

## VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2011 – Nr. 88.

VRAGEN van de SP van de heer E. Eikenaar betreffende verkoop sociale huurwoningen door Nijestee.  
(Binnengekomen: 4 november 2011).

‘Nijestee houdt uitverkoop’ een artikel over de voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen door Nijestee. Nijestee zal, zo wordt in het artikel gesteld, 1.800 woningen aan de huurders aanbieden om zo komend jaar 112 te verkopen en het jaar daarop 130.

De SP is geen voorstander van de grootschalige verkoop van sociale huurwoningen omdat de voorraad sociale huurwoningen aantast. Toch kan de SP begrip opbrengen voor de positie waarin Nijestee zich bevindt door het kabinetsbeleid. Fikse bezuinigingen komen op de corporaties af. Daardoor wordt het hen steeds moeilijker gemaakt hun belangrijke taak, het betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen, uit te voeren.

Wat de SP vooral zorgen baart is dat de kans bestaat dat vooral de populaire woningen uit de sociale woningvoorraad zullen verdwijnen. Vooral wanneer het gaat om sociale gezinswoningen is dat een groot probleem. Wanneer Nijestee 1.800 woningen in de aanbieding doet zullen vooral de gewilde en meer schaarse woningen voor daadwerkelijke verkoop in aanmerking komen en dus niet meer beschikbaar zijn voor de doelgroep. Het betreft dan bijvoorbeeld de sociale gezinswoningen waarvoor een lange wachtlijst bestaat.

Naar aanleiding van het bovenstaande heeft de SP de volgende vragen:

1. Heeft u kennis genomen van het artikel ‘Nijestee houdt uitverkoop’?
2. Wat vindt u ervan dat Nijestee zich gedwongen voelt volgend jaar 112 en het jaar daarop 130 woningen te verkopen?
3. De lokale overheid heeft een verantwoordelijkheid in de woonruimteverdeling, bent u er vanuit die verantwoordelijkheid van overtuigd dat dit geen problemen gaat opleveren met betrekking tot het terugdringen van de wachtlijsten voor sociale huurwoningen?
4. Er zijn afspraken gemaakt in het Lokaal Akkoord. Heeft Nijestee in dat kader met u overlegd over de verkoop van deze woningen? Zo ja, bent u ervan

overtuigd dat die afspraken niet doorkruist? Zo nee, gaat u nog in overleg met Nijestee?

5. Wanneer de verkoop van deze woningen de afspraken in het Lokaal Akkoord doorkruisen wat bent van plan te ondernemen?
6. Is het college het met de SP eens dat het waarschijnlijk is dat vooral de populaire woningen daadwerkelijk verkocht zullen worden? Zo ja, vind het college dat net als de SP een onwenselijke ontwikkeling en wat gaat u daartegen ondernemen? Zo nee, waarom niet?
7. Bent u het met de SP eens dat dit vooral bij de verkoop van sociale gezinswoningen problematisch is? Zo ja, ziet het college mogelijkheden om deze woningen voor de sociale woningvoorraad te behouden? Zo nee, waarom niet?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 29 november 2011.

1. Ja.
2. Nijestee levert, conform de afspraken in het Nieuw Lokaal Akkoord, een belangrijke bijdrage aan goede goedkope woonruimte in leefbare wijken. De verkoop van huurwoningen is altijd onderdeel van haar beleid geweest om deze bijdrage financieel te kunnen opbrengen. Daarnaast kan door de verkoop van huurwoningen een gevarieerder woningbezit ontstaan, dat vaak positief bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijken.  
De verhoogde opgave van Nijestee past binnen de afspraken van het Nieuw Lokaal Akkoord (150 - 250 per jaar). Gemiddeld genomen rekenen de gezamenlijke corporaties voor de periode 2011 - 2014 op jaarlijks krap 200 te verkopen sociale huurwoningen. De daadwerkelijke omvang is uiteraard afhankelijk van de marktomstandigheden.  
De plannen, die Nijestee recentelijk heeft geopenbaard, zijn ingegeven door het feit dat zij door allerlei landelijke maatregelen wordt getroffen (bijdrage aan de huurtoeslag, bijdrage vennootschapsbelasting, Europese afspraken) waardoor het financieel veel minder aantrekkelijk is om in de koopsector en de vrije huursector te bouwen.
3. We hebben via het NLA afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen stabiel blijft en kwalitatief wordt verbeterd. Deze afspraken worden tot nu toe gehaald. In 2011 worden er slechts 4 sociale huurwoningen gesloopt, waar ook weer vier nieuwe voor worden teruggebouwd. Daarnaast worden er ook nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd, zoals in de Grunobuurt, Cortingborg, Indische buurt, en in het kader van de campagne Bouwjong. Al met al blijft de omvang stabiel.
4. Zoals afgesproken doorkruist deze toegenomen verkoop de afspraken binnen het NLA niet. Wel gaan we de komende tijd met alle corporaties gezamenlijk in overleg om met elkaar te bespreken hoe we volop bezig kunnen blijven met de

ambities van het NLA binnen de huidige marktomstandigheden. De verkoop van sociale huurwoningen is dan ook onderwerp van gesprek.

5. Niet van toepassing. Zie de beantwoording van vraag 2.
6. De verkoop van huurwoningen bevat meerdere strategieën en aandachtspunten, dat wordt bepaald door het strategisch voorraadbeleid van de corporaties. Er wordt onder meer rekening gehouden met de gemeentelijke Woonvisie en de daaruit voortvloeiende NLA-afspraken. Naast de populariteit van de woning, zijn ook de staat van onderhoud, complexgewijze verkoop (met oog op de oprichting van een vereniging van eigenaren) en de strategie voor bepaalde wijken, belangrijke overwegingen.
7. Nijestee is zich bewust van de krapte in de sociale gezinswoningen. Om die reden is Nijestee al jaren geleden gestopt met de verkoop van deze woningen in Selwerd. Nijestee neemt de krapte van deze woningen mee bij hun overwegingen voor verkoop.