

Rijnhart Wonen
t.a.v. Hr. R.Adema
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Betreft: Advies Herijking Verkoopbeleid september 2018

Geachte heer Adema, beste Remko,

U heeft ons advies gevraagd op de herijking van het Verkoopbeleid september 2018, wij willen u hier graag in adviseren. Hieronder ziet u een opsomming van onderdelen waarop wij een advies willen geven.

Beschermingsclausule

Allereerst willen we aangeven dat wij blij zijn met uw wijziging om ervoor te zorgen dat (buitenlandse) beleggers ontmoedigd worden door het opnemen van de clausule in de koopakte dat zelfbewoning voor minimaal één jaar verplicht is en dat verhuur, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan is. Dit sluit aan op onze visie om zoveel mogelijk betaalbare woningen binnen het bereik van de primaire en secundaire doelgroep te behouden. Het weerhouden dat relatief goedkope woningen opgekocht worden en de woonprijzen nodeloos opgedreven worden is een streven dat wij toejuichen.

Terughoudend verkoopbeleid

Tegelijkertijd willen wij u met klem verzoeken een zeer terughoudend verkoopbeleid te blijven voeren. De Huurderij heeft als uitgangspunt de omvang van de sociale eengezinshuurwoningen in Zoeterwoude-Dorp en Rijndijk niet te laten slinken. Om invulling te geven aan deze terughoudendheid hebben we een aantal voorstellen om het verkoopbeleid te herijken:

- Verkoop alleen die woningen waarvan de huur boven de aftoppingsgrenzen ligt, zodat de kernvoorraad behouden blijft;
- Verkoop alleen die woningen waarvan in hetzelfde woonblok al een verkoop heeft plaatsgevonden, zodat niet-verkochte woonblokken als geheel voor de sociale verhuur beschikbaar blijven. Dit is ten gunste van de doelmatigheid als er onderhoud gepleegd wordt. Het zorgt er ook voor dat er minder overleggen met VVE's hoeven plaats te vinden. Tot slot zorgt het voor eenheid in het straatbeeld qua onderhoud van woningen.

- Als er verkocht wordt: investeer in nieuwbouw, zodat de omvang van de sociale voorraad gelijk blijft;
- Verminder het aantal eengezinswoningen uit Zoeterwoude-Dorp en Rijndijk die verkoop gelabeld zijn.

De reden hiervoor is dat De Huurderij passende eengezinswoningen in de portefeuille wil behouden. Passend bij de omvang van een gezin, of een gezin in wording. Dit sluit aan bij uw toewijzingsbeleid om grotere woningen toe te wijzen aan meerpersoons-huishoudens. Ook gezinnen met een kleine portemonnee willen wonen in een huis met een tuin. Het argument dat er nieuwbouw voor teruggebouwd wordt, vindt de Huurderij niet toereikend. Immers, als grotere woningen zijn verkocht, worden er kleinere woningen voor teruggebouwd, om te voorkomen dat er een te grote onrendabele top op de nieuwbouw komt. In deze tijd van schaarste op de woningmarkt hebben we te maken met sterk stijgende kosten. Zoals u zelf merkt stijgen de prijzen nog steeds van de grond, bouw materiaal en arbeid. Van de verkoopwaarde van de oude woningen kunnen geen vergelijkbare woningen qua oppervlakte meer teruggebouwd worden.

De Huurderij is het dus niet eens met uw standpunt dat we in Zoeterwoude beschikken over "te grote en te dure" woningen. Wij adviseren u: Koester ze!

- De Huurderij zou graag actief mee willen denken bij een herijking van de verkoop gelabelde woningen, om zo versnippering van het bezit tegen te gaan.

Ad 2.5 Planmatig onderhoud en verduurzaming

Bij het derde punt staat dat bij verkoop aan zittende huurders van Rijnhart Wonen de woning verkocht kan worden op basis van: taxatiewaarde + 100% vastgestelde onderhoudskosten en/of verduurzaming. Stel dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Dit zal door middel van een bouwkundig rapport vastgesteld moeten worden. In het stappenplan A ontbreekt deze stap in het proces. Het rapport zal stap 5 of 6 moeten worden. In het stappenplan van verkoop van een mutatie woning is deze stap wel opgenomen (zie blz. 8, bijlage B). Aansluitend zal een nieuwe vraagprijs bepaald moeten worden of afspraken gemaakt moeten worden over hoe dit achterstallig onderhoud aangepakt zal worden.

Ad 2.7 Koopakte en leveringsakte

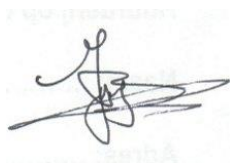
De verkoop en eigendomsoverdracht vindt verplicht plaats via notaris Bakker & Neve.

Waarom is hier geen vrije keuze in voor de koper? Het betreft namelijk bestaande bouw, dan is er keuzevrijheid voor een notaris volgens Vereniging Eigen Huis. (bron:

<https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/overdracht/wat-gebeurt-er-tijdens-de-overdracht/de-notaris>)

Wij adviseren dan ook hierin vrije keuze te respecteren van de koper.

Met vriendelijk groeten namens de Huurderij,



Jacinta Boere,
Voorzitter