

Aan de fractie Gemeentebelangen Heiloo

Ons kenmerk: D843800
Zaaknummer: Z25 207754
Uw brief van: 2 februari 2025
Uw kenmerk: -
Verzenddatum: 12 maart 2025
Bijlage(n): -

Onderwerp: Beantwoording art. 51 vragen inzake 'Toezeggingen en verkoop huurwoningen door Heimstaden'

Geachte fractie Gemeentebelangen Heiloo,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de door u op 2 februari 2025 ingediende schriftelijke vragen (op grond van artikel 51 reglement van orde gemeenteraad Heiloo) inzake het onderwerp 'Toezeggingen en verkoop huurwoningen door Heimstaden'.

Vraag 1

In een eerder gesprek tussen de portefeuillehouder en Heimstaden op 8 december 2022 heeft Heimstaden een aantal toezeggingen gedaan inzake verhuur via SVNK, betere dienstverlening dmv. onder meer een digitaal portaal en verduurzaming inclusief afstemming op warmte transitie Heiloo (zie bijlage 2). Over de voortgang op deze toezeggingen staat niets in de RIB.

Zijn deze 3 toezeggingen besproken?

Zo nee, waarom niet? Wanneer komt de portefeuillehouder hier op terug bij Heimstaden?

Zo ja, graag een update van de invulling van deze toezeggingen.

Antwoord

1. *Verhuur via SVNK: Heimstaden heeft in het bestuurlijk overleg van 20 november 2024 aangegeven sociale huurwoningen via SVNK aan te bieden. In de gemeente Heiloo heeft Heimstaden alleen woningen in haar bezit die bij een nieuwe verhuring, op basis van de puntentelling, niet meer als sociale huurwoning verhuurd hoeven te worden.*
2. *Betere dienstverlening d.m.v. onder meer digitaal portaal: Er is gesproken over de ontwikkeling van een app. Heimstaden gaat stoppen de app verder te ontwikkelen, omdat ze niet tevreden zijn met de werking ervan. Heimstaden heeft aangegeven dat zij de bereikbaarheid hebben verbeterd door het opschalen in personele capaciteit.*
3. *Verduurzaming inclusief afstemming op warmtetransitie Heiloo: Hier is niet over gesproken. De aanleiding van het overleg waren de klachten over de dienstverlening van Heimstaden.*

Vraag 2

Volgens de RIB is het laatste gesprek op 20 november 2024 afgesproken dat huurders in eerste instantie met Heimstaden contact opnemen, dat eventuele meldingen die bij de gemeente binnenkomen aan een vast contactpersoon bij Heimstaden worden doorgegeven, dat Heimstaden klachten onderzoekt en bewoners informeert over de toekomst van Ypehove.

Is het college het met Gemeentebelangen Heiloo eens dat dit wel de meest basale en minst controversiële punten zijn die van een verhuurder mogen worden verwacht?

Antwoord

Ja, daar is het college het mee eens. Het is gebruikelijk dat huurders meldingen en klachten direct melden bij de verhuurder en dat de gemeente hier niet tussen zit.

Vraag 3

Is het college het met Gemeentebelangen Heiloo eens dat deze afspraken veel minder verstrekkend zijn dan de eerdere toezeggingen van Heimstaden uit 2022?

Antwoord

Het bestuurlijk overleg van 20 november 2024 ging primair over de klachten rond de dienstverlening van Heimstaden en niet over eerdere toezeggingen.

Vraag 4

Is het college het met Gemeentebelangen Heiloo eens dat de portefeuillehouder in twee jaar geen enkele concrete voortgang op de eerdere toezeggingen van Heimstaden heeft bewerkstelligd, maar zijn eisen naar beneden heeft bijgesteld en feitelijk is gezwicht voor Heimstaden?

Antwoord

Nee, daar is het college het niet mee eens. Zie antwoord vraag 1.

Vraag 5

Gemeentebelangen Heiloo heeft in haar artikel 51 vragen –naast de te late verzending van de eindafrekening servicekosten- ook gewezen op de onduidelijkheid van en het ontbreken van kostenspecificaties bij de eindafrekening servicekosten. Het antwoord hierop luidt dat er geen meldingen hierover zijn ontvangen bij het Meldpunt.

Klopt het dat de portefeuillehouder in 2024 meerdere meldingen hierover heeft ontvangen?

Antwoord

Ja, dat klopt.

Vraag 6

Zo ja, zijn die meldingen besproken op 20 november?

Antwoord

Ja.

Vraag 7

Zo ja, hoe wordt hieraan vervolg gegeven door de gemeente Heiloo en Heimstaden?

Antwoord

Er was onduidelijkheid onder de bewoners over de specificatie van de afrekening servicekosten. Heimstaden heeft via een bewonersbrief aangegeven dit te onderzoeken. In het bestuurlijk overleg is de melding die de gemeente hierover ontving besproken en gaf Heimstaden nogmaals aan dit te onderzoeken en af te handelen. Inmiddels hebben bewoners de correcte afrekening en specificatie servicekosten ontvangen en hebben zij geld terug ontvangen.

Vraag 8

Huurders geven aan het Meldpunt niet te kennen of slecht te kunnen vinden. Wat gaat het college doen om de drempel naar het Meldpunt te verlagen door onder meer extra publiciteit?

Antwoord

Dat signaal hebben wij (1 keer) ontvangen. Over het algemeen hebben wij niet de indruk dat inwoners het meldpunt niet weten te vinden. Het meldpunt is via de menu's en de zoekfunctie van de gemeentelijke website eenvoudig te vinden.

Vraag 9

Uit zowel de antwoorden op de artikel 51 vragen als de RIB van 15 januari 2025 blijkt dat de portefeuillehouder er van uit gaat dat Heimstaden de appartementen gaat verkopen en dat Heimstaden daarom appartementen leeg laat staan.

Klopt het dat het college gedooft dat er minstens 10 appartementen, waaronder sociale en middenhuur, al maanden en sommige al ruim een jaar leeg staan? Graag een uitgebreide toelichting waarom het college geen gebruik maakt haar wettelijke mogelijkheden (Leegstandswet).

Antwoord

Nee, dat klopt niet. Wij gedogen niet, want wij hebben geen mogelijkheid om in te grijpen. De gemeente Heiloo hanteert namelijk geen leegstandverordening op basis van de Leegstandswet.

Er zijn in Nederland weinig gemeenten die een leegstandverordening hanteren. Een leegstandverordening is niet vrijblijvend. Het vergt investeringen in het ambtelijk apparaat en een goed registratiesysteem. Het vraagt om het inrichten van een front- en backoffice om vragen te beantwoorden, registraties te controleren, aanspreekpunt te zijn voor betrokken partijen en om intern afstemming te regelen tussen de verschillende afdelingen.

Er is weinig leegstand in Heiloo; minder dan 1% van de woningen in de gemeente staat langer dan 6 maanden leeg. De leegstandverordening is enkel een zinvol instrument als de gemeente ook een integraal en actief leegstandbeleid wil voeren. Afgezien van het complex Ypohove is er amper leegstand in Heiloo. Het heeft dan ook geen zin om hier beleid op te maken en een leegstandverordening in te voeren.

In dit specifieke geval gaat het om één complex van één verhuurder. De reden van leegstand is bekend. De verhuurder beraadt zich over de toekomst van het complex en in afwachting van de definitieve beslissing wordt er niet verhuurd en/of verkocht.

Vraag 10

Klopt het dat Heimstaden voor de verkoop van appartementen een splitsingsakte nodig heeft?

Antwoord

Ja, dat klopt. Heimstaden zal het gebouw (één eigenaar) moeten splitsen in appartementsrechten. Dat gaat notarieel via een splitsingsakte.

Vraag 11

Zo ja, klopt het dat ook in het geval van Heimstaden voor een splitsingsakte een Splitsingsvergunning van de gemeente Heiloo vereist is?

Antwoord

Nee dat klopt niet. Er is geen splitsingsvergunning van de gemeente nodig.

Er is beleid voor het splitsen van woningen. Splitsing van woningen is anders dan splitsing van een appartementencomplex. Bij het opsplitsen van een woning, maak je van één woning bijvoorbeeld twee woningen. Dan is een omgevingsvergunning nodig. Het aantal woningen wijzigt, het betreft een bouwkundige ingreep en splitsing in eigendom.

Bij splitsing van een appartementencomplex wordt er technisch gezien niets gesplitst. Er verandert niets. Alleen de eigendomssituatie, waarvoor een notariële splitsingsakte nodig is. In plaats van dat bij huur alle appartementen van één eigenaar zijn, worden deze gesplitst in afzonderlijke eigenaren.

Vraag 12

Zo nee, In geval er geen bepalingen over splitsing van woningen en appartementencomplexen gelden in de gemeente Heiloo, is het college bereid hiertoe voor het reces 2025 een raadsvoorstel op te stellen?

Antwoord

Nee, daartoe is het college niet bereid, omdat het niet van toepassing is.

Vraag 13

Zo ja, klopt het dat de gemeente Heiloo/het college deze Splitsingsvergunning kan weigeren op grond van achterstallig onderhoud? NB Het asbestdak van Ypehove is in deplorabele staat.

Antwoord

Niet van toepassing.

Vraag 14

Is het college überhaupt bereid om zich in te spannen voor het voorkomen van uitponden van schaarse betaalbare huurwoningen?

Antwoord

Ja, echter kan de gemeente hier beperkt op sturen.

Vraag 15

Zo nee, waarom niet? Graag een uitgebreide toelichting tegen het licht van de grote behoefte aan betaalbare huurwoningen in Heiloo en de regio.

Antwoord

Niet van toepassing.

Vraag 16

Zo ja, wat gaat het college doen om de verkoop van huurwoningen door grote particuliere verhuurders als Heimstaden te voorkomen?

Antwoord

De gemeente heeft geen zeggenschap over uitponden van bestaande bouw. Voor nieuwbouw geldt de instandhoudingstermijn opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020 (Artikel 4, lid 1 en 2). De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep.

Vraag 17

Is het college bereid om zich er voor in te zetten dat huurwoningen door grote particuliere verhuurders, als Heimstaden, overgenomen kunnen worden door een woningbouwcorporatie?

Zo nee, waarom niet? Graag een uitgebreide motivatie.

Antwoord

Het college is daartoe bereid en heeft daartoe ook gehandeld. Echter waren bij eerdere verkoop van complex Ypehove woningcorporaties niet geïnteresseerd in overname. Vorig jaar heeft Heimstaden contact gehad met Kennemer Wonen. Kennemer Wonen heeft aangegeven niet te willen overnemen, omdat zij hun investeringscapaciteit willen inzetten voor nieuwbouw. Door overname komen er geen woningen bij, door nieuwbouw wel.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester