



Datum: 4 januari 2011
Betreft: Raadsvragen ex art 38 RvO
Onderwerp: (Uit)Verkoop sociale huurwoningen

Geacht College,

De PvdA-fractie verzoekt u om schriftelijke beantwoording van onderstaande vragen conform artikel 38 van het Reglement van Orde.

In de huidige woonvisie en in het coalitieakkoord is afgesproken dat Haarlem inzet op het tenminste in stand houden van de kernvoorraad sociale huurwoningen (op dit moment 18.000 woningen). Wij zien echter dat steeds meer sociale huurwoningen door de corporaties worden verkocht, met name in relatief dure wijken als Zuidwest, Zuiderpolder, Centrum en delen van Haarlem-Noord. Het kabinet heeft bovendien een wetsvoorstel in voorbereiding dat woningcorporaties verplicht om 75 procent van hun sociale woningvoorraad te koop aan te bieden aan huurders. Dit voorstel is vrijdag 23 december besproken in de ministerraad.

De PvdA is bezorgd over het te koop aanbieden van zoveel sociale huurwoningen. Ten eerste dreigt de Haarlemse woningvoorraad hierdoor door de ondergrens van 18.000 sociale huurwoningen heen te zakken, aangezien er door de economische crisis nauwelijks woningen worden bijgebouwd. Ten tweede dreigen de sociale woningen nog verder geconcentreerd te raken in een aantal wijken en leidt het tot 'gespikkeld' woningbezit, wat herstructurering en wijkverbetering moeilijker zal maken. En tenslotte worden hierdoor nog meer woningen te koop aangeboden op een toch al stil gevallen markt, waardoor de koopmarkt nog verder dreigt te stagneren.

Huurders zijn tegen grootschalige verkoop van huurwoningen. Dit bleek onlangs uit een ledenraadpleging van de Woonbond. Ook diverse organisaties zoals het Verwey Jonkers Instituut¹ en Elan Wonen² wijzen op de risico's van de verkoop van woningen voor de leefbaarheid van wijken.

Woningcorporaties zijn nu nog verplicht om de verkoop van een of meer van hun woningen te melden aan de minister van Infrastructuur en Milieu om toestemming te verkrijgen voor verkoop. Indien een woonhuis wordt verkocht aan de huurder/bewoner van het pand, is melding daarvan niet noodzakelijk.

De PvdA hecht grote waarde aan leefbare wijken en voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor Haarlemmers met een laag inkomen in alle Haarlemse wijken. Wij willen daarom graag van het College weten wat precies de situatie is in Haarlem ten aanzien van de verkoop van sociale huurwoningen en op welke wijze de gemeente dit kan beïnvloeden.

De PvdA-fractie wil u hierover de volgende vragen stellen:

Huidige situatie:

1. Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen de Haarlemse corporaties het afgelopen jaar hebben verkocht en wat de voornemens zijn voor de komende jaren?
 - a) Welke woningen in welke wijken zijn de woningcorporaties voornemens te verkopen en wanneer?
 - b) Aan wie willen zij deze woningen verkopen? Huurders of andere kopers?
 - c) Wat is de totale opbrengst die wordt voorzien per woningcorporatie met deze verkoop?

¹ Sociaal beheer in gemengde (koop huur) complexen, Verwey Jonker Instituut, Rotterdam oktober 2011

² Haarlems Dagblad 29 december 2011

2. Hoe verhoudt de verkoopambitie van de Haarlemse corporaties voor de komende jaren zich tot de sociale kernvoorraad van 18.000 woningen? Dreigt het aantal sociale huurwoningen de komende jaren onder deze grens te zakken?
3. Wordt u als college periodiek geïnformeerd over voornemens van woningcorporaties om sociale huurwoningen te verkopen aan huurders en anderen?
4. Wat vindt uw College van de huidige spreiding van woningverkoop over de stad? Is die in overeenstemming met de gemeentelijke ambitie om te streven naar meer gemengde wijken?
5. Hoe kan uw College op dit moment sturen op het aanbod van sociale huurwoningen op wijkniveau?
6. Wij ontvangen uit verschillende wijken signalen dat woningen vaak lange tijd leegstaan voordat ze te koop worden aangeboden. Dat leidt soms zelfs tot hogere servicekosten voor andere huurders, omdat de kosten vaak hoofdelijk worden omgeslagen. Wat is de mening van het College over langdurige leegstand voorafgaand aan verkoop?

De kabinetsplannen:

7. Wat is de mening van uw College over de geplande verplichting voor corporaties om 75 procent van hun woningvoorraad te koop aan te bieden aan zittende huurders?
8. Kunt u aangeven wat u standpunt is als College ten aanzien van 'gespikkeld' woningbezit die ontstaat wanneer in appartementencomplexen wanneer een deel van de sociale huurwoningen wordt verkocht?
9. In hoeverre komt de leefbaarheid van aandachtswijken in gevaar door deze maatregel van het kabinet?
10. In hoeverre ziet u, wanneer de kabinetsplannen doorgaan, nog mogelijkheden voor uw College om te sturen op het aanbod van sociale huurwoningen op wijkniveau?
11. Bent u van plan om, bijvoorbeeld in G30-verband, de bezwaren tegen de kabinetsplannen duidelijk te maken aan kabinet en Tweede Kamer?

Namens de fractie van de PvdA,

Jeroen Fritz en Artie Ramsodit