

Vragen ex Art. 53 RvO

Datum indiening: 7 september 2024

Naam indiener(s):

Mark Jan Prins



Onderwerp: Lang leegstaande huurhuizen

Aan het college van B&W van Landsmeer,

0. Inleiding

In en na de afgelopen zomervakantie valt te constateren dat er in de gemeente Landsmeer, met name in het oosten van de kern Landsmeer, huurhuizen leegstaan, al langere tijd leegstaan, sommige dik een jaar!. In deze tijd van woningnood een grote doorn in het oog, niet alleen voor woningzoekenden, maar zeker ook voor de direct omwonenden. Immers, wat kort gesteld, naast leegstaande huizen wonen is niet prettig wonen. De omwonende zijn naar eigen zeggen, over een voortgang betreffende leegstand e.d. niet door de woningbouwvereniging nader geïnformeerd.

Vanuit de twee genoemde groepen inwoners bereiken de PvdA-fractie dan ook opnieuw vragen van het waarom van die lange leegstand. Wellicht zijn daar relatief eenvoudige antwoorden op. Wellicht zijn antwoorden daarop in het verleden al gepasseerd, maar er blijkt duidelijk behoefte aan actuele antwoorden. Ook bij de fractie van de PvdA, mede om onze inwoners van enige antwoorden te kunnen voorzien.

Een kort fietsrondje gisteren door Landsmeer-oost, maakte al duidelijk dat daar, naast Goudplevier nr. 18, vooral op de aangrenzende Houtsniplaan (nr., 17, 21 én 29) woningen leegstaan.

Uitgaande van de periodieke contactfrequentie van het college met de woningbouwverenigingen gaat het om de volgende vragen aan het college.

Vragen

1. Waarom staan er relatief veel huurwoningen in Landsmeer leeg?
2. Waarom staan er specifiek in Landsmeer-oost in bovengenoemde genoemde straten veel huizen (lang) leeg?
3. Heeft de betreffende woningbouwvereniging de omwonenden ingelicht bij langdurige leegstand?
4. Wat zouden raads- en commissieleden inwoners kunnen meegeven bij vragen als het om leegstand van woningen gaat?

1. Waarom staan er relatief veel huurwoningen in Landsmeer leeg.

Leegstand kan verschillende oorzaken hebben. Meestal moet er na het vertrekken van een huurder onderhoud plaatsvinden voordat de woning opnieuw verhuurd kan worden. Veel bewoners wonen lange tijd in dezelfde woning. Hoe langer een woning bewoond is, hoe groter het onderhoud dat moet plaatsvinden. Ook wordt zo'n gelegenheid meestal te baat genomen voor verduurzaming van de woning. Daarbij hebben (ook) woningcorporaties te kampen met een personeelstekort en wachttijden bij leveranciers en onderaannemers. In uitzonderlijke gevallen kan dit ertoe leiden dat woningen zeer lang leeg staan.

2. Waarom staan er specifiek in Landsmeer-Oost in bovengenoemde straten veel huizen (lang) leeg?

De sociale huurvoorraad in het 'oude dorp' bestaat grotendeels uit klassieke wederopbouwoningen, gebouwd vanaf de jaren '50 tot midden jaren '60. Nu relatief oude woningen en met een laag energielabel. Tel daarbij op dat inwoners vaak lang met veel plezier wonen in dit deel van het dorp. Bij het vertrek van deze huurders moet er groot-onderhoud plaatsvinden om deze woningen klaar te maken voor een nieuwe huurder. In dit deel van het dorp is sprake van een samenkomst van bovengenoemde omstandigheden met incidentele leegstand tot gevolg.

Elke woning heeft zo zijn eigen verhaal: in het specifieke geval van Houtsniplaan 29, bijvoorbeeld, is, na initieel groot-onderhoud na vertrek van de laatste bewoner, de woning enige tijd als 'modelwoning' in het kader van verduurzaming in gebruik geweest. Voor de zomer toen de woning gereed gemaakt werd voor verhuur zijn vervolgens diverse houtrot problemen in de bestaande kozijnen geconstateerd. Dit diende eerst verholpen te worden. De levertijd van deze kozijnen is langer dan gebruikelijk. Begin oktober zal deze woning worden opgeleverd voor de verhuur.

Het gerucht dat woningcorporaties woningen bewust niet verhuren om aan een "taakstelling" voor kwetsbare doelgroepen te voldoen klopt niet. De gemeente heeft een taakstelling voor statushouders en urgenten. Op dit moment is er nog geen wettelijke verplichting om andere groepen binnen een bepaalde termijn te huisvesten. Waarschijnlijk verandert dit in de nabije toekomst met de Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting. Over de huisvesting van andere doelgroepen maken de gemeente en de woningcorporaties afspraken voor de jaren 2025-2028.

3. Heeft de betreffende woningbouwvereniging de omwonende ingelicht bij langdurige leegstand?

Nee, Eigen Haard in dit geval, licht omwonenden doorgaans alleen in bij groot onderhoud aan een woning vanwege te verwachten (geluids)overlast door de werkzaamheden. Bij leegstand worden omwonenden niet nader ingelicht door de corporatie.

Overigens heeft Eigen Haard bij navraag aangegeven: "waar het kan pro-actiever te willen communiceren richting de omgeving in geval van leegstand, opdat zaken geen eigen leven gaan leiden".

4. Wat zouden raads- en commissieleden inwoners kunnen meegeven bij vragen als het om leegstand van woningen gaat?

De meeste woningen in Landsmeer staan leeg in afwachting van onderhoud. Dit is echter niet altijd zo. De redenen voor leegstand verschillen per individueel geval. Voor een duidelijk antwoord kunnen

inwoners het beste de gemeente zelf benaderen. De gemeente kan samen met Eigen Haard en Rochdale achterhalen wat de reden voor de leegstand is en mogelijk ook hoe lang de huurwoning nog leeg zal staan.

Raads- en commissieleden kunnen inwoners met vragen over de leegstand van sociale huurwoningen dus het beste doorsturen naar de gemeente of verwijzen naar de gemeentelijke website:

https://www.landsmeer.nl/inwoners/wonen_en_verhuizen/

Bijlage: woonruimteverdeling woningen Eigen Haard in Landsmeer in cijfers t/m juli 2024

Totaal verhuurde woningen: 17	
Verhuurd met lokale voorrang: 10 (59%)	Regulier verhuurd: 7 (41%)
Reguliere woning: 7	Doelgroepwoning (senioren, jongeren, etc): 1
Jongerenwoning: 2	Vergunninghouders: 5
Maatwerk corporaties: 1	Reguliere verhuur: 1

Van deze zeventien huurwoningen zijn er zeven direct bemiddeld, zeven verhuurd via Woningnet en drie verloot.

Rochdale heeft een kleiner bezit in Landsmeer, met Rochdale monitoren we de verhuur per jaar.