

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**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2015-0000423204

Uw kenmerk
2015Z13766

Datum 14 augustus 2015
Betreft Beantwoording Kamervraag lid Karabulut over verkoop
van sociale huurwoningen van Vivare in Velp

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op de aan schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Karabulut (SP) over de voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen van Vivare in Velp, gemeente Rheden. Deze vragen werden ingezonden op 7 juli 2015 met kenmerk 2015z13766.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Vraag 1

Bent u bekend met de grote onvrede onder huurders over de verkoop van sociale huurwoningcomplexen in Velp, waaronder 36 woningen aan de Dr. Van Voorthuijsenstraat?

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum

14 augustus 2015

Kenmerk

2015-0000423204

Vraag 8

Heeft u reeds een verkoopvoorstel met alle bijhorende zienswijzen ontvangen en betreft dit één voorstel of meerdere voorstellen voor de verkoop van sociale huurwoningen van Vivare? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 1 en 8:

Ik heb nog geen aanvraag ontvangen. De corporatie moet een aanvraag om goedkeuring voor de voorgenomen verkoop indienen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw zal die aanvraag geheel zelfstandig toetsen aan de wet- en regelgeving en alsdan tot een besluit komen. Uit de zienswijze van de gemeente en de door u aangehaalde persartikelen maak ik op dat er onvrede is onder huurders over de verkoop van sommige sociale huurcomplexen in Velp.

Vraag 2

Bent u ervan op de hoogte dat de Huurdersvereniging Rheden tot tweemaal toe een negatieve zienswijze heeft gegeven over de verkoop van de woningen aan de Dr. Van Voorthuijsenstraat, zowel in 2013 als in 2015? Hoe verhoudt dit zich tot de nieuwe Woningwet waarin de positie van huurders is versterkt?

Antwoord 2:

In de nieuwe Woningwet is de positie van huurders inderdaad versterkt. Voor zover het de verkoop van corporatiebezit betreft komt dit vooral tot uiting bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De verkoop van corporatiewoningen kan onderdeel zijn van de prestatieafspraken. De corporatie, huurdersvereniging en gemeente maken prestatieafspraken op basis van gelijkwaardigheid, waarbij ieder zijn eigen verantwoordelijkheid heeft.

Daarnaast blijft de huidige regelgeving ten aanzien van de verkoop van corporatiewoningen, die onder meer dient om het belang van de volkshuisvesting te borgen, bestaan. Bij een voorgenomen verkoop aan een derde partij betekent dit dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich een oordeel zal vormen of aan de eisen die de regelgeving stelt wordt voldaan. De zienswijze van de huurdersvereniging wordt meegewogen in de beoordeling door de Aw. De negatieve zienswijze van de Huurdersvereniging Rheden op de verkoop van sommige complexen is mij bekend. Hoe dit oordeel zal uitpakken kan ik niet aangeven, de Aw is onafhankelijk in haar oordeelsvorming.

Vraag 3

Bent u van mening dat het belonen van actieve buurtbewoners met een vrijwilligersprijs en het roemen van hun betrokkenheid haaks staat op het negeren van hun zienswijze over de verkoop, te meer omdat dankzij deze buurtbewoners de buurt minder kwetsbaar is geworden en dit nu als argument wordt gebruikt om verkoop van hun woningen te rechtvaardigen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 3:

Laat ik voorop stellen dat ik de inzet en betrokkenheid van de bewoners waardeer, zeker wanneer dit bijdraagt aan het minder kwetsbaar worden van een buurt. Zonder te willen treden in de afweging en oordeelsvorming van de Aw in deze zaak, merk ik op dat de gemeente Rheden de argumentatie van de corporatie

overneemt en de aanwezigheid van particulier bezit in dit deel van de onderhavige wijk ook aanmerkt als een factor die bijdraagt aan het minder kwetsbaar zijn van die buurt. De tegenstelling die wordt gesuggereerd in de vraagstelling deel ik op voorhand niet: het feit dat de gemeente en corporatie een andere mening zijn toegedaan dan de huurdersvereniging betekent niet dat de visie van de huurdersvereniging wordt genegeerd. Gemeenten en corporatie kunnen goed kennis hebben genomen van de visie van de huurdersvereniging en toch, op grond van relevante argumenten, tot een andere afweging komen.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
14 augustus 2015

Kenmerk
2015-0000423204

Vraag 4

Hoe kwalificeert u de heroverweging van de gemeente Rheden, die zich in april 2014 nog uitsprak tegen de verkoop van sociale woningen aan de Dr. Van Voorthuijsenstraat 46-116 maar dat wijzigt in een positieve zienswijze, waardoor een integrale aanpak van versnipperd eigendom juist wordt bemoeilijkt (hetgeen de gemeente eerder als tegenargument gebruikte)? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

In algemene termen wil ik er op wijzen dat het belang van de volkshuisvesting niet een statische aangelegenheid is, maar dat situaties zich kunnen wijzigen waardoor eerdere zienswijzen van gemeente, huurdersvereniging of corporatie eveneens kunnen wijzigen. Voor het overige wacht ik het oordeel van de Aw in deze af.

Vraag 5

Hoe gaat u voorkomen dat de koper, een Brits beleggingsfonds, de huurprijzen van de woningen na een verhuizing fors optrekt of liberaliseert met gevolgen voor de betaalbaarheid voor huurders, wat een prioriteit is van uw beleid en van de gemeente? Welke gevolgen zal een verkoop van genoemde woningen hebben voor het passend toewijzen in de gemeenten Velp en Rheden?

Antwoord 5

Ook de nieuwe eigenaar is gehouden aan de eisen die de huurprijsregelgeving stelt. Liberalisatie van woningen is bij zittende huurders niet mogelijk. Woningen met voldoende punten op basis van het Woningwaarderingssysteem kunnen bij het afsluiten van een nieuw huurcontract eventueel worden verhuurd in het geliberaliseerde segment. Uit de zienswijze van de gemeente maak ik op dat de gemeente verwacht dat er een overschot van dit type woning zal ontstaan in de regionale sociale voorraad. Indien dit het geval is, dan zijn de gevolgen voor het passend toewijzen gering.

Vraag 6

Deelt u de mening dat er geen betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente Rheden verkocht moeten worden, gezien het uitgangspunt in de gemeentelijke Woonvisie dat het aantal sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties niet mag verminderen en de passage uit het Regeerakkoord dat de sociale woningvoorraad in stand moet blijven, alsmede gezien het belang van gemengde wijken? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6

Ik ben niet van mening dat de Woonvisie van de gemeente Rheden of het regeerakkoord verkoop van corporatiewoningen onmogelijk maakt. Zoals aangegeven constateert de gemeente dat er een overschot zal ontstaan aan het

onderhavige type woningen, en verder dat de opbrengsten van de verkoop door de corporatie in de voorraad zullen worden geïnvesteerd. Ook is er geen reden om aan te nemen dat er een negatief effect is op de gemengde samenstelling van de wijk. Het is niet gezegd dat de verkoop leidt tot huurders uit een andere inkomensklasse dan thans het geval is of, indien dat wel het geval is, dat dit niet juist zou bijdragen aan een grotere menging van inkomensgroepen.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
14 augustus 2015

Kenmerk
2015-0000423204

Vraag 7

Gaat u uw toestemming onthouden voor de verkoop van sociale huurwoningen, waar de huurdersorganisatie een negatieve zienswijze voor heeft afgegeven, mede gezien de voorgeschiedenis? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Zoals aangegeven in het antwoord op de vragen 1 en 8 is er nog geen aanvraag ontvangen. Als een aanvraag wordt ingediend zal de Aw dit als onafhankelijke toezichthouder zelfstandig beoordelen.