

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 19 november 2024
Nummer 4006
Onderwerp Raadsbrief Beantwoording schriftelijke vragen fractie CDA inzake verkoop woningen
Emmastraatcomplex

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

Door de fractie CDA zijn schriftelijke vragen ex. artikel 32 van het Reglement van Orde van de raad Leidschendam-Voorburg 2021 gesteld. Hieronder volgt de beantwoording van de vragen.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

Met raadsbrief 3048 van 8 november 2022 informeerde het college de raad over de definitieve aanwijzing van het Emmastraatcomplex tot gemeentelijk monument. In de procedure voor aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft WoonInvest aangegeven hierin mogelijk aanleiding te zien woningen te gaan verkopen. Afgelopen zomer en op 15 oktober jl. berichtte Vlietnieuws dat WoonInvest heeft aangekondigd woningen in het Emmastraatcomplex te willen gaan verkopen. Deze ontwikkeling brengt het CDA tot de volgende vragen:

Vraag 1. Is het college bekend met de mogelijke verkoop door WoonInvest van woningen in het Emmastraatcomplex?

Antwoord: Ja

Vraag 2. Zo ja, wat is de reactie van het college op dit voornemen?

Antwoord: Het college heeft meerjarige prestatieafspraken gemaakt met WoonInvest. In de jaarschijf 2024 op de prestatieafspraken is opgenomen dat WoonInvest voor de verkoop van sociale huurwoningen de regels op grond van de Woningwet hanteert, onder voorwaarde dat zij hierover prestatieafspraken maken met de gemeente. De meerjarige prestatieafspraken zullen voor 2025 worden aangevuld met afspraken over de verkoop van woningen in het Emmastraatcomplex.

Vraag 3. Wat is de betekenis van de mogelijke verkoop van sociale woningen in het Emmastraatcomplex voor de bewoners en hoe borgt het college hun leefomgeving?

Antwoord: Er zijn geen gevolgen voor de bewoners; de huurders van het complex krijgen alleen een huiseigenaar als buurman in plaats van een huurder. De vaste huurders kunnen hun woning

gewoon blijven huren van WoonInvest, WoonInvest verplicht niemand te verhuizen en/of de eigen woning te kopen. Wel krijgen de zittende huurders de optie om na afronding van de onderhoudswerkzaamheden hun eigen woning te kopen.

Vraag 4. Hoe beschouwt het college de participatie over de renovatie van de woningen in het Emmastraatcomplex en is het college bereid hieruit lessen te trekken?

Antwoord: WoonInvest heeft een intensief participatietraject doorlopen met de bewoners. Het college ziet geen actieve rol voor zichzelf in het onderhoud van de woningen in het Emmastraatcomplex, maar roept WoonInvest op om de zorgvuldige communicatie met de bewoners te borgen.

Vraag 5. Hoe verhoudt de verkoop van woningen in het Emmastraatcomplex zich tot de aanwijzing als gemeentelijk monument?

Antwoord: Er zijn geen gevolgen voor de verkoop, behalve dat toekomstige kopers in een gemeentelijk monument wonen. De algemene regels voor gemeentelijke monumenten zijn van toepassing.

Vraag 6. Is de voorgenomen verkoop door WoonInvest in overeenstemming met de voorwaarden uit de Woningwet en van de Autoriteit woningcorporaties en past deze binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties?

Antwoord: Ja. WoonInvest wil de leegstaande woningen verkopen aan natuurlijke personen die de woning zelf gaan bewonen (door het opleggen van een zelfbewoningsplicht). WoonInvest heeft in dit geval geen toestemming van de Autoriteit woningcorporaties nodig voor de verkoop, mits er wordt verkocht tegen de in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) aangegeven waarde. Een zienswijze van de gemeente is dan ook niet nodig. Voor de zittende huurders geldt dat zij de kans krijgen om na afronding van de werkzaamheden hun eigen woning te kopen. Als de huurder geen interesse heeft in de koop, blijft WoonInvest de woning verhuren. De verkoop van woningen in het Emmacomplex in 2025 zal worden opgenomen in de prestatieafspraken van 2025.

Vraag 7. Leidt de verkoop van woningen in het Emmastraatcomplex tot onttrekking aan de sociale woningvoorraad? Zo ja, wat is het college voornemens hiertegen te doen?

Antwoord: Ja. In het bestuurlijk overleg met WoonInvest is wel afgesproken dat de woningen die in 2025 worden onttrokken, elders in de gemeente worden gecompenseerd. De gemeente en WoonInvest nemen dit op in de prestatieafspraken van 2025.

Vraag 8. In de situatie dat verkoop de woningen aan de sociale woningvoorraad onttrekt: wat is daarvan de betekenis voor de sociale woningbouwopgave voor onze gemeente? Hoe is het college

voornemens deze onttrekking te compenseren? Onze gemeente heeft immers nog wel een opgave voor de realisatie van voldoende sociale woningbouw.

Antwoord: Zie het antwoord op de vorige vraag. Over de verkoop van woningen na 2025 zal de gemeente te zijner tijd met WoonInvest in gesprek gaan over compensatiemaatregelen.

Eerder deed de SP-fractie de suggestie een bewonerscorporatie op te richten. In het licht van de mogelijke verkoop van woningen in het Emmastraatcomplex leidt dat tot de volgende vraag:
Vraag 9. Is het college op de hoogte van de mogelijkheid sociale huurwoningen te behouden door een bewonerscorporatie op te richten? Zo ja, hoe staat het college hier tegenover en is het college bereid het proces voor het instellen van een bewonerscorporatie te faciliteren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Het college is op de hoogte van deze mogelijkheid. Het college heeft geen bewaar tegen het initiatief om een wooncoöperatie op te richten. Het is aan de bewoners om dit initiatief te starten, het college ziet geen rol voor de gemeente om zelf dit initiatief te nemen.

In de brief van 8 november 2022 schrijft het college dat door het Cuypersgenootschap is aangegeven dat indien door verkoop woningen aan de sociale woningvoorraad worden onttrokken het genootschap ervaring heeft en dat gefaseerde renovatie met behoud van het aanbod sociale woningbouw succesvol kan worden uitgevoerd. Dit leidt tot de volgende vragen:
Vraag 10. Is er contact geweest met het Cuypersgenootschap over de mogelijke verkoop van woningen in het Emmastraatcomplex door WoonInvest? Zo ja, op welke wijze meent het genootschap dat met gefaseerde renovatie met behoud van sociale woningbouw kan worden uitgevoerd?

Antwoord: Ja, in het voortraject van de aanwijzing van het Emmastraatcomplex tot monument heeft de gemeente contact gehad met het Cuypersgenootschap. Het Cuypersgenootschap heeft in gesprekken met de gemeente opgemerkt dat zij ervaring hebben met gefaseerd renoveren met behoud van het aanbod sociale woningen en dat zij die ervaringen graag delen met WoonInvest. De gemeente heeft bij WoonInvest in gesprekken aangegeven dat het Cuypersgenootschap graag haar ervaringen deelt met WoonInvest. Het is bij de gemeente niet bekend of WoonInvest hiervan gebruik heeft gemaakt.

Vraag 11. Indien de vorige vraag positief is beantwoord: Is het college bereid uitvoering te geven aan de zienswijze van het Cuypersgenootschap?

Antwoord: Nee, het is de keuze van WoonInvest hoe zij de woningen renoveren.

Vraag 12. Zijn voor de renovatie van de sociale huurwoningen in het Emmastraatcomplex subsidies beschikbaar? Zo ja, welke subsidies zijn dat en welke bijdragen leveren zij in de kosten van renovatie?

Antwoord: De gemeente verstrekt subsidies voor gemeentelijke monumenten en voor isolerende maatregelen en een groendak. De voorwaarden voor het aanvragen van deze subsidies en de hoogte van de bedragen zijn vastgelegd in de Nadere regels subsidieverstreking Leidschendam-Voorburg 2019. Daarnaast verstrekt het Rijk diverse subsidies voor verduurzaming en onderhoud van woningen via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Op 6 oktober jl. berichtte de NOS over de verkoop van sociale woningen door woningcorporaties. Deze verkoop kan op steeds meer kritiek van gemeenten rekenen. In Amsterdam geldt een stop op de verkoop van sociale woningen en in Utrecht zelfs een verbod. Dit leidt tot de volgende vraag: Vraag 13. Is het college voornemens maatregelen te treffen om de verkoop van sociale woningen door woningcorporaties te verbieden, of in ieder geval te stoppen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: In de prestatieafspraken worden de voorwaarden voor de verkoop van sociale woningen door de woningcorporaties vastgelegd. Door de voorwaarden vast te leggen in prestatieafspraken kan de gemeente sturen op het behoud van de omvang van de sociale woningvoorraad en blijft tegelijkertijd maatwerk mogelijk. Het college is voornemens om voor 2025 aanvullende prestatieafspraken te maken.

In het bericht op Vlietnieuws op 15 oktober jl. staat dat door WoonInvest asbest is aangetroffen in woningen in het Emmastraatcomplex. Dit leidt tot de volgende vragen:

Vraag 14. Waarom is er nu pas een asbestinventarisatie uitgevoerd, terwijl WoonInvest eerder plannen tot sloop/nieuwbouw had en nu kiest voor renovatie?

Antwoord: Bij het onderzoek naar asbest moest schade worden gemaakt aan woningen om het onderzoek uit te kunnen voeren. De standaard werkwijze van WoonInvest is om dit onderzoek pas aan het einde van het voorbereidingsproces te doen, zodat de huurders zo kort mogelijk met schade in hun woning zitten. Overigens betreft het hier géén renovatieproject, maar groot onderhoud.

Vraag 15. Heeft de gemeente regels voor asbestinventarisatie in woningen van woningcorporaties?

Antwoord: Voor woningen van woningcorporaties gelden de algemene regels voor asbestinventarisatie. Zo moeten zij een asbestinventarisatierapport laten opstellen door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. De Omgevingsdienst Haaglanden doet voor de gemeente Leidschendam-Voorburg de uitvoering, onder andere de beoordeling van plannen voor asbestverwijdering.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Datum 19 november 2024
Nummer 4006
Pagina 5/5

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:

4006 Schriftelijke vragen fractie CDA inzake verkoop woningen Emmastraatcomplex