

Directoraat-Generaal Wonen
Directie Beleidsontwikkeling
Cluster WIJ

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 220

Telefoon 070 - 3392814
Fax 070 - 3391253
www.vrom.nl

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Kamervragen van de leden Depla en Poppe inzake de aan- en verkoop van
woningen door woningcorporaties**

Datum	Kenmerk
	DBO2007030516

Uw brief	Uw kenmerk
d.d. 13 maart 2007	2060709300

Geachte Voorzitter,

Hierbij doe ik u toekomen de antwoorden op de schriftelijke kamervragen gesteld door de leden Depla en Poppe van 13 maart 2007 over aan- en verkoop van woningen door woningcorporaties (vraagnr. 2060709300).

Hoogachtend,
de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie

drs. Ella Vogelaar.



Vragen van de leden Depla en Poppe over de aan- en verkoop van woningen door woningcorporaties

Vraag 1.

Kent u signalen van woningcorporaties die huurwoningen van particuliere eigenaren kopen met het uitsluitende doel op korte termijn deze woningen weer door te verkopen?

Antwoord

Signalen van woningcorporaties die huurwoningen van particuliere eigenaren kopen met het uitsluitende doel om deze op korte termijn in zijn geheel weer door te verkopen zijn mij niet bekend. Wel is mij bekend dat in de media aandacht is besteed aan de recente aankoop door woningcorporatie AWV van de zogenaamde "Bakkerpanden" in de wijk de Pijp in Amsterdam. Er is hier echter geen sprake van het "uitsluitend doel om op korte termijn deze woningen weer door te verkopen", omdat dertig procent van de panden na renovatie in de sociale verhuur blijft en er daarnaast sprake is van ontwikkeling van koop- en huurwoningen voor starters en senioren, die ook tot een belangrijke doelgroep van de woningcorporaties behoren. Bovendien speelt in de Pijp het punt van de eenzijdige (huur)woningvoorraad. Tegen deze achtergrond beschouwt het Stadsdeel Oud-Zuid (en ook de gemeente Amsterdam) de ontwikkeling van de panden als zeer gewenst. Ten eerste passen de plannen van de AWV in het beleid om tot een meer gevarieerd woningaanbod in de Pijp te komen. In de tweede plaats worden de reguliere huurders bij de plannen betrokken en kunnen zij blijven huren. Ten derde wordt de ontwikkeling van de begane grond tot seniorenwoningen door het Stadsdeel als zeer positief ervaren. Tenslotte is als gevolg van deze aankoop de ontstane onrust, zoals deze onder de vorige eigenaar onder de bewoners ontstond, opgehouden te bestaan en wordt er weer flink geïnvesteerd in een complex dat kampte met fors achterstallig onderhoud.

Vraag 2.

Valt naar uw mening de aankoop van huurwoningen door woningcorporaties van particuliere verhuurders, met het uitsluitende doel deze weer door te verkopen aan individuele kopers, onder de taken van een woningcorporatie? Zo ja, kunt u aangeven in welke gevallen de aankoop van particulier huurwoningenbezit door woningcorporaties, met het uitsluitende doel van doorverkoop aan individuele kopers, onder de kerntaak van de woningcorporatie valt?

Antwoord

Aankopen door woningcorporaties vinden plaats vanuit volkshuisvestelijk belang. In grote steden vinden aankopen door woningcorporaties veelal plaats om hier in overleg met de gemeente grote herstructureringsopgaven mee te kunnen uitvoeren ingeval er bijvoorbeeld sprake is van verpaupering van een wijk. Ook kan met een aankoop met daarop volgende verbetering of samenvoeging worden bewerkstelligd dat er meer differentiatie in het woningbezit plaatsvindt ten behoeve van de doelgroep van beleid. Woningcorporaties doen in dit geval vaak wat particuliere verhuurders en projectontwikkelaars laten liggen en hebben hiermee een belangrijke rol bij de ontwikkeling van wijken, hetgeen in het belang is van de volkshuisvesting.

Vraag 3.

Deelt u de zorg dat bij aan- en doorverkoop van huurwoningen aan individuele kopers door woningcorporaties, met het doel het realiseren van een rendabele vastgoedtransactie, zonder dat dit past binnen het strategisch voorraadbeleid van de corporatie of binnen wijkaanpak, een discussie kan ontstaan over de vraag of hier al dan niet sprake is van makelen?

**Antwoord**

Los van het gegeven dat makelen in de regel niet betekent dat panden worden aangekocht, merk ik op dat ik het handelen in woningen zonder dat er sprake zou zijn van een beoogde verbetering of differentiatie van de kwaliteit, niet als een kernactiviteit van de corporatie zie.

Een discussie als zou er sprake zijn van makelen of handelen zou derhalve enkel kunnen ontstaan indien een corporatie een besluit tot aan- en doorverkoop van huurwoningen aan individuele kopers niet neemt in het belang van het maatschappelijke rendement, maar ten behoeve van het financiële rendement. Mij zijn dergelijke gevallen niet bekend.

Vraag 4.

Bent u voornemens maatregelen te nemen indien het aan- en verkopen van panden niet binnen de sociale missie van corporaties past?

Antwoord

Mijn ervaring is dat corporaties besluiten tot aankoop weloverwogen nemen en dat deze plaatsvinden in het belang van de volkshuisvesting. Indien mijn ministerie bij de verantwoording van het beleid van de woningcorporatie achteraf onregelmatigheden aantreft, worden hierover in overleg met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) nadere vragen gesteld. Voorts bevat het Besluit Beheer Sociale-Huursector (Bbsh) instrumenten waarmee ik aan woningcorporaties sancties kan opleggen indien zij handelen in strijd met de het Bbsh c.q. het belang van de volkshuisvesting. Op basis van het voorgaande ben ik niet voornemens om nadere maatregelen te nemen.