


Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen ex. art. 41 RvO SP  
inzake toename van particuliere investeerders en  
commerciële beleggers in onze volkshuisvesting



Steller Naam medewerker

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon	050-3678635	Aantal Bijlage(n)	invullen	Ons kenmerk	
Datum	14-11-2018	Uw brief van		Uw kenmerk	-

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer J. Dijk namens de SP-fractie gestelde vragen ex art.41 RvO inzake toename van particuliere investeerders en commerciële beleggers in onze volkshuisvesting. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

Hieronder gaan we specifiek in op de gestelde vragen:

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

We willen een stad zijn waar iedereen die dat wil op een kwalitatief goede manier kan wonen. Dit betekent dat er voldoende ruimte moet zijn voor eigenaar/bewoners, huurders van sociale en vrije sector huurwoningen, studenten, et cetera. Sinds de woningmarkt in Groningen (weer) op stoom is, zien we inderdaad dat veel (particuliere) beleggers bestaande woningen opkopen (met name particuliere woningen) om deze vervolgens te verhuren. Enerzijds voorziet dit in een reële vraag: er zijn huishoudens die op dit moment niet willen of kunnen kopen (bijv. door aangescherpte hypotheekregels of vanwege tijdelijke contracten waardoor mensen liever kiezen voor een huurwoning). Anderzijds zorgt dit voor gedeeltelijke verdringing op de woningmarkt doordat huishoudens die wel willen kopen er moeilijk tussenkomen, of minder geld ter beschikking hebben om de woning te kopen. We vinden dit, net als de SP, een zorgelijke ontwikkeling en willen meer inzicht in de situatie en de gevolgen hiervan voor Groningen.

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

De meest voor de hand liggende oplossing is om zo snel mogelijk nieuwe woningbouw voor (sociale) huurders en starters aan de stad toe te voegen. Hier werken we, samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en particulieren (door bijvoorbeeld kavels uit te geven), hard aan. Bij koopwoningen die we op gemeentegrond realiseren eisen we daarbij dat kopers van deze woningen er zelf gaan wonen.

3. *Voor de zomer pleitte de SP al voor de invoering van een woonplicht. Is het college van B&W bereid om de invoering van een woonplicht te onderzoeken? Zo ja, wanneer kan de raad op de uitkomsten rekenen? Zo niet, waarom niet?*

Ja, we zijn bereid om dit te onderzoeken of een (gedeeltelijke) invoering van een woonplicht bij kan dragen aan het huisvesten van zoveel mogelijk doelgroepen in de stad. Op dit moment zijn we bezig met het uitvoeren van een woningmarktonderzoek (voor de nieuwe gemeente). Op basis hiervan gaan we onze woonvisie actualiseren. We stellen voor om alle volkshuisvestelijke (en eventueel juridische) gevolgen van een woonplicht hierin mee te nemen.

4. *Is het college van B&W met de SP van mening dat sociale huurwoningen alleen nog mogen worden doorverkocht aan de huidige huurders/bewoners? Zo ja, wanneer gaat zij dit invoeren? Zo niet waarom niet?*

In principe is het uitgangspunt dat sociale huurwoningen altijd aan de zittende huurder worden aangeboden. Wanneer een huurder niet op het aanbod in gaat kan de woning bij mutatie worden verkocht. Dit gebeurt lang niet altijd, omdat de omvang van de verkoop niet groter mag zijn dan afgesproken in de prestatieafspraken. Daarnaast stellen corporaties bij verkoop van individuele woningen de eis dat het om zelfbewoning moet gaan. Ook bij complexmatige verkoop van sociale huurwoningen geldt dat het eerst aan zittende huurders moeten worden aangeboden, vervolgens aan andere corporaties en als laatste aan de markt. We hebben als college hierbij ook de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

5. *Deelt het college van B&W de mening dat verkoop van woningen in de flat Lichtboei in de wijk Lewenborg Groningen via een openbare aanbestedingsprocedure zeer ongewenst is, omdat waarschijnlijk beleggers deze huizen opkopen wat leidt tot huurstijgingen? Zo niet, waarom niet? Hoe voorkomt u dit?*

Woningcorporatie Mooiland (landelijk opererende woningcorporatie) is voornemens het complex te verkopen. Zij kiezen hiervoor omdat ze zich meer willen richten op andere gebieden in Nederland. Bij verkoop van bezit van corporaties gelden zoals aangegeven bepaalde procedurele voorwaarden. In dit geval betreft het een complex dat valt onder zogenaamd 'blijvend

gereguleerde huurwoningen'. Dit houdt in dat de woningen ook na verkoop sociale huurwoningen blijven vanwege het aantal WWS-punten (woningwaarderingstelsel). De woningen hebben 76 t/m 80 punten, terwijl een woning onder de 142 punten tot de sociale huurcategorie behoort. De corporatie moet eerst de woningen aanbieden aan collegacorporaties en als deze aangeven hebben niet geïnteresseerd te zijn mag het via een openbare aanbestedingsprocedure op de markt worden gezet. Als een potentiële koper bekend is, zal de gemeente om een zienswijze worden gevraagd. Wij zijn van mening dat dit complex voor de sociale huurwoningvoorraad behouden moet blijven en dit zullen we in de zienswijze ook aan gaan geven.

6. *Deelt u de mening dat het op de vrije markt aanbieden van voormalige sociale huurwoningen ongewenst is, gezien het feit dat dit leidt tot extra verkopen aan beleggers? Zo niet, waarom niet? Bent u bereid maatregelen te nemen, die voorkomt dat woningcorporaties sociale huurwoningen verkopen? Zo ja, welke? Zo niet, waarom niet?*

Conform de nieuwe Woningwet hebben corporaties enkele jaren geleden een scheiding aan moeten brengen in DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB bezit. Bezit dat volgens het woningwaarderingstelsel tot de DAEB behoort zijn en blijven sociale huurwoningen. Het overige bezit wordt door de rijksoverheid beschouwd als bezit dat niet tot de kerntaak van de corporatie behoort. Het verkopen van deze woningen aan beleggers vergroot de investeringsruimte van corporaties zodat zij meer nieuwe sociale huurwoningen kunnen bouwen of bestaande woningen kunnen verbeteren en verduurzamen. Vanuit dit perspectief vinden wij een (gematigde) verkoop van (voormalige) sociale huurwoningen te verantwoorden, mits het past binnen de gemaakte prestatieafspraken waarin we hebben vastgelegd dat de netto woningvoorraad van sociale huurwoningen jaarlijks met 225 woningen toeneemt.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

de secretaris,  
Peter Teesink

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*