

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 38 RvO van de SP
over verkoop sociale huurwoningen Oosterparkwijk
en verkoop cultureel erfgoed door corporaties

Steller M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 367 8212

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 28-08-2019

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer Dijk namens de fractie van de SP gestelde vragen ex art. 38 RvO over verkoop van sociale huurwoningen in de Oosterparkwijk en verkoop van cultureel erfgoed door corporaties. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

Hieronder gaan we specifiek in op de gestelde vragen:

1. *Is het college met de SP-fractie van mening dat de verkoop van sociale huurwoningen, met name in woonwijken waar al veel verkocht is, moet stoppen? Zo ja, hoe gaat het college hierop sturen? Zo niet, waarom niet?*

Met de corporaties maken wij prestatieafspraken over de netto-voorraadontwikkeling en het aantal te verkopen woningen. Afgesproken is onder andere dat op stedelijk niveau het totaal aantal sociale huurwoningen de komende 5 jaar met netto 225 huurwoningen per jaar moet toenemen. Nijestee heeft ook aangegeven in het artikel op RTV Noord (6 juli 2019) te voldoen aan deze prestatieafspraken en dat het aantal sociale huurwoningen van Nijestee er per saldo juist op vooruit is gegaan in de Oosterparkwijk.

Wij kijken dus niet op wijkniveau wat de verkoop van sociale huurwoningen betekent voor de betreffende wijk en of dit wenselijk is. Om dit te bepalen spelen vele verschillende factoren een rol, bijvoorbeeld de netto-ontwikkeling in de wijk en de huidige aandeel sociale huurwoningen.

Wij kunnen op dit moment dan ook niet op voorhand zeggen dat verkoop van sociale huurwoningen, met name in woonwijken waar al veel verkocht is, moet stoppen. Wij zijn het met de SP eens dat we vanuit de gedachte van een ongedeelde gemeente en wijken het belangrijk is hier goed zicht en sturing op te hebben. In de volgende kaderafspraken met de corporaties kijken we welke

afspraken we kunnen en willen maken om gezamenlijk te werken aan ongedeelde wijken en de sturing hierop.

Overigens kunnen we nu via het geven van zienswijzen ook sturen op de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties. In het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn regels vastgelegd voor de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties. Corporaties hebben hiervoor in bepaalde gevallen toestemming nodig van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De gemeente kan, als daar goede volkshuisvestelijke argumenten voor zijn, een negatieve zienswijze afgeven richting de Aw.

2. *Is het college met de SP-fractie van mening dat er eerst in wijken met weinig tot geen sociale huurwoningen bijgebouwd moet worden voordat er meer verkocht wordt? Zo ja, hoe gaat het college hierop sturen? Zo niet, waarom niet?*

Het gaat hier om een complexe vraag. Het is bijvoorbeeld in de praktijk niet altijd mogelijk om in wijken met weinig tot geen sociale huurwoningen eerst sociale huurwoningen te bouwen. Hiervoor moeten dan bijvoorbeeld wel locaties beschikbaar zijn in de wijk. Daarnaast moet het ook altijd in het perspectief van de ongedeelde wijken, zoals aangegeven bij vraag 1, worden bekeken. We kunnen daarom nu geen eenduidig antwoord geven. We stellen voor om ook dit mee te nemen bij de kaderafspraken

3. *Is het college met de SP-fractie van mening dat verkoop van sociale huurwoningen enkel en alleen mag gebeuren wanneer dit aan de zittende huurder is? Zo ja, is het college bereid deze maatregel in te voeren? Zo niet, waarom niet?*

Nee, dit zijn wij niet met de SP-fractie eens en we vinden dit een te rigide maatregel. In het eerder genoemde BTIV zijn regels opgenomen over verkoop van sociale huurwoningen. Daarin is onder andere opgenomen dat corporaties eerst aan de zittende huurders moeten verkopen en vervolgens aan andere corporaties. Als zowel zittende huurders als andere corporaties geen interesse hebben in koop, dan mag een corporatie de woningen op de vrije markt aanbieden. Daarnaast vinden wij ook dat corporaties niet beperkt moeten worden door alleen de verkoop aan zittende huurders toe te staan.

4. *Is het college met de SP-fractie van mening dat bij verkoop van sociale huurwoningen de woonplicht moet gaan gelden? Zo ja, is het college bereid deze maatregel in te voeren? Zo niet, waarom niet? (Hierbij wil de SP-fractie aangeven dat sociale huurwoningen die momenteel verkocht worden met enkele beperkingen voor de koper waar het gaat om het verhuren van de woning. Maar dat de SP signalen krijgt dat er nauwelijks gehandhaafd wordt.)*

Wij begrijpen niet op welke wijze de SP de woonplicht zou willen toepassen. Bij verkoop van complexen met sociale huurwoningen is de koper vaak een belegger of particuliere verhuurder die sowieso niet zelf in de woning gaat wonen. De zittende huurders kunnen over het algemeen binnen dezelfde voorwaarden de woning blijven huren.

In het geval dat de zittende huurder de woning koopt wordt in het algemeen wel een zelfbewoningsplicht door de corporaties opgenomen. Het is juridisch echter

toegestaan dit slechts voor één jaar op te nemen. Na dit jaar kan de koper de woning opnieuw verkopen.

Daarnaast heeft de fractie van de SP over onderstaande de volgende vragen gesteld aan het college van B&W:

Naast de verkoop van sociale huurwoningen door Nijestee in de Oosterparkwijk, speelt momenteel ook de discussie en strijd over de verkoop van het Pepergasthuis. Corporaties bezitten veel historisch erfgoed zoals hofjes, zorgvoorzieningen en historische gebouwen. Zoals blijkt uit de verkoop van het Pepergasthuis zijn corporaties in staat om tegen de wil van de bewoners, politiek en samenleving dit erfgoed aan projectontwikkelaar te verkopen. Hierdoor gaan nog meer sociale huurwoningen verloren en wordt met gemeenschapsgeld gerestaureerd cultureel erfgoed vercommercialiseerd.

5. *Is het college nog steeds van mening dat de verkoop van het Pepergasthuis onnodig en onwenselijk is? Zo ja, wat kan zij hier nu nog tegen doen en op welke manier wil zij de druk op Lefier vergroten? Zo niet, waarom niet?*

Ja, wij hebben nog steeds deze mening. Op dit moment loopt vanuit de gemeente een bezwaarprocedure op het besluit van de Autoriteit Woningcorporaties.

6. *Heeft het college zicht op hoeveel historisch erfgoed en welke gebouwen zoals hofjes, zorgvoorzieningen en historische gebouwen in bezit zijn van corporaties? Zo ja, heeft zij afspraken met corporaties gemaakt over het behouden van deze panden? Zo niet, waarom niet?*

Ja, wij hebben zicht op welke woningen in bezit zijn van corporaties en wat monumentale panden of panden met een historische waarde zijn.

Op dit moment zijn er geen afspraken gemaakt met de corporaties over het behoud van deze panden. Zoals bij vraag 1 aangegeven nemen we dit mee in de volgende kaderafspraken om te kijken in hoeverre we hier afspraken over willen en kunnen maken.

7. *Worden er bij subsidiering van restauraties voorwaarden gesteld wat er met de meerwaarde gaat bij verkoop gebeurd? Heeft de gemeente bijvoorbeeld eerste kooprecht of worden hier andere afspraken over gemaakt?*

Op dit moment worden er geen noemenswaardige subsidies meer afgegeven bij restauraties van panden. In het verleden, wanneer er grotere bedragen/subsidies naar restauraties van panden gingen, zijn er in bepaalde gevallen wel afspraken gemaakt bij het afgeven van een subsidie (bijvoorbeeld terugkooprecht).

8. *Heeft de corporatie een meldplicht als ze van plan zijn dat soort panden te verkopen?*

Bij vraag 1 is aangegeven dat corporaties bij bepaalde verkopen toestemming nodig hebben Autoriteit woningcorporaties (Aw). De gemeente wordt hierbij gevraagd een zienswijze te geven op de voorgenomen verkoop. Dit is het geval bij:



- Verkoop aan partijen die geen toegelaten instelling (corporatie) zijn.
- Aan particulieren die de woning kopen met een ander doel dan eigen bewoning.

De meldplicht heeft dus niet te maken met het type pand (bijvoorbeeld wel of geen erfgoed).

9. *Is het college op de hoogte van nog meer verkoopneigingen naast het Pepergasthuis? Zo ja, welke en wat vindt het college hiervan? Zo niet, waarom niet?*

Het college is op de hoogte van de verkoopvoornemens van Zuiderpark 18. Op de voorlopige zienswijze hebben we negatief geadviseerd. Verder zijn er op dit moment geen verkoopneigingen met monumentale waarden bekend bij ons.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Diana Starmans

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.