

Aan: College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 18  
7550 AA Hengelo  
Per e-mail via: raadsgriffie@hengelo.nl



Hengelo, 25 oktober 2018

Geacht college,

De afgelopen tijd zijn er steeds meer berichten over particuliere investeerders en commerciële beleggers die sociale huurwoningen in Twente, ook in Hengelo, opkopen<sup>1</sup>. Daarnaast zien we steeds vaker dat particuliere investeerders en commerciële beleggers koopwoningen opkopen<sup>2</sup>. Hierbij hebben beleggers enkel en alleen een zo hoog mogelijk rendement als hun doelstelling.

Voor de SP is de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere investeerders en commerciële beleggers een doorn in het oog. Het verkleint de zeggenschap van huurders over de volkshuisvesting, het verkleint de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de mensen met de laagste inkomens. Daarbij zorgt de liberalisering van huurwoningen tot beperktere rechten van huurders. Daarnaast zien we vaak een afname van het beheer en onderhoud aan huurwoningen die aan particuliere investeerders en commerciële beleggers zijn verkocht.

- *De Hengelose woningcorporatie Welbions heeft in de afgelopen tijd twee flats, aan de Jan Wiegersstraat en de Jan Voermanstraat, in de Hengelose Es verkocht aan de markt. De nieuwe huurders, die nu forse huurprijzen betalen, hebben veel klachten over de opgeleverde staat van de woningen, maar de eigenaar HEOG, (Hengelo Excelsior Onroerend Goed B.V) wil ze niet te woord staan. Ook erkent de eigenaar de bewonerscommissie niet als gesprekspartner, terwijl deze bewonerscommissie meer dan driekwart van de huurders vertegenwoordigt. De huurders voelen zich machteloos vanwege de onmogelijkheid tot goede communicatie, goed overleg, met de verhuurder of diens beheerder ACM Vastgoed Management<sup>3</sup>.*
- *Twinta Wonen heeft dit voorjaar 79 duplexwoningen in de Bloemenbuurt aan een onbekende particuliere investeerder verkocht. Naar zeggen blijven de woningen voorlopig beschikbaar voor de sociale huurmarkt. Voor hoe lang is onduidelijk, evenals de plannen van de particuliere investeerder voor de middellange termijn<sup>4</sup>.*

Afgezien van het feit dat de SP absoluut geen voorstander is van de onttrekking van huurwoningen uit de sociale voorraad via verkoop, ziet de SP dat het kopen van een woning voor starters bijna onmogelijk wordt vanwege de grootschalige opkoop door particuliere investeerders en commerciële beleggers. Zij drijven de prijzen op en kunnen gemakkelijker aan financiering komen, waardoor starters niet kunnen kopen en alsnog duur moeten huren<sup>5</sup>. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming in de volkshuisvesting stopt en alleen particuliere investeerders en commerciële beleggers profiteren.

Volgens de SP moeten hiertegen maatregelen worden genomen omdat deze ontwikkelingen voor problemen voor (sociale) huurders en starters zorgen. In Twente namen particuliere investeerders en commerciële beleggers vorig jaar meer dan 10 % van de transacties voor hun rekening. Dit geldt als één van de hoogste percentages van het land. Daarom wil de SP de verkoop van sociale huurwoningen alleen nog toestaan aan huidige huurders van een sociale huurwoning. Indien een particulier de woning koopt zal deze door een zogenaamde woonplicht er ook zelf moeten gaan wonen. Met deze woonplicht wordt ook de rol van beleggers ingedamd.

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de SP de volgende vragen aan het college van B&W:

1. Wat is de mening van het college van B&W over de toename van particuliere investeerders en commerciële beleggers die in Twente goedkopere woningen opkopen? Deelt zij hierover de zorgen die de SP heeft? Zo ja, welke en waarom? Zo niet, waarom niet?

2. Welke oplossingen voor de problemen waar (sociale) huurders en starters nu tegenaan lopen, ziet het college? En wanneer u deze problemen niet ziet, waarom niet?

3. Is het college bereid om de invoering van een woonplicht te onderzoeken? Zo ja, wanneer kan de raad op de uitkomsten rekenen? Zo niet, waarom niet?

4. Deelt het college onze mening dat de verkoop van sociale huurwoningen in de flats aan de Voerman- en Wiegersstraat in de Hengelose Es aan een particuliere partij gezien de relatief hoge huurprijs en de discutabele service en dienstverlening aan de nieuwe huurders achteraf zeer onwenselijk is geweest? Zo niet, waarom niet?

5. Is het college met de SP fractie van mening dat het ongewenst is dat huurders die zich georganiseerd hebben in een huurderscomité en meer dan 70 % van de bewoners vertegenwoordigen niet in overleg kunnen komen met de eigenaar/belegger van hun flat? Zo ja, wat denkt het college te kunnen betekenen om te zorgen dat de overlegverplichting van de verhuurder door hem wordt nagekomen (NB. het gaat om de bewonerscommissie Voermanstraat)?

6. Is het college met de SP van mening dat complexen met sociale huurwoningen in Hengelo niet meer verkocht mogen worden aan marktpartijen, maar voor de sociale volkshuisvesting behouden moeten blijven? Zo nee, waarom niet?

7. Bent u bereid maatregelen te nemen, die voorkomen dat Welbions, Twinta Wonen en Stichting Jongeren Huisvesting Twente (nog meer) sociale huurwoningen kunnen verkopen? Zo ja, welke? Zo niet, waarom niet?

Vincent Mulder

<sup>1</sup> <https://www.tubantia.nl/regio/particuliere-beleggers-kopen-koophuizen-weg-in-deze-regio~a072c8d4/>.

<sup>2</sup> <https://www.mvgm.nl/nieuws-blogs/concurrentie-koopwoningmarkt-neemt-toe-door-particuliere-beleggers/>.

<sup>3</sup> <https://www.tubantia.nl/hof-van-twente/klachtenstroom-over-gerenoveerde-huurflats-nieuwe-es~a8ff913d/>

<sup>4</sup> <http://www.radiohengelotv.nl/carintreggeland-heeft-koper-voor-de-79-duplexwoningen-in-de-bloemenbuurt/nieuws/item?1085614>

<sup>5</sup> <https://www.ad.nl/economie/ook-huurhuizen-dreigen-onbetaalbaar-te-worden~af4666a7/>