

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2511EA Den Haag

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Wonen en Bouwen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2511EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2015-0000667100

Uw kenmerk
2015Z20890

Datum 27 november 2015
Betreft Vragen van de leden Bashir (SP), Jaobi en De Vries (beiden
PvdA), Koolmees (D66) Ronnes (CDA) en Van der Linde (VVD)
aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over aankoop van
Dekemahiem door Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsum

Hierbij zend ik u de antwoorden op de vragen van de leden Bashir (SP), Jacobi en
De Vries (beiden PvdA), Koolmees (D66) Ronnes (CDA) en Van der Linde (VVD)
aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over aankoop van Dekemahiem door
Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsum (ingezonden 6 november 2015).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2015Z20890

Vragen van de leden Bashir (SP), Jacobi en De Vries (beiden PvdA), Koolmees (D66) Ronnes (CDA) en Van der Linde (VVD) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over aankoop van Dekemahiem door Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsum (ingezonden 6 november 2015)

Vraag 1

Bent u bekend met het voornemen van woningcorporatie Elkien om over te gaan tot sloop van Dekemahiem, zoals de 24 betaalbare huurwoningen voor ouderen in de volksmond worden genoemd, zonder er iets voor terug te bouwen? 1)

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Begrijpt u met ons de meerwaarde van de woningen, niet alleen als beeldbepalende eigenschap van het dorp, maar ook bij het voorzien in een behoefte omdat de woningen geschikt zijn voor ouderen of starters?

Vraag 3

Wat is uw reactie op het feit dat tweederde van alle huishoudens in Jirnsum niet wil dat de woningen verdwijnen? 2) Bent u van mening dat de bewoners van de genoemde 24 woningen net het verschil kunnen maken in het behoud van voorzieningen in de dorp en daarmee de leefbaarheid?

Antwoord vraag 2 en 3

In ons volkshuisvestelijk stelsel is het primair aan de gemeente om het lokale volkshuisvestingsbeleid te bepalen binnen de vigerende rijkskaders. Afwegingen of bijvoorbeeld bepaalde woningen moeten worden behouden, dienen op lokaal niveau plaats te vinden. Als minister is het niet mijn plaats om daar een oordeel over te hebben.

Vraag 4

Kunt u onderbouwen waarom er een toets door de Inspectie voor de Leefomgeving en Transport (ILT) nodig is indien de woningen aan de Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsum verkocht worden? Waarom ziet u in dit specifieke geval de verkoop niet als verkoop aan een coöperatie waarbij de woningen binnen het stelsel blijven en dat daarom er geen toets nodig is? Kunt u ook de gevraagde waarderingsmethode voor de woningen onderbouwen aangezien Elkien de woningen wil slopen, niet wil herbouwen en de grond ook niet als bouwgrond aan derden wil aanbieden?

Antwoord vraag 4

Verkopen dienen aan de regels te voldoen die in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) zijn neergelegd. De beoordeling en afhandeling vindt plaats door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) waaraan de taak is gemandateerd om in concrete gevallen te toetsen aan de wet en het Btiv. Zo ook in dit geval. In de verkoopregels wordt onderscheid gemaakt tussen

verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning, verkoop aan toegelaten instellingen en verkoop aan derden. Omdat de leden van de Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsom de woningen niet individueel voor eigen bewoning kopen en de vereniging geen toegelaten instelling is -en de woningen daarmee niet binnen het corporatiestelsel blijven- zijn de verkoopvoorwaarden voor verkopen aan derden van toepassing. Voor verkopen aan derden is op basis van de verkoopregels de toestemming van de minister nodig, in casu de toezichthouder.

Bij verkoop aan derden geldt voor deze woningen dat ten minste de marktwaarde betaald dient te worden. De waardebepaling kan geschieden op basis van de meest recente WOZ-beschikking of door de woningen te laten taxeren. Bij het complex in Jirnsom gaat het om zogenaamde opknappwoningen. Het Btiv biedt in zo een situatie de mogelijkheid te kiezen voor een residuele taxatie. Daarbij kan gewaardeerd worden op de waarde van de woningen in gerenoveerde staat, verminderd met de renovatiekosten. Een dergelijke waarderingsmethode kan leiden tot een zeer lage prijs bij bijvoorbeeld transformatie. De mogelijkheid van een residuele taxatie is onderzocht door Elkien. Om deze uit te voeren heeft Elkien uitstel gevraagd van de beslissing van de Aw. Omdat de route van een residuele taxatie uiteindelijk niets opleverde -en in het ingediende verzoek niet voldaan werd aan de minimale waarde die het Btiv voor dit soort verkopen stelt (marktwaarde vrij van verhuur en gebruik)- is uiteindelijk op 25 oktober negatief beslist.

Vraag 5

Indien u van mening bent dat bij de verkoop een toets nodig is, bent u het dan met ons eens dat de aanvraag vóór de verandering van de regel is ingediend en dat daarom de aanvraag volgens de oude regels behandeld dient te worden? Zo niet, waarom niet?

Antwoord vraag 5

De Aw dient een verkoopverzoek te toetsen op de vigerende regelgeving. De Aw heeft op 21 mei 2015 een goedkeuringsverzoek voor de verkoop van de woningen ontvangen van Elkien. De beslistermijn is opgeschort omdat noodzakelijke informatie ontbrak. Na ontvangst van die informatie is het verzoek verder in behandeling genomen. Op dat moment was de herziene Woningwet reeds in werking getreden en kon geen beroep meer gedaan worden op het inmiddels ingetrokken Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). Daarmee golden ook de voorwaarden en termijnen van het Btiv. Ik merk overigens op dat ook onder de oude regelgeving het besluit negatief zou zijn geweest.

Vraag 6

Waarom hebben de bewoners zo lang moeten wachten op een reactie van de ILT? Bent u bereid om de Autoriteit woningcorporaties te vragen om voortaan sneller te reageren op dergelijke burgerinitiatieven?

Antwoord vraag 6

Het Btiv kent een beslistermijn van 12 weken, die ingaat vanaf het moment dat een verzoek tot goedkeuring van de woningbouwcorporatie is ontvangen. De

ILT/Autoriteit woningcorporatie richt zich volgens dit wettelijk kader alleen op de corporatie. Gegeven de opschorting door het ontbreken van noodzakelijke informatie en het door Elkien aangevraagde uitstel om de residuele taxatie te laten uitvoeren, is de termijn van twaalf weken niet overschreden. Gezien deze casus en de zelfstandige positie van de Aw, zie ik geen reden om de Aw te vragen een kortere termijn te hanteren. Verkoopverzoeken, ook als deze van burgerinitiatieven komen, dienen zorgvuldig te worden beoordeeld, onder meer ter voorkoming van weglek van maatschappelijk verbonden vermogen.

- 1) <http://www.lc.nl/friesland/jirnsom-vecht-tegen-sloop-dekemahiem-17146303.html>
- 2) <http://www.jirnsom.com/overhandiging-handtekeningen/>