



Artikel 41 vragen over plotselinge huuropzegging aan een aantal huurders in de Leeuwerikstraat en Merelstraat door woningcorporatie BrabantWonen

Een aantal huurders met een vast huurcontract in de Merelstraat en Leeuwerikstraat in de Osse Vogelwijk heeft een botte aangetekende brief ontvangen van BrabantWonen waarin de huur wordt opgezegd. Daarbij hanteert BrabantWonen een zakelijke toon die niet past bij een sociale woningbouwcorporatie. De huurders moeten voor 1 juni aangeven of ze wel dan niet akkoord gaan met de huuropzegging. Uiterlijk per 15 oktober moeten zij de woning hebben verlaten.

De huurders zijn erg geschrokken en van de kaart door de harteloze handelwijze van BrabantWonen. Hierover hebben wij de volgende vragen aan het college.

1. Sinds wanneer bent u op de hoogte van de brief met de plotselinge huuropzegging?¹
2. Heeft BrabantWonen met de wethouder of ambtenaren overleg gehad of heeft er afstemming plaats gevonden over de brief met de huuropzegging voordat deze brief op 14 april werd bezorgd?
3. Is de brief met medeweten van de gemeente verstuurd?
4. Wat is uw oordeel over de brief qua toonzetting? Vindt u deze niet bot en getuigen van weinig empathie voor de huurders?
5. Vindt u het acceptabel dat BrabantWonen een dergelijke brief stuurt die door de huurders als intimiderend wordt ervaren? Kunt u dit toelichten?
6. Zou het niet van meer respect richting de huurders getuigen als BrabantWonen de uitkomst van de bodemprocedure die bij de Raad van State loopt, zou afwachten? Als u dit niet vindt, kunt u dit dan toelichten?
7. Kunt u aangeven of het wettelijk allemaal klopt wat BrabantWonen aangeeft?
8. Wat vindt u van de stelling in de brief dat de proceskosten en buitengerechtelijke kosten voor rekening van de huurder komen? Is dit niet gewoon onjuist en intimiderend naar de huurders toe?
9. Wat zijn de rechten van de huurders die aangeven dat zij hun woning niet willen verlaten en een voorstander zijn voor renovatie van de Merelstraat en de Leeuwerikstraat?
10. Klopt het dat huurders door de versnelde afbraakplannen van hun huurwoningen sowieso twee keer moeten verhuizen als ze interesse zouden hebben in de woningen die gerealiseerd gaan worden aan de Spoorlaan?
11. Bent u bereid BrabantWonen tot de orde te roepen en te bewegen zich meer als een sociale verhuurder op te stellen? Zo neen, waarom niet?
12. Wilt u de vragen een voor een beantwoorden?

Namens de fractie van de SP

Henk van Gerven

¹ Zie bijlage

**AANGETEKEND**

klantnummer
contractnummer
datum 11 april 2025
onderwerp Huuropzegging
contactpersoon

Geachte

U woont in een woning in de Vogelbuurt die gaat plaatsmaken voor nieuwbouw. In de Bewonersverhuisregeling is afgesproken dat de huur uiterlijk zes maanden voor de beoogde sloopdatum wordt opgezegd. Dat moment is nu aangebroken.

In deze brief leest u wat dit voor u betekent, wat u nu moet doen en wat wij voor u kunnen betekenen.

Waarom wordt de huur opgezegd?

Binnenkort starten we met de nieuwbouw van fase 1. Het eerste blok komt aan de Spoorlaan. Blok twee en drie grenzen aan het park, maar de nieuwbouw overlapt tevens de plaats waar nu uw woning staat. Om blok twee en drie te kunnen bouwen, moeten we daarom de woningen aan de Leeuwenikstraat 33 t/m 45 (oneven nummers) en Merelstraat 2 t/m 36 (even nummers) tijdig slopen. Daarvoor moeten wij verschillende voorbereidingen treffen, zoals de woningen ongeschikt maken voor beschermde diersoorten. Daar starten wij in oktober 2025 mee.

Wat betekent dit voor u?

Volgens de afspraken in de Bewonersverhuisregeling zeggen wij nu de huur van uw woning formeel op met een opzegtermijn van 6 maanden. Dat betekent dat uw woning op 15 oktober 2025 leeg en vrij van bewoning moet zijn. De reden voor deze huuropzegging is 'dringend eigen gebruik'. Dit is een officiële term die aangeeft dat BrabantWonen de woning nodig heeft.

Hoewel dit een noodzakelijke stap is voor de toekomst van de buurt, begrijpen we dat dit voor u en uw naasten een periode van onzekerheid kan zijn. Daarom doen we ons best om dit voor u zo duidelijk en soepel mogelijk te laten verlopen.

Wat moet u nu doen?

Om de huur te kunnen beëindigen, hebben wij uw schriftelijke akkoord nodig.

- Bij deze brief ontvangt u een antwoordformulier. Hierop geeft u aan of u akkoord gaat met de huuropzegging.
- Stuur het formulier vóór 1 juni 2025 terug in de bijgevoegde antwoordenvolp. Een postzegel is niet nodig.

Wat gebeurt er als u niet akkoord gaat?

Als wij uiterlijk 1 juni geen akkoord van u ontvangen, of als u aangeeft dat u het er niet mee eens bent, dan moeten wij naar de rechter. BrabantWonen zal dan de kantonrechter verzoeken om de huurovereenkomst te beëindigen. Dit brengt kosten met zich mee. De proceskosten en buitengerechtelijke kosten zijn voor uw eigen rekening.

Dat is iets wat we natuurlijk liever voorkomen. Daarom staan wij voor u klaar om uw vragen te beantwoorden en u te ondersteunen bij het vinden van een nieuw thuis.

Nog geen andere woning gevonden?

Heeft u nog geen andere woning gevonden? Dan is dit het moment om actief op zoek te gaan. U kunt gebruik maken van uw sloopurgentie en reageren op woningen via www.thuispoort.nl.

Wij weten dat het lastig kan zijn om een passende woning te vinden. Daarom gaan wij u daar de komende periode bij helpen:

- Wij gaan u ondersteunen via actieve bemiddeling. We zoeken dan samen met u naar een geschikte woning van BrabantWonen. Binnenkort nemen wij contact met u op om uw woonwensen te bespreken.
- Let op: als u drie keer een geschikte woning die wij u aanbieden weigert, vervalt uw recht op actieve bemiddeling. U kunt dan alleen nog reageren via Thuispoort. Bovendien kan BrabantWonen de kantonrechter vragen om het huurcontract te ontbinden.
- Bij alle woningaanbiedingen geldt dat we 'passend' moeten toewijzen. Dat betekent dat u alleen woningen mag huren die passen bij uw gezinssamenstelling en inkomen. Zorg er daarom voor dat uw gegevens in Thuispoort kloppen. Zo kunnen wij u goed helpen en krijgt u de juiste woningen te zien.

Vragen?

We begrijpen dat dit geen gemakkelijke brief is om te ontvangen. Het vooruitzicht om uw woning te moeten verlaten kan veel vragen en zorgen oproepen. Daarom staan we voor u klaar.

Heeft u vragen over deze brief of behoefte aan meer uitleg? Of wilt u uw persoonlijke situatie bespreken? Neem dan contact op met onze bewonersbegeleider [REDACTED]. Zij is van maandag tot en met donderdag bereikbaar via [REDACTED]. Wij helpen u graag. In de bijlage vindt u alvast het antwoord op enkele vragen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Manager klantinformatiecentrum en verhuur

Bijlagen

- 1) Vraag en antwoord
- 2) Antwoordformulier huuropzegging
- 3) Antwoordenvelop



Bijlage 1

Vraag en antwoord

Waarom zegt BrabantWonen de huur op?

BrabantWonen heeft een sloopbesluit genomen voor uw woning. In de Bewonersverhuisregeling is afgesproken dat u met voorrang kunt reageren op woningen die aangeboden worden via Thuispoort. Als het een half jaar vóór de sloopdatum nog niet gelukt is om een andere woning te vinden, zegt BrabantWonen de huur op. Ook dat staat in de Bewonersverhuisregeling. Omdat wij in oktober 2025 beginnen met de voorbereidingen voor de sloop, zegt BrabantWonen uw huur op met ingang van 15 oktober 2025.

Wat wordt bedoeld met actieve bemiddeling?

Bij actieve bemiddeling helpt BrabantWonen huurders om een woning te vinden. Zij biedt de huurder dan zelf een passende woning aan.

Mag ik de aangeboden woning weigeren?

Ja, u mag de aangeboden woning weigeren. Maar als u drie passende aanbiedingen heeft geweigerd, kan BrabantWonen de kantonrechter vragen om het huurcontract te ontbinden. De kantonrechter beoordeelt dan ook wat uw verdere rechten zijn.

Heb ik recht op vergoeding van de verhuiskosten als ik een woning accepteer via actieve bemiddeling?

Ja, u heeft dan gewoon recht op de eenmalige verhuiskostenvergoeding en alle andere vergoedingen uit de Bewonersverhuisregeling. De verhuiskostenvergoeding bedraagt op dit moment € 7.673,-.

Mag ik ook nog zelf reageren op woningen via Thuispoort?

Ja dat mag. Via Thuispoort heeft u meer keus, omdat u ook op woningen van andere corporaties kunt reageren. Zorg er daarom voor dat uw gegevens in Thuispoort kloppen. Dan krijgt u de juiste woningen te zien. U kunt ook een tipbericht instellen in Thuispoort.

Hoelang blijft mijn urgentie bij Thuispoort nog geldig?

Uw urgentie blijft geldig tot het moment dat u een woning accepteert of het moment dat de huurovereenkomst wordt beëindigd. Als de kantonrechter het huurcontract ontbindt, bepaalt deze of het recht op urgentie blijft bestaan.

Ik heb aangegeven dat ik wil verhuizen naar de nieuwbouw. Hoe gaat het nu verder?

Misschien heeft u al met onze bewonersbegeleider Kim Tromp afspraken gemaakt om te verhuizen naar de nieuwbouw. U mag er van uit gaan dat deze wensen bij ons bekend zijn.

- Wilt u verhuizen naar fase 1? Neem dan contact op met Kim om de afspraken vast te leggen. Let op: ook als u wilt verhuizen naar fase 1 moet u het Antwoordformulier Huuropzegging voor 1 juni naar ons terugsturen!
- Wilt u naar verhuizen naar fase 2? Dan kunt u dat doen via de terugkeerregeling. U moet uw huidige woning dan toch op 15 oktober 2025 verlaten.

Kan BrabantWonen de sloopdatum bepalen terwijl er nog bezwaar loopt tegen het bestemmingsplan?

Sommige bewoners hebben bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan. Toch mogen wij starten met de voorbereidingen voor de sloop en nieuwbouw. Dat zit zo: het sloopbesluit is reeds genomen door BrabantWonen. Dat mogen wij doen omdat wij eigenaar zijn van de woning. De sloop staat los van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad en is op dit moment geldig. Er is wel beroep ingesteld bij de Raad van State, maar er is geen voorlopige voorziening aangevraagd. Daardoor blijft het bestemmingsplan voorlopig van kracht en kunnen vergunningsaanvragen worden getoetst aan dit plan.

Wilt u dit niet? Dan kunt u gebruik maken van uw recht om een voorlopige voorziening aan te vragen. Dit kan alleen als u zelf beroep heeft ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Wanneer begint BrabantWonen met de nieuwbouw?

We starten in juni met de bouw van het eerste blok van fase 1 aan de Spoorlaan.

Bijlage 2

Antwoordformulier t.a.v. [redacted]

Naam

Contractadres : [redacted]

- ☐ gaat/gaan akkoord met het beëindigen van de huurovereenkomst per 15 oktober 2025 van de woning:

(adres)

- ☐ gaat/gaan **niet** akkoord met het beëindigen van de huurovereenkomst van de woning:

(adres)

Ondertekening

De heer
Huurder

Datum:

Wij verzoeken u vriendelijk dit formulier uiterlijk 1 juni 2025 aan ons te retourneren door middel van bijgaande antwoortenvelop – bij voorbaat dank!!

