

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
WWI/ABC2009041146

Datum 9 juli 2009
Betreft Kamervragen 2009Z09897 met betrekking tot verkoop
corporatiewoningen aan huisjesmelkers

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op de op 28 mei jl. door het lid Depla (PvdA) ingezonden vragen over woningcorporaties die huurhuizen aan huisjesmelkers verkopen (kenmerk 2009Z09897).

1

Kent u de notitie «huisjesmelkers met verkochte corporatiewoningen» (mei 2009) van Wijksteunpunt Wonen Amsterdam?

Ja.

2

Is het waar dat bij de verkoop van huurwoningen van woningcorporaties het voorkomt dat de woningen niet verkocht worden aan bewoners maar aan huisjesmelkers?

Gezien bovengenoemde notitie lijkt dit in de praktijk inderdaad voor te komen.

3

Is het waar dat ook bij de verkoop van woningen door woningcorporatie Mitros in het Utrechtse Overvecht op deze manier ook woningen verkocht zijn aan een vastgoedeigenaar die de woningen heeft omgezet in kamerbewoning?

Vóór het jaar 2008 is het bij woningcorporatie Mitros incidenteel gebeurd dat een woning werd verkocht aan een natuurlijk persoon, die naar later bleek de woning vervolgens kamergewijs verhuurde. Navraag bij woningcorporatie Mitros levert geen bevestiging van een dergelijke verkoop in de wijk Overvecht op. Naar aanleiding van de geconstateerde verkoop aan een huisjesmelker heeft Mitros maatregelen genomen. Mitros heeft aangegeven uitvoerende makelaars uitvoerig te instrueren om bij verkoop van haar bezit zorgvuldig te handelen. In veel gevallen hanteert Mitros zelfbewoningclausules om bewoning door anderen dan de eigenaar tegen te gaan. Mitros heeft aangegeven dat zij de verkooptransacties van sociale huurwoningen in de jaren 2008 en 2009 heeft gecontroleerd. Er hebben 22 transacties plaatsgehad in die periode. In deze onderzochte transacties

is gebleken dat in alle gevallen de sociale huurwoning verkocht is aan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

4

Is het waar dat de bedoeling van de verkoop van huurwoningen was dat ze in het bezit zouden komen van eigenaar-bewoners?

Datum
9 juli 2009

Kenmerk
WWI/ABC2009041146

Woningcorporaties dienen op basis van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) voor de verkoop van huurwoningen mijn toestemming te verkrijgen, tenzij er sprake is van verkoop aan andere woningcorporaties of aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Incidenteel komt het voor dat corporaties woningen aan particuliere verhuurders of beleggers willen verkopen, bijvoorbeeld omdat zij daartoe een financiële noodzaak zien. Indien dit woningen onder de huurtoeslaggrens betreft sta ik dergelijke verkopen slechts bij hoge uitzondering toe. Onderdeel van de toets voor ik mijn toestemming verleen aan een dergelijke verkoop is onder meer een zienswijze van de huurdersorganisatie en de gemeente, een verklaring van sociaal verhuurgedrag van de koper, een bonafiditeitstoets en eventueel een Bibob-onderzoek naar de potentiële koper.

De meldingsplicht voor verkoop aan eigenaar-bewoners is in 2003 afgeschaft in het kader van het bevorderen van het eigen woningbezit en het verminderen van de administratieve lasten. Overigens dient een corporatie ook bij verkoop aan eigenaar-bewoners nog wel mijn toestemming te verkrijgen indien zij voor minder dan 90% van de marktwaarde van de woning wil verkopen. Bij verkopen aan natuurlijke personen die niet aan mij gemeld worden is het op grond van de regelgeving de bedoeling dat ze in bezit komen van eigenaar-bewoners.

De notaris dient er op toe te zien dat bij meldingsplichtige verkopen mijn toestemming is verkregen. Bij de controle van de jaarstukken van de corporaties controleert de accountant jaarlijks dat de regelgeving op het punt van verkopen is nageleefd en legt daarover een verklaring af.

5

Deelt u de mening dat woningcorporaties voldoende mogelijkheden hebben om zeker te stellen dat bij de verkoop van huurwoningen de woningen verkocht worden aan eigenaar-bewoners?

Ik verwacht van corporaties dat zij bij verkoop van woningen de betreffende regelgeving naleven en zich in dat kader ervan vergewissen dat de koper de woning als eigenaar-bewoner wil betrekken. Dit kan door het opnemen van een zelfbewoningsclausule als bij Mitros en de Amsterdamse corporatie Stadsgenoot. Ook kunnen corporaties door informatieuitwisseling of een check bij het Kadaster tegen gaan dat meerdere corporatiewoningen worden verworven door één persoon.

Ik ben van mening dat corporaties voldoende mogelijkheden hebben om zeker te stellen dat de woningen worden verkocht aan eigenaar-bewoners.

Ik heb geconstateerd dat ook de gemeente Amsterdam dit onderwerp al heeft opgepakt. De gemeente pakt huisjesmelkerij aan middels de acties van Bureau Zoeklicht en de handhaving op de Huisvestingsvergunning en illegale woningonttrekking. Verder kijkt de gemeente in samenwerking met de corporaties naar eventuele aanvullende maatregelen.

6

Bent u bereid bij het verlenen van toestemming voor de verkoop van huurwoningen als beding op te nemen dat de woningcorporatie

maatregelen neemt, zodat de huurwoningen ook daadwerkelijk in het bezit komt van eigenaar-bewoners?

Zoals hierboven aangegeven behoeft een corporatie op grond van het Bbsh geen toestemming om huurwoningen aan eigenaar-bewoners te verkopen. Ik kan hierbij dan ook geen nadere voorwaarden stellen. Ik constateer echter dat de corporaties die het betreft naar aanleiding van de genoemde notitie en andere signalen zelf bereid zijn maatregelen te nemen. Het verdient mijns inziens ook de voorkeur dat corporaties zelf maatregelen nemen indien de lokale praktijk daar om vraagt, aangezien ook de handhaving c.q. het starten van juridische procedures aan de lokale partijen is.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Datum
9 juli 2009

Kenmerk
WWI/ABC2009041146