

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Sector REO, afdeling Bouwen Wonen en Milieu

Notitie

Aan Commissie ROVB
Datum 16 augustus 2010
Van Portefeuillehouder RO
Behandeld R. Kok

Onderwerp **leegstand bij verkoop corporatie huurwoningen**

Bij de behandeling van de evaluatie verkoop huurwoningen in de commissie ROVB van 11 mei 2010 heeft de vervangend portefeuillehouder RO, mevrouw Dalgliesh, aan de heer Mos van OZO toegezegd een notitie uit te brengen over de vraag of de corporaties woningen leeg laten staan om binnen de convenantgrenzen te blijven.

Afspraak over leegstand bij verkoop van sociale huurwoningen

Op stedelijk niveau zijn er afspraken gemaakt met de Amsterdamse woningcorporaties over de frictieleegstand bij de verkoop van sociale huurwoningen in het 3^e convenant splitsen en verkoop.

“Corporaties zeggen toe binnen één jaar nadat een woning te koop is aangeboden en de splitsingsvergunning is verleend, de verkooptransactie te realiseren of de woning terug te brengen in de reguliere verhuur (tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden). Corporaties en gemeente treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.”

Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016, 17 april 2008

Deze afspraak gaat feitelijk niet over de periode van leegstand, maar over de periode van te koop aanbieden. De woning kan bijvoorbeeld eerst worden opgeknapt en daarna een jaar te koop staan. De verkooptermijn van 1 jaar vormt een goed alternatief voor de maximale leegstandperiode, er van uitgaand dat de corporatie geen belang heeft bij het onnodig wachten met het in de verkoop brengen.

In het verleden, voor het 3^e convenant verkoop van april 2008, waren er volgens de dienst Wonen Zorg en Samenleven geen harde afspraken over de maximale leegstandstermijn, maar werd via een “gentlemens agreement” een termijn van een half jaar leegstand aangehouden.

Leeg gemelde sociale huurwoningen bij dienst WZS in Zuidoost

Bij de dienst Wonen Zorg en Samenleven (WZS) melden woningcorporaties hun sociale huurwoningen aan die leeg komen te staan in afwachting van verkoop. De dienst WZS meldt aan de woningcorporaties als de woningen één jaar leeg staan.

Navraag bij de dienst WZS voor de leegstandgegevens in Stadsdeel Zuidoost leert dat op de peildatum 16 juni 2010: 154 sociale huurwoningen in afwachting van verkoop als leeg

aangemeld staan in Zuidoost. Bij het verstrekken van de gegevens geeft de dienst WZS aan dat het bestand vervuld is. Dit komt doordat de afmelding via bestandsvergelijking met het kadaster en verkooplijsten van corporaties nog niet optimaal verloopt.

Correctie leeg gemelde woningen en beleid woningcorporaties

Om toch aan betrouwbare leegstandgegevens voor Zuidoost te komen is aan de woningcorporaties in Zuidoost gevraagd om de leegstandslijst van de dienst WSZ na te lopen en aan te geven of de woningen nog leeg staan of inmiddels al verkocht of weer verhuurd zijn. Daarnaast is gevraagd naar het beleid ten aanzien van leegstand.

De door de corporaties gecorrigeerde WZS lijst schetst een ander beeld van de leegstand in Zuidoost, zie tabel 1. Op de peildatum 16 juni 2010 staan 36 in plaats van 154 sociale huurwoningen leeg in afwachting van verkoop. En de drie woningen die langer dan 1 jaar te koop staan zijn in gebruik als modelwoning. Hieronder worden de leegstandgegevens per corporatie toegelicht.

Tabel 1 Leegstand sociale huurwoningen ivm verkoop in Zuidoost op peildatum 16 juni 2010

corporatie	WZS bestand (vervuld)	Gecorrigeerd woningcorporaties	
	leeg	leeg	langer dan 1 jaar leeg
Stadgenoot	47	3	0
De Alliantie	51	21*	2
Eigen Haard	40	9	1
De Key	3	0	0
Rochdale	2	0	0
Ymere	11	3	0
Zuidoost	154	36*	3

*De werkelijke leegstand is lager, omdat de verkochte woningen van de Alliantie na maart 2010, nog niet zijn meegenomen.

Rochdale

De twee leeg gemelde woningen van Rochdale uit het WZS bestand zijn beiden verkocht. Eén woning is langer dan 1 jaar gebruikt als modelwoning ten bate van de verkoop in de Wethouderbuurt. Rochdale heeft momenteel geen andere modelwoning in gebruik. Rochdale hanteert de regel dat een woning in principe terug in de verhuur gaat als deze een jaar in de verkoop heeft gestaan.

Ymere

Van de 11 leeg gemelde woningen van Ymere uit het WZS bestand staan nog 3 woningen leeg in afwachting van verkoop, maar korter dan de afgesproken periode van 1 jaar. De overige woningen zijn verkocht. Mocht een woning moeilijk te verkopen zijn, dan geeft Ymere aan dat zij tijdig maatregelen nemen. Het kan dan gaan om een gerichte verkoopactie, de woning opknappen of weer terug in de verhuur nemen.

De Key

De drie leeg gemelde woningen uit het WZS bestand zijn allemaal verkocht. De Key hanteert voor leegstand in relatie tot verkoop een redelijke termijn van 9 maanden. Als de 9 maanden bereikt zijn en er geen uitzicht is op verkoop op korte termijn, dan gaat de woning terug in de reguliere verhuur.

Stadgenoot

Van de 47 leeg gemelde woningen uit het WZS bestand zijn er op de peildatum: 36 uit exploitatie (verkocht), 5 woningen verhuurd, 3 woningen nooit in het bezit geweest van Stadgenoot en staan 3 woningen korter dan 1 jaar leeg in afwachting van verkoop. Stadgenoot geeft aan dat woningen die ca. 10 tot 12 maanden leegstaan in afwachting van verkoop retour sociale verhuur gaan. In sommige gevallen worden woningen vanaf 6+ maanden leegstand in beheer gegeven aan een antikraak organisatie.

Eigen Haard

Van de 40 leeg gemelde woningen uit het WZS bestand zijn: 31 woningen verkocht, staan 8 woningen korter dan 1 jaar leeg in afwachting van verkoop en wordt één woning langer dan 1 jaar als modelwoning gebruikt voor de verkoop. Eigen Haard hanteert het principe om woningen na een jaar leegstand weer terug te brengen in de sociale verhuur.

De Alliantie

Van de 51 leeg gemelde woningen uit het WZS bestand zijn: 30 woningen verkocht, staan 19 woningen korter dan 1 jaar leeg in afwachting van verkoop (de werkelijke leegstand is waarschijnlijk lager, omdat de verkopen na maart 2010 nog ontbreken) en worden op de peildatum twee woningen langer dan 1 jaar als modelwoning gebruikt voor de verkoop. Recent is een derde modelwoning verkocht.

De Alliantie geeft aan woningen niet langer dan een jaar leeg te laten staan. Als de verkoop traag verloopt wacht De Alliantie met het in verkoop nemen van woningen in de omgeving, totdat de betreffende woning is verkocht.

Conclusie

Op basis van het door de woningcorporaties gecorrigeerde leegstandsbestand van de dienst WZS kan het volgende geconcludeerd worden:

- De corporaties in Zuidoost houden zich aan de gemaakte afspraken in het derde convenant verkoop (leegstand in afwachting van verkoop niet langer dan 1 jaar, tenzij er redelijke argumenten zijn).
- De drie woningen die langer dan 1 jaar leeg staan, zijn allen in gebruik als modelwoning voor verkoop. Dit kan aangemerkt worden als redelijk argument.
- Alle corporaties zijn zich bewust van de 1 jaar termijn en nemen maatregelen om de 1 jaar leegstandstermijn niet te overschrijden.
- Het bestand met de leegstandgegevens van de dienst WZS blijkt zeer vervuult gezien de grote verschillen. De door de corporaties gecorrigeerde leegstandgegevens worden teruggekoppeld aan de dienst WZS.