

## Vervolg vragen van de raadsleden Gerard en van de Crommert (SP) over de verkoop van huurwoningen in de Woenselse Heide

Aan het College van B&W, t.a.v. wethouder Fiers  
In afschrift aan de directie van Wooninc, t.a.v. dhr. Buursink,  
In afschrift aan de Huurdersvereniging Beijerland

Eindhoven, 21 dec 2009

Geacht College,

wij zouden namens de Socialistische Partij gaarne willen ingaan op het antwoord, dat u op 1 december gaf op onze vragen van 28 oktober 2009. Deze vragen gingen over de verkoop van huurwoningen in de Woenselse Heide. Wij zijn slechts ten dele tevreden met het antwoord.

Uw antwoord analyserende, komen wij vier inhoudelijke thema's tegen:

- 1) de verkoop van huurwoningen ten principale,
- 2) de concrete problematiek van de buurt
- 3) tijdelijke bewoning
- 4) de vormgeving van overleg met huurders en het niveau, waarop dat plaatsvindt

Ad 1).

In algemene zin verdedigt u de verkoop van huurwoningen met het argument dat "*dit mensen met een smalle beurs, waaronder ook veel starters, de mogelijkheid geeft een eigen woning te kopen*". U beschouwt dit "*als speerpunt van beleid*".

Hier verschillen onze meningen. De SP heeft geen principiële standpunt tegen het bezit van een eigen woning, maar ook geen principiële standpunt voor eigen woningbezit. Aan het bezit van een woning zijn in vergelijking met het huren van een woning voor- en nadelen verbonden. Het verkopen van goedkope en middeldure huurwoningen is voor onze partij dan ook geen speerpunt. In een macroverhaal zijn er we er tegen, onder andere omdat de wetten van de markt na verloop van tijd de woningen vaak buiten het bereik van de doelgroep van de volkshuisvesting brengen, en omdat het materiële en sociale beheer van complexen koopwoningen vaak moeilijker blijkt dan van complexen huurwoningen. Dit des te meer als de woningen zonder een beschermende constructie en zonder de gelijktijdige oprichting van een vereniging van Eigenaren verkocht worden.

In een microverhaal kunnen er argumenten zijn die betrekking hebben op de doorstroommogelijkheden en de bevolkingssamenstelling van een wijk. Men zou dan wel verwachten dat hier een wijkanalyse onder ligt en een planmatige aanpak. Die hebben wij niet gezien.

Wij denken dat er onder de verkoop van huurwoningen in de Woenselse Heide vooral financiële motieven liggen. Gegeven de recente ontwikkelingen in de verhouding tussen de woningbouwverenigingen en de rijksoverheid kunnen wij dit standpunt nog begrijpen ook. Maar dit begrip leidt niet tot instemming.

U zegt dat er zes woningen definitief verkocht zijn, waarvan 2 aan zittende huurders. Vier woningen zullen binnenkort de notaris passeren (u geeft hier niet aan hoeveel daarvan aan zittende huurders verkocht worden). Vijf woningen staan te koop.

De praktijk van het Beijerlandcomplex is dus dat er in anderhalf jaar tijd twee woningen aan zittende huurders verkocht zijn, en dat u niet aangeeft hoeveel van de acht overige woningen aan een starter verkocht zijn. Wij vinden dit geen sterk voorbeeld van het behalen van in het beleid nagestreefde successen, ongeacht nog hoe men dit beleid waardeert.

We zullen als SP in de toekomst op terugkomen.

Ad 2).

Het doet ons genoegen dat uw College de buurt enigszins tegemoet komt. Waar het om de verkoop van huurwoningen gaat, ligt het belang van de buurt vooral in de eruit voortvloeiende leegstand en de effecten daarvan. U geeft aan dat u Wooninc niet zult afrekenen over de taakstelling “verkoop huurwoningen 2009”.

U wilt verkoopstimulerende maatregelen gaan toepassen. Als wij slechts de effecten van langdurige leegstand op de buurt in beschouwing nemen, zijn wij daar voor de buurt blij mee. U zou de woningen ook weer regulier kunnen gaan verhuren, maar daarover is onder Ad 1) genoeg gezegd. Verder hebben wij van de Huurdersvereniging Beijerland gehoord, dat de communicatie tussen Wooninc en de buurt een stuk verbeterd is. Het gaat dan bijvoorbeeld om een voor de buurt belangrijke zaak als de ketelvervanging. Dit doet ons deugd.

Ad 3).

Aan het thema “tijdelijke verhuur” zitten meerdere kanten, zowel goede als slechte. Het hangt van de context af wat het oordeel is. Wij willen als SP dit thema binnenkort bespreken aan de hand van enkele praktijksituaties.

Voor nu beperken we ons tot een reactie op de tijdelijke verhuur – passage in uw antwoord in deze concrete situatie. In de Woenselse Heide is tijdelijke verhuur geen wapen in een conflict tussen huurders en verhuurder - wat elders soms wel het geval is. De tijdelijke verhuur fungeert hier niet als breekijzer om er een besluit door te duwen. De situatie is betrekkelijk neutraal. De keuze gaat slechts tussen leegstand of tijdelijke verhuur, volgens op een besluit dat al genomen is. Wij zien als SP het liefst dat dit besluit teruggedraaid wordt, maar wij schatten in dat dat voorlopig niet zal gebeuren. In deze concrete situatie kan de SP instemmen met tijdelijke verhuur, maar dan **nadrukkelijk op voorwaarde dat hierover met de Huurdersvereniging Beijerland overeenstemming bereikt wordt**. Het maakt veel uit op welke manier de tijdelijke verhuur vorm krijgt.

Ad 4)

In uw antwoord op de laatste vraag verwoordt u treffend een probleem. U zegt daar “*dat Wooninc regelmatig overleg voert met de Stichting Huurdersplatform Wooninc over het onderwerp ‘verkoop huurwoningen’*”. Dat is conform de oude Overlegwet, maar ondertussen wisten de huurders in het Beijerlandcomplex van niets. Het voornemen de huizen in beperkt gerenoveerde toestand te verkopen heeft hen in een vijfregelig memo bereikt nadat het besluit genomen was.

Het mag niet zo zijn dat het overleg met een stedelijke koepel van huurdersverenigingen in plaats komt van het overleg met de huurders van het betreffende complex zelf. De oude Overlegwet geeft aan de corporatie expliciet dat recht, de nieuwe Overlegwet is in deze wat beter.

Het mag misschien niet zo zijn, maar het is in praktijk wel vaak zo, en niet alleen bij Wooninc. Er is vaak een nadrukkelijk vertegenwoordigingsprobleem tussen wat voor ons de officiële gesprekspartners zijn, en wat de mensen zijn die het probleem echt aangaat. Wij roepen uw College op bedacht te zijn op dit verschijnsel. Inspraak is niet alleen maar inspraak omdat er inspraak op staat.

Wij vragen het College om een reactie op deze brief, met in elk geval aandacht voor:

- 1) is het College het met de SP eens dat, als huurwoningen al verkocht worden, dat bij voorkeur met een beschermende constructie en onder oprichting van een Vereniging van Eigenaren gebeurt? Is dit bij de woningen in de Woenselse Heide het geval?
- 2) is het College het met de SP eens dat het sowieso verstandig is om het thema “tijdelijke verhuur” politiek te agenderen?
- 3) Hoe in een situatie, waarin per corporatie stedelijke koepels bestaan van huurdersverenigingen, gewaarborgd wordt dat de individuele huurdersvereniging voldoende aan bod komt?

Verder willen we als vraagstellers graag een gesprek met dhr. Buursink over dit en andere onderwerpen.