

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

7 december 2021

Kenmerk

Z/21/031196 / D/21/041364

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Algemeen bestuurlijke zaken

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van Inwonersbelangen inzake Grote leegstand huurwoningen

Beantwoording van de vragen**Schriftelijke vragen Inwonersbelangen – Grote leegstand huurwoningen**

Afgelopen week is bij de begrotingsbehandelingen in de gemeenteraad veel gesproken over het tekort aan huurwoningen. Moties om met name het bouwen te stimuleren vlogen over de tafel. Ook de wachttijden lopen alsmaar op. Het college zegt dat deze oploopt tot wel 14 jaar.

De verwondering is dan ook groot dat bij een wandeling door twee wijken er zomaar 19 woningen leeg staan. Velen met een biljet erop dat deze onder constructie is. Maar bij navraag blijken ook diverse woningen en appartementen al meer dan een jaar leeg staan. Lijst van der Does heeft daar in januari ook al vragen over gesteld. Bijna een jaar later ziet Inwonersbelangen geen wezenlijke verbetering. Deze leegstand blijft een doorn in het oog van inwoners en jongeren omdat zij al heel lang wachten op een woning. Zeker nu de behoefte zo groot is.

Naar aanleiding van deze waarneming heeft Inwonersbelangen de volgende vragen:

Vraag 1

Hoe kan het dat er zoveel woningen leeg staan?

Antwoord 1

Hier liggen verschillende redenen aan ten grondslag, namelijk;

1. Woningen krijgen onderhoud

Vanwege onderhoudswerkzaamheden worden woningen van GroenWest soms tijdelijk niet bewoond. Daarbij kennen we twee soorten onderhoud: mutatieonderhoud en groot onderhoud.

- Bij mutatieonderhoud gaat het om woningen die wisselen van bewoner en waar een (veelal) beperkte ingreep nodig is. Deze vorm van leegstand duurt meestal niet langer dan enkele weken.
- Daarnaast kennen we groot onderhoud. Dat is onderhoud dat GroenWest complexmatig uitvoert en dat is gericht op kwaliteitsverbetering en/of verduurzaming. Met deze vorm van onderhoud geeft GroenWest invulling aan de prestatieafpraak die zij met de gemeente hebben over het realiseren van de duurzaamheidsambitie. Hier neemt het onderhoud, gezien de complexiteit, wat langere tijd in beslag.

Bij groot onderhoud zorgt GroenWest ook altijd voor woningen die kunnen dienen als logeerwoning voor bewoners die niet in hun huis kunnen verblijven tijdens de werkzaamheden. Met name voor ouderen, mensen met kleine kinderen en mensen met gezondheidsproblemen kan de uitvoering van groot onderhoud in bewoonde staat een belasting zijn. GroenWest richt de woningen 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 plaatsvindt. Dit doet GroenWest om zoveel als mogelijk kosten te beperken van het opnieuw inrichten van een logeerwoning.

2. Effecten van Corona

In 2020 en 2021 is de looptijd van onderhoud soms langer dan gebruikelijk. Dit is toe te wijzen aan meer krapte in personeel bij onze vaste aannemers, langere levertijden voor materialen (zoals bijvoorbeeld keukens) en in 2021 vaker dan gemiddeld de vondst van asbest, dat moet worden gesaneerd alvorens onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook voor asbestsanering geldt dat de doorlooptijden momenteel langer zijn dan gebruikelijk in verband met krapte aan personeel. Voor logeerwoningen geldt dat er momenteel meer dan gebruikelijk in gebruik zijn vanwege de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen die onze aannemers nemen om ieder risico van besmetting met Corona bij huurders te voorkomen. De logeerwoningen worden nu ook gebruikt om fysiek contact tussen aannemer en bewoner te minimaliseren. Deze veiligheidsmaatregelen leiden er niet alleen toe dat GroenWest meer logeerwoningen beschikbaar moet houden voor bewoners, maar ook langer.

Tenslotte voldoet GroenWest aan de afspraak die ze heeft gemaakt in de prestatieafspraken met de gemeente (Jaarbrief Wonen 2020 20R.01206) dat zij woningen niet langer dan 1 jaar uit de reguliere verhuur houdt voor grootonderhoudswerkzaamheden of die dienen als logeerwoning.

Vraag 2

Is er zicht op hoeveel woningen dit in Woerden zijn?

Antwoord 2

Ja. GroenWest verhuurt ca. 5.500 woningen in de gemeente Woerden. Hiervan worden er momenteel 30 woningen niet verhuurd vanwege onderhoudswerkzaamheden. Dat betreft 0,5% en wordt door de gemeente gezien als een acceptabel aantal. Het merendeel is in gebruik als logeerwoning. Ook GroenWest ziet het belang in van het zo snel mogelijk beschikbaar stellen van de woningen voor de verhuur. Daarnaast wil ze graag woningen verhuren die kwalitatief goed zijn en heeft ze een verduurzamingsopgave. GroenWest doet haar uiterste best om de onderhoudswerkzaamheden zo snel mogelijk uit te voeren en zodra het kan de woningen weer te verhuren. Omdat onderhoud meestal per complex gebeurt, begrijpen wij, dat wel het beeld kan ontstaan dat er veel woningen leegstaan. Daarom is afgesproken, dat de reden(en) van leegstand op de woning wordt aangegeven.

Vraag 3

Is dit ook het geval bij alle gemeenten die aangesloten zijn op woningnet?

Antwoord 3

Ja. In de hele corporatiesector onderhoud wordt onderhoud uitgevoerd aan woningen ten behoeve van kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming.

Vraag 4

Is dit aantal bekend en wat zegt dit over de lange wachttijden?

Antwoord 4

GroenWest verhuurt jaarlijks in Woerden gemiddeld ca. 270 sociale huurwoningen (exclusief short stay). Ook dit jaar koerst GroenWest hier ongeveer op af. De iets langere doorlooptijden bij onderhoud vanwege redenen die te maken hebben met Corona (zie punt 1), lijken dan ook geen effect te hebben op het aanbod en/of de wachttijden. Het aantal woningen die dit betreft is hiervoor te laag.

Vraag 5

Welke actie gaat de gemeente ondernemen om deze onbegrijpelijke leegstand aan de kaak te stellen bij GroenWest?

Antwoord 5

Geen, omdat hier goed te begrijpen redenen voor zijn. GroenWest heeft net als de gemeente de intentie om de leegstaande woningen zo spoedig mogelijk opnieuw in de verhuur te brengen, ook nu door onderhoud/verduurzaming en corona dit soms iets langer duurt.

Vraag 6

Is het college het met ons eens dat er strakker gestuurd kan en moet worden om deze leegstand te voorkomen?

Antwoord 6

Nee. Zie antwoord 5.

Vraag 7

Is het hiervoor nodig om harde afspraken met GroenWest te maken?

Antwoord 7

Nee. Zie verder antwoord 5

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/21/041363

Schriftelijke vragen

Grote leegstand huurwoningen

Afgelopen week is bij de begrotingsbehandelingen in de gemeenteraad veel gesproken over het tekort aan huurwoningen. Moties om met name het bouwen te stimuleren vlogen over de tafel. Ook de wachttijden lopen alsmaar op. Het college zegt dat deze oploopt tot wel 14 jaar.

De verwondering is dan ook groot dat bij een wandeling door twee wijken er zomaar 19 woningen leeg staan. Velen met een biljet erop dat deze onder constructie is. Maar bij navraag blijken ook diverse woningen en appartementen al meer dan een jaar leeg staan. LijstvanderDoes heeft daar in januari ook al vragen over gesteld. Bijna een jaar later ziet Inwonersbelangen geen wezenlijke verbetering. Deze leegstand blijft een doorn in het oog van inwoners en jongeren omdat zij al heel lang wachten op een woning. Zeker nu de behoefte zo groot is.

Naar aanleiding van deze waarneming heeft Inwonersbelangen de volgende vragen:

1. Hoe kan het dat er zoveel woningen leeg staan?
2. Is er zicht op hoeveel woningen dit in Woerden zijn?
3. Is dit ook het geval bij alle gemeenten die aangesloten zijn op woningnet?
4. Is dit aantal bekend en wat zegt dit over de lange wachttijden?
5. Welke actie gaat de gemeente ondernemen om deze onbegrijpelijke leegstand aan de kaak te stellen bij GroenWest?
6. Is het college het met ons eens dat er strakker gestuurd kan en moet worden om deze leegstand te voorkomen?
7. Is het hiervoor nodig om harde afspraken met GroenWest te maken?

08-10-2021

Inwonersbelangen
Fractievoorzitter Hendrie van Assem

