

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 3043

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de verkoop van sociale huurwoningen van Vivare in Velp, gemeente Rheden (ingezonden 7 juli 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 18 augustus 2015)

Vraag 1 en 8

Bent u bekend met de grote onvrede onder huurders over de verkoop van sociale huurwoningcomplexen in Velp, waaronder 36 woningen aan de Dr. Van Voorthuijsenstraat?<sup>1</sup>

Heeft u reeds een verkoopvoorstel met alle bijhorende zienswijzen ontvangen en betreft dit één voorstel of meerdere voorstellen voor de verkoop van sociale huurwoningen van Vivare? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 1 en 8

Ik heb nog geen aanvraag ontvangen. De corporatie moet een aanvraag om goedkeuring voor de voorgenomen verkoop indienen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw zal die aanvraag geheel zelfstandig toetsen aan de wet- en regelgeving en alsdan tot een besluit komen. Uit de zienswijze van de gemeente en de door u aangehaalde persartikelen maak ik op dat er onvrede is onder huurders over de verkoop van sommige sociale huurcomplexen in Velp.

Vraag 2

Bent u ervan op de hoogte dat de Huurdersvereniging Rheden tot tweemaal toe een negatieve zienswijze heeft gegeven over de verkoop van de woningen aan de Dr. Van Voorthuijsenstraat, zowel in 2013 als in 2015? Hoe verhoudt dit zich tot de nieuwe Woningwet waarin de positie van huurders is versterkt?<sup>2 3</sup>

<sup>1</sup> <http://www.gelderlander.nl/regio/arnhem-e-o/rheden/grote-onvrede-bij-huurders-velp-1.4921763>

<sup>2</sup> Negatief advies van HVR, d.d. 19 september 2013 onder referentienummer DB/JB/13032

<sup>3</sup> Negatief advies van HVR, d.d. 3 april 2015, onder referentienummer DB/JB/ 15013, via <http://rheden.nieuws.nl/nieuws/53714/verkoop-huurwoningen-vivare-aan-hedgefonds-multimiljardair-george-soros/>

#### Antwoord 2

In de nieuwe Woningwet is de positie van huurders inderdaad versterkt. Voor zover het de verkoop van corporatiebezit betreft komt dit vooral tot uiting bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De verkoop van corporatiewoningen kan onderdeel zijn van de prestatieafspraken. De corporatie, huurdersvereniging en gemeente maken prestatieafspraken op basis van gelijkwaardigheid, waarbij ieder zijn eigen verantwoordelijkheid heeft.

Daarnaast blijft de huidige regelgeving ten aanzien van de verkoop van corporatiewoningen, die onder meer dient om het belang van de volkshuisvesting te borgen, bestaan. Bij een voorgenomen verkoop aan een derde partij betekent dit dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich een oordeel zal vormen of aan de eisen die de regelgeving stelt wordt voldaan. De zienswijze van de huurdersvereniging wordt meegewogen in de beoordeling door de Aw. De negatieve zienswijze van de Huurdersvereniging Rheden op de verkoop van sommige complexen is mij bekend. Hoe dit oordeel zal uitpakken kan ik niet aangeven, de Aw is onafhankelijk in haar oordeelsvorming.

#### Vraag 3

Bent u van mening dat het belonen van actieve buurtbewoners met een vrijwilligersprijs en het roemen van hun betrokkenheid haaks staat op het negeren van hun zienswijze over de verkoop, te meer omdat dankzij deze buurtbewoners de buurt minder kwetsbaar is geworden en dit nu als argument wordt gebruikt om verkoop van hun woningen te rechtvaardigen? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 3

Laat ik voorop stellen dat ik de inzet en betrokkenheid van de bewoners waardeer, zeker wanneer dit bijdraagt aan het minder kwetsbaar worden van een buurt. Zonder te willen treden in de afweging en oordeelsvorming van de Aw in deze zaak, merk ik op dat de gemeente Rheden de argumentatie van de corporatie overneemt en de aanwezigheid van particulier bezit in dit deel van de onderhavige wijk ook aanmerkt als een factor die bijdraagt aan het minder kwetsbaar zijn van die buurt. De tegenstelling die wordt gesuggereerd in de vraagstelling deel ik op voorhand niet: het feit dat de gemeente en corporatie een andere mening zijn toegedaan dan de huurdersvereniging betekent niet dat de visie van de huurdersvereniging wordt genegeerd. Gemeenten en corporatie kunnen goed kennis hebben genomen van de visie van de huurdersvereniging en toch, op grond van relevante argumenten, tot een andere afweging komen.

#### Vraag 4

Hoe kwalificeert u de heroverweging van de gemeente Rheden, die zich in april 2014 nog uitsprak tegen de verkoop van sociale woningen aan de Dr. Van Voorthuijsenstraat 46–116 maar dat wijzigt in een positieve zienswijze, waardoor een integrale aanpak van versnipperd eigendom juist wordt bemoedigt (hetgeen de gemeente eerder als tegenargument gebruikte)? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>4</sup>

#### Antwoord 4

In algemene termen wil ik er op wijzen dat het belang van de volkshuisvesting niet een statische aangelegenheid is, maar dat situaties zich kunnen wijzigen waardoor eerdere zienswijzen van gemeente, huurdersvereniging of corporatie eveneens kunnen wijzigen. Voor het overige wacht ik het oordeel van de Aw in deze af.

#### Vraag 5

Hoe gaat u voorkomen dat de koper, een Brits beleggingsfonds, de huurprijzen van de woningen na een verhuizing fors optrekt of liberaliseert met gevolgen voor de betaalbaarheid voor huurders, wat een prioriteit is van uw beleid en van de gemeente? Welke gevolgen zal een verkoop van genoemde

---

<sup>4</sup> B en W- voorstel gemeente Rheden, bijgevoegd.

woningen hebben voor het passend toewijzen in de gemeenten Velp en Rheden?<sup>5</sup>

Antwoord 5

Ook de nieuwe eigenaar is gehouden aan de eisen die de huurprijsregelgeving stelt. Liberalisatie van woningen is bij zittende huurders niet mogelijk. Woningen met voldoende punten op basis van het Woningwaarderingstelsel kunnen bij het afsluiten van een nieuw huurcontract eventueel worden verhuurd in het geliberaliseerde segment. Uit de zienswijze van de gemeente maak ik op dat de gemeente verwacht dat er een overschot van dit type woning zal ontstaan in de regionale sociale voorraad. Indien dit het geval is, dan zijn de gevolgen voor het passend toewijzen gering.

Vraag 6

Deelt u de mening dat er geen betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente Rheden verkocht moeten worden, gezien het uitgangspunt in de gemeentelijke Woonvisie dat het aantal sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties niet mag verminderen en de passage uit het Regeerakkoord dat de sociale woningvoorraad in stand moet blijven, alsmede gezien het belang van gemengde wijken? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>6 7</sup>

Antwoord 6

Ik ben niet van mening dat de Woonvisie van de gemeente Rheden of het regeerakkoord verkoop van corporatiewoningen onmogelijk maakt. Zoals aangegeven constateert de gemeente dat er een overschot zal ontstaan aan het onderhavige type woningen, en verder dat de opbrengsten van de verkoop door de corporatie in de voorraad zullen worden geïnvesteerd. Ook is er geen reden om aan te nemen dat er een negatief effect is op de gemengde samenstelling van de wijk. Het is niet gezegd dat de verkoop leidt tot huurders uit een andere inkomensklasse dan thans het geval is of, indien dat wel het geval is, dat dit niet juist zou bijdragen aan een grotere menging van inkomensgroepen.

Vraag 7

Gaat u uw toestemming onthouden voor de verkoop van sociale huurwoningen, waar de huurdersorganisatie een negatieve zienswijze voor heeft afgegeven, mede gezien de voorgeschiedenis? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Zoals aangegeven in het antwoord op de vragen 1 en 8 is er nog geen aanvraag ontvangen. Als een aanvraag wordt ingediend zal de Aw dit als onafhankelijke toezichthouder zelfstandig beoordelen.

---

<sup>5</sup> Kamerbrief prioriteiten volkshuisvesting, 22 juni 2015, <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2015/06/22/kamerbrief-over-prioriteiten-volkshuisvesting.html>

<sup>6</sup> Woonvisie 2014–2020, gemeente Rheden «Wonen met toekomst 2.0»

<sup>7</sup> Regeerakkoord VVD-PvdA, «Bruggen Slaan», 29 oktober 2012