

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

### 2757

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Domper voor wethouder Kurvers: corporaties zien niets in plan voor duurdere huurhuizen»* (ingezonden 16 april 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 22 mei 2019). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2557.

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Domper voor wethouder Kurvers: corporaties zien niets in plan voor duurdere huurhuizen»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Deelt u de mening dat er geen sprake is van een «domper» voor wethouder Kurvers, maar juist voor Rotterdam-Zuid?

#### Antwoord 2

Over het geschil dat aanhangig is gemaakt door de gemeente Rotterdam, heb ik inmiddels een bindende uitspraak gedaan (te vinden op [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl)). Het is nu aan partijen om opnieuw in gesprek te gaan en rekening houdend met deze bindende uitspraak te bezien of zij alsnog tot prestatieafspraken kunnen komen. Partijen; de Rotterdamse corporaties en de gemeente, hebben voorafgaand aan de indiening van het geschil te kennen gegeven dat zij ongeacht de uitspraak gecommitteerd blijven om uitvoering te geven aan de afspraken uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. De adviescommissie Geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet, die ik om advies heb gevraagd ten behoeve van de behandeling van het geschil, geeft ook aan dat partijen blijf geven van een constructieve samenwerking. De bindende uitspraak is gedaan op grond van de specifieke vragen die door de gemeente Rotterdam zijn gesteld. Hoewel de gemeente Rotterdam op een tweetal vragen in het ongelijk is gesteld, neemt dat niet weg dat Woonbron

<sup>1</sup> <https://www.ad.nl/rotterdam/domper-voor-wethouder-kurvers-corporaties-zien-niets-in-plan-voor-duurdere-huurhuizen-aaf257f9/>

op andere manieren een bijdrage levert aan de realisatie van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Tevens geldt dat als partijen daarover overeenstemming bereiken, binnen de grenzen van de Woningwet, een corporatie niet-DAEB investeringen kan doen. Daarmee kan een corporatie een bijdrage leveren aan wijkherstructurering, inclusief het opkopen van particulier bezit en het vergroten van de diversiteit aan woningtypen in een wijk. In de onderhavige casus bleken de gestelde voorwaarden echter niet van dien aard dat de corporatie daar aan gevolg wilde geven. De adviescommissie onder voorzitterschap van Sybilla Dekker heeft geoordeeld dat de opstelling van de corporatie niet kennelijk onredelijk was.

#### Vraag 3

Hoe kijkt u aan tegen de Rotterdamse plannen voor meer middenhuurwoningen? Deelt u de mening dat Rotterdam hiermee een goede weg in slaat?

#### Antwoord 3

De Woningwet kent een lokale focus, vanuit de gedachte dat gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) het beste in staat zijn om te bepalen welke volkshuisvestelijke prestaties nodig zijn, inclusief de ontwikkeling van meer middenhuurwoningen. De regering ondersteunt de uitvoering van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, getuige ook de extra bijdrage van € 130 miljoen in het kader van de Regio Deal Rotterdam Zuid (zie brief van 3 december 2018, Tweede Kamer 2018–19, 29 679 nr. 57).

#### Vraag 4

Is het waar dat binnen de ruimte van het «passend toewijzen» corporaties 20% van woningen in DAEB (Diensten van algemeen economisch belang)-takken aan middeninkomens kunnen toewijzen? Is het waar dat corporaties in zowel DAEB- als niet-DAEB-takken niet-passende particuliere sociale huurwoningen kunnen opkopen om te slopen en in de plaats daarvan nieuwe middenhuurwoningen te bouwen?

#### Antwoord 4

Op grond van de Woningwet dienen woningcorporaties jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen beneden € 38.035. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. De overige, maximaal 10% van de vrijkomende DAEB-woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Het verwerven en slopen van een woning valt onder het begrip herstructurering (artikel 1 BTIV). Onder herstructurering wordt mede verstaan dat woningcorporaties een DAEB-woningen (op)kopen, overgaan tot sloop van deze DAEB-woning om vervolgens een niet-DAEB woning nieuw te bouwen. Het onderbrengen van een nieuwe woning in de DAEB- of niet-DAEB tak is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

De uitspraak bevestigt dat woningcorporaties niet-DAEB-investeringen kunnen blijven doen en een rol kunnen vervullen in de herstructurering van wijken, zolang daarbij aan de wettelijke voorschriften wordt voldaan en lokale partijen hiertoe overeenstemming bereiken (zoals ook al aangegeven in het antwoord op vraag 2). Ook is het op grond van de wet mogelijk om onder voorwaarden een gedeelte van de herstructureringskosten in de DAEB-tak achter te laten. Hierbij is het in eerste instantie aan de corporatie om een inschatting te maken of het dergelijke activiteiten en daarmee kosten en risico's passend vindt bij de uitvoering van de kerntaken.

#### Vraag 5

Bent u bereid om de Autoriteit woningcorporaties te vragen om Rotterdam te ondersteunen en om duidelijk te maken wat corporaties kunnen doen voor middeninkomens?

#### Antwoord 5

Het is in beginsel aan de gemeente en betrokken corporatie zelf om te komen tot gewenste afspraken, waarin zij met elkaar de voorwaarden overeenkomen die voor alle partijen acceptabel zijn en passen binnen de kaders van de wet. Hier ligt geen primaire rol voor de toezichthouder om een van de partijen te ondersteunen. Wel kan er met de Autoriteit in overleg worden getreden

indien er bijvoorbeeld vragen zijn over goedkeuringsprocedures en welke vereisten gelden.

Zoals reeds aangegeven in de antwoorden op vraag 2 en 4 kunnen woningcorporaties op verschillende manieren bijdragen aan meer diverse wijken, waarin naast mensen met een laag inkomen ook voldoende woningen voor middeninkomens beschikbaar zijn. Woningcorporaties kunnen daarbij een rol vervullen door de vrije ruimte bij toewijzing te benutten. Bovendien kunnen corporaties een bijdrage leveren door middel van herstructurering, zodat er binnen een wijk meer diversiteit in woningtypen ontstaat. Ook kunnen corporaties vanuit de niet-DAEB-tak duurdere huurwoningen ontwikkelen. Lokale partijen, gemeente en corporaties kunnen onder meer gebruik maken van het expertteam woningbouw dat door het Ministerie van BZK is ingesteld om actief kennis te delen. Dit kan bijvoorbeeld kennisdeling zijn over de wettelijke mogelijkheden voor het ontwikkelen van middenhuur. Tevens wordt in het kader van de voorgenomen Woondeal voor de MRDH-regio – waartoe ook Rotterdam behoort – besproken welke mate van procesfacilitering aangaande middenhuur eventueel aanvullend nodig is.

#### Vraag 6

Deelt u de mening dat de lokale politiek en niet corporaties gaan over lokaal woonbeleid?

#### Antwoord 6

Er geldt bij het maken van prestatieafspraken geen hiërarchische relatie tussen een gemeente en een woningcorporatie. In het kader van de prestatieafspraken zijn gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) gelijkwaardige partijen, die samen op basis van wilsovereenstemming afspraken maken over de bijdrage van een woningcorporatie aan het gemeentelijke woonbeleid. Van een woningcorporatie wordt op basis van de Woningwet verwacht dat hij een redelijke bijdrage levert aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. Dit wordt ook bevestigd in het advies van de adviescommissie Geschilbeslechting prestatieafspraken, bestaande uit leden die zijn voorgedragen uit de kring van gemeenten, huurders en corporaties.

#### Vraag 7

Welke instrumenten hebben gemeenten om prestatieafspraken met corporaties af te dwingen? Bent u bereid om gemeenten extra instrumenten te geven?

#### Antwoord 7

De bestaande instrumenten acht ik reeds voldoende. Als een gemeente of huurdersorganisatie van opvatting is dat een corporatie gemaakte prestatieafspraken onvoldoende nakomt, dan is het voor hen mogelijk om een procedure te starten bij de burgerlijke rechter en nakoming van de gemaakte afspraken te vorderen. Tevens is het mogelijk indien een van de partijen een geschil ervaart om te komen tot het maken van lokale prestatieafspraken, deze de Minister kan verzoeken om een bindende uitspraak te doen om het geschil weg te nemen.