

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
2022-0000002109

Uw kenmerk
2021Z21720

Datum 31 januari 2022
Betreft beantwoording Kamervragen over bericht dat rechter
beslissingen van minister als redelijk kort door de bocht
beoordeelt

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Beckerman (SP) over het bericht 'Rechter: de beslissingen van de minister zijn redelijk kort door de bocht' (ingezonden op 26 november 2021, kenmerk 2021Z21720).

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

2021Z21720

Vraag 1

Kent u de volgende uitspraak 'huurdersbelang is voor ons geen toetsingscriterium' gedaan door een jurist van de Autoriteit Woningcorporaties in de Nieuwe Utrechtse Krant van 24 november jongstleden? 1)

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat Mitros zegt dat ze het volkshuisvestelijk belang dient door woningen te verkopen?

Antwoord

Het is aan lokale partijen - gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen - om in overleg te bepalen wat de omvang, spreiding over wijken en buurten en samenstelling van de sociale woningvoorraad moet zijn. Daarover kunnen prestatieafspraken worden gemaakt, waarbij ook afspraken gemaakt kunnen worden over verkoop van delen van deze voorraad. De regels van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) vereisen dat bij verkoop van sociale huurwoningen aan derden (beleggers) de gemeente een zienswijze geeft en, afhankelijk of het om blijvend gereguleerde woningen gaat, ook de huurdersorganisatie van de corporatie. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft geconstateerd dat zowel de gemeente als de huurdersorganisatie van Mitros een positieve zienswijze hebben gegeven. Op basis hiervan concludeer ik dat de lokale partijen de verkoop in het belang van de volkshuisvesting achten.

Vraag 3

Wat vindt u ervan dat de rechter zegt dat de beslissingen van de minister redelijk kort door de bocht zijn?

Antwoord

Ik kan niet treden in het oordeel van de rechter.

Vraag 4

Deelt u de mening dat met de verkoop van woningen door een woningcorporatie aan een belegger het volkshuisvestelijk belang niet gediend wordt? Zo ja, kunt u uw antwoord nader toelichten en daarin meenemen hoe u daartegen zult optreden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ik zie geen generiek bezwaar tegen de verkoop van woningen aan beleggers door woningcorporaties. Zoals hiervoor al aangegeven moet de verkoop wel passen binnen het lokale volkshuisvestingsbeleid en zijn besproken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Met de verkoop van woningen verkrijgen corporaties

financiële middelen om hun opgaven te kunnen realiseren. De aan beleggers verkochte woningen kunnen een ander segment van de woningmarkt bedienen.

Vraag 5

Waarom is het huurdersbelang geen toetsingscriterium?

Antwoord

Er is een verschil in het volkshuisvestelijk belang, het algemeen huurdersbelang en het individuele huurdersbelang. Bij het volkshuisvestelijk belang en het algemeen huurdersbelang gaat het niet alleen om de belangen van de zittende huurders, maar ook om die van woningzoekenden en anderen belanghebbenden. Het klopt dat het individuele huurdersbelang geen toetsingscriterium is bij de beoordeling van een aanvraag voor verkoop bij de Aw, juist omdat het individuele belang niet gelijk op hoeft te zijn aan het algemene huurdersbelang en het laatste voorrang dient te hebben.

Het algemene huurdersbelang kan, zoals hiervoor al aangegeven, door de huurdersorganisatie worden ingebracht bij het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeente en de corporaties. Verder heeft de huurdersorganisatie het recht om bij de verkoop van blijvend gereguleerde woningen een zienswijze te geven. Deze wordt meegenomen in het besluit van de Aw.

Ik wijs er daarbij verder op dat het individuele belang van de huurders waarvan de woning wordt verkocht is gediend met het feit dat het bestaande huurcontract van kracht blijft, met de daarbij behorende huur(prijs)bescherming.

Vraag 6

In welke toezichtskaders dan wel toetsingskaders van de Autoriteit Woningcorporaties is het huurdersbelang wel een (toetsings)criterium?

Antwoord

In brede zin praten huurders mee over het beleid van de corporatie via de prestatieafspraken. Daarnaast hebben huurdersorganisaties instemmingsrecht bij fusies en bij het aangaan van verbindingen. Huurdersbelangen worden ook meegewogen bij verschillende goedkeuringsverzoeken waarbij huurdersorganisaties een zienswijze kunnen indienen, zoals bij een nieuwe toelating, het scheiden of splitsen van de woningcorporatie en bij woningmarktregiovorming. Bij het verkopen van corporatiebezit wordt de zienswijze meegewogen zoals opgenomen in artikel 23 lid 1 onder d, Btiv.

Vraag 7

Klopt het dat de Autoriteit Woningcorporaties niet toetst op de juistheid van zienswijzen en alleen maar toetst op de aanwezigheid daarvan? Zo ja, kunt u uw antwoord nader toelichten en daarin meenemen hoe u daartegen zult optreden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Nee, dit klopt niet. De Aw toetst of de zienswijzen in lijn zijn met de prestatieafspraken.

Vraag 8

Wie controleert de zienswijzen dan wel? Deelt u de mening dat indien niemand die zienswijzen controleert de huurdersbelangen nooit worden afgewogen? Zo ja, kunt u uw antwoord nader toelichten en daarin meenemen hoe u daartegen zult optreden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor het antwoord op vraag 7.

Vraag 9

Was het huurdersbelang in het verleden wel een toetsingscriterium in het houden van toezicht? Zo ja, per wanneer is dit criterium afgeschaft en waarom is dit criterium afgeschaft?

Antwoord

Zie hiervoor het antwoord op vraag 6.

Vraag 10

Onderschrijft u de verbazing die men heeft dat het huurdersbelang geen toetsingscriterium is? Zo ja, welke stappen gaat u ondernemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor het antwoord op vraag 5.

Vraag 11

Is de Autoriteit Woningcorporaties voor huurders makkelijk toegankelijk? Zo ja, kunt u dat nader toelichten? Zo nee, hoe gaat u deze toegankelijkheid verbeteren?

Antwoord

Huurders kunnen in contact komen met de Aw via het klantcontactcentrum van de ILT/Aw. De Aw heeft echter geen rol bij klachten van huurders over hun corporatie of andere huurders. Daarvoor hebben corporaties veelal een eigen klachtenprocedure en/of kunnen huurders contact opnemen met de Huurcommissie.

Vraag 12

Hoe kan het zo zijn dat de Autoriteit Woningcorporaties in haar toezicht op woningcorporaties de huurdersbelangen niet meeneemt?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vragen 5 en 6.

Vraag 13

Deelt u de mening dat huurdersbelangen wel een toetsingscriterium zou moeten zijn? Zo ja, kunt u aangeven per wanneer u daarvoor maatregelen neemt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 5 en 6.

Vraag 14

Heeft de Autoriteit Woningcorporaties u ooit verzocht om huurdersbelangen in het wettelijk kader om toezicht te kunnen houden dan wel in de wettelijke toetsingsinstrumenten mee te nemen? Zo ja, wanneer is dat geweest en wat heeft u met dat verzoek gedaan? Zo nee, wie houdt sinds de oprichting van de Autoriteit Woningcorporaties wel toezicht op de huurdersbelangen en hoe wordt dit toezicht dan eventueel veranderd in nieuw beleid?

Antwoord

Zie hiervoor het antwoord op vraag 6.

Vraag 15

Heeft u ooit de Autoriteit Woningcorporaties verzocht om huurdersbelangen mee te nemen in haar toezicht op woningcorporaties? Zo ja, wanneer was dat en wat is er met uw verzoek gedaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 5 en 6.

Vraag 16

Heeft u ooit de Autoriteit Woningcorporaties verzocht om de zienswijzen op feitelijkheden te controleren i.p.v. alleen de aanwezigheid daarvan te controleren? Zo ja, wanneer was dat en wat is er met uw verzoek gedaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor het antwoord op vraag 7.

Vraag 17

Zijn er zaken bij u bekend waarin huurdersbelangen nog meer niet zijn meegenomen? Zo ja, welke zijn dat?

Antwoord

Nee.

.

Vraag 18

Kunt u laten nagaan wanneer huurdersbelangen wel hadden moeten worden meegenomen? Zo ja, kunt u de Kamer op de kortst mogelijke termijn daarover informeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Nee, gelet op hetgeen ik heb aangegeven in mijn eerdere antwoorden zie ik daarvoor geen aanleiding.

Vraag 19

Kunt u in retrospectief aangeven dat de belangen van de huurders uit de Tweebosbuurt geschaad zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo ja, had de Autoriteit Woningcorporaties zelfstandig moeten ingrijpen bij saneringscorporatie Vestia? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De aanpak van de Tweebosbuurt berust op een democratisch genomen besluit van de gemeenteraad van Rotterdam. Naar oordeel van de gemeente Rotterdam draagt de sloop en vervangende nieuwbouw in de Tweebosbuurt bij aan het bredere volkshuisvestelijke belang in de gemeente en in Rotterdam-Zuid in het bijzonder, en sluit dit aan bij de demografische ontwikkelingen die om een gevarieerdere woningvoorraad vragen. De verbetering van de leefbaarheid is daarbij een belangrijke doelstelling.

De herstructurering van een buurt heeft een grote impact op alle betrokkenen, met name op de bewoners. Bij een ingrijpende operatie, waarin woningen worden gesloopt en nieuwe woningen worden teruggebouwd, moeten vanzelfsprekend de belangen van de bestaande bewoners goed worden meegewogen. Daarom zijn er wettelijke regels hoe een verhuurder in zo'n situatie moet handelen, bijvoorbeeld het aanbieden van vervangende woningen en een verhuiskostenvergoeding. In antwoorden op eerdere vragen over de Tweebosbuurt (kamerstukken 2021D32181 en 2021D36894) is gewezen op de waarborgen voor de belangen van huurders die er bestaan in wet- en regelgeving en de mogelijkheid voor huurders om de Huurcommissie en rechter te laten beoordelen of de relevante regelgeving is nageleefd. Een deel van de bewoners heeft ook gebruik gemaakt van deze mogelijkheden. Gegeven deze waarborgen is ingrijpen door de Autoriteit woningcorporaties niet aan de orde.

Vraag 20

Horen huurdersbelangen in uw optiek bij het integraal toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties? Zo ja, kunt u dat nader specificeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

In het integraal toezicht weegt de Aw primair het volkshuisvestelijk belang. Dat kan samenlopen met het huurdersbelang, maar er zijn ook situaties denkbaar waarbij volkshuisvestelijk belang en huurdersbelang (met name dat van zittende huurders) uiteenlopen, zoals ook in mijn eerdere antwoorden toegelicht.

Vraag 21

Is het huurdersbelang ooit ter sprake gekomen in een evaluatie van de Autoriteit Woningcorporaties? Zo ja, wanneer is dat geweest en wat was de strekking van deze evaluatie met betrekking tot het huurdersbelang? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Mijn voorganger heeft in 2018 de Woningwet laten evalueren. In deze evaluatie is ook het huurdersbelang aan de orde gekomen. Een van de hoofddoelen van de huidige Woningwet 2015 is namelijk de versterking van de positie van huurdersorganisaties en gemeenten ten opzichte van corporaties. Deze partijen leggen gezamenlijk in de prestatieafspraken de inzet van de corporaties aan de

lokale volkshuisvesting vast. Uit deze evaluatie blijkt dat de huidige wet (uit 2015) in de basis voldoende functioneert.

Het extern toezicht door de Autoriteit woningcorporaties is in 2018 door ABDTopconsult geëvalueerd, als onderdeel van de algehele evaluatie van de herziene Woningwet. In de evaluatie is huurdersbelang niet als aandachtspunt naar voren gekomen.

Vraag 22

Deelt u de mening dat met de oprichting van de Autoriteit Woningcorporaties voorbij gegaan is aan het huurdersbelang? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen om het belang van huurders wel te waarborgen in de toezicht op de woningcorporaties? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Nee, deze mening deel ik niet.

Vraag 23

Botst de verkoop van woningen door een woningcorporatie niet met het toetsingskader van de Autoriteit Woningcorporaties inzake de bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen? Zo ja, welke stappen gaat u daartegen ondernemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Met de verkoop van woningen aan derden (beleggers), waarbij de regels voorschrijven dat dit tegen marktwaarde moet gebeuren, verkrijgen corporaties financiële middelen. Deze kunnen zij inzetten voor het realiseren van hun opgaven, zoals de nieuwbouw van sociale huurwoningen en verduurzaming. Door de verkoop van woningen aan derden lekt er dus geen maatschappelijk vermogen weg.

Vraag 24

Deelt u de mening dat na verkoop van woningen door een woningcorporatie aan een belegger de huurprijs niet significant mag stijgen? Zo ja, welke stappen gaat u ondernemen om de enorme huurstijgingen tegen te gaan?

Antwoord

De nieuwe verhuurder is gehouden aan de huurprijsregelgeving. Binnen de mogelijkheden die deze regelgeving biedt kan de verhuurder de huurprijzen verhogen. Met de verkoop van woningen door een corporatie aan een belegger verandert de huurprijsbescherming van de zittende huurders niet. Wanneer er sprake is van een gereguleerd huurcontract dan kan de jaarlijkse huurstijging niet hoger zijn dan het wettelijk maximum.

Vraag 25

Is het waar dat huurdersbelangen geen toetsingscriterium is? Zo ja, kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 5.

Vraag 26

Klopt het dat huurdersbelangen vóór de oprichting van de Autoriteit Woningcorporaties wel onder toezicht stond van het ministerie van Binnenlandse Zaken? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

De verkoop van woningen door corporaties aan beleggers was ook voor de instelling van de Autoriteit woningcorporaties in 2015 onderhevig aan de goedkeuring van de minister. De daarbij geldende regels waren tot 30 juli 2015 vastgelegd in circulaire, laatstelijk MG 2013-02. De regels in de circulaire maakten evenals nu een onderscheid tussen blijvend gereguleerde woningen en potentieel te liberaliseren woningen. Bij de verkoop van blijvend gereguleerde woningen waren ook toen de zienswijzen van gemeente en van de huurders(organisatie) verplicht. Deze zienswijzen moesten in beginsel positief zijn. Bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen was enkel de zienswijze van de gemeente verplicht die, net als nu, in beginsel positief moest zijn. Verder gold, net als nu het geval is, de eis dat de potentiële koper van blijvend gereguleerde woningen die werden verkocht in verhuurde staat een verklaring moest ondertekenen omtrent sociaal verhuurbedrag.

Vraag 27

Vindt u dat, gezien de zelfstandige bevoegdheid van de Autoriteit Woningcorporaties, deze autoriteit deze bevoegdheid mag of moet gebruiken als huurdersbelangen geschaad worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

De Aw kan onafhankelijk toezicht uitoefenen binnen de kaders van de Woningwet. Dat omvat ook het meewegen van de belangen van huurders(organisaties) voor zover deze door de regelgeving rechten zijn toegekend.

Vraag 28

Hoe vaak heeft de Autoriteit Woningcorporaties gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om zelfstandig in te grijpen als huurdersbelangen worden geschaad?

Antwoord

Er worden geen gegevens bijgehouden over het aantal gevallen waarin de zienswijze van de huurdersorganisatie voor de Aw aanleiding is geweest om een voorgenomen besluit van een woningcorporatie tegen te houden.

Vraag 29

Vindt u het ook onwenselijk dat de Autoriteit Woningcorporaties een bondgenoot is van de woningcorporatie in haar poging om woningen aan een belegger te verkopen? Zo ja, wat gaat u doen om deze onwenselijkheid tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De Aw is de onafhankelijke toezichthouder op woningcorporaties. Wanneer de Aw een verkoop goedkeurt betekent dit niet dat de Aw de bondgenoot is van de corporatie, maar dat de Aw heeft geconstateerd dat is voldaan aan de voorwaarden die de regelgeving stelt en de daarbij voorgeschreven zienswijzen heeft gewogen.

Vraag 30

Kan het zo zijn dat de huurdersbelangen één of meerdere malen geschaad zijn nu duidelijk is dat het huurdersbelang geen toetsingscriterium is? Zo ja, wanneer is dat geweest? Zo nee, kunt u dat nader toelichten?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 5 en 6.

Vraag 31

Had de Autoriteit Woningcorporaties naar uw mening u moeten adviseren om de huurdersbelangen wel te laten meenemen in het toetsings- of toezichtskader? Zo ja, waarom is dat niet gebeurd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Nee, het huidige stelsel voldoet naar mijn mening.

Vraag 32

Waarom zijn in de laatste evaluatie op de Autoriteit Woningcorporaties de huurdersbelangen en de controle op de zienswijzen niet meegenomen?

Antwoord

Zie hiervoor het antwoord op vraag 21.

Vraag 33

Zult u in de nieuwe evaluatie op de Autoriteit Woningcorporaties het huurdersbelang en de controle op de zienswijzen wel verplicht laten opnemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 21.

Vraag 34

Op welke manier is de volkshuisvesting gebaat bij de verkoop van woningen door een woningcorporatie aan een belegger?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 35

Deelt u de mening dat de verkoop van woningen aan een belegger/investeerder aan banden gelegd moet worden? Zo ja, welke stappen gaat u daartegen ondernemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 36

Is de Autoriteit Woningcorporaties als adviseur van de minister inzake beleidsregels met betrekking tot het huurdersbelang dan wel de controle op de zienswijzen tekortgeschoten? Zo ja, hoe draagt u er zorg voor dat herhaling voorkomen wordt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De Aw is geen adviseur van de minister, maar een onafhankelijk toezichthouder. Verder verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 6 en 7.

Vraag 37

Kunt u de Kamer informeren welk mandaat de Autoriteit Woningcorporaties heeft om huurdersbelangen mee te nemen in haar toezicht op de woningcorporaties?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 6.

Vraag 38

Kunt u de Kamer informeren welk mandaat de Autoriteit Woningcorporaties heeft om zienswijzen te controleren?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 39

Is het huurdersbelang bij de oprichting van de Autoriteit Woningcorporaties bewust niet als toetsingscriterium opgenomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 5 en 26.

Vraag 40

Is de controle op de zienswijzen bij de oprichting van de Autoriteit Woningcorporaties bewust niet in haar controlefunctie opgenomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 5 en 26.

Vraag 41

Hoe draagt u er zorg voor dat na verkoop van woningen door woningcorporaties aan een belegger de huurprijzen niet significant stijgen?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 24.

Vraag 42

Hoe controleert de Autoriteit Woningcorporaties dat huurprijzen niet significant stijgen als woningcorporaties gebruik maken van de regeling vermindering verhuurderheffing?

Antwoord

De regeling vermindering verhuurderheffing ziet toe op eisen die gelden voor het investeringsproject dat tot bedoelde heffingsvermindering aanleiding geeft. Dit gaat bijvoorbeeld over de aanvangshuur van een dergelijk project. De regeling gaat echter niet over de huurprijsregulering voor de hele portefeuille. Daar gaan andere regels over.

Corporaties zijn op instellingniveau gebonden aan de regelgeving over maximale huursomstijging. Daarop houdt de Aw toezicht. Waar het om huurprijstijgingen van individuele woningen gaat, kan de huurder een procedure bij de Huurcommissie starten, indien men van mening is dat de corporatie zich niet aan de regelgeving houdt.

Vraag 43

Hoe kan het zo zijn dat op de website van de Inspectie Leefomgeving en Transport wel gesproken wordt over schade aan huurdersbelangen bij verkoop van woningen door een woningcorporatie? 2)

Antwoord

Schade aan huurdersbelangen is bijvoorbeeld mogelijk indien de corporatie bij haar voorgenomen besluit tot verkoop zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven over de zienswijze van de huurdersorganisatie.

Vraag 44

Is gezien het bovenstaande bij vraag 43 het huurdersbelang nu wel of geen toetsingscriterium? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 5 en 7.

Vraag 45

Is er nu sprake van een conflicterende situatie waarin de Inspectie Leefomgeving en Transport het een en de Autoriteit Woningcorporaties het ander zegt? Zo ja, welke maatregelen zult u treffen om deze conflicterende situatie op te lossen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Nee, er is geen sprake van een conflicterende situatie.

Vraag 46

Kan er bij sloop van sociale huurwoningen waar huurwoningen in de geliberaliseerde sector voor terugkomen sprake zijn van schade aan huurdersbelangen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

De sloop van corporatiewoningen moet passen binnen het lokale volkshuisvestingsbeleid. De lokale partijen - gemeente, corporatie en huurdersorganisatie - kunnen hierover prestatieafspraken maken. Voor zittende huurders kan de sloop van hun woning belastend zijn, omdat zij hun vertrouwde huis en omgeving moeten verlaten.

Vraag 47

Kunt u de toezegging doen dat u zult onderzoeken op welke manieren huurdersbelangen door de Autoriteit Woningcorporaties beter beschermd kunnen worden? Zo ja, kunt u de Kamer dit onderzoek binnen zes maanden toesturen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ik zie, gegeven mijn eerdere antwoorden, geen reden voor een dergelijk onderzoek.

Vraag 48

Kunt u deze vragen apart beantwoorden en niet clusteren alstublieft?

Antwoord

Ja.