



Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

de heer J. Fritz
fractie PvdA

Datum 7 februari 2012
Ons kenmerk SZ//2012/8783
Contactpersoon JWH Fontein
Doorkiesnummer 023-0235113620
E-mail j.fontein@haarlem.nl
Onderwerp raadsvragen ex art. 38 RvO verkoop huurwoningen corporaties

Beste heer Fritz,

Op 4 januari jl. heeft u vragen gesteld ex artikel 38 R.v.O. over de kabinetsplannen om corporaties te verplichten 75% van hun woningvoorraad aan huurders te koop aan te bieden. Met deze brief geven wij antwoord op de door u gestelde vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven, waarna het antwoord van ons college volgt.

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?

De afgelopen jaren hebben de woningcorporaties de volgende aantallen woningen verkocht:

2007: 55

2008: 53

2009: 80

2010: 97 (bron: CFV regiorapportages december 2011, zie www.cfv.nl)

De cijfers voor 2011 zijn nog niet beschikbaar. De corporaties hebben wel aangegeven dat de gerealiseerde woningverkoop in 2011 in totaal rond de 100 zal bedragen.

Vanuit hun strategisch voorraadbeheer selecteren corporaties complexen voor mogelijke verkoop. Dit wordt de verkoopvijver genoemd. De woningen uit die verkoopvijver zijn als volgt over de stadsdelen verdeeld:

Centrum/Zuid-West: 1040 woningen.

Noord: 770

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem
www.haarlem.nl



Haarlem

2

Oost:	980
Schalkwijk:	970
Totaal:	3750

De corporaties bieden doorgaans de woningen eerst aan aan de zittende huurders. Is er geen belangstelling, dan wordt de woning bij vrijkomen (mutatie) op de markt aangeboden.

De opbrengsten die per woningcorporatie wordt voorzien maken geen onderdeel uit van afspraken en prestaties tussen corporaties en gemeente. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting houdt financieel toezicht op de corporatiesector. Op de website van dit centraal fonds (www.cfv.nl) wordt wel per corporatie weergegeven wat de opbrengsten van verkoop zijn geweest.

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?

De corporaties bezitten in Haarlem ruim 23.000 woningen. Ruim 21.000 daarvan hebben een huurprijs onder de maximale grens van de huurtoeslag (2011: € 655,54). Aangezien het aantal gerealiseerde verkopen slechts een beperkt aantal per jaar bedraagt en de verwachting is dat dit ook in de nabije toekomst niet fors zal toenemen, is het momenteel niet aannemelijk dat de betaalbare voorraad sociale huurwoningen snel onder de grens van 18.000 zal zakken.

3. Wordt u als college periodiek geïnformeerd over voornemens van woningcorporaties om sociale huurwoningen te verkopen aan huurders en anderen?

Ja, de 3 Haarlemse woningcorporaties geven jaarlijks inzicht in de woningen die zij wensen te verkopen. In het bestuurlijk overleg dat wij periodiek met de corporaties hebben worden deze verkoopplannen ook besproken. Zoals bekend is de basis voor de verkoop van huurwoningen vastgelegd in het Convenant Wonen (juni 2007) en dit zal ook terugkomen in het vast te stellen Lokaal Akkoord.

4. Wat vindt uw College van de huidige spreiding van woningverkopen over de stad? Is die in overeenstemming met de gemeentelijke ambitie om te streven naar meer gemengde wijken?

Uit bovengenoemd overzicht blijkt dat de verkoop van woningen redelijk verspreid is over de stad. Corporaties verkopen echter meer in de stadsdelen waar de sociale huurwoningvoorraad relatief niet groot is. Omdat de verkoop niet hard gaat zijn de effecten hiervan vooralsnog niet groot. We willen met de corporaties nieuwe uitgangspunten afspreken om de betere differentiatie van wijken tot stand te brengen. Daarbij moeten uiteraard meer factoren worden betrokken dan de voorgenomen verkopen.

5. Hoe kan uw College op dit moment sturen op het aanbod van sociale huurwoningen op wijkniveau?

De mogelijkheden die ons college heeft om op het aanbod van huurwoningen te sturen zijn beperkt tot de afspraken vastgelegd in het Convenant Wonen en de Raamovereenkomst transformatie Haarlemse woonwijken (herstructurering).



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?

Ons college heeft dergelijke signalen niet ontvangen. Mocht er inderdaad sprake zijn van langdurige leegstand voordat een woning wordt verkocht, dan vinden wij dit geen goede ontwikkeling. Ons college zal hierover met de corporaties overleggen en hen vragen om de leegstand tot een minimum te beperken. Zonodig willen wij dit verder opnemen in het Lokaal Akkoord dat later dit jaar met de corporaties wordt opgesteld.

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 aan zittende huurders?

Ons college is geen voorstander van deze gedwongen verkoop. Wij denken dat deze kabinetsmaatregel schadelijk is voor de volkshuisvesting. Volgens de verantwoordelijke minister vergroot het kooprecht de keuzevrijheid van de zittende huurder. Echter dit gaat dan wel ten koste van de keuzevrijheid van andere woningzoekenden. Het is aannemelijk dat de meest aantrekkelijke woningen als eerste worden verkocht. De corporaties blijven dan zitten met de woningen van mindere kwaliteit op minder aantrekkelijke locaties. Dat zal dan het aanbod zijn waaruit de toekomstige woningzoekende mag kiezen.

Het kabinet wil dat landelijk zo'n 1,8 miljoen huurwoningen van woningcorporaties te koop worden aangeboden. Dit zal de huizenprijzen verder gaan drukken, is de verwachting. Woningcorporaties zijn volgens het kabinetsbesluit verplicht 75% van hun woningvoorraad aan hun huurders te koop aan te bieden. Samen met de bijna 3000.000 koopwoningen die op diverse websites te koop worden aangeboden, zullen er in Nederland dan meer dan twee miljoen woningen te koop staan.

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?

Het zogenaamde 'gespikkeld' woningbezit kan idealiter in bepaalde eenzijdig opgebouwde buurten zorgen voor de noodzakelijke differentiatie. Raakt echt binnen appartementencomplexen het eigendom op grote schaal versnipperd, dan betekent dit dat het onderhoud en beheer een stuk ingewikkelder wordt. Ook een eventuele grootschalige aanpak van een buurt (herstructurering) kan hierdoor worden bemoeilijkt. In dergelijke gevallen is volgens ons een goed georganiseerde en goed functionerende vereniging van eigenaren noodzakelijk.

9. In hoeverre komt de leefbaarheid van aandachtswijken in gevaar door deze maatregel van het kabinet?

Of de leefbaarheid van aandachtswijken echt in gevaar komt, is op dit moment niet goed aan te geven. Wel is ons college van mening dat de kabinetsmaatregel plannen en processen bemoeilijkt en een negatieve invloed zullen hebben op de Haarlemse en regionale woningmarkt.



Haarlem

4

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?

Mochten de kabinetsplannen doorgang vinden en daadwerkelijk dergelijk grote aantallen sociale huurwoningen verkocht gaan worden, dan zullen de mogelijkheden van ons college om in overleg met corporaties het woningaanbod op wijkniveau te sturen (zeer) worden beperkt.

11. Bent u van plan om, bijvoorbeeld in G30-verband, de bezwaren tegen de kabinetsplannen duidelijk te maken aan kabinet en Tweede Kamer?

Ja, via de reguliere samenwerkingsverbanden als de G-32, de VNG en via onze contacten met de corporaties (o.a. Aedes) zullen wij onze bezwaren tegen deze kabinetsplannen kenbaar maken.

Wij zullen de leden van de gemeenteraad op de hoogte houden van verdere ontwikkelingen op dit terrein en gaan er vanuit dat uw vragen op dit moment voldoende zijn beantwoord.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

ing. S.M.M. Borgers

de burgemeester,

mr. B.B. Schneiders