

Onderwerp: FW: Beantwoording technische vragen - Valkenburcht

Onderstaand vinden jullie de beantwoording van de technische vragen van PRD van 7-1-2024 over Valkenburcht.

Vraag 1:

“Hoe verloopt toewijzing van de nieuwe appartementen aan huidige bewoners? Gemeente of Vivare kan hier een neutrale en toezichhoudende rol in hebben”

Antwoord:

Dit is nog niet afgesproken tussen verhuurder, huurder en eigenaren van appartementsrechten. Gezien het een private partij betreft hebben wij hier wettelijk geen rol in. We nemen dit wel mee in de gesprekken met de nieuwe ontwikkelaar. Indien hierover afspraken worden gemaakt kunnen wij u daarover informeren.

Vraag 2:

“Wat als een of van de huidige bewoners niet wil verhuizen? Moeten er mensen gedwongen verhuizen?”

Antwoord:

Een huurder of individuele eigenaar (met een stemrecht binnen de VvE) is sterk beschermd. Het VvE besluit om over te gaan tot sloop en nieuwbouw moet erg goed onderbouwd worden én doorgaans op basis van unanimiteit. Indien er geen unanimiteit wordt behaald binnen de VvE, kan de VvE proberen via de rechter een vervangende machtiging te krijgen. De rechter zal de belangen van alle betrokkenen, inclusief huurders, zorgvuldig afwegen. Zonder rechterlijke machtiging kan het besluit niet worden uitgevoerd. Zelfs als de sloop wordt toegestaan, blijven huurders beschermd (met minimaal verhuisvergoeding en passende vervangende woonruimte).

In dit plan zullen we d.m.v. een anterieure overeenkomst afdwingen dat huurders binnen het plan een passende vervangende woonruimte aangeboden krijgen tegenover dezelfde totale kosten als voor de verhuizing. Dit is overigens ook altijd het uitgangspunt geweest van de verhuurder en de VvE. Het kan zijn dat een eigenaar of huurder daarvan af wil zien, of een ander soort woning in het plan wil bewonen (bijv. groter of kleiner). In dat geval moeten daar individueel afspraken over gemaakt worden.

Vraag 3:

“Mogen kinderen (uit deze gemeente) van huurders eventueel gebruik maken van het huuraanbod als een huurder overlijdt?”

Antwoord:

De erfgenamen van een huurder erven, aangezien dit een woning betreft, niet de huurovereenkomst en de bijhorende rechten en verplichtingen (uitgaande van de situatie dat er geen medebewoner is van de betreffende woning). De gemeente heeft hier dus geen rol en/of taak in. Dit staat partijen vrij om hier privaat afspraken over te maken.

Vraag 4:

“De ontwikkeling cq het maken van plannen kan nog jaren duren. Wordt er voorkomen dat de huidige Valkenburcht verpauperd? Er zijn is nú al sprake van achterstallig onderhoud laat staan als er de komende jaren niets meer aan gedaan wordt. Volgens de wet goed verhuurder schap is de eigenaar verplicht tot onderhoud.”

Antwoord:

De gemeente kan niet door genoemde Wet goed verhuurderschap handhaven op de staat van het onderhoud.

Wij hebben wel een Meldpunt Goed Verhuren waar huurders zich kunnen melden, maar de staat van het onderhoud van het vastgoed is daarbij niet een expliciet onderdeel én wordt ook niet door de wet afgedwongen. Het meldpunt kan wel helpen bij inzicht inzake servicekosten (het is de verhuurder niet toegestaan om servicekosten in strijd met de wet in rekening te brengen).

Vraag 5:

“Neemt u dit ook mee in de gesprekken en worden wij en/of de bewoners hiervan op de hoogte gesteld?”

Antwoord:

Uitgaande dat de staat van het onderhoud met deze vraag bedoeld wordt; Ja dit wordt meegenomen in de gesprekken. Indien daar afspraken over worden gemaakt kunnen wij u daarover informeren. Maar principieel ligt hier de verantwoordelijkheid bij de huurder/huurdersvereniging om afspraken te maken met de verhuurder (en de VVE), eventueel d.m.v. een rechterlijke procedure.

Met vriendelijke groet,

Liesanne van den Brink | Raadsadviseur | Griffie
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag



Gemeente Renkum
Telefoon (026) 33 48 111
Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Bezoekadres Generaal Urquhartlaan 4, Oosterbeek
www.renkum.nl

Voor digitale communicatie gelden er regels. Kijk hiervoor op www.renkum.nl/digitaal