

RAADSINFORMATIEBRIEF

Opsteller

Kapaan, Robbert

Team

Ruimtelijk Beleid en Projecten

Vergadering van

2 februari 2021

Kenmerk

Z/21/006196 / D/21/006756

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Beantwoording vragen ex artikel 42 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door mevr. De Mooij van We/Do/LHK en mevr. Van Leeuwen van Lijst van der Does inzake leegstand sociale huurwoningen.

Beantwoording van de vragen

Beantwoording vragen ex artikel 42 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door mevr. De Mooij van We/Do/LHK en mevr. Van Leeuwen van Lijst van der Does inzake leegstand sociale huurwoningen. Vraag 1 t/m 6 zijn gesteld door We/Do/LHK, vraag 7 t/m 11 zijn gesteld door Lijst van der Does.

Vragen van We/Do/LHK:

De woningnood in Woerden is hoog maar toch staan in verschillende straten van Woerden sociale huurwoningen tot een jaar lang leeg. WeDo/LHK vindt dat zeer onwenselijk en is van mening dat het college al het mogelijke moet doen om te voorkomen dat woningen leeg komen te staan. Tevens zijn wij van mening dat concrete, heldere en tijdige informatievoorziening aan inwoners over leegstand en renovatie van groot belang is. Leegstand van woningen is niet alleen zonde van het vastgoed het is ook geen fraai visitekaartje voor het woonbeleid van de gemeente.

Vandaar hebben wij de volgende vragen:

Vraag 1.

Is u bekend dat er sociale huurwoningen in Woerden langdurig leegstaan (langer dan drie maanden)? Zo ja, om hoeveel woningen gaat dit, in welke wijken staan deze en wat is de reden van de leegstand?

Antwoord 1

Ja, is ons bekend dat er sociale huurwoningen leegstaan in het Bomen- en Bloemenkwartier. Een deel van de leegstaande woningen is frictieleegstand: de periode tussen de verhuizing van de oorspronkelijke en de nieuwe bewoners. Een andere reden dat sociale huurwoningen leegstaan is projectleegstand en is aanwezig wanneer GroenWest groot onderhoud uitvoert aan woningen. Zij zorgen er dan voor dat er een aantal woningen beschikbaar zijn in de omgeving die gebruikt kunnen worden als 'logeerwoningen'. Deze woningen worden tijdens een groot onderhoudsproject beschikbaar gesteld aan bewoners die daarmee even kunnen ontsnappen aan de drukte en hectiek van de werkzaamheden. Met name voor ouderen en mensen met kleine kinderen kan de uitvoering van een dergelijk project in bewoonde staat een belasting zijn. In veel gevallen is een logeerwoning ook noodzakelijk wanneer bewoners kampen met gezondheidsproblemen.

Op dit moment bedraagt de projectleegstand in de Gemeente Woerden 24 woningen. De komende maanden zal dit aantal worden teruggebracht naar circa 7 woningen in de gemeente.

GroenWest richt de woningen helemaal in zodat bewoners hier gedurende enkele dagen of weken kunnen verblijven.

Logeerwoningen worden ook weer gebruikt voor een groot onderhoudsproject dat elders in de buurt of gemeente plaats

vindt. Dit doen ze om de kosten zoveel mogelijk te beperken.

Vraag 2.

Hoelang blijven de woningen nog leegstaan en vind u dat acceptabel, gezien de woningnood die er heerst?

Antwoord 2

In het Bomen- en Bloemenkwartier betreft het één woning aan de Anjerstraat en vijf woningen aan de Leliestraat. Daarvan zijn inmiddels twee woningen aan de Leliestraat eind 2020 weer teruggegaan in de reguliere verhuur. Het is acceptabel dat deze 6 woningen tijdelijk als logeerwoningen gebruikt worden. GroenWest zorgt ervoor dat woningen zo kort mogelijk gebruikt worden als logeerwoning, met een maximale termijn van één jaar. Bij dit onderhoudsproject is een vertraging van vier maanden ontstaan als gevolg van Corona en de vertraging bij het verlenen van de ontheffing van de Wet Natuurbeheer door de provincie. Aangezien het onderhoud aan een deel van de woningen pas begin 2021 uitgevoerd kan worden, zijn ook de logeerwoningen voor een langere periode nodig. Zodra de groot onderhoudsprojecten in deze omgeving zijn afgerond, worden de woningen ook direct weer in de reguliere verhuur gebracht.

Vraag 3.

Als er sprake is van het stilzetten of vertraging in de renovatie, waarom wordt er niet overgegaan tot tijdelijke bewoning?

Antwoord 3

In het geval van de omgeving Anjerstraat/Leliestraat werd er geen rekening gehouden met het optreden van vertraging. Toen de vertraging eenmaal optrad, was niet duidelijk hoe lang de vertraging zou duren. Het tijdelijk verhuren van woningen geschiedt met een huurcontract met einddatum, maar deze was in deze casus onbekend. Daarnaast is het van belang dat als de renovatie verder gaat de woningen beschikbaar zijn voor bewoners die tijdelijk de woning nodig hebben. Als deze woningen tijdelijk zijn verhuurd kunnen deze aan de betreffende bewoners niet direct beschikbaar worden gesteld. Het gevolg is dat de renovatie meer vertraging oploopt, waardoor uiteindelijk ook de logeerwoning langer benodigd is.

Vraag 4.

Wat is uw beleid op leegstand van woningen en andere panden, welke duur vindt u acceptabel voor leegstand?

Antwoord 4

De gemeente hanteert geen leegstandsbeleid voor woningen en andere panden. Leegstand kan meerdere oorzaken hebben, zoals grondige renovatie, nieuwbouwwoningen die nog niet opgeleverd zijn, en frictieleegstand vanwege verhuizing. Momenteel kent Woerden een leegstand van 1,9%. Dit geldt voor alle vastgoed met een woonbestemming. Voor woningen is een frictieleegstand van 2% normaal. Er is in Woerden geen sprake van abnormale leegstand.

Vraag 5.

Bent u bereid de leegstand van sociale huurwoningen mee te nemen in de prestatieafspraken m.b.t. het huisvestingsbeleid?

Antwoord 5

Nee, dat is niet nodig. Wij hebben er vertrouwen in dat GroenWest handelt in het belang van haar doelstelling en haar belang om woningen zoveel mogelijk regulier te verhuren.

Vraag 6.

Beschikt het college over informatie m.b.t. eventuele negatieve effecten van de leegstand op het welbevinden van de wijkbewoners?

Antwoord 6

Wij hebben geen informatie of signalen hierover ontvangen. Aangezien een renovatie en daarmee logeerwoningen altijd van tijdelijke aard zijn, ziet het college geen reden om dit nader te onderzoeken.

Vragen van Lijst van der Does:

In aanvulling op de vragen van mevrouw De Mooij, van 5 januari jl. de volgende vragen door Lijst van der Does. Eind 2016 is de leegstand van sociale huurwoningen (destijds minimaal 32 woningen) uitvoerig aan de orde geweest in het college, dit na naar aanleiding van een particulier initiatief. Hierna zijn er prestatieafspraken zijn gemaakt met GroenWest, onder meer over de communicatie omtrent leegstaande sociale huurwoningen.

Lijst van der Does heeft dan ook de volgende vragen:

Vraag 7.

Zijn er borden geplaatst bij de leegstaande sociale huurwoningen die de reden van leegstand aangeven (zoals

afgesproken in 2016)?

Antwoord 7

Er zijn geen borden geplaatst bij de sociale huurwoningen die leegstaan. Dit had betrekking op het langdurig leegstaan van woningen, maar dat is in deze situatie niet het geval omdat de woningen bewoond worden als logeerwoning. De signalen met betrekking tot leegstand zijn voor GroenWest wel aanleiding om beter te communiceren over de leegstaande woningen, met name richting direct omwonenden.

Vraag 8.

Vallen deze woningen onder de 1% afspraak van leegstaande sociale huurwoningen?

Antwoord 8

Zie antwoord 4. Er is geen afspraak over een percentage.

Vraag 9.

Wat is de reden dat er weer sociale huurwoningen (net zoals in 2016) langer dan een halfjaar (en volgens de heer Dros, zie zijn email van 5 januari jl.) zelfs langer dan 1 jaar leeg staan?

Antwoord 9

Zie antwoord 2.

Vraag 10.

Hoeveel sociale huurwoningen staan er nu langer dan een halfjaar leeg en wat is de reden daarvan?

Antwoord 10

Ten opzichte van het totaal van 24 leegstaande woningen betreft het op dit moment 17 woningen in de projectleegstand die langer dan een halfjaar leeg staan. Deze woningen worden gebruikt voor verschillende groot onderhoudsprojecten die in dezelfde omgeving worden uitgevoerd. De komende maanden zijn de meeste groot onderhoudsprojecten afgerond en zullen deze weer teruggaan in de reguliere verhuur.

Vraag 11.

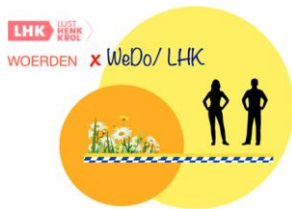
Is GroenWest al aangesproken over de leegstaande sociale huurwoningen en het mogelijk niet nakomen van de gemaakte afspraken?

Antwoord 11

Er is reeds contact geweest tussen de Gemeente Woerden en GroenWest over de situatie bij de leegstaande woningen aan de Anjerstraat/Leliestraat. In de toekomst blijven wij dergelijke situaties met elkaar afstemmen.

Bijlagen

1. De ingekomen brief met de artikel 42 vragen WeDo/LHK met nr: D21 006760
 2. De ingekomen brief met de artikel 42 vragen Lijst van der Does met nr: D21 006762
 4. Ingekomen brief bewoner Leliestraat Woerden met nr: D21 006928
-



Schriftelijke vragen: Inzake leegstand sociale huurwoningen

Geacht college,

De woningnood in Woerden is hoog maar toch staan in verschillende straten van Woerden sociale huurwoningen tot een jaar lang leeg. WeDo/LHK vindt dat zeer onwenselijk en is van mening dat het college al het mogelijke moet doen om te voorkomen dat woningen leeg komen te staan. Tevens zijn wij van mening dat concrete, heldere en tijdige informatievoorziening aan inwoners over leegstand en renovatie van groot belang is. Leegstand van woningen is niet alleen zonde van het vastgoed het is ook geen fraai visitekaartje voor het woonbeleid van de gemeente.

Vandaar hebben wij de volgende vragen:

1. Is u bekend dat er sociale huurwoningen in Woerden langdurig leegstaan (langer dan drie maanden)? Zo ja, om hoeveel woningen gaat dit, in welke wijken staan deze en wat is de reden van de leegstand?
2. Hoelang blijven de woningen nog leegstaan en vindt u dat acceptabel, gezien de woningnood die er heerst?
3. Als er sprake is van het stilzetten of vertraging in de renovatie, waarom wordt er niet overgegaan tot tijdelijke bewoning?
4. Wat is uw beleid op leegstand van woningen en andere panden, welke duur vindt u acceptabel voor leegstand?
5. Bent u bereid de leegstand van sociale huurwoningen mee te nemen in de prestatieafspraken m.b.t. het huisvestingsbeleid?
6. Beschikt het college over informatie m.b.t. eventuele negatieve effecten van de leegstand op het welbevinden van de wijkbewoners?

Wilma de Mooij, WeDo/LHK



Schriftelijke vragen: Leegstand sociale huurwoningen

Geacht college,

In aanvulling op de vragen van mevrouw De Mooij, van 5 januari jl. de volgende vragen. Eind 2016 is de leegstand van sociale huurwoningen (destijds minimaal 32 woningen) uitvoerig aan de orde geweest in het college, dit na naar aanleiding van een particulier initiatief. Hierna zijn er prestatieafspraken zijn gemaakt met GroenWest, ondermeer over de communicatie omtrent leegstaande sociale huurwoningen.

Ik heb dan ook de volgende vragen:

1. Zijn er borden geplaatst bij de leegstaande sociale huurwoningen die de reden van leegstand aangeven (zoals afgesproken in 2016)?
2. Vallen deze woningen onder de 1% afspraak van leegstaande sociale huurwoningen?
3. Wat is de reden dat er weer sociale huurwoningen (net zoals in 2016) langer dan een half jaar (en volgens de heer Dros, zie zijn email van 5 januari jl.) zelfs langer dan 1 jaar leegstaan?
4. Hoeveel sociale huurwoningen staan er nu langer dan een half jaar leeg en wat is de reden daarvan?
5. Is GroenWest al aangesproken over de leegstaande sociale huurwoningen en het mogelijk niet nakomen van de gemaakte afspraken?

En gaat over tot de orde van de dag,

Lenie van Leeuwen, Lijst van der Does

Van: [\[naam\]](#)
Aan:
Onderwerp: FW: Leegstand sociale huurwoningen
Datum: woensdag 27 januari 2021 22:02:33

Van: [emailadres]

Verzonden: dinsdag, januari 5, 2021 17:43

Aan: !Raadsleden

Onderwerp: Leegstand sociale huurwoningen

Beste raadsleden,

Ik zou graag willen weten waarom er zoveel sociale huurwoningen al heel lang leegstaan.

In de Leliestraat staan er 4 stuks al langer dan een jaar leeg? Ook in de Anemoonstraat 2 stuks?

Heb wel begrepen dat ze daar in de wijk de woningen aan het renoveren zijn, maar in de Leliestraat is de renovatie stopgezet door onbekende reden? Volgens de bewoners in deze straat wordt het na de zomer misschien weer opgepakt.

Gezien het fijt dat er een ontzettende woningnood is in Woerden!!

Wordt het tijd dat deze sociale huurwoningen zo snel mogelijk bewoond kunnen gaan worden.

Zou graag willen weten of dit bij de raad reeds bekend is?

Met vriendelijke groet,

[naam]