de zorgcomponent en behoud van de huurvoorwaarden.
7. Woonzorg Nederland is een landelijke organisatie. De opbrengsten zullen ingezet worden voor nieuwe investeringen die passend binnen haar doelstellingen in de sociale doelgroep in Nederland.
8. Alle procedures conform de 'Wet op de overleg huurders verhuurder' en de Woningwet zijn gevolgd. Dit complex heeft geen bewonerscommissie, daarom is aan de huurdersorganisatie haar zienswijze gevraagd. De huurdersorganisatie heeft een positieve zienswijze afgegeven. Vanwege de beperkte interesse van de huurders om hun eigen woning te kopen is het verkoopproces voortgezet. De bewonersconsulente van het complex is actief betrokken geweest bij het verkoopproces en was het eerste aanspreekpunt voor de huurders bij eventuele vragen.
9. De onderstaande afspraken hebben betrekking op de verkoop van wooncomplex Herbranda:
 - De koper is gehouden aan de gedragscode huurwoningen van de IVBN – vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland - en de IVBN Code of Ethics en heeft in de koopovereenkomst verklaard het complex als een goed verhuurder te exploiteren en te onderhouden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt en het beheer van de verhuurde woningen adequaat te organiseren en voeren;
 - De koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de tot het complex behorende woningen gedurende een periode van zeven jaar, ingaande op de overdrachtsdatum, te verhuren aan particuliere huurders. Voordat de periode van zeven jaren is verstreken is koper niet bevoegd de individuele woningen behorende tot het complex uit te ponden.
 - Met deze verkoop worden alle rechten terzake de per overdrachtsdatum lopende huurovereenkomsten aan de koper overgedragen.
10. Zie vraag 9.
11. De verwoording van deze informatie door ABC Capital in de bedoelde aanbieding is hun interpretatie. Zowel vanuit Woonzorg Nederland en andere partijen zijn er in het verleden vragen gesteld over de mogelijkheid om te komen tot een herontwikkeling van de locatie. Op informatieverzoeken is aangegeven dat er ruimte is voor mogelijke herontwikkeling met in achtneming van de aanwezige waarden zoals openheid en behoud van de noordelijke groenstructuur. Als belemmering is aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Tot een concreet verzoek voor beoordeling en besluitvorming door het college danwel uw raad is het tot op heden niet gekomen.
12. Het college is van mening dat behoud van deze woningen binnen de sociale huur belangrijk is en heeft dit standpunt ook opgenomen in haar zienswijze. Wettelijk geldt instandhoudingstermijn van 7 jaar.
13. De zienswijze wordt rechtstreeks gedeeld met Woonzorg Nederland. Woonzorg levert de stukken aan richting de Autoriteit Wonen, die vervolgens ook haar toestemming voor de verkoop moet verlenen.
14. Zie ook vraag 9; indien de gemeente signalen ontvangt dat deze voorwaarden geschonden worden dan zal de gemeente – daar waar (juridisch) mogelijk – actie op ondernemen.

¹ DEAB: dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

15. Wanneer er relevante ontwikkelingen zijn wordt uw raad daar via de gebruikelijke wegen van op de hoogte gebracht.
16. Zie vraag 13.

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong dhr. mr. O.F. Brouwer