



Vragen van gemeenteraadsleden

Gemeenteraad

Onderwerp:	verkoop van sociale koop-en huurwoningen aan (buitenlandse) investeerders.
Datum	23 augustus 2016
Partij:	PvdA
Bijlage:	34
Ingekomen brief griffie:	23 augustus 2016
Antwoord college:	6 september 2016

Aan het college van burgemeester en wethouders van Helmond,

Diverse berichten in de landelijke media (o.a. NRC Handelsblad) verhalen over buitenlandse grote investeerders die massaal sociale huur- en koopwoningen opkopen van Nederlandse woningcorporaties. Sociale koopwoningen worden daarna verhuurd.

De investeerders zien de huurpenningen van de huurders als een aantrekkelijke manier om geld te verdienen. Mede door het tekort aan huizen in Nederland is het verhuren van de woningen verzekerd is en daarmee zijn ook de inkomsten verzekerd.

NRC Handelsblad onthulde dat in twee jaar tijd 15.000 huurwoningen door woningcorporaties aan buitenlandse bedrijven zijn verkocht.

De buitenlandse beleggers laten de huurprijzen maximaal stijgen, hetgeen in de vrije sector meer is dan wat bij de corporaties is toegestaan: wel tot 4% tegenover 1% bij de corporaties. Dat brengt met name de huurders die op, net boven en heel vaak hen die onder het sociaal minimum leven in grote problemen.

Huurders kunnen geen kant op, goedkope woningen zijn nagenoeg niet beschikbaar.

Het aanbod van sociale huurwoningen krimpt sterk. De Woonbond berekende dat sinds 2009 al 250.000 sociale huurwoningen zijn verdwenen. Capital Value voorspelt dat tot 2021 het aantal sociale huurwoningen in de goedkoopste categorieën (tot 574 euro per maand) met nog eens 20 procent zal dalen.

De PvdA-fractie is erg benieuwd naar de Helmondse cijfers in dezen.

Wij maken ons zorgen om de huurders. Maar ook maken wij ons zorgen om de stad want de "grip" van de woningcorporaties op wijken waar zij tot nu actief meewerken aan een verbetering van de sociale structuur dreigt te verdwijnen.

Zoals een wethouder uit onze regio (PvdA-wethouder van Beers uit Dongen) het verwoordde: "Een corporatie heeft, naast zorgen dat de stenen er goed bij staan, ook een hele grote sociale functie. Ze hebben buurtbeheerders, wijkconsulenten, sociale teams en maken echt deel uit van een buurt."

Daar waar corporaties niet langer eigenaar zijn van de woning zal deze functie teniet gedaan worden want zij zullen daar niet langer geld in steken.

Wij hebben daarom de volgende vragen:

- Kunt u ons aangeven in hoeverre in Helmond actieve woningcorporaties hun woningen aan (buitenlandse) investeerders hebben verkocht of van plan zijn te verkopen?
- Worden Helmondse woningen door woningcorporaties actief aangeboden aan buitenlandse investeerders, ook de nog (af) te bouwen woningen?
- Zo ja, wat is hiervoor de reden?
- Bent u het met ons eens dat dit geen goede ontwikkeling is en bent u bereid hiertegen in actie te komen?
- En bent u bereid met de woningcorporaties afspraken te maken over voorwaarden van verkoop van woningen? Zo, dat huren niet extravagant stijgen en woningcorporaties hun directe binding en betrokkenheid in de wijken behouden. Bijvoorbeeld een afspraak als alleen verkopen aan particulieren?

Met vriendelijke groeten,
namens de fractie PvdA Helmond,
Mirjam van der Pijl, fractiesecretaris

Antwoord college van burgemeester en wethouders:

1. De verkoop van huurwoningen door woningcorporaties is geregeld in de Woningwet 2015. Mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden is geen goedkeuring door de minister nodig voor de verkoop aan huurders/particulieren. Voor de verkoop aan derden (dus aan investeerders) is deze goedkeuring wel nodig, waarbij de gemeente een zienswijze moet geven. Op basis van artikel 43 van de Woningwet¹ dienen woningcorporaties jaarlijks een activiteitenoverzicht in te dienen bij de gemeente. In dit overzicht staat ook vermeld de voorgenomen verkopen van huurwoningen. Het betreft hier verkopen aan huurders/particulieren.

woningcorporatie	2017	2018	2019	2020	2021
Woonpartners	20	40	40	40	40
woCom	9	9	9	9	9
Compaen	10	NB	NB	NB	NB
Volksbelang	5	NB	NB	NB	NB
BOW	-	-	-	-	-

Naast de "lokale" woningcorporaties hebben ook Woonzorg Nederland, Laurentius en Mooiland woningbezit in Helmond. Op korte termijn bestaan geen voornemens bij deze woningcorporaties tot verkoop. Mooiland heeft aangegeven op termijn verkoop te overwegen². In 2014 heeft Vestia een verzoek tot verkoop van 17 huurwoningen aan de Koninginnewal ingediend. Deze woningen zijn verkocht aan een Duitse investeerder (Patrizia). Daarbij is door ons aangegeven dat wij van mening zijn dat de betreffende woningen qua huurprijs beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep van beleid (derhalve in de sociale huursector moeten blijven).

- 2, 3 en 4 Zoals hiervoor is aangegeven worden geen bestaande huurwoningen momenteel actief aangeboden aan buitenlandse investeerders door woningcorporaties. In Brandevoort zijn de afgelopen jaren wel (vrije-) sector huurwoningen ontwikkeld en gebouwd met Nederlandse beleggers (o.a. Reggenborg en Syntrus Achmea).

De reden hiervoor is gelegen in het feit dat woningcorporaties in het kader van de staatssteunregeling verplicht zijn hun woningen toe te wijzen aan de doelgroep van beleid ((inkomen onder € 35.739,-) en deze doelgroep niet of nauwelijks financiering kan krijgen voor een koopwoning. Deze groep is aangewezen op een vrije sector huurwoningen in de prijsklasse tussen € 710,- en € 900,-. Wij zijn van mening dat op grote schaal verkoop van bestaand bezit door de woningcorporaties niet wenselijk is. Wel dient in de nieuwbouw voldoende aanbod in de vrije sector huur te worden aangeboden (in de Woonvisie 2016 -2020 is hierin voorzien).

5. De Woningwet 2015 schrijft voor dat gemeenten een beleidskader Wonen opstellen (Woonvisie 2016 – 2020) op basis waarvan de woningcorporaties een bod op de woonopgave doen. Wij hebben dit bod van de woningcorporaties inmiddels ontvangen en zijn gestart met een overleg om te komen tot nieuwe prestatieafspraken (hierbij worden ook de Huurders Belangen Verenigingen betrokken). Onderdeel van de prestatieafspraken vormt de kernvoorraad voor de doelgroep van beleid en het verkoopbeleid van de woningcorporaties. In dit kader speelt tevens de verplichte scheiding in 2017 van de DAEB en Niet DAEB activiteiten.³ Over deze scheiding dienen woningcorporaties de gemeente een zienswijze te vragen. Wij zullen bewaken dat door deze scheiding de kernvoorraad (ook op termijn) in stand blijft.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geantwoord.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert

¹ Artikel 43

1. De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is kunnen afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren en heeft mede betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen.

² Als gevolg van de woningmarktregio behoort Helmond niet meer tot het kern werkgebied

³ Als uitvloeisel van de beschikking van de Europese Commissie (december 2009) zullen woningcorporaties een onderscheid dienen aan te brengen tussen activiteiten waarvoor staatssteun beschikbaar is en activiteiten waarvoor dat niet het geval is. Bij de eerste categorie gaat het om Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB); bij de tweede categorie om activiteiten die zich niet kwalificeren als DAEB (niet-DAEB). De indeling van beide categorieën activiteiten is nader uitgewerkt in de Tijdelijke regeling DAEB (november 2010). In de DAEB-tak brengt de woningcorporatie de woningen onder met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 1 januari 2016) en het maatschappelijk vastgoed. Alle overige activa en passiva van de woningcorporatie worden toebedeeld aan de niet-DAEB-tak.