

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

3340

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat Mitros bouwafspraken niet nakomt* (ingezonden 4 juni 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 5 juli 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van de berichten «Mitros komt afspraken niet na?»¹ en «Wethouder Diepenveen neemt het op voor Mitros ondanks schending bouwafpraak»?²

Antwoord 1

Ja

Vraag 2, 5

Wat is uw reactie op de berichten?

Vindt u dat Mitros en de gemeente Utrecht zouden moeten overgaan tot een stop op de verkoop van sociale huurwoningen, nu blijkt dat Mitros de bouwafspraken niet nakomt en het geld uit de verkoop van sociale huurwoningen niet nodig heeft? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2, 5

Huurdersorganisaties, gemeente en corporatie maken jaarlijks prestatieafspraken met elkaar over de lokale volkshuisvestelijke aangelegenheden, onder meer over nieuwbouw en verkoop van woningen. Het is een aangelegenheid van die partijen hoe zij de uitvoering van onderling gemaakte prestatieafspraken beoordelen.

Vraag 3

Deelt u de mening dat deze woningen bij voorkeur in handen moeten blijven van een woningcorporatie en als dat niet gebeurt in eerste instantie aan bewoners aangeboden zouden moeten worden? Zo nee, waarom niet?

¹ <https://www.ad.nl/utrecht/mitros-bouwt-434-sociale-huurwoningen-in-plaats-van-de-afgesproken-1100~aac5f3b4/>

² <https://www.ad.nl/utrecht/wethouder-diepeveen-neemt-het-op-voor-mitros-ondanks-schending-bouwafpraak~a5c06618/>

Antwoord 3

De afweging of een verkoop van een corporatiewoning gewenst is, wordt in eerste instantie door lokale partijen gemaakt. Hierover kunnen ook prestatieafspraken worden gemaakt. Lokale partijen kunnen hierin de balans tussen het verkopen van woningen en passende nieuwbouw betrekken. Daarbij geldt dat de verkopen van woningen door woningcorporaties zijn gebonden aan wettelijke regels. In de situatie van verkoop van blijvend gereguleerde woningen moeten de woningen in eerste instantie aan de zittende huurders en andere toegelaten instellingen worden aangeboden. In de situatie van verkoop van te liberaliseren en geliberaliseerde woningen geldt deze aanbiedingsplicht niet.

Vraag 4

Wat vindt u ervan dat Mitros huurwoningen pas voor bedragen ver boven de WOZ-waarde wil verkopen aan huurders, terwijl beleggers veel minder betalen?

Antwoord 4

Over zaken als verkoopvoorwaarden van woningen kunnen gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken met corporaties. Deze partijen moeten onderling beoordelen wat zij billijk achten. Het is niet aan mij om over de verkoopvoorwaarden oordelen te hebben.

De Autoriteit woningcorporaties toetst of de feitelijke verkopen en daarbij gestelde voorwaarden voldoen aan de wettelijke regels. In de verkoopregels is onder andere opgenomen dat een blijvend gereguleerde woning in eerste instantie aan de zittende huurders en andere toegelaten instellingen moet worden aangeboden tegen een prijs van niet meer dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde. Corporaties kunnen deze woningen ook met korting verkopen aan bijvoorbeeld eigen huurders. Voor te liberaliseren en geliberaliseerde woningen geldt geen aanbiedingsplicht aan zittende huurders en andere toegelaten instellingen, waardoor ook de omschreven condities niet van toepassing zijn. Voor verkopen aan beleggers geldt dat deze woningen tegen minimaal de marktwaarde moeten worden verkocht. Indien het verkopen van woningen in verhuurde staat betreft, geldt hier voor de marktwaarde in verhuurde staat, welke doorgaans lager ligt dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik.

Vraag 6

Welke maatregelen bent u bereid te treffen om de bouw van sociale huurwoningen, in Utrecht en elders, te bevorderen nu betaalbare huisvesting in het gedrang komt?

Antwoord 6

Er is in Nederland een tekort aan woningen. Dit betreft niet alleen sociale huurwoningen, maar ook huurwoningen in het middensegment en koopwoningen. De situatie is niet overal hetzelfde maar verschilt per regio en segment. In de Staat van de Woningmarkt 2019 die in het najaar van 2019 verschijnt, zal ik de resultaten presenteren van de uitsplitsing van het actuele woningtekort naar segmenten van de woningmarkt.

Wát er gebouwd moet worden, is een vraag die lokaal moet worden beantwoord. Lokale partijen hebben het beste zicht op wat er in hun regio/gemeente gebouwd moet worden en ook of de verkoop van (sommige typen van) corporatiewoningen daarbinnen past. Ik merk hierbij op dat verkoop van sociale huurwoningen niet betekent dat deze woningen voor de volkshuisvesting verloren gaan, maar dat zij een nieuwe functie kunnen vervullen in een ander woningmarktsegment. Met de opbrengsten kunnen nieuwe passende sociale huurwoningen worden gebouwd of bestaande worden opgeknapt en verduurzaamd.

Om het woningtekort te verminderen zoek ik de samenwerking met de medeoverheden en met de landelijke vertegenwoordigers van partijen die bij de woningbouw in den brede zijn betrokken. Dit heeft geresulteerd in afspraken in het Interbestuurlijk Programma en de Nationale woonagenda. Ook sluit ik woondeals met de regio's en gemeenten waar de vraag naar uitbreiding van het aantal woningen relatief het grootst is. Zo is op 24 juni de woondeal met de regio Utrecht (MRU) getekend, waarin afspraken zijn

gemaakt om de nieuwbouw van enkele tienduizenden woningen in de regio te versnellen.