

## Vraag ingediend door de fractie PvdA voor het vragen uur van de raad.

Inleiding:

De PvdA heeft in het verleden gevraagd of er nu nog sociale huurwoningen worden verkocht of niet. Ik heb toen begrepen dat de Wooncompagnie dit niet meer doet maar de Vooruitgang in voorkomende gevallen wel. Ik moet wel zeggen dat we hier niet echt een 100% duidelijk antwoord op kregen. We hebben toen aangedrongen om hier in de woonvisie heldere afspraken over te maken met de corporaties.

Aanleiding:

Zeer recent hebben we gezien dat er in Edam nog corporatiebezit wordt verkocht en in de afgelopen weken heb ik zelf gezien dat de Koogweg 22 te Beets is verkocht door de Wooncompagnie voor een marktconform bedrag van 175.000 (vraagprijs).

Urgentie:

Deze vraag is voor de PvdA dusdanig urgent dat we dit willen inbrengen in het vragen uur. Immers, over enkele weken bespreken we de woonvisie met de corporaties en een week later met de raad en het college. Daarnaast telt voor ons elke woning... en hoe langer we wachten hoe meer er verkocht worden!

De vraag:

Heeft de Wethouder nu wel of niet met de corporaties prestatieafspraken gemaakt? Is er in die afspraken iets vastgelegd over het al dan niet verkopen van corporatiebezit?

Is de Wethouder het met de PvdA eens dat er een groot tekort is aan sociale huurwoningen?

Meerdere partijen in de raad hebben aangegeven meer sociale huurwoningen noodzakelijk te vinden. Het helpt niet bepaald als we aan de ene kant gaan bijbouwen en ze aan de achterkant weer net zo hard verkocht worden. Dat is dweilen met de kraan open. Is de Wethouder dit met ons eens?

Is de Wethouder bereid om met de corporaties hier harde afspraken over te maken? Kunnen we deze afspraken tegemoet zien in de aankomende woonvisie?

### **Reactie van De Vooruitgang:**

Er is bij De Vooruitgang helemaal geen uitverkoop van huurwoningen. In 2016 jaar heeft De Vooruitgang 4 woningen verkocht aan [zittende](#) huurders. Zo worden er geen woningen onttrokken aan het mutatiebestand omdat deze huurders ook aangeven anders te blijven huren.

De Vooruitgang hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

- *Bestaande appartement complexen en etagewoningen worden niet verkocht en ook niet gesplitst voor verkoop. Bij nieuwbouw wordt om administratieve redenen direct gekozen om te splitsen op papier waarbij de VvE alleen bestaat uit De Vooruitgang.*
- *Bij verkoop komen alleen bepaalde eengezinswoningen in aanmerking die boven de tweede aftoppingsgrens vallen. Dit om de voorraad woningen voor de primaire doelgroep (dat zijn ook statushouders) i.v.m. het passend toewijzen te behouden.*
- *De Vooruitgang hanteert het beleid dat bij nieuw te bouwen eengezinswoningen (zodra nieuwbouw in de meerjarenbegroting is opgenomen) maximaal vijf bestaande eengezinswoningen vooruit kunnen worden verkocht.*
- *Verkoop van bovenstaande woningen vindt bij voorkeur en met voorrang plaats aan zittende huurders.*

De Vooruitgang verkoopt niet meer woningen dan noodzakelijk. De Vooruitgang investeert in nieuwbouw en in de kwaliteit van het woningbezit. De Vooruitgang wil alleen eengezinswoningen verkopen, waarbij investeringen in nieuwe woningen mede worden gefinancierd door het afstoten van bestaande huurwoningen in de markt.

Het is voor De Vooruitgang moeilijk te sturen om, wanneer in enig jaar X nieuwe eengezinswoningen worden gebouwd, direct in hetzelfde jaar X bestaande eengezinswoningen te verkopen. Verkoop is immers afhankelijk van de koopbereidheid van de zittende huurders met huurwoningen in het betreffende jaar. De Vooruitgang hanteert daarom het beleid dat vooruitlopend op de nieuw te bouwen eengezinswoningen (zodra nieuwbouw in de meerjarenbegroting is opgenomen) maximaal vijf bestaande woningen kunnen worden verkocht. Zodra deze vijf woningen vooruit zijn verkocht en nieuwbouw nog niet heeft plaatsgevonden mag niet meer worden verkocht.

Zodra bijvoorbeeld tien nieuwe eengezinswoningen worden gerealiseerd worden de eerste vijf nieuwe woningen weggestreept tegen de reeds verkochte woningen. Op dat moment mogen dan in dit voorbeeld nog vijf woningen worden verkocht op basis van de nieuw gerealiseerde woningen. Staan in de meest recente meerjarenbegroting op dat moment geen nieuwbouw eengezinswoningen opgenomen, dan mogen verder geen woningen vooruit worden verkocht. Staan op dat moment in de meerjarenbegroting wel weer eengezinswoningen opgenomen dan kunnen weer maximaal vijf extra woningen vooruit worden verkocht.

Overigens is zijn de voorgenomen verkopen van huurwoningen (zelfs op wijkniveau) een verplicht onderdeel van de jaarlijks te maken prestatieafspraken met de corporaties, niet van de woonvisie. Dus op dat moment is er altijd overleg tussen gemeente en corporaties. Prestatieafspraken worden echter gemaakt nadat de woonvisie klaar is.

Er zijn meerdere redenen waarom De Vooruitgang mondjesmaat huurwoningen verkoopt. Bijvoorbeeld de financiële reden. Doordat we met verkoop euro's binnenkrijgen, kunnen we nieuwe, betaalbare huurwoningen bouwen en aanbieden. Een andere reden voor verkoop is dat we steeds meer moeten bijdragen aan de overheidsfinanciën en moeten bijdragen voor steun aan andere woningcorporaties. Met opbrengsten uit verkoop zorgen we dat onze huurprijzen betaalbaar blijven, maar we kunnen daardoor ook andere kosten betalen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de BTW, de vennootschapsbelasting die woningcorporaties sinds een paar jaar ook moeten betalen. En dan zijn er nog vele andere bijdragen en heffingen. De Vestia-heffing en de verhuurdersheffing. Dit loopt voor De Vooruitgang op tot meer dan € 1.300.000 per jaar! Sommigen politieke partijen willen dit zelfs verdrievoudigen. Dit is echter vermogen welke De Vooruitgang niet meer voor eigen doeleinden kan uitgeven.

### **Reactie van de Wooncompagnie:**

Korte tijd geleden heb ik op een soort gelijke vraag gereageerd nav een motie in de gemeenteraad. Ik heb toen het volgende geantwoord.

- *Wooncompagnie heeft in 2016 in de gemeente Edam-Volendam twee woningen verkocht en voor zover ik goed geïnformeerd ben heeft de Vooruitgang niets verkocht. Met grote terughoudendheid wordt er soms een woning verkocht; enerzijds om investeringsvermogen te genereren en anderzijds de portefeuille te vernieuwen en de leefbaarheid te bevorderen.*
- *Wooncompagnie onderschrijft met de bouw van de nieuwbouw aan de Broeckgouw, Keetzijde te willen bijdragen aan de nieuwbouwoopgave.*
- *De woningen die door Wooncompagnie worden gesloopt aan het Jonkerlaantje worden door nieuwbouw in de sociale huurklasse vervangen.*
- *Geen enkele woning uit de sociale huurklasse wordt bij mutatie geliberaliseerd.*

Nog steeds wordt op zeer beperkte schaal en met grote terughoudendheid zo nu en dan een woning verkocht.

Dit kan zijn om uiteenlopende redenen, echter verkoop is geen doel op zich maar dient wel een aantal andere doelen.

- Verkoop van een woning die als één van de laatste in een blokje nog huurwoning is.
- Verkoop in een wijk die qua eenzijdigheid en leefbaarheid een upgrade kan gebruiken van enkele bewoners met een wat hoger inkomen.
- Verkoop aan een zittende huurder die in een huurwoning woont die gelabeld is voor verkoop.
- Verkoop om een deel van de nieuwbouw te financieren.

In de woningvoorraad van Wooncompagnie zijn een aantal woningen gelabeld voor mogelijke verkoop. In de afgelopen jaren is zowel in de gemeente Edam Volendam als in de voormalige gemeente Zeevang een aantal woningen verkocht.

In Zeevang lag hier nog een oude afspraak en financiering aan ten grondslag. Ook daar heb ik in mijn vorige mail aandacht aan besteed.

*Er is in 2012 overeengekomen dat Wooncompagnie € 1.500.000 aan de gemeente Zeevang betaalt vanuit het idee een financiële bijdrage te dragen aan het in stand houden van de sociale huurvoorraad in de gemeente Zeevang.*

*Daar tegenover stond de afspraak dat in de voorraad van Wooncompagnie (481 woningen) 51 woningen een verkooplabel hebben gekregen. In de praktijk betekent dit, dat voor deze woningen de zittende huurder de mogelijkheid is geboden zijn/haar huurwoning te kopen of wanneer de woning ooit leeg komt deze bij mutatie verkocht mag worden. In de praktijk zijn er tussen begin 2013 en eind 2016 in de voormalig gemeente Zeevang 15 woningen verkocht.*

*Voor de gemeente Edam-Volendam (zonder Zeevang) zijn dat er in dezelfde periode van vier jaar totaal 30 geweest.*

Wij kijken uit naar de vaststelling van de Woonvisie zodat we in de nabije toekomst kunnen starten met het maken van prestatieafspraken. Hierin krijgen afspraken over beschikbaar stellen van huurwoningen, afspraken over betaalbaarheid en de verkoop van bestaand bezit wat ons betreft een belangrijke rol.

Wanneer er nog vragen of onduidelijkheden zijn kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen. Daarnaast zijn wij op 6 april aanwezig op de informatieavond voor raadsleden en uiteraard ook dan bereid vragen te beantwoorden.