



Afdeling	: R&E – Vastgoedbeheer & Grondzaken	B&W-voorstel: DJ-2672580
Naam opsteller voorstel	: Martijn Smolenaers M.Smolenaers@weert.nl, 0495575727	Zaaknummer: 2525832
Portefeuillehouder	: R.J.H. (Raymond) Vlecken	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verhuren van de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg op grond van de Leegstandwet.

Voorstel

1. Intrekken van het besluit 'Onderhoud en verhuur woningen Beekstraatkwartier' van 27 oktober 2020;
2. In te stemmen met het verhuren op grond van de Leegstandwet van de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg;
3. Kennis te nemen van het beperkte budget om de woningen te onderhouden;
4. Mandaat, volmacht en machtiging te verlenen aan de teamleider van Team Vastgoedbeheer & Grondzaken om de huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet van de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg af te sluiten en te ondertekenen.

Inleiding

De Hegstraat en Hogesteenweg zijn onderdeel van het strategische project Beekstraatkwartier. Beekstraatkwartier is een gebied binnen de gemeente Weert waarvoor een mogelijke gebiedsontwikkeling gepland staat. Binnen dit gebied heeft de gemeente het merendeel van de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg in eigendom. Deze woningen zijn in het verleden verworven om meer regie te hebben bij de gebiedsontwikkeling. Op 3 oktober 2024 heeft de gemeenteraad middels een principebesluit gekozen om scenario 3 'sloop en nieuwbouw' nader uit te werken. Dit scenario dient het komende jaar voorbereid en uitgewerkt te worden, waardoor het slopen van de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg nog zeker enkele jaren op zich laat wachten en niet per direct plaats zal vinden.

De gemeente mag woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden, op basis van de Leegstandwet aaneensluitend verhuren voor maximaal zeven jaar. Deze periode is verstrekt in 2021 en daarom heeft uw college in 2020 ingestemd met het B&W-voorstel 'onderhoud en verhuur woningen Beekstraatkwartier' (27 oktober 2020).

Daarnaast is per 1 juli de Wet Vaste Huurcontracten van kracht waardoor het verstrekken van tijdelijke huurovereenkomsten niet meer mogelijk is. Alleen vaste huurcontracten, tijdelijke huurcontracten (voor uitzonderingsdoelgroepen) en verhuur van de woningen op grond van de Leegstandwet zijn toegestaan.

Voorgesteld wordt om alle woningen, inclusief de eventueel nog te verwerven woningen, op basis van de Leegstandwet te verhuren. Dit mag voor maximaal zeven jaar. Voor elke afzonderlijke woning verstrekt het college een vergunning op grond van de Leegstandwet. Bij verhuur op grond van de Leegstandwet gelden geen

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 29-10-2024

Nummer: 14

De Secretaris,

onderhoudsverplichtingen voor de eigenaar. De huurders zijn verantwoordelijk voor het onderhoud, maar daar staat in verhouding een lage huur voor de woning tegenover. Met een minimaal instandhoudingsniveau kunnen woningen overigens niet oneindig geëxploiteerd worden en dit mag ook niet verwacht worden van de huurders die er (komen te) wonen. Als vastgoedeigenaar dienen we op een gegeven moment rekening te houden met de woonbaarheid en leefbaarheid van de woningen en de veiligheid en gezondheid van de bewoners. Door het minimale instandhoudingsniveau te blijven nastreven komen bovengenoemde aspecten mogelijk in het gedrang. Daarnaast zijn de kosten voor groot onderhoud momenteel niet gebudgetteerd in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) vanwege de gedachte dat deze woningen al enige tijd geleden gesloopt zouden worden.

Doel(en)

De woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg te verhuren op grond van de Leegstandwet.

Resultaten

De woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg worden bij einde of opzegging van de huidige huurovereenkomsten omgezet naar huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet.

Activiteiten

Het aanvragen van vergunningen en sluiten van overeenkomsten op grond van de Leegstandwet zodat de woningen zo lang mogelijk verhuurd kunnen blijven.

Argumenten

1.1 Het besluit van 2020 is juridisch niet meer toepasbaar.

Met de wetswijzing van 1 juli Wet Vaste Huurcontracten mogen voor woningen, op enkele uitzonderingen na, alleen vaste huurcontracten worden verstrekt. In het besluit van 2020 is verouderde wet- en regelgeving als uitgangspunt genomen. Daarnaast gaat het besluit van 2020 uit van huurprijzen op basis van WWS-punten. Het is niet wenselijk om een huurprijs op basis van het WWS-puntenstelsel te vragen gezien de huidige staat van de woningen. Ook beslispunt 2 van het besluit in 2020 vervalt, want er zijn geen verdere afspraken gemaakt over een wachtlijst met OCSW/WIZ en/of Wonen Limburg. Dit is ook niet mogelijk omdat er al een wachtlijst is. Het besluit van 2020 kan daarom volledig ingetrokken worden.

2.1 Overeenkomst op basis van Leegstandwet stagneert het project Beekstraatkwartier niet.

Bij een overeenkomst op grond van de Leegstandwet gelden de normale huurbeschermingsregels niet. Daarnaast gelden korte opzegtermijnen en kunnen de overeenkomsten tijdig opgezegd worden, zodat de overeenkomsten de gebiedsontwikkeling van Beekstraatkwartier niet tegenhouden. Het stopzetten van een overeenkomst wordt altijd tijdig gecommuniceerd met de huurder.

2.2 Er zijn geen onderhoudsverplichtingen.

Artikel 16 van de Leegstandwet geeft aan dat de reguliere onderhoudsverplichtingen van de eigenaar niet van toepassing zijn op woningen die onder de Leegstandwet verhuurd worden. Dit betekent dat de eigenaar niet gebonden is aan de standaardverplichtingen voor onderhoud en reparaties die anders wel zouden gelden.

2.3 Wachtlijst voor de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg.

Ook in Weert is de druk op de woningmarkt hoog. De woningen zijn voorlopig nog woonbaar en kunnen urgente woningzoekende helpen om een tijdelijke huisvesting te vinden. Deze personen kampen met een urgente (privé)situatie waardoor zij dringend op zoek zijn naar woonruimte.

3.1 *Geen budget voor groot onderhoud woningen.*

Voor de in totaal 15 woningen is een budget gereserveerd van €96.230,- per jaar. Dit budget is alleen toereikend voor het (minimaal) instandhoudinghouden van de woningen. Grotere onderhoudswerkzaamheden vallen hier niet onder. In Q1 en Q2 van 2025 vinden er inspecties plaats bij de woningen om de staat van onderhoud van deze woningen te bepalen en om te bepalen wat er nodig is voor het uitvoeren van groot onderhoud. Als uit deze inspecties blijkt dat de huidige staat van onderhoud voor risico's rondom de bewoonbaarheid zorgt en het huidige budget is niet toereikend genoeg om dit op te lossen, dan worden de financiële consequenties (verder toegelicht onder kanttekeningen en risico's) te zijner tijd voorgelegd in een separaat voorstel aan uw college.

4.1 *Mandaatbesluit voor huurovereenkomsten Hegstraat en Hogesteenweg.*

Met het verhuren van de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg is er sprake van twee rechtshandelingen: het verlenen van de leegstandvergunning op grond van de Leegstandwet en het aangaan (en ondertekenen) van de overeenkomsten. Het afdelingshoofd van R&E heeft momenteel alleen het mandaat om vergunningen op grond van de Leegstandwet te verlenen. Er is geen mandaat geregeld voor het sluiten en ondertekenen van de huurovereenkomsten. Om te voorkomen dat de overeenkomsten steeds naar uw college dienen te gaan, wordt voorgesteld om de teamleider van Vastgoedbeheer & Grondzaken te mandateren c.q. te machtigen om deze overeenkomsten op grond van de Leegstandwet af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat geldt enkel voor de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg. Omdat het verstrekken van een huurovereenkomst minder zwaar weegt dan het verstrekken van een leegstandvergunning is er een verschil in mandatering aangebracht in managementniveau.

Kanttekeningen en risico's

Relatie met de gebiedsontwikkeling Beekstraatkwartier.

De woningen binnen het Beekstraatkwartier zijn verouderd en toe aan een (grootschalige) onderhoudsbeurt. In afwachting van een definitieve scenariokeuze voor het project is besloten om deze onderhoudsbeurt niet uit te voeren en uit te stellen totdat definitief duidelijk is wat er met de woningen gedaan wordt. De besluitvorming rondom de ontwikkeling van Beekstraatkwartier laat langer op zich wachten dan verwacht, waardoor het uitstellen van de opknapbeurt resulteert in een slechtere staat van onderhoud van de woningen. Met het huidige beperkte budget kunnen voor nu alleen noodzakelijke reparaties en inspecties uitgevoerd worden. Het risico dat groot onderhoud nodig is om de bewoonbaarheid, en dus staat van onderhoud van de woningen, te blijven garanderen neemt toe.

Met het opstellen van het nieuwe meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2026 t/m 2030 vinden er daarom ook inspecties plaats bij deze woningen. Na de inspecties (medio 2025) zal geconcludeerd worden wat financieel nodig is om de woningen in een redelijke staat van onderhoud te onderhouden tot aan de start van de gebiedsontwikkeling. Deze financiële consequenties zullen te zijner tijd aan uw college worden voorgelegd. Dit financiële risico dient niet onderschat te worden, want de terugverdientijd van groot onderhoud ligt waarschijnlijk minstens rond de tien jaar. Als er ook nog rekening gehouden dient te worden met verduurzamen van de woningen vanwege de ambitie om in 2030 aardgasvrij/proof te zijn, dan loopt de terugverdientijd snel op tot 25 jaar. Dit houdt in dat de investering voor groot onderhoud niet volledig afgeschreven of terugverdiend kan worden.

Bewoonbaarheid van de woningen hebben invloed op het stadsgezicht.

Als gemeente willen we zo lang mogelijk een bijdrage leveren aan het voorkomen van de krapte op de woningmarkt door deze woningen te verhuren, maar als de staat van onderhoud van de woningen het punt bereikt dat de woningen niet meer bewoonbaar zijn, dan is het niet redelijk om hier mensen te huisvesten. Als dit punt bereikt wordt en de woningen nog niet gesloopt zijn, dan zullen de woningen dichtgetimmerd moeten worden om de gevolgen van leegstand (brandveiligheid, kraak e.d.) te voorkomen. De gevolgen van leegstand kan de ontwikkeling van Beekstraatkwartier stagneren. Het dichttimmeren van leegstaande woningen is een aanzienlijke risico voor het stadsgezicht.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het verhuren van de woningen op grond van de Leegstandwet resulteert in minder inkomsten voor de gemeenten en minder uitgaven voor onderhoudskosten. De verminderde inkomsten zijn te laag om toekomstige (grote) onderhoudswerkzaamheden te bekostigen.

Personele gevolgen

De overeenkomsten worden opgesteld door team Vastgoedbeheer & Grondzaken. Dit besluit heeft verder geen personele gevolgen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Sven Geraets – Assetmanager

Dennis Stultiëns – Bouwkundig Medewerker

Iris Weekers – Medewerker Transacties

Paul Verhappen – Senior Projectleider

Nina Adzic – Jurist

Anne Schmidt – Concern Jurist

Tonio Vervoordeldonk – Teamleider Vastgoedbeheer & Grondzaken

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Communiceren via de TILS.

Planning

De woningen worden op grond van de Leegstandwet verhuurd. In 2025 vinden er inspecties plaats om de staat van onderhoud te bepalen. Na de inspecties wordt, indien nodig, advies gegeven over noodzakelijke onderhoud aan de woningen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

B&W Besluit verhuur Hegstraat Hogesteenweg (van 2020).

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, nl.:

Beslissing d.d.: 27 oktober 2020

☐ Niet akkoord

☒ Gewijzigde versie

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.

Kantttekeningen 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