

Artikel 35-vragen

Moerdijk Lokaal
De heer M.M.J. Willegers

Kenmerk 00990 35
Datum 16-06-2025

Onderwerp Inzicht leegstaande huurwoningen


Geachte heer Willegers,

U heeft de volgende vragen ex artikel 35 Reglement van Orde op 14 mei 2025 met betrekking tot inzicht leegstaande huurwoningen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1. Wij zijn benieuwd naar het aantal leegstaande huurwoningen per 1 april 2025. Kunt u voor ons een tabel met de volgende gegevens delen, met daarin opgenomen:
 - het totaal aantal huurwoningen per kern;
 - het aantal woningen dat langer dan 3 maanden leegstaat per kern
 - het aantal woningen dat langer dan 6 maanden leegstaat per kern
 - het aantal woningen dat langer dan 12 maanden leegstaat per kern
2. Voorts zijn wij benieuwd naar de redenen van leegstand. Kunt u voor ons een top 5 opstellen van de meest voorkomende redenen voor de leegstand van woningen die in het jaar 2024 gedurende zes maanden of langer leegstonden. Wij vragen u deze top 5 aan te vullen met de bijbehorende percentages, teneinde een helder beeld te verkrijgen van de aard en omvang van langdurige leegstand.
3. Wij zijn benieuwd of de beschikbaarstelling van huurwoningen aansluit bij het Woningbehoefteonderzoek 2020 d.d. 7 april 2021 en de bijbehorende raadsinformatiebrief. Indien dit het geval is, vragen wij u dit met argumenten te onderbouwen.

Het antwoord op boven gestelde vragen luidt:

Woonkwartier wil nu en in de toekomst zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de doelgroepen van beleid. Woonkwartier streeft naar zo min mogelijk leegstand van woningen. Dat vindt Woonkwartier belangrijk vanuit haar volkshuisvestelijke taak en met het oog op efficiënte bedrijfsvoering. Leegstand is echter onvermijdelijk en (in de meeste gevallen) een logisch onderdeel van de bedrijfsvoering. Deze calculeert Woonkwartier in. Hieronder zullen we op de diverse redenen van leegstand en sturing ingaan. Verreweg de meeste woningen (ca. 70%) die leegstaan betreft (korte) mutatieleegstand. De overige 30% van de leegstaande woningen betreft een andere reden van leegstand met (inherente) langere periode (herstructurering / sloop, project / technische leegstand, verkoop).



Mutatie (frictie) leegstand

Bij mutatie (verhuizing van een huurder) benut Woonkwartier het moment om woningen te verbeteren en gereed te maken voor nieuwe verhuur (onderhoudsleegstand). Daarbij hoort ook een zorgvuldige toewijzing aan de nieuwe huurder (verhuurleegstand) die voldoet aan alle wet- en regelgeving (o.a. passend toewijzen). Samen met de (onderhouds)partners probeert Woonkwartier deze periode zo kort mogelijk te houden.

Herstructurering/sloop

Bij noodzakelijke herstructurering /sloop van woningen doorloopt Woonkwartier een zorgvuldig proces (onderzoek en communicatie eventueel gevolgd door uitverhuizen van zittende huurders en noodzakelijke voorbereiding voor sloop of renovatie, vervangende nieuwbouw, etc.). Dat vraagt tijd en zorgt onvermijdelijk voor een periode van leegstand. Deze leegstand probeert Woonkwartier te beperken door de leegstaande woningen zoveel als mogelijk te verhuren in het kader van de Leegstandwet. De vergunning wordt aangevraagd bij de gemeente om leegstaande woningen tijdelijk te mogen verhuren, zonder dat de huurder aanspraak kan maken op de wettelijke huurbescherming die bij het verhuren van woningen van toepassing is. De geldt voor de woningen in de St. Josephbuurt in Zevenbergen.

Project/technische leegstand

Verbetering en verduurzaming van de woningen van Woonkwartier clustert Woonkwartier bij voorkeur zoveel mogelijk in projecten. Door tegelijkertijd meerdere, vergelijkbare woningen in een straat/blok of complex aan te pakken houdt Woonkwartier de (onderhouds)kosten betaalbaar. Daarmee zorgt Woonkwartier voor lagere woonlasten voor de zittende en nieuwe huurders. Tegelijkertijd wil Woonkwartier (nieuwe) huurders niet onnodig belasten met zeer ingrijpend groot onderhoud.

Verkoop

Woonkwartier verkoopt in beperkte mate woningen. Dat doet Woonkwartier om meerdere redenen. Onder andere om nu en in de toekomst de woningvoorraad op gewenst niveau te krijgen en te houden, doelgroepen toegang te geven tot betaalbare koopwoningen en financiële middelen te genereren voor onze opgaven (nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming, etc.) Corporaties hebben (naast wettelijke kaders) enige beleidsruimte om invulling te geven aan de mate en manier waarop ze woningen verkopen. In 2024 heeft Woonkwartier haar verkoopbeleid vernieuwd. Voorheen verkocht Woonkwartier woningen op de vrije markt. Gezien de oplopende koopprijzen werd dit product steeds slechter bereikbaar voor lage middeninkomens. Bovendien verdwenen deze woningen voorgoed uit de woningvoorraad van Woonkwartier. Met vaststelling van het nieuwe verkoopbeleid (medio 2024) verkoopt Woonkwartier bijna al de te verkopen woningen met korting, onder voorwaarden (met Koopgarant). Met de korting geeft Woonkwartier doelgroepen met (lage) middeninkomens toegang tot de koopmarkt. Huurders van Woonkwartier uit de gemeente krijgen daarbij voorrang. Hiermee stimuleert Woonkwartier de doorstroming binnen de (sociale) huur. Bij verkoop geldt een aanbiedplicht aan Woonkwartier. Woonkwartier koopt de woning terug en houdt daarmee sturing door de woning daarna opnieuw (blijvend) aan te bieden aan voor doelgroep.

De besluitvorming en implementatie van het verkoopbeleid (onder andere afspraken met makelaars, Funda, notarissen etc.) nam enige tijd in beslag. Dit zag en ziet Woonkwartier helaas terug in langere leegstand van een aantal woningen met een verkoopstrategie.

In de gemeente Moerdijk staan zeven woningen om deze reden langer dan 12 maanden leeg. Deze woningen zijn inmiddels in verkoop of zullen we op korte termijn in verkoop gaan. Een verkoop heeft doorgaans een langere doorlooptijd dan een verhuring. In het voorbeeld van de eerder toegelichte woning in Fijnaart (leegstand van 2 jaar) was sprake van een uitzonderlijk lange periode. Deze woning werd opgenomen in een groot onderhoudsproject. Daarbij heeft Woonkwartier de woning eerst verbeterd en verduurzaamd (1 jaar projectleegstand) gevolgd door 1 jaar verkoopleegstand. De woning is daarmee betaalbaar én toekomstbestendig verduurzaamd voor een toekomstig koper (met verkoop onder voorwaarden). Zoals gezegd een ongewenste, uitzonderlijk lange periode in dit geval.

1. In onderstaande tabel wordt het aantal woningen naar eigendom per kern weergegeven. De peildatum is 1 januari 2024 (bron CBS Statline).

Kern	Koop	Sociale huur	Particuliere huur	Totaal
Zevenbergen	4.471	1.788	619	6.878
Fijnaart	1.727	811	79	2.617
Klundert	1.574	851	129	2.554
Willemstad	812	251	80	1.143
Standdaarbuiten	715	203	48	966
Zevenbergschenhoek	522	160	44	726
Moerdijk	324	152	30	506
Noordhoek	371	54	27	452
Helwijk	219	175	8	402
Heijningen	303	63	28	394
Langeweg	272	51	36	359
Gemeente Moerdijk	11.310	4.559	1.128	16.997

Wij hebben een beeld van het aantal leegstaande woningen. Op grond van de AVG mag echter geen uitsplitsing worden gemaakt naar type (sociale huurwoning, particuliere huurwoning, koopwoning). Daarbij komt dat woningen soms onterecht als leegstaande woning aangemerkt worden, bijvoorbeeld in het geval van verpleeghuizen waarbij de woning een eigen huisnummer heeft in de BAG, maar waarbij de bewoner ingeschreven staat op het hoofdadres. Om tot een correcte lijst te komen, moet dit handmatig uitgezocht worden. Daarvoor is om verschillende redenen vooralsnog geen capaciteit beschikbaar.

2. Voor lange leegstand van sociale huurwoningen kan in 2024 de volgende top 3 aan redenen worden gegeven:
 1. Verkoopleegstand
 2. Herstructurering / sloop
 3. Project / technische leegstand

3. Het woningbehoefteonderzoek is een analysedocument, geen beleidsdocument. Het geeft enkel een beschrijving van de huidige situatie en een prognose weer. Het gaat niet om beleidsuitgangspunten.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,



S. Elseman
gemeentesecretaris



A.J. Moerkerke
burgemeester