

## Vragen van de raadsleden B.Gerard, M. Kamphorst en C. van den Crommert (SP) over de verkoop van huurwoningen in de Woenselse Heide

De Socialistische Partij (SP) is benaderd door huurders van een complex woningen in de wijk Woenselse Heide. Het gaat om 222 woningen van de woningbouwvereniging Wooninc. Het complex beslaat de Voornestraat, Overflakkeestraat, de Goereelaan, de Beijerlandlaan (naar welke straat de wijk en de Huurdersvereniging gemakshalve aangeduid worden), de Walcherenlaan en delen van de Schouwenlaan, de Noordzeelaan en de Grebbeberglaan. Het gaat om zeer gewilde huizen die ongeveer 500 Euro per maand huur doen. Tot voor kort stonden deze huizen nooit lang leeg.

Wooninc is bezig om deze huizen te verkopen. Dat gaat moeizaam en leidt in enkele gevallen tot langdurige leegstand. Het is deze leegstand die maakte dat de bewoners contact met de SP zochten.

De SP is van oudsher erg kritisch over de verkoop van goedkope en betaalbare huurwoningen. De woningbouwvereniging probeert (logischerwijs) om de meest gewilde woningen te verkopen. Die worden dan in praktijk als regel aan de goedkope en betaalbare voorraad onttrokken. Verder blijkt het moeilijker om complexgewijze woningverbetering door te voeren met eigenaren dan met huurders. Er moet voor de SP al een goed volkshuisvestingsverhaal onder liggen, wil de SP instemmen met verkoop.

De economische crisis, die maakt dat er een grotere belangstelling voor huurhuizen is, en die maakt dat het moeilijker wordt om aan een hypotheek te komen, is voor de SP een tijdgebonden extra argument .

De SP is bekend met de moeizame perikelen tussen het kabinet en de corporaties, en met andere aanslagen op de financiële positie van de corporaties, maar vindt deze niet zwaarwegend genoeg om zijn standpunt over de verkoop van huurwoningen aan te passen.

De SP heeft in reactie op de vraag van de bewoners een buurtonderzoek belegd op zaterdag 17 en maandag 19 oktober. Alle huizen zijn bezocht. In de gesprekken konden de bewoners met een handtekening hun steun betuigen aan twee eisen:

### **I) De verkoop van huurwoningen in onze wijk wordt voor twee jaar opgeschort**

### **II) Leegstaande woningen worden snel weer verhuurd**

De twee eisen en doel en strekking van het onderzoek zijn enkele dagen van tevoren aan de bewoners met een rondschriven meegedeeld.

De kwantitatieve en feitelijke uitkomsten van het onderzoek zijn als volgt:

- 1) Deze twee eisen worden gesteund door een vertegenwoordiger van 148 huishoudens (in enkele gevallen door meer dan één bewoner)
- 2) 45 huishoudens werden niet thuis getroffen.
- 3) Ze worden niet gesteund door vertegenwoordigers van 21 huishoudens

- 4) Er staan acht huizen zichtbaar te koop
- 5) Deze staan leeg 9; 2; 7; 3; 18; 4; 9; en 14 maand
- 6) Enige woningen zijn al verkocht, waarvan een enkele aan een huurder
- 7) De koopprijs bedraagt, afhankelijk van de ligging, € 185.000 – 210.000
- 8) De woningen worden “gewoon” verkocht, dus niet via een of andere “slimme” constructie
- 9) Het gaat om gedeeltelijk gerenoveerde woningen uit 1965. Badkamer, toilet en keuken zijn ca 10 jaar geleden gerenoveerd, maar verder zijn de woningen hard aan een verdere renovatie toe. Daardoor moet men in praktijk enkele tienduizenden Euro's aan de koopprijs toevoegen

Daarnaast kwamen er kwalitatieve uitkomsten.

Het standpunt van de SP en het standpunt van de bewoners is niet geheel identiek, maar ook niet geheel verschillend. Ze overlappen elkaar.

De SP is vanwege algemene argumenten met een volkshuisvestingskarakter terughoudend ten aanzien van de verkoop van huurwoningen als zodanig, maar erkent in beginsel het belang van goede situatiegebonden argumenten.

De buurt redeneert minder politiek en meer vanuit de eigen situatie.

Zowel de SP als de buurt zijn tegen langdurige leegstand, zowel vanwege de schaarste aan goede woonruimte als vanwege de gevolgen, die langdurige leegstand voor de buurt heeft: verwaarlozing van de tuintjes, kans op vandalisme en brand, illegale bewoning, koude binnenmuren als je in de woning ernaast stookt, etc.

Daarnaast hebben de bewoners concrete situatiegebonden grieven. Zij hebben in de afgelopen jaren hun woningen ook willen kopen, maar toen mocht het niet. In plaats daarvan is meermalen beloofd dat er groot onderhoud zou komen, maar die komt er tot nu toe niet en misschien wel helemaal niet. Er is veel achterstallig onderhoud, maar de onderhoudsfrequentie is verminderd. In de buurt wordt dan ook gespeculeerd over de financiële positie van Wooninc.

Het voornemen om de leegkomende huurwoningen in beperkt gerenoveerde toestand te verkopen is in een vijfregelig memo aan de buurt meegedeeld (25 juli 2008), maar is niet voorafgaand met de Huurdersvereniging overlegd. De verstandhouding van deze vereniging met de verhuurder is dan ook slecht.

Bovendien blijkt, dat de bewoners in praktijk hun huis zelf niet kunnen kopen, als ze dat willen. De wijk is ruim 40 jaar oud en de wooncarrière van veel bewoners ook. Ze krijgen op hun leeftijd geen hypotheek meer. Als er al eens een huis verkocht wordt, is dat kennelijk voornamelijk aan buitenstaanders. Daarbij doen verhalen de ronde over huisjesmelkers, maar dat hebben we als SP nog niet onomstotelijk bevestigd gekregen.

De SP zal over de gang van zaken met de bewonersvereniging in gesprek blijven.

Deze gang van zaken brengt ons tot de volgende voorlopige rij vragen:

- 1) In de prestatieafspraken, die uw college met Wooninc gemaakt heeft over 2009, staat het citaat opgenomen *“Uitvoering verkoopprogramma bestaande huurwoningen (in Eindhoven ca 70/jaar)”*. Is uw College bereid om deze afspraak voor een nader te bepalen tijd als onverplichtend te beschouwen?
- 2) Is uw College bereid om er bij Wooninc op aan te dringen om de vrijkomende woningen in het Beijerland-complex de eerste twee jaar niet in verkoop te brengen, maar regulier te verhuren?
- 3) Is uw College bereid om dit in de Prestatieafspraken 2010 en 2011 vast te leggen?
- 4) Is uw College met de SP van mening, dat het verstandig is om twee jaar af te wachten hoe de nieuwe verhoudingen in de Volkshuisvesting zich ontwikkelen, en om in die tijd opnieuw na te denken over de verkoop van huurwoningen?
- 5) Hoe verhoudt de aanpak van Wooninc, naar de mening van uw College, zich met de letter en de geest van het BBSH, de oude en de nieuwe Overlegwet?

Bijlage: copieën van de handtekeningen.