

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Lusan Korten-Kavelaars (0495-575518 / 06 - 47779477)	DJ-1156929
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1156923
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Onderhoud en verhuur woningen Beekstraatkwartier

Voorstel

1. Akkoord te gaan met het voorstel om bij slechtere staat van de woning geen nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd aan te gaan maar een gebruiksovereenkomst voor bepaalde tijd.
2. Akkoord te gaan met het voorstel om de woningen met een gebruiksovereenkomst te onttrekken aan de wachtlijst en de toekenning van de woning via OCSW/WIZ en / of Wonen Limburg te laten plaatsvinden.
3. Akkoord te gaan met het bijstellen van de huurprijs van de woningen bij een toename van technische slijtage van de woning met als gevolg een verminderde technische staat van onderhoud.
4. Akkoord te gaan met het voorstel om in gesprek te gaan met de huurders met een overeenkomst voor onbepaalde tijd over vervangende woonruimte.

Inleiding

De Hegstraat en de Hogesteenweg zijn onderdeel van het gebied bekend onder de naam Beekstraatkwartier. Beekstraatkwartier is een strategisch gebied binnen de gemeente Weert waarvoor een gebiedsontwikkeling gepland is. Ontwikkelingen en acties van sociaal, ruimtelijk en civieltechnische aard worden steeds bekeken vanuit het gegeven dat er een gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden.

Concreet betekent dit dat voor de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg, die in het bezit zijn van de gemeente Weert, in de meerjarige onderhoudsplanning rekening is gehouden met behoud van de woningen voor de middellange termijn.

De gebiedsontwikkeling wordt in 2021 na vaststelling van de strategische visie opgepakt. Het cyclisch onderhoud is op deze verandering in termijn niet aangepast waardoor voor een aantal woningen binnenkort het einde van de technische levensduur bereikt wordt.

Beoogd effect/doel

Weert, 30 september 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, ni.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 27 oktober 2020

Nummer: 6

De secretaris,

Een duidelijk beleid betreffende het onderhoud en het gebruik van de woningen in het Beekstraatkwartier in relatie tot de technische staat van de individuele woningen en de toekomstige gebiedsontwikkeling.

Argumenten

1.1 Huurovereenkomst geeft meer onderhoudsverplichtingen

Voor een aantal woningen in het Beekstraatkwartier is het einde van de technische levensduur nagenoeg bereikt. Het onderhoud dat moet worden uitgevoerd om verwijtbare gebreken en onvolkomenheden te voorkomen wordt hierdoor steeds ingrijpender en kostbaarder. Het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden is financieel, mede gezien de tijdelijkheid van de woningen, niet verdedigbaar.

Bij het afsluiten van een gebruiksovereenkomst is de eigenaar niet gebonden aan wettelijke verplichtingen betreffende eigenaarsonderhoud. Het onderhoudsplan van de woning wordt volledig afgeschaald. De bewoonbaarheid en veiligheid van de woning blijft gewaarborgd.

1.2 Gebruiksovereenkomst biedt kansen bij een urgent huisvestingsprobleem

Doordat er alleen nog maar tijdelijke overeenkomsten voor de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg gesloten worden is er sprake van een vlotte doorstroom. Bij het toekennen van een woning wordt de wachtlijst op volgorde van inschrijven afgehandeld. Echter, in het geval dat er sprake is van een urgente situatie dan kan toekennen van een woning met een gebruiksovereenkomst in het Beekstraatkwartier hier uitkomst bieden.

2.1 Toewijzingsbeleid via OCSW/WIZ en / of Wonen Limburg

Vanuit OSCW / WIZ (armoedebeleid, opvang en aanpak schulddienstverlening) is er veel contact met Wonen Limburg. De mensen met financiële problemen die bij OCSW bekend zijn, zijn ook aangemeld bij Wonen Limburg. Daarnaast heeft Wonen Limburg ook een totaal beeld van de woningzoekenden. De voorkeur is de toewijzing van woningen in het Beekstraatkwartier aan te laten sluiten bij het toewijzingsbeleid van Wonen Limburg, hierbij rekening houdend met het gegeven dat de woningen in de basis zeer geschikt zijn voor tijdelijke huisvesting van (eenouder) gezinnen. De samenwerking met Wonen Limburg moet nog verder worden uitgewerkt. Wanneer er niet kan worden aangesloten bij het toewijzingsbeleid van Wonen Limburg dan zal toewijzing via OCSW / WIZ plaatsvinden.

3.1 Afwijkende staat van onderhoud

Momenteel zijn een aantal woningen die in aanmerking komen voor een gebruiksovereenkomst verhuurd. De woningen verkeren in verhuurbare staat. De technische staat van de woningen is echter wel minder dan de overige woningen. De slechtere algemene onderhoudsconditie van de woning rechtvaardigt een korting op de huurprijs. De korting is afhankelijk van de technische staat en beperkte gebruiksmogelijkheden van de woning.

4.1 Verplichtingen bij huurovereenkomst onbepaalde tijd

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan de eigenaar een beroep doen op herontwikkeling van de woning of eigen gebruik van de woning. Er zijn een aantal verplichtingen zoals het vergoeden van verhuiskosten, herinrichtingskosten en voorzien in een vervangende woonruimte. Ook moet de opzegging tijdig plaatsvinden. Door nu actief met de huurders in gesprek te gaan is er meer tijd om een passende vervangende woonruimte te vinden.

4.2 Actief informeren en tijdig op zoek gaan naar vervangende woonruimte

Door de huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd nu al te informeren over de toekomstige ontwikkelingen kan actief worden gestart met het zoeken naar

vergelijkbare vervangende woonruimte. De kans dat er een passende woonruimte wordt gevonden is dan groter vanwege de langere tijdspanne.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Maatschappelijke onrust

De indruk kan ontstaan dat we als gemeente onderdak aanbieden in huizen die eigenlijk niet bewoonbaar zijn. Dat is niet waar. De huizen waarvoor een gebruiksovereenkomst wordt afgesloten zijn prima bewoonbaar. Het onderhoudsregime van de woning wordt echter volledig afgeschaald. Hierdoor zal er geen onderhoud meer worden uitgevoerd aan de woning en kan hierop ook geen aanspraak worden gemaakt. De veiligheid en bewoonbaarheid blijven gewaarborgd. Het staat de gebruiker vrij om de gebruiksovereenkomst te beëindigen.

2.1 Bezwaar op het afwijken van de volgorde van de wachtlijst

Er kan bezwaar komen van de mensen op de wachtlijst voor een woning in het Beekstraatkwartier omdat zij ook in aanmerking willen komen voor een gebruiksovereenkomst. Door toekenning van een woning met een gebruiksovereenkomst via Wonen Limburg en / of OCSW / WIZ te laten lopen wordt dit probleem voorkomen.

3.1 Bewuste schade om verlaging van de huurprijs te kunnen afdwingen

Woningen waarvoor geen nieuwe huurovereenkomst meer wordt afgesloten, maar waarvoor wordt overgestapt op een gebruiksovereenkomst kunnen in aanmerking komen voor een korting op de huurprijs als gevolg van de algemene technische staat van onderhoud van de woning. Dit kan voor huurders aanleiding zijn om opzettelijk schade toe te brengen aan de woning. Met als doel een korting op de huurprijs te kunnen afdwingen. Het risico wordt klein geacht. Bovendien is er een schouw geweest waarin de technische stand van zaken is opgenomen. Het is de bedoeling dat dit jaarlijks gebeurt. Er kan worden vastgesteld wanneer er sprake is van opzettelijk toegebrachte schade (ontstaat ineens) en technische slijtage (langzaam proces).

4.1 Gebiedsontwikkeling

Wanneer de gebiedsontwikkeling door omstandigheden of andere keuzes vertraging oploopt kan dit reacties geven voor het actieve beleid op beëindiging van de huurovereenkomsten. Het is zaak om helder te communiceren over de stappen die gevolgd gaan worden. Gesprekken gaan plaatsvinden vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling waarbij wordt ingezet op beëindigen van de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Op deze manier kan slagvaardig en flexibel worden gehandeld bij het realiseren van de gebiedsontwikkeling.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing op dit voorstel. Wel is het zo dat bij het overgaan naar een gebruiksovereenkomst voor een woning de huurinkomsten van deze woning komen te vervallen. Daar staat ook een vermindering aan onderhoudskosten tegenover. Per saldo heeft het overstappen op een gebruiksovereenkomst een negatief effect op de exploitatie vastgoed. Via de reguliere P&C-cyclus zal hiervan melding worden gemaakt.

Duurzaamheid

Met het in stand houden van de mogelijkheid tot bewoning van de huizen in het Beekstraatkwartier ná einde technische levensduur, wordt aan mensen in een kwetsbare positie de ruimte geboden om tegen lagere huurlasten tijdelijk te wonen. Zo krijgen ze ademruimte, hetgeen zal bijdragen aan het herstel van hun zelfredzaamheid. Daarmee draagt dit voorstel bij aan de effecten zoals door de raad vastgelegd in het sociaal beleid.

Uitvoering/evaluatie

Na instemmen van uw college met de voorstellen zal het team Vastgoed actief inzetten op de uitvoering van de voorstellen. Huurders zullen worden benaderd voor een gesprek en de voortgang blijft bewaakt. Een evaluatie zal plaatsvinden op het moment dat het projectenbureau actief aan de slag gaat met de gebiedsontwikkeling.

Communicatie/participatie

Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd worden middels een persoonlijke brief geïnformeerd over de huidige ontwikkelingen. Ook de bewoners met een eigen woning worden middels een brief geïnformeerd. Afdeling vastgoed gaat contacten aan met Wonen Limburg in de zoektocht naar passende vervangende woonruimte.

Overleg gevoerd met

Intern:

Nicole Beelen, Afdeling Ruimte en Economie
Henk Beelen, Afdeling Ruimte en Economie
Leon Heesen, Afdeling Concern Staf
Henk Creemers, Afdeling Ruimte en Economie
Tanja van Duuren, Afdeling OCSW
Saskia Doek, Afdeling OCSW
Nancy Peeters, Afdeling WIZ

Extern:

-

Bijlagen:

Geen