

**WONINGSTICHTING SWZ****POSTADRES**

Postbus 40040
8004 DA Zwolle

BEZOEKADRES

Galvaniweg 2
8013 RG Zwolle

T 038 468 01 23

F 038 468 01 80

E info@swz.nl

www.swz.nl

Gemeente Zwolle
College B&W
Mevrouw N. Vedelaar
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

datum: 23 mei 2017

ons kenmerk: 043.17

betreft: zienswijze scheidingsvoorstel SWZ DAEB en niet-DAEB

Beste mevrouw Vedelaar, beste Nelleke,

In juni vorig jaar hebben wij van u een positieve zienswijze ontvangen op ons scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB. Wij hebben vervolgens het scheidingsvoorstel per 1 januari 2017 ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op 4 mei 2017 hebben wij van de Aw een voorlopig oordeel ontvangen. Hieruit blijkt dat ons voorstel niet geheel aan alle criteria voldoet en wij moeten dit aanpassen. Daarbij dienen wij ook een nieuwe zienswijze van de gemeente te vragen.

Uiterlijk 1 juli 2017 moeten wij een definitief voorstel indienen bij de Aw.

De criteria waaraan SWZ niet voldoet zijn:

- De solvabiliteit voldoet niet aan de minimale norm van 40%. (In ons ingediende voorstel bedroeg de solvabiliteit 39,5%). Dit zullen wij in het definitief in te dienen voorstel bij de Aw per 1 juli 2017 aanpassen, zodat op dit punt aan het gestelde criterium wordt voldaan. Dit punt heeft geen gevolgen voor de door de gemeente Zwolle afgegeven zienswijze op ons concept scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB.
- De overheveling van 14 DAEB-woningen, in gemengde complexen naar niet-DAEB woningen. Deze 14 woningen zijn om volkshuisvestelijke (met name hoge WOZ-waarden) of om bedrijfsmatige redenen (versnipperd bezit en voldoende volume niet-DAEB-bezit) omgezet naar niet DAEB-woningen. Deze 14 woningen zitten in onze verkoopselectie en worden bij mutatie uitgepond. Zowel in ons conceptvoorstel aan de gemeente als het voorstel per 1 januari 2017 aan de Aw heeft SWZ aangegeven dat mochten deze woningen niet kunnen worden verkocht, ze niet zullen worden geliberaliseerd, maar sociaal verhuurd. Volgens de Aw voldoen we hiermee niet aan de regelgeving met betrekking tot het niet-DAEB-bezit. Voor de niet-DAEB tak gelden namelijk marktconforme kaders en moeten de woningen bij verhuur geliberaliseerd worden. Overigens ging het in ons conceptvoorstel om 16 woningen in plaats van 14; 2 woning zijn inmiddels verkocht.

Z.O.Z.

Ons voorstel

Ons voorstel is om de tekst in ons scheidingsvoorstel onder hoofdstuk 3.3 keuze SWZ op pagina 11 aan te passen.

- De tekst: "Dit betekent overigens niet dat wij deze woningen gaan liberaliseren" helemaal weg te laten.
- De zin "De woningen zijn in eerste instantie voor verkoop bestemd en worden anders sociaal verhuurd." te wijzigen in "De woningen zijn in eerste instantie voor verkoop bestemd en worden anders geliberaliseerd verhuurd."

Strikt genomen betekent deze wijziging dat wij de woningen alleen gaan liberaliseren als de woningen niet verkocht kunnen worden. In onze optiek is dit een theoretische benadering. Het betreft hier woningen waarvan wij overtuigd zijn dat we ze kunnen verkopen

Het conceptscheidingsvoorstel met voorgaande tekstwijziging en de adressen van de betreffende woningen sturen wij als bijlage mee bij deze brief.

Vriendelijk verzoek

Voor 1 juli 2017 moet SWZ het definitieve scheidingsvoorstel indienen bij de Aw, waarbij ook om een nieuwe zienswijze van de gemeente Zwolle wordt gevraagd. Wij verzoeken u vriendelijk voor 19 juni 2017 te reageren op deze brief.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Mathilde Grootjans (maandag tot en met donderdag via ☎ (038) 468 01 43 of per mail mgrootjans@swz.nl) of Johan Jans (maandag tot en met donderdag via ☎ (038) 468 01 10 of per mail: jjans@swz.nl).

Met vriendelijke groet,



Monique Boeijen

directeur-bestuurder

bijlage: 1) Lijst met woningen die van DAEB naar niet-DAEB gaan (1 pagina)

2) Aangepast scheidingsvoorstel (25 pagina's)

bijlage 1

Lijst met woningen die van DAEB naar niet-DAEB gaan:

cpl 151	Van Cuylenburchstraat 8	EGW
	Hardesteinstraat 12	EGW
	Ten Oeverstraat 16	EGW
	Ten Oeverstraat 20	EGW
	Ten Oeverstraat 28	EGW
	Van Cuylenburchstraat 2	EGW
	Van Cuylenburchstraat 6	EGW
	Ten Oeverstraat 88	EGW
	Ten Oeverstraat 108	EGW
cpl 165	Zinniaweg 2	EGW
	Zinniaweg 10	EGW
	Zinniaweg 8	EGW
	Zinniaweg 12	EGW
cpl 174	Geleen 9	App.