

Eigenaren flat
Henri Dunantstraat 1-349

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Bestuurscentrum
Lindeplein 1
Telefoon
(045) 5276555
Fax
(045) 5299879
E-mail
Gemeente@brunssum.nl
Internet
<http://www.brunssum.nl>
Bank
NL68BNGH0285001523
i.n.v. Gemeente Brunssum
BIC-code: BNGHNL2G

Datum 3 september 2020

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk 1001848/1010269

Bijlage(n)

Onderwerp informatiebrief eigenaren flat Henri Dunantstraat 1-349

Geachte eigenaar,

In onze stadsdeelvisie Brunssum Noord is geconstateerd dat de gevolgen van het dalende inwonertal in onze gemeente zich vooral manifesteren in de goedkope koopsector. Met name de Lemmender met veel gelijke flats blijkt kwetsbaar. In de jaren na de economische crisis van 2009 was er sprake van sterk dalende verkoopprijzen, de waarde daalde tussen 2011 en 2015 met circa 20%. Velen van u kwamen "onder water" te staan: de hypotheek was hoger dan de waarde van uw woning. Hierdoor werd verhuizen moeilijk, nam onderverhuur in de flat toe.

Markt is verbeterd, kwetsbaarheid blijft

In de afgelopen jaren heeft de woningmarkt zich hersteld en zijn de verkoopprijzen weer aangetrokken. Desalniettemin blijft de kwetsbaarheid bestaan. Uw flat is inmiddels bijna 50 jaar oud en zal de komende decennia forse investeringen vragen voor vernieuwing en verduurzaming. De vraag is of deze investeringen, als ze al mogelijk zijn, zich terugverdienen met de toekomstige verkoopprijzen. De eigenaren in uw flat wonen er gemiddeld circa 15 jaar. Dit betekent dat grote investeringen met een afschrijvingstermijn van 20 jaar en langer, problematisch zijn. Dit nog afgezien van de kosten voor het opvangen van bouwtechnische verouderingen en vernieuwing van installaties (asbest?).

Binnen het samenwerkingsverband Stadsregio Parkstad Limburg is op basis van prognoses over de te verwachten bevolkingskrimp in de komende jaren, de vraag aan de orde gekomen hoe het woningaanbod meer marktconform te krijgen is. Daarbij is het uit de markt nemen van enkele complexen nader onderzocht. Voor Brunssum is daarvoor de flat Het Bentjen geselecteerd om op termijn uit de markt te nemen. Op basis van een studie (businesscase) en met de nodige bijdragen van Rijk (€ 2.470.000.=) Provincie (€ 1.100.000), Stadsregio Parkstad Limburg (€ 720.000.=), Gemeente Brunssum (€ 650.000.=) en Woningcorporatie Weller (€ 260.000.=) lijkt dit ook financieel haalbaar.

Stadsregio Parkstad Limburg Hoe dit te realiseren?

Een mogelijkheid daartoe is dat een woningcorporatie de appartementen binnen uw complex de komende 20 jaar opkoopt om deze vervolgens te verhuren. Wanneer (bijna) alle appartementen kunnen worden aangekocht zullen zij het complex slopen.

Wij hebben Weller gevraagd dit proces te begeleiden. Onze bedoeling is dat Weller de woningen tegen actuele marktwaarde koopt op het moment dat u daartoe bereid bent en daarna verhuurt. Als

alle woningen aangekocht zijn wordt de flat, naar verwachting rond 2040, gesloopt. Wij hebben Weller gevraagd omdat uw flat, net als de overige flats in de Lemmender, begin jaren '70 door Weller is gebouwd. Zij kent de plussen en minnen van de flats als geen ander en heeft lange tijd de VvE van uw flat ondersteund.

Alles overwegende zijn wij tot de conclusie gekomen dat dit voor alle partijen de beste optie zou zijn en willen wij die weg dan ook inslaan. Dat betekent dat u 20 jaar de tijd heeft om uw eigendom aan Weller te verkopen. Daarbij bestaat dan de mogelijkheid om uw aan Weller verkochte appartement van Weller terug te huren zodat u daar gewoon de komende 20 jaar kunt blijven wonen zolang u dat wenst.

Voor alle duidelijkheid: u bent nooit verplicht om op enig moment aan Weller te verkopen.

Wat betekent dit nu voor u?

Als de gemeenteraad instemt met deze visie en Weller ons verzoek accepteert kunt u de komende 20 jaar gewoon in de flat blijven wonen. Als eigenaar of als huurder van Weller, omdat Weller de woningen na verkoop gaat verhuren tot het moment van sloop. Ook particuliere verhuurders kunnen hun appartement(en) blijven verhuren. Als u nu of in de toekomst wilt verkopen weet u zeker dat dit mogelijk is, ongeacht wat er in de toekomst met de flat gebeurt. Als u verkoopt bent u bevrijd van de lasten van toekomstige investeringen. Bovendien is Weller als sociale verhuurder, partner van de gemeente in de wijkvernieuwing in Brunssum en heeft ervaring met aankoop en verhuur van particuliere woningen.

Waarom hoort u dit nu pas?

Zoals hiervoor aangegeven is een plan als dit alleen haalbaar met de nodige geldelijke steun van andere overheden. Pas in mei werd dit concreet voor wat betreft het aandeel van de rijksoverheid (in het kader van de Regiodeal) en konden verdere stappen worden gezet. Uiteindelijk kon het bestuur en de voorzitter van de Vergadering van Eigenaars daardoor pas op 2 september jl. over dit voornemen worden geïnformeerd. Om het proces rond de subsidieverkrijging voor het eind van dit jaar te kunnen afronden is besluitvorming door de Raad op 22 september a.s. noodzakelijk. Met deze brief willen wij de eigenaren voorafgaande daaraan hierover informeren.

Hoe nu verder?

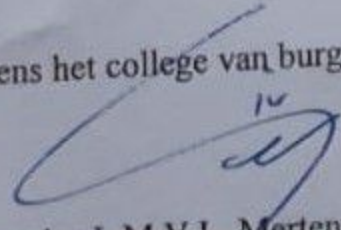
De bedoeling is dat de gemeenteraad op 22 september a.s. een besluit neemt over het voorstel om Weller een financiële bijdrage te verstrekken voor aankoop en sloop van uw flat. In die periode zal ook Weller een besluit nemen over onze uitnodiging om het aankoopproces te begeleiden. Zodra het besluit is genomen krijgt u meer gedetailleerde informatie hoe het gaat verlopen. Er komt een uitvoeringsteam onder leiding van een extern deskundige die de situatie in Brunssum goed kent. Het bestuur van de VvE zal worden uitgenodigd hieraan deel te nemen. Ingeval de VvE hiertoe besluit kunnen in de uitvoering de wensen van de eigenaren die de VvE vertegenwoordigt, nadrukkelijker kunnen worden betrokken. Het team organiseert als eerste stap informatiebijeenkomsten voor kleine groepen, bijvoorbeeld per galerij, waar u terecht kunt met al uw vragen. Op basis van de uitkomsten van deze overleggen gaat het team een uitvoeringsplan maken. In dit plan wordt vastgelegd hoe de aankoop exact gaat verlopen en wat daarbij de spelregels zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de goede ervaring die elders zijn opgedaan.

Tenslotte

Wij begrijpen dat dit voornemen veel vragen oproept en onzekerheid geeft. Toch meenden wij er goed aan te doen u alvast nu, ruim voorafgaand aan de raadsbehandeling, te informeren. Meer informatie als in deze brief kunnen wij op dit moment niet geven omdat het uitvoeringsplan nog opgesteld moet worden.

Als u vragen heeft over deze brief dan kunt u contact opnemen met de gemeentelijke coördinator M. Sloen per telefoon 045-5278651 of per e-mail michel.sloen@brunssum.nl

Namens het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,


wethouder J. M.V.L. Mertens