

2021Z09467

Vragen van het lid **Grinwis** (ChristenUnie) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de steeds meer voorkomende «nep-sociale huur» en over de verhoging van de maximaal toegestane verkoopprijs bij sociale koopwoningen* (ingezonden 1 juni 2021).

Vraag 1

Bent u bekend met de ontwikkeling dat er steeds meer gemeenten zijn die het aandeel sociale huur in nieuwe woningbouwontwikkelingen invullen met betaalbare huur door commerciële partijen die slechts een beperkt aantal jaar (bijvoorbeeld 15 jaar) betaalbaar blijft?^{1, 2, 3}

Vraag 2

Is dergelijke sociale huur door commerciële partijen wat u betreft gelijkwaardig aan reguliere sociale huur door toegelaten instellingen? Op welke punten ontstaan verschillen, bijvoorbeeld met betrekking tot toewijzing (passend toewijzen), toegankelijkheid via woonruimteverdeelsystemen, aanvangshuren, huurverhogingen, kwaliteit en de duur van het sociale huurkarakter van betreffende woningen?

Vraag 3

Kunt u schetsen wat de lange-termijn-gevolgen zijn van het invullen van het aandeel sociale huur met woningen die tijdelijk betaalbaar hoeven te zijn?

Vraag 4

Deelt u de zorg dat indien veelvuldig met tijdelijke betaalbare huur wordt gewerkt, over een bepaalde periode de betaalbare voorraad begint te verdampen met een groeiende betaalbaarheidscrisis en een hoger woningtekort tot gevolg?

¹ Algemeen Dagblad, 20 maart: [https://www.ad.nl/zoetermeer/corporaties-stomverbaasd-tussen-de-4500-nieuwe-woningen-in-entree-is-er-niet-eeen-van-eeen-woningbouwvereniging-gepland~a3599fcc/](https://www.ad.nl/zoetermeer/corporaties-stomverbaasd-tussen-de-4500-nieuwe-woningen-in-entree-is-er-niet-eeen-van-eeen-woningbouwvereniging-gepland~a3599fcc/?utm_source=twitter&utm_medium=social&utm_campaign=socialsharing_web)

² Algemeen Dagblad, 10 maart: <https://www.ad.nl/zoetermeer/zoetermeer-dreigt-veel-sociale-woningen-kwijt-te-raken-inwoners-zijn-hiervan-de-dupe~aebdff2c/>

³ PZC, 13 april 2021: <https://www.pzc.nl/wonen/hoelang-moet-eeen-sociale-woning-sociaal-blijven-nu-projectontwikkelaars-meer-vingers-in-de-pap-krijgen~af1bc935/>

Vraag 5

Wat kunnen de achterliggende redenen zijn voor gemeenten om niet te kiezen voor structureel betaalbare huur, maar slechts voor huur die bijvoorbeeld 15 jaar betaalbaar blijft? Bent u bereid hier bij gemeenten en woningcorporaties navraag naar te doen en uw bevindingen met de Kamer te delen?

Vraag 6

Kunt u aangeven om welke aantallen «tijdelijke sociale huurwoningen» het inmiddels gaat per woningmarktregio?

Vraag 7

Spreekt u gemeenten die nauwelijks tot geen sociale huur programmeren hierop aan als systeemverantwoordelijke Minister? Waarom wel/niet? Als u dat niet doet, doen provincies dat wel? Hebben de provincies voldoende instrumenten om ervoor te zorgen dat gemeenten hun fair share – bijvoorbeeld 30% sociale huur bij nieuwbouw – leveren en er zodoende niet nog grotere verschillen tussen gemeenten ontstaan dan er nu reeds zijn?

Vraag 8

Wat zijn naar uw inschatting zoal de redenen van gemeenten om nauwelijks sociale huur te programmeren? Wat vindt u daarvan en wat kunt u daaraan doen?

Vraag 9

Hoe staat u er tegenover om in ieder geval in uw communicatie scherper het onderscheid te maken tussen echte sociale huur door toegelaten instellingen en (tijdelijke) gereguleerde huur door niet-toegelaten instellingen die niet aan de Woningwet en de huursomwetgeving – passend toewijzen e.d. – hoeven te voldoen?

Vraag 10

Kunt uitleggen waarom het noodzakelijk was om de grens voor sociale koop met een flinke sprong van € 125.000 op te trekken voor gemeenten die daar gebruik van willen maken?

Vraag 11

Kunt u inzichtelijk maken welke behoefte u heeft geraamd aan koopwoningen met een prijs tot € 200.000? En hoeveel tot aan een prijs van € 325.000? In welke regio's is die vraag het hoogst en acht u het realistisch dat deze behoefte ook vervuld kan worden c.q. deze woningen gerealiseerd kunnen worden?

Vraag 12

Hoe zorgt u ervoor dat er in voldoende mate wordt voorzien in die behoefte aan goedkope koopwoningen?

Vraag 13

Vreest u niet dat een nieuwe bovengrens ook meteen een ondergrens wordt?

Vraag 14

Acht u het gat tussen het benodigde inkomen van € 65.000 voor een woning van € 325.000 en de inkomensgrens van € 20.000 lager niet veel te groot met het oog op de beperkte voorraad woningen in het middensegment en de grote vraag daarnaar? Welke risico's heeft dit voor de doorstroom vanuit de sociale huur? Hoe zorgt u ervoor dat de segmenten huur en koop in voldoende mate op elkaar aangesloten blijven?

Vraag 15

Hoe zorgt u ervoor dat sociale koopwoningen in nieuwe ontwikkelingen de sociale huurwoningen niet gaan verdringen?