



Onderwerp:	Leefbaarheid van sociale huurwoningen in Helmond
Datum:	5 oktober 2022
Partij:	Helder Helmond en Forum voor Democratie
Bijlage:	50
Ingekomen brief griffie:	4 oktober 2022
Antwoord college:	1 november 2022

Geacht college,

Via verschillende mediakanalen en door persoonlijke benaderingen van stadsgenoten ontvangen wij signalen met betrekking tot de leefbaarheid van sociale huurwoningen in Helmond. Het gaat hier vooral om gebrek aan onderhoud met als gevolg onder andere lekkages, schimmel, hout- en betonrot. In sommige wijken blijken deze problemen al heel wat jaren te spelen. Om een beter beeld van de aard en omvang van de problematiek te krijgen zijn wij op dit moment met een aanvullend onderzoek bezig. Mocht er uit de data van dit onderzoek relevante informatie naar voren komen zullen wij u hier uiteraard over informeren. Wij zijn van mening dat alle Helmonders recht hebben op een betaalbare, gezonde en veilige woonruimte. Als vertegenwoordigers van alle Helmonders voelen wij ons derhalve ook verplicht om te kijken wat de gemeente hierin kan betekenen. Ter inventarisatie van de mogelijkheden en zoekende naar kansen hebben wij de volgende vragen voor het college:

1. Ontvangt de gemeente weleens klachten zoals geschetst in bovenstaande inleiding? En wat doet de gemeente met deze klachten?
2. Hanteert de gemeente criteria waar de leefbaarheid van woningen in Helmond aan moet voldoen? Zo ja, wat zijn deze criteria en hoe, wanneer en door wie worden deze getoetst?
3. Welke garanties en leningen, van de gemeente Helmond naar woningbouwverenigingen Volksbelang, Woonpartners, Compaen, WoCom en Woonbedrijf, lopen er op dit moment? Welke eisen stelt de gemeente hieraan? En hoe wordt dit geëvalueerd?
4. Hoe ziet de samenwerking tussen gemeente Helmond en de bovengenoemde woningbouwverenigingen eruit?
5. In hoeverre hebben we als gemeente gebreken van onderhoud ondervangen in onderlinge afspraken zoals prestatieafspraken? In hoeverre wordt dit gecontroleerd? Kunnen we als gemeente via het opstellen van de prestatieafspraken invloed uitoefenen? Wat is de visie van het college hierop?
6. Is het college van mening dat er bepaalde zorgen zijn omtrent de leefbaarheid van sociale huurwoningen? Hoe zou het college deze zorgen omschrijven?

Namens de fracties van, Forum voor Democratie Helmond Helder Helmond

Patty Spoek
Martijn Rieter



Antwoord van het college van burgemeester en wethouders:

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede:

1. Ontvangt de gemeente weleens klachten zoals geschetst in bovenstaande inleiding? En wat doet de gemeente met deze klachten?

Ja, huurders kunnen klachten bij de gemeente melden. De gemeente neemt echter alleen klachten in behandeling als de verhuurder zich niet houdt aan de primaire bewoonbaarheidseisen (het gaat daarbij om veiligheid, de gezondheid van de gebruiker en bruikbaarheid van de woning). Hoewel op casusniveau voor de gemeente geen rol is weggelegd hebben wij toch gemeend een onderzoek in te moeten stellen, in samenwerking met de GGD. Hiervoor is onder andere ter plaatse een inspectie uitgevoerd en zijn gesprekken gevoerd met de huurders die de klachten hebben ingediend.

2. Hanteert de gemeente criteria waar de leefbaarheid van woningen in Helmond aan moet voldoen? Zo ja, wat zijn deze criteria en hoe, wanneer en door wie worden deze getoetst?

Ja, als de klacht terecht is, neemt de gemeente contact op met de verhuurder om het probleem op te lossen. De gemeente beoordeelt de klacht aan de hand van de landelijke eisen gesteld in het Bouwbesluit.

3. Welke garanties en leningen, van de gemeente Helmond naar woningbouwverenigingen Volksbelang, Woonpartners, Compaen, WoCom en Woonbedrijf, lopen er op dit moment? Welke eisen stelt de gemeente hieraan? En hoe wordt dit geëvalueerd?

Ter financiering van woningbouwcomplexen heeft de gemeente in het verleden leningen verstrekt. Momenteel vindt de financiering van sociale huurwoningen door woningcorporaties plaats via borging door het Waarborg Fonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeente vormt samen met het Rijk een achtervang indien woningcorporaties hun betalingsverplichtingen niet meer na kunnen komen. Tegenwoordig verstrekt de gemeente geen leningen meer.

4. Hoe ziet de samenwerking tussen gemeente Helmond en de bovengenoemde woningbouwverenigingen eruit?

De gemeente Helmond sluit jaarlijks prestatieafspraken met de in de gemeente actief zijnde woningcorporaties. Periodiek vindt bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de afspraken. Daarnaast is er ambtelijk overleg over de uitvoering van de woonopgave.

5. In hoeverre hebben we als gemeente gebreken van onderhoud ondervangen in onderlinge afspraken zoals prestatieafspraken? In hoeverre wordt dit gecontroleerd? Kunnen we als gemeente via het opstellen van de prestatieafspraken invloed uitoefenen? Wat is de visie van het college hierop?

Gebreken in onderhoud zijn niet expliciet opgenomen in de prestatieafspraken. Wel zijn er afspraken gemaakt over het in stand houden van de kernvoorraad, en dat bij verkoop van sociale huurwoningen deze in een goede bouwkundige staat moeten verkeren. Sociale huurwoningen dienen minimaal te voldoen aan de kwaliteitseisen beschreven in het Bouwbesluit.

6. Is het college van mening dat er bepaalde zorgen zijn omtrent de leefbaarheid van sociale huurwoningen? Hoe zou het college deze zorgen omschrijven?

Tot op heden constateren wij dat er incidenteel sprake is van klachten en achterstallig onderhoud. Verder constateren wij dat de woningcorporaties actie ondernemen indien men hierop door de gemeente wordt aangesproken.

Burgemeester en wethouders van Helmond



Mevr. P.J.M.G. Blanksma-Van den Heuvel
burgemeester

H.J. de Ruiter
secretaris