

SP
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
verkoop sociale huurwoningen aan beleggers	2289512		7 december 2018

Geachte heer/mevrouw,

Op 25 oktober stelde u namens de fractie van de SP schriftelijke vragen aan het college.

1. Vraag: 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?

Antwoord: Particuliere investeerders en commerciële beleggers vervullen een rol in het creëren van aanbod in vooral de middenhuur. De middenhuur heeft een belangrijke functie op de woningmarkt zeker wanneer groepen –zoals starters- niet makkelijk aan een woning kunnen komen, vanwege inkomenseisen of hypotheekvoorwaarden. We hebben deze partijen dus hard nodig voor een gezonde woningmarkt. In het geval van complexgewijze aankoop gaat het daarbij vaak om partijen die zich voor een langere periode verbinden aan het product. Helaas zien wij ook situaties waarin sprake is van het uitpenden van woningen. Dat is in de ogen van het college een minder gewenst scenario, zeker daar waar het de onderkant van de markt betreft.

2. Vraag: 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?

Antwoord: Het zijn niet alleen de starters of sociale huurders die de effecten van de huidige woningmarkt ervaren. De woningmarkt is gespannen, maar nog niet overspannen. Met betrekking tot starters signaleren we dat het aandeel woningen met een verkoopprijs tot € 200.000 nog steeds ruim een derde van het totale aanbod vormt, maar we zien wel dat het aanbod aan woningen in verkoop over de volle breedte is afgenomen.

De middenhuur ziet het college als een belangrijke bijdrage aan de oplossing voor starters. Zeker voor die personen die vanwege het inkomen niet in aanmerking komen voor een huurwoning van de corporatie of die vanwege financieringsvoorwaarden niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Het aanbod aan producten in de particuliere huur is in de afgelopen tijd toegenomen, niet alleen met de projecten die in uw brief worden genoemd, maar ook ontwikkelingen als de Telgenflat, Enschedesestraat, Omwonen, Landmanserve, of –al langer geleden- de Brouwerij eerste fase dragen daar aan bij.

Ook zet het college in op de woningbouwproductie. In de nieuwbouw is er aanbod voor starters, maar ook via doorstroming komen woningen beschikbaar voor starters. De corporatie heeft haar nieuwbouwprogramma op orde. Als gevolg van het passend toewijzen is de toewijzing van woningen aan de doelgroep in nieuwe situaties geborgd.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

3. Vraag: 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?

Antwoord: Voorzover ons bekend doet Amsterdam onderzoek naar de mogelijkheid voor het invoeren van een woonplicht en de juridische haalbaarheid daarvan. De uitkomsten van dit onderzoek zijn het college niet bekend. Het college kan zich op dit moment geen oordeel vormen over de eventuele toegevoegde waarde van een woonplicht en of dit voor Hengelo het onderzoeken waard is.

Verhuur door marktpartijen is niet per definitie verkeerd, maar er zijn wel degelijk ongewenste ontwikkelingen waarbij (koop)woningen worden gekocht en vervolgens verhuurd. De onwenselijkheid zit hem niet primair in het feit dat woningen worden verhuurd als wel in het gegeven dat de kwaliteit van het verhuurde soms zwaar onder de maat is. Dit fenomeen doet zich in hele voorraad voor en ook in de hele stad. Het college bereidt een paraplubestemmingsplan voor waarin we maatregelen treffen om kamerverhuur en woningsplitsing te regelen. Dit maakt het mogelijk om een plan kwalitatief te beoordelen. Zo wil het college blijven meewerken aan goede plannen, maar kwalitatief slechte plannen kunnen weigeren.

4. Vraag: Deelt het college onze mening dat de verkoop van sociale huurwoningen in de flats aan de Voerman- en Wiegerstraat 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?

Antwoord: Het college deelt die opvatting niet. De woningen hebben een huur van €550,- en €680,- en behoren daarmee tot de sociale voorraad. De woningen zijn voorzien van een nieuwe keuken/badkamer en gerenoveerd tot een A-label. Juist omdat het hier een particuliere partij betreft zijn de regels rondom passend toewijzen niet van toepassing en daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor de doelgroepen waaraan u in uw brief refereert.

Het college heeft kennis genomen van de situatie met betrekking tot ruwe muren, technische mankementen een verlate oplevering en de klachten daaromtrent. De problemen deden zich voor bij de flat aan de Jan Voermanstraat. De eigenaar/beheerder erkent dat er problemen waren en heeft ook actief meegewerkt aan een oplossing, waarbij aanpassingen zijn verricht of bewoners (financieel) zijn gecompenseerd. De ontstane vertraging bij de oplevering van de woningen aan de Jan Wiegerstraat is ontstaan doordat nutsvoorzieningen later zijn opgeleverd als gevolg van weersomstandigheden.

5. Vraag: 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)?

Antwoord: ACM is een landelijk werkende vastgoed beheerder die in Hengelo meerdere woningen verhuurt. Voor de huurders is ACM het eerste aanspreekpunt. Op 30 oktober is er door de bewonerscommissie een plenaire sessie georganiseerd. ACM was uitgenodigd en aanwezig als beheerder en vertegenwoordiger van de eigenaar richting de huurders. De eigenaar heeft aan het college laten weten geen bezwaar te hebben tegen een bewonerscommissie, maar de bewonerscommissie heeft nog niet aangetoond dat zij ook daadwerkelijk 70% van de huurders vertegenwoordigt.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

6. Vraag: 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?

Antwoord: De woningen aan de Jan Voermanstraat en de Jan Wiegerstraat blijven beschikbaar voor de sociale doelgroep. De eigenaar heeft aangegeven deze woningen voor een langere periode (10 jaar of langer) voor deze doelgroep beschikbaar te willen houden, waarbij de eigenaar er voor kiest het bezit niet uit te ponden.

Het college heeft er bij Twinta/CarintReggeland sterk op aangedrongen om de 79 duplexwoningen te verkopen aan Welbions, of deze tenminste beschikbaar te houden voor de sociale doelgroep. Dit is bij de verkoop van de woningen door Twinta/CarintReggeland aan de nieuwe eigenaar ook contractueel vastgelegd.

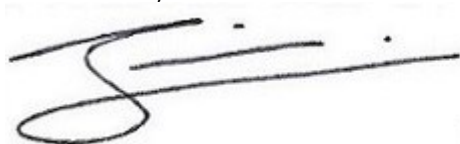
De huisvestingsbehoefte van zorginstellingen is aan verandering onderhevig. Het bestaande vastgoed kan slechts beperkt mee veranderen. De duplexwoningen voldoen niet langer aan de huisvestingsvraag van Twinta/carintReggeland. Daarmee ligt verkoop van dit bezit voor de hand.

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?

Antwoord: Het college heeft met Welbions prestatieafspraken gemaakt over de verkoop van woningen. Met Twinta en SJHT hebben we die afspraken niet. Dat zijn overigens ook geen 'toegelaten instellingen' waarmee in het kader van de Woningwet prestatieafspraken worden gemaakt, maar in feite marktpartijen die zich op een bijzondere doelgroep richten. In algemene zin is het college niet bereid om maatregelen te nemen, specifiek gericht op verkoop door Twinta en SJHT. Zoals hiervoor beschreven moeten deze partijen in staat zijn om hun vastgoedportefeuille af te stemmen op hun kerntaak. Verkoop van vastgoed hoort daar soms bij.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.