

# Verkoop huurwoningen vergt beleid

Woningcorporaties liebben meer ruimte gekregen om hun bezit te verkopen en zo inkomsten te genereren. Dat vraagt een actieve rol van gemeenten, want verkoop van huurwoningen kan de lokale woningmarkt en de leefbaarheid verstoren.

Splitsingsbeleid - met afspraken over onderhoud, aantal woningen en de verantwoordelijkheden van eigenaren - kan uitkomst bieden. Hoeveel gemeenten beleid hebben om te kunnen sturen op de verkoop van huurwoningen, is niet bekend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten noch het ministerie van Binnenlandse Zaken houden daarover actuele cijfers bij. Volgens Raymond Kramer van Gedeeld Eigendom, adviseur in de corporatiesector, is er in veel gemeenten niet goed over nagedacht. De grote steden zijn een positieve uitzondering. 'Wij schatten in dat meer dan de helft van de gemeenten geen splitsingsbeleid heeft, vooral de kleinere. De meeste gemeenten hebben standaardartikelen uit de huisvestingsverordening van andere gemeenten overgenomen. Zij hebben waarschijnlijk niet bewust nagedacht over aanvullende regels en eisen die voor hun lokale situatie wenselijk zijn.'

**SCHILDERWERK** Is dat dan een probleem? Ja, constateert Kramer (tevens fractie-assistent in de gemeenteraad van Soest voor het CDA) bij zijn werk voor corporaties op het gebied van woningsplitsing en VvE's (Vereniging van Eigenaren). Vaak manifesteren die problemen zich pas naderhand: achterstallig onderhoud en verloedering van de complexen en directe omgeving als gevolg van een slecht functionerende VvE. Een VvE moet verplicht worden opgericht zodra een appartement of woonblok wordt gesplitst en meerdere eigenaren krijgt. Zij moeten binnen de VvE afspraken maken over bijvoorbeeld schilderwerk, inrichting van de buitenruimte en onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes. Kramer: 'Als de VvE het laat afweten, bijvoorbeeld omdat de leden het niet eens

kunnen worden, dan gaat de staat van onderhoud hard achteruit.' De panden die corporaties in de verkoop zetten, zijn meestal niet de mooiste, weet Kramer 'Corporaties houden graag vast aan hun 'gouden' bezit. Zij bieden vaak bezit voor verkoop aan dat niet meer voldoet aan de huidige comforteisen. Een voorbeeld is de jarenvijftigbouw, net buiten de binnenstad. Die woningen zijn tientallen jaren geëxploiteerd en hebben steeds hogere onderhoudskosten. Brandveiligheid en onderhoud zijn dan punten van aandacht. Maar zodra de splitsing een feit is, is het voor de gemeente moeilijk om nog invloed uit te oefenen op het onderhoud. Je kunt hooguit de VvE aansporen om in actie te komen.'

**UITPONDEN** Splitsingsbeleid is volgens Kramer bij uitstek een manier om grip te krijgen op die situatie. De corporatie heeft een splitsingsvergunning nodig en daaraan kunnen voorwaarden worden verbonden. Bijvoorbeeld over de staat van onderhoud vóór verkoop, het aantal te splitsen woningen, welke specifieke panden mogen worden gesplitst en het verplicht activeren van een VvE, Kramer ziet dat veel gemeenten een standaard huisvestingsverordening hebben en dat vergunningen vaak ongezien een stempel krijgen. De grote steden doen dat

beter 'In Utrecht is lang gesproken over geluidseisen die de gemeente wilde stellen aan verkoop van jarenvijftigwoningen. Het was voor corporaties bijna onmogelijk om daaraan te voldoen, dus dat ging in goed overleg van tafel. Brandveiligheidseisen bleven wel overeind en die vergen van corporaties soms tienduizenden euro's. Corporaties zijn best bereid om te investeren, als ze daarna kunnen gaan uitponden.' Ook Amsterdam maakt afspraken over woningverkoop en woningsplitsing in de zogeheten Bouwen aan de Stad-overleggen met woningcorporaties en huurdersverenigingen. In convenanten worden afspraken vastgelegd over de aantallen te verkopen huurwoningen per marktgebied (type woning) en over het proces bij splitsen en verkoop. Daarnaast heeft Amsterdam splitsingsregels, met daarin eisen aan de staat van onderhoud. Die gelden voor zowel particulieren als corporaties. Bij woningen van voor 1940 is bovendien een splitsingsvergunning verplicht. Zo kunnen de stadsdelen de kwaliteit van die woningen - vaak op houten palen gefundeerd - in de gaten houden.

**PRESTATIEAFSPRAKEN** Wet houder Freek Ossel is tevreden over het beleid. 'Het zorgt ervoor dat in verschillende delen van de stad be-

taalbare woningen van voldoende kwaliteit op de markt komen. Tegelijkertijd houden we als gemeente grip op de sociale voorraad.' Regulier overleg met corporaties en huurdersverenigingen is belangrijk, volgens Ossel. Ook bijvoorbeeld onvrede over onderhoud en het functioneren van de VvE's kan daar worden ingebracht. Prestatieafspraken zijn een goede zaak, meent Kramer, omdat die eenvoudig zijn te vernieuwen en bij te stellen. Toch pleit hij voor aanvullend splitsingsbeleid. 'Onderhoudsniveau blijft lastig in prestatieafspraken vast te leggen. Wanneer en hoe controleer je of partij zich aan afspraken houdt? Bovendien gelden prestatieafspraken alleen tussen de ondertekenaars. Een splitsingsbeleid geldt voor iedereen, ook voor beleggers, investeerders en huisjesmelkers.' Saskia Buitelaar

ADVERTENTIE

**Burgerinitiatieven  
Overleids participatie  
Plan-Do-Check-Act**

**DE BEUK**  
organisatieadvies  
[www.beuk.nl/participatie](http://www.beuk.nl/participatie)