



SCHRIFTELIJKE VRAGEN (artikel 40 Reglement van Orde)

Indiener: PvdA (L. Preijde)

Onderwerp: Verkoop sociale huurwoningen Habion

Inleiding

Habion, met vooral veel woonplekken met zorg, in de Randstad, verkoopt zijn woningen aan de randen van hun verzorgingsgebied. "Habion zet 157 zorgwoningen te koop in Bronckhorst; gemeente wil vinger in de pap", zo schrijft de lokale pers in januari.

Wij vinden dit als PvdA zorgwekkend. Er moeten juist meer sociale huurwoningen komen. Het aantal sociale huurwoningen moet minimaal op peil blijven, zeker als het over zorggelateerde woningen gaat. In Leeuwarden bijvoorbeeld heeft Habion grote aantallen zorgwoningen verkocht en zijn stevige onderhandelingen tussen gemeente en Habion geweest.

Het college wordt verzocht de volgende vragen te beantwoorden:

1. Kan het college een update van de feiten geven?
 - Kloppen de aantallen zoals genoemd?
Ja, Habion wil 157 woningen verkopen.
 - Zijn het allemaal zorggerelateerde woningen?
Het gaat om 20 zelfstandige woningen in Steenderen (De Bongerd) en 68 zelfstandige woningen en 69 zorgeenheden in Hengelo (De Bleijke).
 - Waar in de gemeente bevinden deze woningen zich?
Zie bovenstaande.
2. Heeft het college zicht op de verkoopplannen van Habion in andere Achterhoekse gemeenten? Heeft het college ervaringen met andere gemeenten uitgewisseld?
Habion verkoopt ook haar bezit in Berkelland en heeft recent een complex in Oude IJsselstreek verkocht. In andere gemeenten in het land hebben al eerder verkopen plaatsgevonden. Periodiek wordt hierover afgestemd in de regio en is er vanuit de regio in augustus '24 een brief gestuurd naar het ministerie VRO, waarin wij onze zorgen hebben geuit over deze ontwikkeling en er om ondersteuning van het Rijk is gevraagd. Hier hebben wij tot op heden geen reactie op mogen ontvangen.
3. Blijven de huidige bewoners gegarandeerd van hun woonplek, ook op langere termijn?
De bewoners houden dezelfde rechten en plichten. Ze blijven gewoon huren en het huurcontract blijft ongewijzigd. Dat is wettelijk zo geregeld.
4. Deelt u onze mening dat deze woningen beschikbaar moeten blijven voor sociale huur?
Ja.
5. Wat is de stand van zaken rondom de verkoop van woningen in Bronckhorst en de onderhandelingen tussen Habion en potentiële kopers?

Momenteel onderzoekt een wooncorporatie de mogelijkheid om de 20 woningen in het complex De Bongerd in Steenderen over te nemen. Wij verwachten hierover in het 2^e kwartaal duidelijkheid over te kunnen geven. Daarnaast is Habion is voornemens het verkoopproces voor de woningen in Hengelo na de zomer te starten en zal in eerste instantie in gesprek gaan met wooncorporaties.

6. Welke regelingen zijn van toepassing bij de verkoop van sociale huurwoningen?

Zie bijlage.

7. Welke rol speelt de gemeente Bronckhorst bij de verkoop? Dit gezien uw 'vinger in de pap'?

Woningcorporaties mogen hun bezit verkopen als zij dit goed kunnen motiveren en de landelijke regelgeving hierbij volgen. De rol van gemeenten hierin is formeel slechts beperkt tot het maken van prestatieafspraken en het afgeven van een zienswijze wanneer een potentiële koper (niet zijnde een woningcorporatie) bekend is. De prestatieafspraken met Habion heeft u eerder ontvangen. Hierin is o.a. opgenomen dat Habion de gemeente tijdig informeert over alle stappen die gezet worden en dat er nog een aanvullende set met afspraken wordt gemaakt over het verkoopproces. Het college vindt het belangrijk dat de woningen goed worden overgedragen, bij voorkeur aan een andere woningcorporatie. Daarom zet de gemeente zich actief in om samen met Habion en de andere betrokken partijen dit proces tot een zo goed mogelijk resultaat voor onze inwoners te brengen.

8. Als (een deel) van deze woningen niet meer onder de sociale huur valt, dan daalt het aantal sociale huurwoningen in de gemeente. Overweegt u ter compensatie uw opgave van minimaal 28% bouw van sociale huur te verhogen?

Op dit moment niet. Wij hopen dat de woningen overgedragen kunnen worden aan een andere woningcorporatie. Wanneer dit niet het geval is, legt Habion een nieuwe eigenaar de verplichting op om de woningen voor tenminste 7 jaar in het sociale segment te blijven verhuren.

Datum:

19 maart 2025

Habion verkoopt soms woningen: waarom eigenlijk?

De vraag naar ouderenhuisvesting neemt in snel tempo toe. Het aantal 65-plussers groeit van de huidige 3,6 miljoen naar circa 4,8 miljoen in 2040. Het is de missie van Habion om alle ouderen een veilig en comfortabel thuis te bieden. Om aan de stijgende vraag te voldoen investeren wij in nieuwe en bestaande woningen voor ouderen in veel gemeenten over het land.

Verkoop leidt soms tot onbegrip

Niet overal is de vraag naar geschikte woningen voor ouderen even groot. Daarom kiezen wij zeer bewust om in die gemeenten of plaatsen waar de behoefte nu en op langere termijn het grootst is te investeren in huisvesting voor ouderen. Wij hebben niet de financiële middelen om in alle gemeenten in Nederland te kunnen investeren. Dat betekent ook dat we juist in sommige gemeenten objecten verkopen. Deze keuze leidt soms tot onbegrip. Graag leggen wij in deze flyer uit waarom we verkopen en hoe we dat dan doen.

We moeten keuzes maken in waar we juist wel of juist niet investeren in woningen voor ouderen. Hoewel een aangekondigd vertrek nauwelijks weerstand oproept, vraagt een enkele gemeente zich af of verkoop niet leidt tot vershraling van het sociale aanbod van woningen voor ouderen. Dat begrijpen we en dat is ook de reden waarom we pas afstand doen, als we ons bezit met vertrouwen kunnen overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Redenen voor verkoop

1. Vestigingskader

Habion wil actief zijn in gemeenten waar de absolute vraag naar woningen voor ouderen het grootst is, ook in de toekomst. Daar waar dat niet het geval is, verkopen we onze woningen. We hebben de keuze gemaakt om in onderstaand gebied te investeren (kaartje). We noemen dit ons vestigingskader. Buiten dit gebied verkopen we (op termijn) onze woningen. Bij het vaststellen van het vestigingskader is veel (demografisch) onderzoek gedaan. Jaarlijks actualiseren we ons vestigingskader aan de hand van deze onderzoeken.

De volgende overwegingen spelen een rol:

- Binnen het vestigingskader is de vraag naar woningen voor ouderen het grootst en de verwachte groei van het aantal ouderen het sterkst.
- Binnen het vestigingskader is voor minder kapitaalkrachtige ouderen minder geschikt aanbod.
- Ouderen zijn minder snel geneigd het gebied buiten het vestigingskader op te zoeken voor een sociale huurwoning.
- Buiten het vestigingskader wonen mensen vaker in ruime (gelijkvloerse) woningen waar je prima oud kunt worden.
- Het eigenwoningbezit buiten het vestigingskader is groter en daarmee is de gemiddelde verhuisgeneigdheid naar een vaak kleiner huurappartement lager.

2. Alleen nog zelfstandige woningen

Het is onze strategie om op termijn uitsluitend woningen in bezit te hebben die we als zelfstandige woning kunnen verhuren. Veel verzorgings- en verpleeghuizen bestaan uit kleine onzelfstandige eenheden. De afgelopen jaren hebben wij veel wensen opgehaald van ouderen op ook dit soort locaties. Wij hebben gevraagd hoe zij ouder willen worden en van daaruit weten we dat dit type woningen daar niet past bij de behoefte van een toenemend aantal ouderen. Zij willen ertoe blijven doen, betekenis vol leven en zelfstandig, al dan niet in



Verkopen* 2018 t/m 2023

In bijgaand kaartje zien we de verkopen van Habion. Hier is goed te zien dat veruit het meeste bezit is verkocht buiten het vestigingskader. Dat neemt niet weg dat Habion ook weleens binnen het vestigingskader woningen verkoopt. Dan spelen lokale omstandigheden een rol.



1

De Brink en Het Veerhuis Rheden

65 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2023

Zienswijzen:
Niet van toepassing



2

Pelkwijk Winterswijk

99 zorgwoningen
36 woningen

Verkocht aan:
Belegger

Goedkeuring vereist:
Ja

Verkocht in:
2023

Zienswijzen:
Positief



3

Meergaarden II Eibergen

14 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



4

Swettehiem I en II Leeuwarden

30 zorgwoningen
129 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



5

Op 't Kerkerf Hierden

19 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



6

Diessenplas III Holten

19 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



7

De Cope Kamerik

28 woningen

Verkocht aan:
Personen die er (gaan) wonen

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



8

Scholtenhof I & II Oldenzaal

65 woningen

Verkocht aan:
Hurende zorginstelling

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
Niet van toepassing



9

't Weerdje Doetinchem

118 zorgwoningen
20 woningen

Verkocht aan:
Belegger

Goedkeuring vereist:
Ja

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
Negatief, wel toestemming AW



10

De Randhof & Nassauhof Goes

99 zorgwoningen
46 woningen

Verkocht aan:
Hurende zorginstelling, woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
Niet van toepassing



11

't Landje & Almere Medemblik

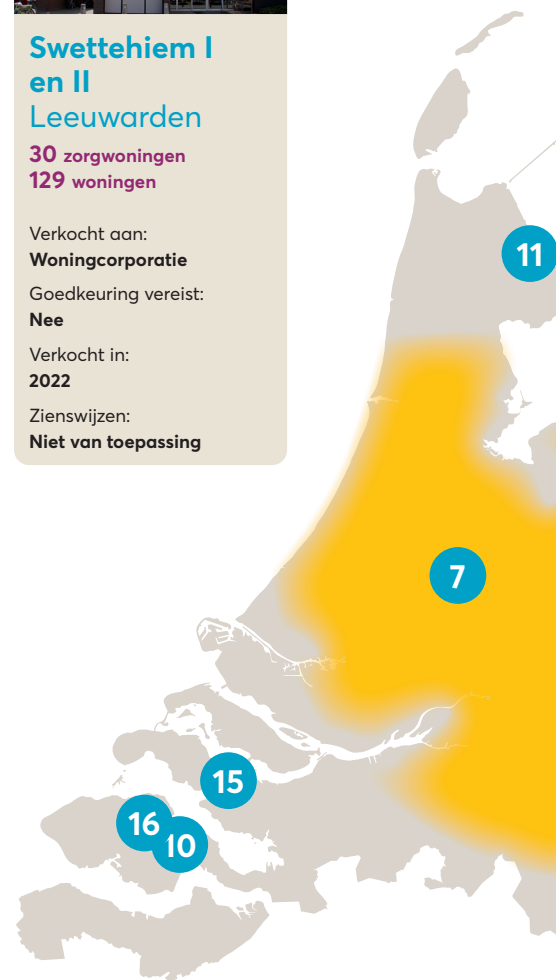
30 zorgwoningen
20 woningen

Verkocht aan:
Belegger

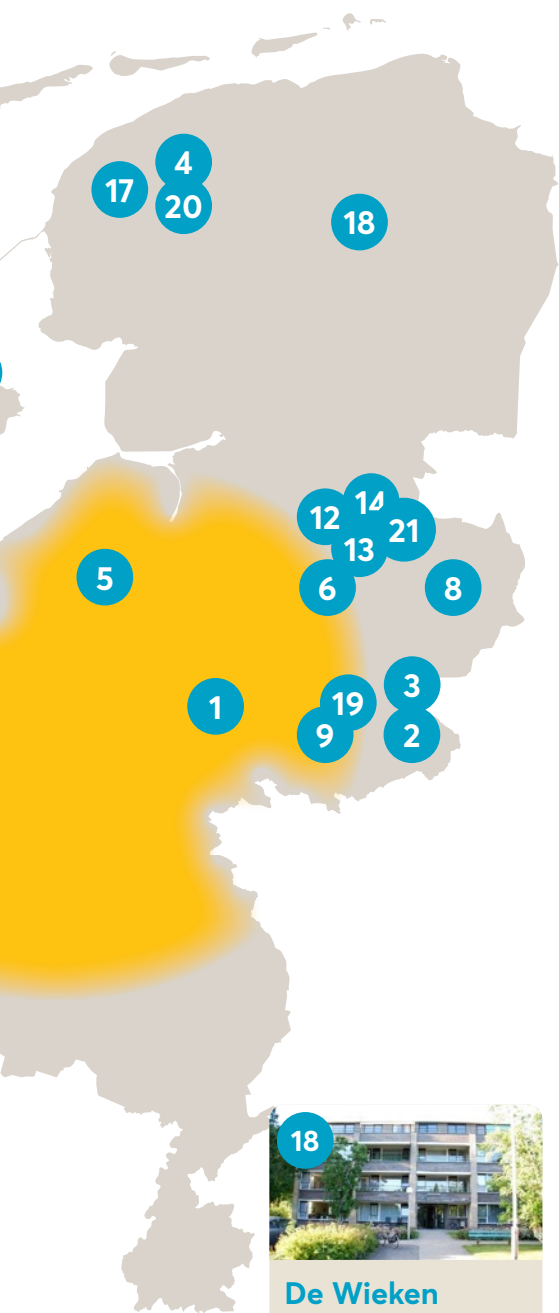
Goedkeuring vereist:
Ja

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
Positief



(*bij verkoop aan een woningcorporatie, spreken we van taakoverdracht)



12

De Blenke & De Parallel & Duivecate Hellendoorn

154 zorgwoningen
24 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2021
Zienswijzen:
Positief



13

De Hoge Es Nijverdal

62 zorgwoningen
41 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2021
Zienswijzen:
Niet van toepassing



14

De Blenkeborgh Hellendoorn

33 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Niet van toepassing



15

De Schutse & Vroonhof St. Annaland

76 zorgwoningen
30 woningen

Verkocht aan:
Zittende huurder, woningcorporatie
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Niet van toepassing



16

Wolfshoek Goes

25 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Positief



17

Drenningahof Dronryp

61 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Positief



18

De Wieken Eelde

24 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2019
Zienswijzen:
Positief



19

De Gouden Leeuw Zelhem

7 zorghotelkamers
63 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2019
Zienswijzen:
Positief



20

Het Nieuwe Hoek, Amelandshof, Catharinahof Leeuwarden

158 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2018
Zienswijzen:
Gemeente: negatief
Huurdersorganisatie: positief met voorwaarden.
Wel toestemming AW



21

De Vriezenhof Vriezenveen

55 woningen

Verkocht aan:
Hurende zorginstelling
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2018
Zienswijzen:
Niet van toepassing

nabijheid van elkaar, oud worden. Inmiddels hebben we meerdere van deze verzorgingshuizen succesvol getransformeerd naar woongemeenschappen met geclusterde zelfstandige woningen. Waar dit niet mogelijk is, kiezen wij op termijn voor sloop en nieuwbouw of mogelijk verkoop.

3. Verminderde vraag

Een belangrijke reden om te verkopen is dat er langdurige leegstand ontstaat omdat er niet voldoende structurele vraag is van ouderen.



Figuur 1 - Vestigingskader

Aan wie verkopen we?

- **Huidige bewoners:** Bij verkoop kijken we eerst naar de zittende huurders (bewoners van zelfstandige huurwoningen of hurende zorgorganisaties), of 1e-lijns familie van de zittende huurder.
- **Andere woningcorporaties:** Als zittende huurders geen interesse hebben, bieden we het aan lokale woningcorporaties.
- **Marktpartijen:** Hebben corporaties geen interesse dan komt er een openbare biedingsprocedure. Hierop kunnen andere partijen (bijvoorbeeld beleggers) inschrijven. Uiteraard kunnen woningcorporaties hier ook aan meedoen.

Regels en afspraken bij verkoop

- Habion is gehouden aan de regelgeving van de overheid (denk aan de Woningwet).
- We verkopen alleen aan partijen met goede naam en faam.
- Bij voorgenomen verkoop aan andere partijen dan zittende huurders en woningcorporaties vragen we de gemeente en huurdersvertegenwoordigers om een zienswijze.
- Bij voorgenomen verkoop aan andere partijen dan zittende huurders en woningcorporaties vragen wij de Autoriteit Woningcorporaties de verkoop goed te keuren.
- Bij de verkoop maakt Habion afspraken over de bescherming van huurders.
- De bewoners houden dezelfde rechten en plichten. Ze blijven gewoon huren en het huurcontract blijft ongewijzigd. Dat is wettelijk zo geregeld.

Wat doet Habion met de verkoopopbrengst?

De verkoopopbrengst investeren we in wonen voor ouderen. Dat doen we op plekken waar de behoefte aan geschikte en betaalbare ouderenhuisvesting het grootst is.

