

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

2985

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de bouw en verkoop van sociale huurwoningen* (ingezonden 15 april 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 juni 2021).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van de berichten «Waar blijven de sociale huurhuizen?»¹ en «Huizendeal Mitros in 2018 roept serie nieuwe vragen op?»²

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u aangeven hoe groot het aandeel van woningen in de plancapaciteit tot 2030 in de categorie «sociale huur» is? Zo nee, kunt u een indicatie geven van het aandeel sociale huur in de komende jaren?

Antwoord 2

De halfjaarlijkse geïnventariseerde plancapaciteit bevat geen kwalitatieve beschrijving van de woningbouwplannen. Deze plancapaciteit geeft inzicht in het totaal aantal woningbouwplannen per gemeente. Er is vanuit de huidige inventarisatie plancapaciteit dus geen inzicht te geven in het totale aandeel sociale huur voor de komende jaren. Ik acht het van belang dat het aandeel sociale huur op peil blijft en heb daarom afspraken gemaakt over de versnelde bouw van 150.000 sociale huurwoningen, waarvoor aanvragen voor vermindering verhuurderheffing zijn ingediend. Gezien de korte termijn van vijf jaar waarbinnen deze woningen moeten worden gebouwd en de totale bouwpoging van 900.000 nieuwbouw- en transformatiewoningen tot 2030, wordt met de 150.000 afgesproken woningen een stevige bijdrage aan de sociale woningvoorraad geleverd. De nieuwe inventarisatie plancapaciteit wordt binnenkort aan de TK gestuurd. Er zal enig inzicht worden gegeven in de verdeling van de woningbouwplannen naar huur/koop en naar prijssegment.

¹ AD, 13 april 2021, «Waar blijven de sociale huurhuizen»

² AD, 12 april 2021, «Huizendeal Mitros in 2018 roept serie nieuwe vragen op»

Vraag 3

Hoe beoordeelt u lokale afspraken om een minimum aan sociale huur te verplichten bij nieuwe bouwprojecten? In hoeverre herkent u het beeld dat gemeenten het aandeel sociale huur bij nieuwbouw laag willen houden om zo mensen met een bepaalde sociaaleconomische achtergrond te weren? Wat vindt u hiervan?

Antwoord 3

Het beeld dat gemeenten het aandeel sociale huur bij nieuwbouw laag willen houden om zo mensen met een bepaalde sociaaleconomische achtergrond te weren komt niet overeen met de geplande bouw van 150.000 sociale huurwoningen waarvoor aanvragen voor vermindering verhuurderheffing zijn ingediend. Bij het indienen van deze aanvragen moeten locaties beschikbaar zijn of door de gemeente zijn toegezegd. Deze woningen worden verspreid over heel Nederland gebouwd en maken, mede gezien de termijn van vijf jaar waarbinnen ze worden gerealiseerd, een aanzienlijk deel uit van de totale woningbouwopgave.

Vraag 4

Wat vindt u van afspraken met commerciële bouwers waarbij woningen in het sociale segment na verloop van tijd vrij worden gegeven? Heeft u zicht op hoeveel van deze afspraken zijn gemaakt? Zo ja, kunt u aangeven wat dit met de samenstelling en het aanbod van betaalbare woningen doet als deze termijnen verstrijken?

Antwoord 4

Zoals in antwoord op vraag 2 aangegeven, vind ik het van belang dat het aandeel sociale huurwoningen op peil blijft. Ik heb geen zicht op in hoeverre gemeenten ook afspraken maken met commerciële partijen over de bouw van huurwoningen voor het gereguleerde segment. Het is in eerste instantie aan de gemeente om af te wegen welke afspraken zij maken en wat daarvan de consequenties zijn. Op basis van de voorgenomen bouw van sociale huurwoningen door corporaties is mijn beeld, zoals hierboven aangegeven, dat er een stevige bijdrage door corporaties aan de sociale woningvoorraad wordt geleverd. Omdat de woonbehoeften en omvang van de sociale doelgroep per gemeente en over de tijd kunnen verschillen, is niet te zeggen dat alle sociale/gereguleerde huurwoningen ook altijd in dat segment moeten blijven. Corporaties maken bijvoorbeeld samen met huurdersorganisaties en gemeenten op lokaal niveau afspraken over zaken als verkoop en huurontwikkeling. Dat doen zij aan de hand van de situatie op de lokale woningmarkt en hun verschillende belangen, met het oog op een sociale voorraad van gewenste grootte, prijs en samenstelling. Daarbij kunnen zij gezamenlijk besluiten in hoeverre verkoop wenselijk is, bijvoorbeeld in het kader van de menging van wijken, het beter laten aansluiten van de woningvoorraad op de wensen van de doelgroep of het genereren van extra middelen voor andere investeringen.

Vraag 5

In hoeverre vormen deze afspraken een concurrentievoordeel voor commerciële bouwers ten opzichte van woningcorporaties aangezien de rendementen na het verstrijken van de afspraken aangaande het sociale deel hoger liggen?

Antwoord 5

Zolang alle bouwers de kans krijgen om dezelfde woningen tegen dezelfde afspraken te bouwen is geen sprake van een verschil in concurrentiepositie. Daarbij geldt wel dat corporaties voor het bouwen van sociale huurwoningen in aanmerking komen voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen en de gemeente alleen aan corporaties een korting op de grondprijs mag geven.

Vraag 6

Wordt er bij het verstrekken van subsidies zoals de woningbouwimpuls rekening gehouden met het feit dat bij sommige projecten woningen in het sociale segment na enige tijd overgaan naar het private segment? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

In de aanvragen voor de Woningbouwimpuls wordt expliciet gevraagd naar de instrumenten die worden ingezet om betaalbare woningen langjarig betaalbaar te houden. In het beoordelingskader, vastgelegd in de regeling Woningbouwimpuls 2020, is dit een van de subcriteria waarop de externe Toetsingscommissie Woningbouwimpuls aanvragen beoordeelt.

Vraag 7

Wat zijn de gevolgen voor huurders wanneer woningen overgaan van een corporatie naar een commerciële partij en ze (na verloop van tijd) buiten het sociale segment worden geplaatst? Hebben zij daarbij instemmingsrecht?

Antwoord 7

Bij de verkoop van een woning blijft het huurcontract van de huurder in stand. Dat betekent dat de voorwaarden volgens het contract hetzelfde blijven. Als het huurcontract gereguleerd is betekent dit dat het gereguleerd blijft en dat de jaarlijkse huurverhogingen zijn gemaximeerd. Het ligt niet in de rede om een instemmingsrecht op te nemen voor de verkoop van corporatiewoningen aan commerciële partijen, omdat voor de verkoop van corporatiewoningen al strenge waarborgen gelden.

Vraag 8

Deelt u de mening dat wanneer subsidie wordt verstrekt voor de bouw van sociale huurwoningen deze woningen in principe ook behouden dienen te worden voor het sociale segment? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

In een subsidieregeling kunnen voorwaarden worden neergelegd om sociale woningen in het sociale segment te houden. Het kan dan gaan over de omvang en de samenstelling van de sociale woningvoorraad. Zo wordt in de aanvragen voor de Woningbouwimpuls expliciet gevraagd naar de instrumenten die worden ingezet om betaalbare woningen langjarig betaalbaar te houden. Soms is het echter in het belang van de volkshuisvesting om een (deel van) de sociale woningvoorraad wél te verkopen, bijvoorbeeld in het kader van de menging van wijken, het beter laten aansluiten van de woningvoorraad op de wensen van de doelgroep of het genereren van extra middelen voor andere investeringen, worden dergelijke voorwaarden niet in elke subsidieregeling vastgelegd. Ik licht dit toe in mijn antwoord op vraag 4. De huidige regelgeving voor corporaties voorziet reeds in de mogelijkheid zienswijzen in te dienen op een voorgenomen verkoop en bepaalt dat minimaal de marktwaarde betaald moet worden voor de woningen.

Vraag 9

Hoe voorkomt u dat beleggers spekkoper worden door eerst huren betaalbaar te houden maar op termijn torenhoge huren te vragen of de sociale woning te verpatsen?

Antwoord 9

Voor waar het gaat om de nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen door commerciële partijen is het, zoals in mijn voorgaande antwoorden aangegeven, in eerste instantie aan de gemeente zelf om hier afspraken over te maken. Daarnaast geldt, zoals in het antwoord op vraag 5 benadrukt, dat ook de algemene regels voor het betaalbaar houden van de huren gelden. Daarbij zijn dit jaar de huren bevroren in de gereguleerde sector. In de vrije sector is de komende drie jaar de huurverhoging gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt. Ook heeft de huurder met een huurwoning in de vrije sector de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs gedurende de eerste zes maanden van het contract te laten toetsen door de Huurcommissie. Daarnaast heb ik een maximering van de WOZ-waarde in het WWS aangekondigd. Deze levert een bijdrage aan het behouden van betaalbare woningen.

Voor waar het gaat om verkopen door corporaties aan beleggers geldt dat deze streng gereguleerd zijn. Bij te liberaliseren woningen dient bijvoorbeeld om een gemeentelijke zienswijze te worden gevraagd en is bepaald dat corporaties de getaxeerde marktwaarde moeten ontvangen. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt er rekening mee gehouden dat de woning nadat de huidige huurder verhuisd is tegen een markthuurlaan kan worden aangeboden

of verkocht. Het merendeel van de verkopen door corporaties vindt dan ook plaats aan huishoudens die de woning zelf gaan bewonen of aan andere corporaties. Het aandeel verkopen aan personen of bedrijven die de woning gaan verhuren is beperkt: 9% in 2019 en 8% in 2020.