

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Wonen  
en Bouwen  
Directie Bouwen  
Rijnstraat 8  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2013-0000186769

**Uw kenmerk**  
2013Z04394

Datum 28 maart 2013  
Betreft Antwoorden op vragen over het besluit van de gemeente  
Assen om zelf sociale huurwoningen te bouwen

Hiermee doe ik u de antwoorden toekomen op vragen van het lid Visser (VVD)  
over het besluit van de gemeente Assen om zelf huurwoningen te bouwen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**2013Z04394**

Vragen van het lid Visser (VVD) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het besluit van gemeente Assen om zelf sociale huurwoningen te bouwen (ingezonden 6 maart 2013)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht dat de gemeente Assen zelf sociale huurwoningen gaat bouwen, omdat woningcorporaties in Assen weinig tot niets meer doen in de sociale woningbouw?

Antwoord vraag 1

Ja

Vraag 2

In hoeverre ziet u het zelf bouwen van sociale huurwoningen als een kerntaak van gemeenten? Deelt u de mening dat het ongewenst is dat gemeentelijke gelden en reserves worden aangesproken voor de realisatie van sociale woningbouw? Zijn er bij u meer van dergelijke initiatieven vanuit de gemeenten bekend?

Antwoord vraag 2

Er zijn geen beletsels in de rijksregelgeving die verhinderen dat gemeenten zelf sociale huurwoningen bouwen, mits zij aan alle regels voor aanbesteding en mededinging (staatssteun) voldoen. Naar mijn opvatting is het bouwen van sociale huurwoningen echter geen kerntaak van gemeenten. Ook niet als de gemeente zelf beschikt over bouwgrond. Bij de meeste gemeenten is onvoldoende kennis van de bouw en projectontwikkeling voorhanden. Van belang is ook dat de gemeente beseft dat zij daarmee financieel risico loopt, hetgeen ten koste kan gaan van de gemeentelijke reserves als de risico's zich daadwerkelijk manifesteren. Het verdient de voorkeur als de gemeente tot overeenstemming komt met één of meerdere woningcorporatie(s) over de bouw van sociale huurwoningen. Als de gemeente toch zelf wil bouwen dan moet zij goed weten waar zij aan begint, want de corporatie kan geen gedwongen afnemer van het project zijn in de toekomst. Als verhuurder worden gemeenten overigens ook zelf geconfronteerd met de verhuurderheffing.

Voor zover mij bekend laten slechts enkele gemeenten, zoals bijvoorbeeld de gemeente Edam-Volendam, zelf woningen bouwen. Daarentegen voert een aanzienlijk aantal gemeenten een actief grondbeleid; die gemeenten zoeken in overleg met andere partijen naar mogelijkheden om woningbouw te stimuleren. Gemeenten zouden in ieder geval een bewuste keuze moeten maken tussen het voeren van een meer actief of een meer faciliterend grondbeleid. Bij een actief grondbeleid zijn de financiële risico's voor de gemeente relatief groot. Daarnaast worden er hogere eisen gesteld aan de bestuurlijke transparantie als de gemeente naast haar publieke rol ook de private rol van grondeigenaar vervult.

Vraag 3

Hoe vindt u dat deze ontwikkeling zich verhoudt tot de prestatieafspraken die gemeenten en woningcorporaties jaarlijks maken over de woningvoorraad en de rol die gemeenten hebben in de garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)?

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Wonen  
en Bouwen  
Directie Bouwen

**Datum**  
28 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000186769

#### Antwoord vraag 3

Het verdient mijns inziens de voorkeur als gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken maken over de bouw van sociale huurwoningen. In mijn brief over het rapport van de Commissie Hoekstra wordt aangegeven dat in de achtervangovereenkomsten tussen WSW en achtervangers (Rijk en gemeenten) nadere bepalingen worden opgenomen over de aan borging te stellen eisen en informatievoorwaarden.

#### Vraag 4

Hoe beoordeelt u de realisatie van sociale woningbouw door gemeenten in relatie tot de kerntaken van woningcorporaties? Deelt u de mening dat het volstrekt ongewenst is dat woningcorporaties hun kerntaken, zoals opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector, naast zich neer kunnen leggen? Zo ja, op welke wijze kunnen woningcorporaties aangesproken worden om hun kerntaken uit voeren, zowel op rijks- als op lokaal niveau? Vindt u dat er voldoende instrumenten zijn en zo nee, bent u van plan om aanvullende instrumenten te ontwikkelen?

#### Antwoord vraag 4

De kerntaak van woningcorporaties is gelegen in een adequate huisvesting van de doelgroep, door de bouw en verhuur van (voldoende) sociale huurwoningen. Dat neemt echter niet weg dat ook andere partijen woningen met een lage huur kunnen realiseren, maar zoals eerder aangegeven is het de vraag of de bouw door een gemeente nu voor de hand ligt. In het regeerakkoord is opgenomen dat de rol en positie van gemeenten jegens corporaties zal worden versterkt. In het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet is voorzien in een versterking van de positie van de gemeenten richting de corporaties. Corporaties worden geacht straks in elke gemeente waarin zij werkzaam zijn in een 'bod' aan te geven welke bijdrage zij beogen te leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de betreffende gemeente. Bij voorkeur mondt dit uit in prestatieafspraken. Wanneer partijen daar niet uitkomen kan de minister eventueel een bemiddelende rol spelen. De begin dit jaar door de VNG ingestelde Commissie Dekker komt nog met een advies waarin ook deze rol van gemeenten wordt belicht. Ik zal deze adviezen betrekken bij de nadere invulling van deze rol.

#### Vraag 5

Deelt u de mening dat gemeenten door het zelf laten realiseren van sociale woningbouw, wat een kerntaak is van woningcorporaties, de woningmarkt verder zullen verstoren?

#### Antwoord vraag 5

Een verstoring van de woningmarkt is alleen aan de orde als de verkeerde producten op de verkeerde plaats en de verkeerde tijd worden neergezet. Indien een gemeente en een woningcorporatie het niet eens worden over nut en noodzaak van sociale woningbouw dan kunnen zij, zoals eerder aangegeven, het geschil voor bemiddeling aan mij voorleggen. Daarnaast zal de gemeente zich rekenschap moeten geven van de regels voor overheden die marktactiviteiten ondernemen.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Wonen  
en Bouwen  
Directie Bouwen

**Datum**  
28 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000186769