

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

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt /
afdeling Corporaties

Turfmarkt 147
DEN HAAG
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Kenmerk
2014-0000115945

Uw kenmerk

Datum 12 maart 2014
Betreft 2014Z0331 Vragen van het lid Knops (CDA) over verkoop
van alle huurwoningen in Stuifzand

Hierbij doe ik u toekomen de antwoorden op de vragen van het lid Knops (CDA)
met kenmerk 2014Z03331 over de verkoop van alle huurwoningen in Stuifzand.
De vragen zijn op 20 februari 2014 ingezonden.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S. A. Blok

2014Z03331

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt /
afdeling Corporaties

Vragen van het lid Knops (CDA) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de verkoop van alle huurwoningen in Stuifzand (ingezonden 20 februari 2014).

Datum
12 maart 2014

Vraag 1

Bent u bekend met het plan tot de verkoop van alle sociale huurwoningen in Stuifzand door woningstichting Actium?

Kenmerk
2014-0000115945

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de visie van de betrokken gemeente dat het ongewenst is dat woningcorporaties, zonder afspraken met de gemeente vooraf, en in strijd van de gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken, dergelijke ingrijpende keuzes kunnen maken?

Antwoord 2

In MG 2013-02 staat dat het de bedoeling is dat gemeenten en corporaties, beide vanuit een weloverwogen beleidsvisie, (prestatie)afspraken maken over (o.a.) voornemens om huurwoningen voor uitponding aan te bieden onder andere voor verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Op die manier kunnen verkoopvoornemens van corporaties passen in een vooraf besproken en overeengekomen kader.

Twaalf van de 20 corporatiewoningen van Actium in Stuifzand zijn al meerdere jaren gelabeld voor verkoop. Zes van deze woningen zijn inmiddels verkocht, waarvan vier aan dorpsbewoners. Over de labeling voor verkoop van de overige acht corporatiewoningen in Stuifzand loopt sinds medio 2013 overleg tussen de gemeente Hoogeveen en woningcorporatie Actium. Men kan het echter niet eens worden.

In de meest recente Woonvisie van de gemeente is het uitgangspunt dat in alle kernen van Hoogeveen voldoende geschikte sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn en blijven. De lopende prestatieafspraken tussen de gemeente en Actium zien niet toe op dit specifieke onderwerp. Actium stelt dat er op het moment weinig vraag is naar huurwoningen in Stuifzand, maar wel naar goedkopere koopwoningen. Vandaar dat zij alle huurwoningen voor verkoop wil labelen. Actium is zich echter bewust van het feit dat het meebewegen met de vraag van de markt ook een flexibele houding van Actium vergt. Zij heeft aangegeven dat, indien de markt voor sociale huur in Stuifzand opeens sterk mocht aantrekken, het verkoopbeleid altijd herzien kan worden.

Vraag 3

Deelt u de gedachte dat de opstelling van woningcorporatie Actium strijdig is met de nieuwe regels voor verkoop van corporatiewoningen, zoals beschreven in de MG-circulaire "verkoop corporatiewoningen MG 2013-02"?

Antwoord 3

Die gedachte deel ik niet. In MG 2013-02 is een informatieverplichting opgenomen voor corporaties rond de verkoopvoornemens van corporatiewoningen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Corporaties moeten hun voornemens inzake dergelijke verkoop op 4-cijferig postcodeniveau aan de gemeente sturen.

Deze werkwijze is geïntroduceerd om, waar dat nodig is, het overleg tussen gemeenten en woningcorporaties hierover beter mogelijk te maken. De MG 2013-02 regelt echter niet in welke omstandigheden een voorgenomen verkoop al dan niet acceptabel is. Zo kan het met het oog op de concrete vraag die een corporatie ervaart, of vanwege een verantwoorde vastgoedexploitatie, wenselijk zijn dat een corporatie woningen verkoopt, waarmee tegelijkertijd potentiële kopers een kans wordt geboden een woning te kopen.

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt /
afdeling Corporaties

Datum
12 maart 2014

Kenmerk
2014-0000115945

Vraag 4

Bent u voornemens om in dit geval, en in vergelijkbare situaties, geen toestemming te verlenen voor de verkoop van sociale huurwoningen, of dit anderszins te voorkomen en om woningcorporaties te bewegen om met de betrokken gemeente(n) acceptabele (prestatie) afspraken te maken over de te verkopen huurwoningen?

Antwoord 4

Corporaties hoeven voor verkoop van corporatiewoningen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning geen toestemming vooraf te vragen, mits wordt voldaan aan voorwaarden gerelateerd aan de verkoopprijs. Dit is ook niet het geval onder MG 2013-02. Wel is het de bedoeling dat gemeenten en corporaties, beide vanuit een weloverwogen beleidsvisie, (prestatie)afspraken maken. Ik heb regelgeving in voorbereiding waarmee de rol van de gemeente versterkt wordt. In de Herzieningswet en de daarbij horende Novelle wordt geregeld dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid van de gemeente, op voorwaarde dat de gemeente haar beleid vooraf heeft vast gelegd. Dit kan ook gaan over het al dan niet verkopen van sociale huurwoningen. Ook dan blijft het overigens primair een zaak tussen corporatie en gemeente.

Vraag 5

Heeft u signalen dat meer corporaties op vergelijkbare manier sociale huurwoningen verkopen? Zo ja, noopt dat tot wijziging van beleid?

Antwoord 5

Er zijn meer corporaties die zich uit dorpen terug willen trekken. De SEV (Platform31) heeft in 2012 het onderzoek '*Terugtrekstrategieën van woningcorporaties*' uitgevoerd bij 14 woningcorporaties in krimpgebieden die zich terugtrekken of dit als een noodzaak voor de toekomst zien. Centraal in dit onderzoek stond de vraag hoe corporaties maatschappelijke en bedrijfseconomische belangen met elkaar kunnen verbinden. Het onderzoek laat zien dat het terugtrekken overwegend een financiële en vastgoedachtergrond heeft. Het onderzoek besteedt ook aandacht aan maatschappelijke effecten en geeft handvatten voor maatschappelijk verantwoord loslaten door corporaties.

In het algemeen is het van belang dat corporaties, naast aandacht voor hun maatschappelijke taak, oog hebben voor een efficiënte bedrijfsvoering. Verkoop van woningen kan daarin passen. In dit licht zie ik geen aanleiding tot bijstelling van het beleid.

Vraag 6

Deelt u de gedachte dat verkoop van alle sociale huurwoningen in een dorp zorgt voor bedreiging van de sociale structuur, de leefbaarheid en het verenigingsleven?

Antwoord 6

Nee, ik denk niet dat zo'n verkoop een dergelijke bedreiging hoeft te vormen. De uitkomsten van het bij antwoord 5 genoemde onderzoek wijzen hier op. De corporatie zegt bovendien met name aan dorpsbewoners te (willen) verkopen. Daarnaast kunnen natuurlijk ook kopers van buitenaf bijdragen aan de sociale structuur, de leefbaarheid en het verenigingsleven. Het is in het licht van de leefbaarheid vooral van belang dat leegstand van de woningen wordt voorkomen.

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt /
afdeling Corporaties

Datum
12 maart 2014

Kenmerk
2014-0000115945