

Gemeente Oosterhout
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Oosterhout, 19 februari 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 23 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders een raadsvoorstel naar uw raad gestuurd inzake de aankoop van de woning aan de Leijsenhoek 119 te Oosterhout. Zaaknummer van dit raadsvoorstel is 1033087. Korthedshalve verwijzen wij u naar dit raadsvoorstel voor de inhoudelijke onderbouwing van de geplande aankoop.

De betreffende woning is eigendom van Stichting Thuisvester en mag door deze niet zomaar aan de gemeente Oosterhout verkocht worden. De verkoop dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw). Voor de toestemming van de Aw is ook een positieve zienswijze van de huurdersvereniging nodig.

Bij brief van 4 december 2023 heeft Huurders Vereniging Oosterhout (hierna: HVO) een negatieve zienswijze ingediend bij Thuisvester. Kort samengevat is de mening van HVO dat er teveel onzekere factoren zijn om een verkoop van het betreffende pand aan de gemeente te rechtvaardigen. Verkoop leidt tot een leegstand van een aantal jaren met alle gevolgen van dien en gezien de woningnood is dat een ongewenste ontwikkeling.

Citaat uit de brief van 4 december: "HVO erkent dat de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid verbeterd kunnen worden op het kruispunt Leijsenhoek – Abdis van Thornstraat – Veerseweg. Of dit alleen gerealiseerd kan worden door het aanleggen van een extra opstelstrook voor autoverkeer is maar de vraag.

Voor de herontwikkeling van het Amphia terrein is nog geen definitief plan vastgesteld en ook de daarmee samenhangende verkeersafwikkeling is dus nog niet definitief. Vanwege het feit dat de financiële toekomst van de gemeente ongewis is, heeft de gemeente zelf aangegeven dat er een heroriëntatie op geplande projecten gaat plaatsvinden. Het is dus onzeker of en hoe de herontwikkeling van het Amphia terrein gaat plaatsvinden en of er überhaupt middelen zijn om het kruispunt Leijsenhoek – Abdis van Thornstraat – Veerseweg aan te pakken.

Bovendien is het nog niet duidelijk wat er uit de omgevingsdialoog gaat komen. Voor de aanpassing van het kruispunt Leijsenhoek – Abdis van Thornstraat – Veerseweg is deze voor zover bekend (nog) niet opgestart. Herontwikkeling van het genoemde kruispunt is bovendien niet voorzien voor 2026."

Op 28 december 2023 is hierop een reactie gekomen van de gemeente. Kort samengevat is de reactie dat de woning na aankoop gesloopt gaat worden en op geen enkele wijze voor andere doeleinden gebruikt zal worden. De brief heeft zaaknummer 1021301.



Naar aanleiding van deze reactie hebben wij nader onderzoek gedaan. In de Uitvoeringsagenda Mobiliteitsvisie 2022 projectbladen bijlage 1 wordt op pagina 23/24 gesproken over de aanpassing van het kruispunt Leijsenhoek. Letterlijk wordt daar gezegd: “De noodzaak voor een herinrichting van het kruispunt Leijsenhoek hangt nauw samen met het al dan niet realiseren van een OV-hub op het Amphia-terrein. Grootschalige herinrichting kan achterwege blijven als deze OV-hub er komt, waardoor aanzienlijk minder bussen gaan rijden via de Leijsenhoek.”

Ook zijn wij ter plaatse gaan kijken en volgens ons is het eventuele slopen van het pand aan de Leijsenhoek 119 niet eenvoudig, omdat het onlosmakelijk met het pand met nummer 117 verbonden is. In de offerte van het sloopbedrijf zijn de kosten van de bouwkundige voorzieningen om het pand met nummer 117 te behouden niet meegenomen. De sloopkosten zullen dus hoger uitvallen dan nu in het raadsvoorstel is opgenomen.

Ook hebben wij wat buurtbewoners gesproken en die hebben vooral vragen over hoe het er allemaal uit gaat zien, wat de bedoeling is, wat de consequenties zijn voor hun woongenot enz. Kortom zij wisten van niets en uit een omgevingsdialoog kan ook nog een wijziging van plannen voortvloeien.

In het raadsvoorstel is te lezen dat de aanpassing van het kruispunt Leijsenhoek nog niet in de plannen voor de periode tot 2030 is verwerkt. Bovendien staat daar dat een deel van het voorziene programma op de Amphia locatie via het kruispunt ontsloten zal gaan worden. Echter, de ontwikkeling van de Amphia locatie is nog lang niet zeker (zie ook het artikel in BN de Stem van 13 januari 2024).

Tot slot wordt in het raadsvoorstel aangegeven dat de woning aan de Leijsenhoek 119 na aankoop door de gemeente mogelijk gesloopt gaat worden, maar dat het alternatief is om de woning niet te slopen. Bovendien wordt ook als argument gebruikt om nu het pand aan te kopen dat als het pand op een later moment (citaat: “over vijf of tien jaar”) wordt aangekocht, de gemeente meer kosten zal maken.

Inmiddels heeft er op 6 februari 2024 een gesprek plaatsgevonden tussen een medewerker van Thuisvester, de ^{5.1.2,e} (gemeente Oosterhout) en een afvaardiging van HVO. Naar aanleiding van de in dat gesprek gegeven toelichting, de bezichtiging van het betreffende pand en na bestudering van het toegezonden bouwtechnisch keuringsrapport, zijn wij van mening dat het voor Thuisvester financieel niet verantwoord is om het pand aan te houden en voor tijdelijke verhuur geschikt te maken. HVO heeft op 19 februari 2024 een positieve zienswijze afgegeven met betrekking tot de verkoop van het pand Leijsenhoek 119 door Stichting Thuisvester aan de gemeente Oosterhout.

De positieve zienswijze laat onverlet dat wij van mening zijn en blijven, dat er teveel onzekere factoren zijn omtrent de herontwikkeling van het genoemde kruispunt om de urgentie van aankoop van het pand door de gemeente te rechtvaardigen. De onzekerheden leiden tot een leegstand van een aantal jaren met alle gevolgen van dien (wij verwijzen als voorbeeld korthedshalve naar situatie aan de Keiweg) en gezien de woningnood is dat naar onze mening een ongewenste situatie. Indien het pand direct gesloopt wordt, leidt dat tot een jarenlang braakliggend terrein met alle gevolgen die daaraan verbonden zijn. Bovendien zijn de gevolgen van sloop van het pand voor het pand aan de Leijsenhoek 117 ook nog onzeker.



Het leek ons goed om uw raad van onze bedenkingen op de hoogte te stellen.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van HVO

5.1.2,e

Voorzitter

Noot: voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met adviseur van het bestuur van HVO mevrouw
5.1.2,e 5.1.2,e via mail secretariaat@kijkophvo.nl of via telefoonnummer 5.1.2,e

