

**Leefomgeving, Wonen en Economie**

Raadhuislaan 2, Oss

Telefoon 14 0412

Fax [0412] 64 26 05

E-mail [gemeente@oss.nl](mailto:gemeente@oss.nl)[www.oss.nl](http://www.oss.nl)

Postbus 5

5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
16 april 2025		Team Wonen/LWE	
Onderwerp			
Woningen Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat			

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeer ik u over het gesprek met betrekking tot de huurwoningen in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat dat heeft plaatsgevonden tussen gemeente, Semper en NMG.

**Wat is de aanleiding voor deze informatie?**

U heeft mij in de commissievergadering van 20 maart 2025 verzocht in gesprek te treden met de eigenaar en verhuurder van meerdere woningen in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat in Oss. Dit gesprek tussen vertegenwoordiger namens de eigenaar Apricot Real Estate 18 (Semper Wonen), beheerder (NMG) en gemeente Oss heeft inmiddels plaatsgevonden. In dit gesprek zijn door de gemeente de volgende onderwerpen met betrekking tot de woningen in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat geagendeerd:

- De leegstand van meerdere woningen;
- Klachten die zijn binnengekomen over de kwaliteit van onderhoud;
- Twijfels bij huurders over de toegekende energielabels aan de woningen.

**Wat is de kernboodschap?**

Het gesprek met de vertegenwoordiger van de eigenaar en beheerder van de betreffende panden in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat was positief. De indruk is dat de partijen zich inspannen om eventuele klachten van huurders serieus op te pakken en dat er een goede

verklaring is voor het aantal woningen dat de laatste maanden heeft leeggestaan. Hieronder wordt nader ingegaan op de onderwerpen die in het gesprek zijn besproken.

### *Leegstand*

De woningen in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat zijn sinds eind 2024 in eigendom en beheer gekomen van de betreffende partijen. Deze woningen maken onderdeel uit van een grotere portefeuille van circa 3.000 woningen in Nederland die van eigenaar zijn gewisseld. De wisseling van eigenaar maakt het eenvoudiger voor zowel huurders als gemeente om met deze partij in gesprek te gaan als hier aanleiding voor is. De nieuwe eigenaar van de portefeuille heeft tijd nodig gehad om te bepalen hoe zij met delen van de portefeuille wil omgaan. Inmiddels is er een keuze gemaakt om bepaalde woningen in de portefeuille voor verhuur te behouden en om bepaalde woningen te verkopen.

Naast de benodigde periode om de beheerstrategie te bepalen was er in de periode rondom de overname van de woningportefeuille sprake van aanhoudende onzekerheid over indexering van huurprijzen. Gedurende de overdracht is de verhuur stil komen te staan wat ertoe heeft geleid dat er meerdere woningen tijdelijk leeg hebben gestaan. De partijen zijn zich ervan bewust dat dit niet wenselijk is gezien het grote aantal woningzoekenden.

In het gesprek is ook het toekomstperspectief van de woningen aan de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat binnen de portefeuille ter sprake gekomen. De eigenaar van de panden geeft aan de woningen geleidelijk te willen verkopen als een huurcontract wordt beëindigd. Deze keuze heeft geen gevolgen voor de huidige huurders van de betreffende woningen. De verkoop van woningen zorgt ervoor dat er meer betaalbare koopwoningen worden toegevoegd aan de wijk. Hiermee wordt de diversiteit in het woningaanbod vergroot.

### *Klachten onderhoud en beheer*

Er zijn in de periode sinds de overname van de portefeuille circa 65 meldingen binnengekomen bij de beheerder die betrekking hebben op de staat van woningen. Door de beheerder wordt aangegeven dat het overgrote deel van deze meldingen zijn gemaakt door twee huurders. De eigenaar en beheerder geven aan de meldingen serieus op te pakken, maar benadrukt ook dat huurders verantwoordelijk zijn voor goed huisvaderschap van de woningen. Zo kunnen veel meldingen die betrekking hebben op vochtproblematiek bijvoorbeeld worden voorkomen door de woning op de juiste manier te ventileren en te verwarmen. De beheerder zegt toe om reparatieverzoeken die binnenkomen op te pakken. De gemeente monitort deze toezegging door klachten die binnenkomen bij de huurcommissie in de gaten te houden.

### *Energielabels*

Een bewoner van de Van Anrooijstraat heeft een onderzoek uit laten voeren naar het energielabel van de woning. Het onderzoek toont aan dat de woning energielabel 'G' heeft, terwijl de beheerder stelt dat de betreffende woning energielabel 'C' of 'D' heeft. Ik heb de beheerder en eigenaar om opheldering gevraagd over dit verschil in energielabels.

Naar aanleiding van de signalen heeft de beheerder door meerdere bureaus onderzoeken uit laten voeren naar de energielabels van vier woningen binnen de portefeuille. De beheerder geeft aan dat elk van deze onderzoeken aantoont dat er sprake is van een energielabel 'C' of 'D'. De betreffende onderzoeken zijn openbaar en voor iedereen in te zien.

### **Wat zijn de gevolgen?**

Naar aanleiding van het gesprek dat heeft plaatsgevonden en de toezeggingen van de eigenaar en beheerder die daarin zijn gedaan, is er geen aanleiding voor verdere acties richting eigenaar, beheerder of de huurders van de betreffende woningen aan de Van Anrooijstraat en de Wagenaarstraat.

### **Wat is het vervolg?**

De beheerder geeft aan dat zij meldingen en reparatieverzoeken van huurders serieus nemen en oppakken. De eigenaar zet in op de verkoop van woningen die vrijkomen na beëindiging van de huurcontracten. De gemeente monitort via de huurcommissie de afhandeling van klachten die door huurders worden ingediend. Het gesprek dat heeft plaatsgevonden en de afspraken die zijn gemaakt leiden ertoe dat is voldaan aan toezegging '25-013', die voortkomt uit de Adviescommissie Ruimte van 20 maart 2025.

Hoogachtend,



S. van den Bergh  
Wethouder Wonen

---

**Samenvatting** (=korte inhoud)

Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen gemeente, eigenaar (Semper) en beheerder (NMG) over de woningen in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat. In het gesprek is gesproken over leegstand, onderhoud en de energielabels die zijn toegekend aan de woningen. Met het gesprek en de afspraken die zijn gemaakt is voldaan aan de toezegging die is gemaakt in de Adviescommissie Ruimte van 20 maart 2025 (25-013).