

T.a.v. leden van de gemeenteraad

Datum : 05 januari 2023
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 2023000008
Behandeld door :
Doorkiesnummer : (023) 522 56 41
Onderwerp :
Verzonden :
Bijlage(n) : Bijlage 1: Art 36 vragen verkoop Schoollaan (2023000009);
Bijlage 2: Informatie Pré Wonen Schoollaan (2023000010)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bijgaand ontvangt u de beantwoording op de art.36 vragen van het CDA omtrent de woning op de Schoollaan 69.

Vraag: De toenmalige gemeente Bennebroek heeft bij de realisatie in 2009 een financiële bijdrage geleverd aan de sociale woningbouw aan de Schoollaan. Is na te gaan welke extra bijdrage dit betrof?

Ons antwoord:

Uit het archief hebben we de volgende informatie kunnen vinden:

De oorsprong betreft een raadsbesluit van de gemeente Bennebroek van 26 juni 2003 waar een financiële bijdrage is vastgesteld in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) voor de herinrichting Oude Kern fase 2 (zie bijlage 1). De financiële bijdrage bedraagt in totaal € 792.000 en is bedoeld voor 20 woningen aan het Julianaplantsoen en 51 woningen aan de Schoollaan plus de Wilhelminalaan. Of de Schoollaan 69 behoort tot de 51 woningen aan de Schoollaan kan niet met zekerheid worden vastgesteld omdat daar de specifieke informatie voor ontbreekt. De gemeente behoeft immers informatie niet (verplicht) meer na 7 jaar te bewaren. De informatie die gevonden is heeft betrekking op de Schoollaan 69. Uit de specificatie valt op te maken dat het zou gaan om een bijdrage van €10.000.

De gehele financiële bijdrage zou ten laste worden gebracht van de toenmalige reserve volkshuisvesting. Het tijdsbestek liep echter wel door want eerst moesten de zittende bewoners vervangende huisvesting krijgen, woningen slopen en toen nieuwbouw. De betaling aan Pré Wonen is in delen gedaan en één termijn heeft uiteindelijk in 2009 plaatsgevonden. De reserve

volkshuisvesting van de toenmalige gemeente Bennebroek was toen al opgeheven en overgebracht naar de algemene reserve van Bennebroek. Vervolgens is die gemeente gefuseerd met Bloemendaal. Er zijn ten tijde van de overdracht van het laatste gedeelte van de reserve aan Pré Wonen geen afspraken gemaakt over de eventuele verkoop van de woningen (zie bijlage 2).

Welke afspraken heeft de gemeente over verkoop gemaakt met de corporaties bv. verkoop gaat niet ten koste van bestaande voorraad of uitbreiding, herinvestering opbrengsten?

Wanneer een corporatie via de verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 aanspraak maakt op een subsidie, uit het vereveningsfonds sociale woningbouw, voor de realisatie van een sociale woning, geldt een instandhoudingstermijn van 50 jaar. Mocht de corporatie tussentijds de woning verkopen dient het volledige subsidie bedrag te worden terugbetaald. Deze regels zijn sinds 20 december 2019 zo vastgelegd.

Daarnaast maakt de gemeente samen met de corporatie en huurdersvereniging afspraken over de (corporatie) woningvoorraad middels meerjarenprestatieafspraken. In de afgelopen meerjarenprestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het minimaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente. Corporaties hebben aangegeven niet minder dan 1426 sociale huurwoningen in de gemeente te zullen hebben. Een navraag leert dat er eerder dit jaar (1 juni 2022) 1611 sociale huurwoningen zijn. Er heeft een uitbreiding plaats gevonden van de voorraad sociale huurwoningen in de afgelopen jaren.

De bedrijfsvoering van corporaties is een aangelegenheid van de corporatie zelf. Daardoor is, voor de gemeente, niet aan de orde wat er met de opbrengsten van een specifieke woning gedaan wordt. Gemiddeld genomen kunnen met de verkoop van één sociale huurwoning twee sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Echter, voor de bouw van woningen zijn er wel bouwlocaties nodig en in de meeste gevallen bestemmingsplanwijzigingen.

In het geval van de specifieke woning op de Schoollaan 69 betreft het een vrije sectorwoning. De markthuur bedraagt momenteel €1615,14/maand. De corporatie wilt geen huurwoning met deze huurprijs in eigendom hebben, zij focust zich vooral op haar doelgroep (Diensten van Algemeen Economisch Belang, grofweg mensen die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen), zodoende staat deze niet-DAEB woning op de verkooplijst. In de afgelopen meerjarenprestatieafspraken is afgesproken dat de corporaties hun niet-DAEB bezit zullen laten afnemen (dit is immers niet de doelgroep voor een corporatie). Er zijn afspraken gemaakt over het behoud van de sociale voorraad waar Pré Wonen zich aanhoudt.

Welke criteria gelden voor de verkoop van sociale woningbouw (w.o. bouwkundige staat, leeftijd, termijn, prijs, aanbieding aan huurders e.d.)?

Pré Wonen heeft een verkoopplan gebaseerd op de portefeuillestrategie, hierin zijn bepaalde woningen gekenmerkt voor verkoop wanneer deze leeg komt te staan. Hiervoor hanteert Pré Wonen diverse criteria.

Criteria voor opname in de verkoopvijver (en daarmee krijgt de woning een verkooplabel) voor DAEB-woningen (diensten van algemeen economisch belang) zijn:

- er is sprake van al aangebroken bezit, dat wil zeggen dat in het complex al woningen verkocht zijn. In het verleden is hiervoor gekozen omdat de woningen niet passen in de portefeuille van Pré Wonen. De woningen zijn soms te groot (en daarmee te duur) voor de doelgroep of passen niet in het beheer omdat het om een losse woning gaat.

Pré Wonen ziet zichzelf als een DAEB-corporatie en wil het niet-DAEB bezit langzaam afbouwen. Criteria voor verkooplabel niet-DAEB:

- in eerste instantie worden de eengezinswoningen verkocht, dit om te voorkomen dat er een VvE ontstaat
- is er al een VvE en is de woning groter dan 100m² dan krijgt de woning ook een verkooplabel en wordt bij leegkomen verkocht

Bij verkoop van woningen wordt een zelfbewoningplicht / verhuurverbod opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

Voorrang voor huurders Pré Wonen

Indien een huurder van Pré Wonen minimaal bereid is de taxatiewaarde te bieden, krijgt deze huurder voorrang bij verkoop op de niet huurders van Pré Wonen. Ook als een niet huurder een hoger bod heeft uitgebracht. Doen meer van onze huurders een bod, dan gaat de woning naar de huurder met het hoogste bod boven taxatiewaarde.

Is Pré Wonen voornemens meer woningen te verkopen rond de Schoollaan?

Navraag bij de corporatie leert dat er nog 2 woningen zijn aan de Schoollaan met het label verkoop, 1 DAEB en 1 niet-DAEB woning. In beide gevallen gaat het om grote woningen.

Is dit voorval reden om het beleid c.q. afspraken van de gemeente met corporaties aan te passen?

De verkoop van sociale woningen is in sommigen gevallen noodzakelijk voor een corporatie t.b.v. een gezond financieel beleid. Wanneer een woning, volgens het puntensysteem, niet-DAEB verhuurd mag worden maar DAEB verhuurd wordt legt de corporatie geld toe. Aangezien van corporaties wordt geëist door de Rijksoverheid dat zij financieel gezond zijn is het proberen tot komen van afspraken waarin verkoop van woningen wordt verboden geen gezond financieel beleid voor corporaties. Manieren om een gezond financieel beleid te voeren worden hen dan ontnomen. De focus ligt bij de corporaties op de verkoop van niet-DAEB woningen om zo min mogelijk DEAB woningen te verkopen. Er zijn afspraken gemaakt over de omvang van de sociale woningvoorraad in de gemeente met corporaties. Het eenzijdig afspraken opleggen vanuit de gemeente die de bedrijfsvoering van Pré Wonen beïnvloeden kan niet aan de orde zijn. Dat is een aangelegenheid van de Raad van Commissarissen van Pré Wonen. Mocht de corporatie via de verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 aanspraak maken op het vereveningsfonds geldt een instandhouding van 50 jaar voor de betreffende sociale woning. Indien deze termijn niet in stand wordt gehouden dient de corporatie de subsidie volledig terug te betalen. Dit voorval is geen reden om beleid c.q. afspraken aan te passen.

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester

, secretaris