

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

3245

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Mitroshuurders vrezen extreme huurverhoging»* (ingezonden 16 mei 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 28 juni 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Mitroshuurders vrezen extreme huurverhoging»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw inhoudelijke reactie op het artikel?

Antwoord 2

De afweging of een verkoop van een corporatiewoning gewenst is, wordt in eerste instantie door lokale partijen gemaakt. Hierover kunnen ook prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en gemeenten worden gemaakt. Lokale partijen kunnen hierin de balans tussen verkopen van corporatiewoningen en passende nieuwbouwwoningen betrekken. Daarbij geldt dat de verkopen van woningen door woningcorporaties zijn gebonden aan wettelijke regels. In de situatie van verkoop van blijvend gereguleerde of potentieel te liberaliseren woningen of complexen aan derden, dient de Autoriteit woningcorporaties de voorgenomen verkoop goed te keuren. De zienswijzen van de gemeente en, bij blijvend gereguleerde woningen, van de huurdersorganisatie worden daarin meegenomen. De Aw geeft aan dat zowel de gemeente Utrecht als de huurdersorganisatie een positieve zienswijze op de voorgenomen verkopen hebben gegeven. Ook verandert een verkoop niets aan het huurcontract van de zittende huurders. In het stelsel zijn dus waarborgen voor huurders. Dat neemt niet weg dat ik mij kan voorstellen dat de overgang naar een andere verhuurder een gevoel van onzekerheid voor huurders met zich kan meebrengen.

¹ <https://www.ad.nl/utrecht/mitroshuurders-vrezen-extreme-huurverhoging-we-begrijpen-niet-dat-de-gemeente-dit-toestaat-ab13178d/>

Vraag 3, 9

Erkent u dat er sprake is van woningnood en dat er veel te weinig betaalbare huurwoningen zijn? Acht u het ook ongewenst dat er woningen aan de toehal te beperkte hoeveelheid huurwoningen worden onttrokken? Zo nee, waarom niet?

Deelt u de mening dat, gezien de woningnood, de overheid meer regie moet voeren en volkshuisvesting niet over moet laten aan de markt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3, 9

Er is in Nederland een tekort aan woningen. Dit betreft niet alleen sociale huurwoningen, maar ook middeldure en dure huurwoningen 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 ondermeer 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.

Vraag 4, 5

Deelt u de mening dat huurders correct en tijdig geïnformeerd dienen te worden over de verkoop van sociale huurwoningen en dat zij ook inspraak moeten hebben? Is dat in dit geval afdoende gebeurd in Utrecht?

Op welke wijze zijn de huurders betrokken bij en geïnformeerd over de verkoop van hun sociale huurwoningen aan een commerciële partij? Is dit in uw ogen voldoende?

Antwoord 4, 5

Ik deel de mening dat huurders correct en tijdig geïnformeerd dienen te worden over de verkoop van sociale huurwoningen. Mitros geeft desgevraagd aan dat dit het geval is geweest. De huurders zijn op 28 november 2017 schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen verkoop en er is een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Ook zijn er meerdere gesprekken en bijeenkomsten met huurders en huurdersorganisatie geweest. De Aw geeft aan dat de huurdersorganisatie van Mitros een positieve zienswijze op de verkopen heeft gegeven.

Vraag 6

Welke procedure is door de Autoriteit Woningcorporaties gevolgd? Heeft de Autoriteit daarmee correct gehandeld en toestemming gegeven voor de verkoop? Zo nee, wat zijn de juridische en andere mogelijkheden om de ongewenste verkoop alsnog tegen te houden?

Antwoord 6

Onderdeel van de wettelijke procedure bij verkoop van potentieel te liberaliseren woningen aan derden is:

- Het overleggen van een zienswijze van gemeente en huurdersorganisatie
- Voldoen aan prijs criterium (minimaal getaxeerde marktwaarde)
- Vaststelling dat de koper bonafide is (aan de hand van een VOG-verklaring)

– de verkoop voldoet aan de voorkeursvolgorde.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) geeft aan dat het de voorgenomen verkoop van de 21 huurwoningen op grond van de genoemde wettelijke procedure heeft beoordeeld. De Aw heeft vastgesteld dat de verkoop voldoet aan de wettelijke voorwaarden.

Vraag 7

Welke afspraken zijn gemaakt tussen gemeente, woningcorporatie Mitros en de kopende partij over maximale huurstijgingen en het aanbod van sociale huurwoningen in de toekomst?

Antwoord 7

Vanuit mijn stelselverantwoordelijkheid merk ik op dat de koper zich dient te houden aan het wettelijk kader aangaande de huurverhoging voor de zittende huurders en de mogelijkheden om te kunnen liberaliseren bij mutatie. Het staat lokale partijen vrij daar eventueel aanvullende afspraken over de maken. Vanuit mijn rol beschik ik niet over dergelijke informatie.

Vraag 8

Wat is uw mening over de verkoop van deze sociale huurwoningen? Vreest u ook dat de naderende verkoop mogelijk een negatief effect heeft op een gezonde spreiding van sociale huurwoningen over de stad Utrecht en daarmee op de leefbaarheid van buurten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Zoals ik hiervoor in mijn antwoord op de vragen 3 en 9 heb aangegeven zijn lokale partijen het beste in staat om te beoordelen aan welke woningen behoefte is en welke woningen eventueel verkocht kunnen worden. Dat geldt ook voor de vraag wat een gewenste spreiding is van sociale huurwoningen over de stad. Daarover kunnen lokale prestatieafspraken worden gemaakt.