

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 284

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 15 november 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 22 september 2016 inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het wijzigen van de voorschriften omtrent het vervreemden van geliberaliseerde en te liberaliseren woongelegenheden door toegelaten instellingen (Kamerstuk 32 847, nr. 280).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 14 november 2016. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Vraag 1

Wat is de rol van huurdersorganisaties in het kader van het vervreemden van te liberaliseren woningen? Verandert deze rol in voorliggend ontwerpbesluit? Zo ja, hoe?

Antwoord

In het voorliggende ontwerpbesluit is de rol van huurdersorganisaties niet gewijzigd in het kader van het vervreemden van geliberaliseerde woningen en potentieel te liberaliseren woningen. In beide gevallen is een zienswijze van huurdersorganisaties niet verplicht.

Huurdersorganisaties worden wel betrokken bij de verkoop van huurwoningen op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet). Op grond van de Overlegwet moet een huurdersorganisatie altijd betrokken worden bij vervreemding van huurwoningen. In artikel 3, tweede lid, sub b, is het recht op informatie voor huurdersorganisaties ten aanzien van het vervreemden van woningen geregeld. Artikel 5 van de Overlegwet geeft de huurdersorganisatie gekwalificeerd adviesrecht, dat wil zeggen dat de verhuurder de huurdersorganisatie ten minste zes weken van tevoren op de hoogte moet stellen van een verkoop en de huurdersorganisatie in de gelegenheid moet stellen daar een advies op te geven en, indien gewenst, met hen daarover in overleg moet treden. De verhuurder moet vervolgens indien hij het advies niet (geheel) opvolgt binnen veertien dagen na het ontvangen ervan de redenen daarvoor geven. Verder geldt dat corporaties jaarlijks verplicht zijn een bod uit te brengen met voorgenomen werkzaamheden, inclusief de voorgenomen verkopen. Op basis hiervan worden met gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt, waaronder het aantal te verkopen woningen.

Vraag 2

Blijft in alle gevallen van verkoop van sociale huurwoningen de zienswijze van huurdersorganisaties verplicht? Zo nee, waarom wordt afgeweken van de wens van de Kamer?

Antwoord

Voor blijvend gereguleerde huurwoningen, zijnde huurwoningen met een WWS-puntenaantal t/m 145 punten, blijft bij verkoop de zienswijze van huurdersorganisaties verplicht.

Vraag 3

Hoeveel huurwoningen in bezit van woningcorporaties zijn geliberaliseerd en voor hoeveel van deze geliberaliseerde huurwoningen bestaan verkoopplannen?

Antwoord

Er zijn in 2016 ca. 70.000 corporatiewoningen met een geliberaliseerd contract (bron: Huurenquête 2016). Het is niet bekend voor hoeveel van deze geliberaliseerde woningen verkoopplannen bestaan.

Vraag 4

Hoeveel sociale huurwoningen komen in potentie voor liberalisatie in aanmerking?

Vraag 5

Hoeveel sociale huurwoningen zijn te liberaliseren en zullen verkocht worden vanwege het voorliggende ontwerpbesluit? En hoeveel huurwoningen zullen naar schatting in totaal verkocht worden?

Antwoord op vraag 4 en 5

Uit de laatste prognoses (dpi) valt op te maken dat corporaties voornemens zijn om tussen 2016 en 2020 in totaal ruim 80.000 woningen te verkopen. Er is geen nadere uitsplitsing naar de voorgenomen verkopen van potentieel te liberaliseren woningen. Het merendeel van de voornemens betreft de verkoop van woningen aan eigen bewoners en aan andere corporaties. Corporaties zijn voornemens om circa 3.000 woningen in diezelfde periode aan beleggers te verkopen.

Van de 2,1 miljoen gereguleerde woningen van corporaties vallen er 1,1 miljoen in de categorie potentieel te liberaliseren (bron: Huurenquête 2016). Deze woningen hebben een WWS-puntenaantal van meer dan 145 punten. Het is niet bekend hoeveel woningen op grond van de voorgestelde procedure uit het ontwerpbesluit zullen worden verkocht. Jaarlijks dient de corporatie een bod uit te brengen met voorgenomen werkzaamheden, inclusief verkopen. Hierover kunnen vervolgens concrete prestatieafspraken worden gemaakt. Gemeenten geven met de prestatieafspraken daarmee vooraf een zienswijze op de voorgenomen verkopen. Het hangt af van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen die door corporatie, gemeente en huurdersorganisatie worden overeengekomen hoeveel en welke woningen worden verkocht. Indien er een geschil is tussen de partijen die het maken van prestatieafspraken in de weg staat, kan dat worden voorgelegd aan een onafhankelijke adviescommissie. Op basis van dit advies zal ik in het geschil een uitspraak doen. De huidige corporatievoorraad bestaat voor ruim 40% uit eengezinswoningen, terwijl de doelgroep voor 80% bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens¹. De voorraad sluit dus niet overal goed aan op de doelgroep. Door integraal afspraken te maken over verkopen van dure voorraad en toevoeging van nieuwe woningen voor de doelgroep, wordt de voorraad passend gemaakt.

Vraag 6

Hoeveel goedkope en betaalbare huurwoningen zijn er minder gebouwd vanwege de verhuurderheffing?

Vraag 7

Voor hoeveel euro is er minder geïnvesteerd door woningcorporaties door de verhuurderheffing?

Antwoord op vraag 6 en 7

Uit de evaluatie van de verhuurderheffing blijkt dat de investeringen in de afgelopen jaren zijn afgenomen, maar dat dit niet uitsluitend een direct effect van de verhuurderheffing is. De financiële positie van de corporatiesector is in dezelfde jaren verbeterd. Als gekeken wordt naar de categorieën van investeringen dan zijn het vooral investeringen in niet-DAEB-bezit die in de periode 2011–2014 afnemen, met circa 70%. Voor deze categorie geldt de verhuurderheffing niet. Voor de afname van DAEB-investeringen in nieuwbouw geldt dat hier verwacht mag worden dat ook de economische crisis een rol heeft gespeeld; de investeringen in woningverbetering bleven namelijk wel op peil. Uit de voornemens van de corporaties voor nieuwbouw blijkt dat de sector de komende jaren een

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 224

fors groter aandeel goedkope en betaalbare nieuwbouw wil realiseren. De gemiddelde jaarlijkse productie ligt volgens de prognose opgenomen in het rapport «Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015–2019»² in 2015 t/m 2019 met 18.900 woningen 1.000 hoger dan de realisatie 2014. Het aandeel van deze huurwoningen dat wordt gerealiseerd in het DAEB-segment bedroeg in 2013 88%, in 2014 90,1% en loopt op naar 94% in 2015–2019. Hierin komt de focus op de kerntaak, zoals vastgelegd in de nieuwe Woningwet, tot uitdrukking. De corporaties hebben deze voornemens gemaakt, tegen de achtergrond van de verhuurderheffing.

Gezien de complexiteit aan factoren, is het daarom niet mogelijk om aan te geven hoeveel goedkope huurwoningen niet zijn gebouwd als gevolg van de verhuurderheffing. De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties, die in juni is gepubliceerd, laat ook zien dat de sector aanzienlijke ruimte heeft voor additionele investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en huurmatiging.

Vraag 8

Hoeveel geld hebben toegelaten instellingen in de afgelopen zes jaar geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?

Antwoord

In onderstaande tabel zijn voor de jaren 2009–2014 de investeringen van corporaties in nieuwbouwhuurwoningen vermeld.³

Tabel. Investerings nieuwbouw huurwoningen door corporaties.

jaar	Investerings (mld. euro's)
2009	5,3
2010	5,2
2011	5,2
2012	4,9
2013	4,8
2014	2,9
Prognose 2015–2019	3,0

Vraag 9

Wat zijn de afgelopen zes jaar de opbrengsten voor woningcorporaties geweest van de verkoop van geliberaliseerde huurwoningen? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?

Vraag 10

Wat zijn de afgelopen zes jaar de opbrengsten voor woningcorporaties geweest van de verkoop van te liberaliseren huurwoningen? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?

Antwoord op vraag 9 en 10

Er zijn geen gegevens over de opbrengst van verkopen aan beleggers van potentieel te liberaliseren en reeds geliberaliseerde woningen. In de verantwoordingsinformatie wordt dergelijk specifiek onderscheid van verkopen naar woningkwaliteit (geliberaliseerd en potentieel te liberali-

² Kamerstuk 29 453, nr. 421; bijlage: «Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015–2019»

³ Kamerstuk 29 453, nr. 421; bijlage: «Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015–2019»

seren) met bijbehorende kasstromen niet gemaakt. Wel is bekend dat corporaties tussen 2009 en 2014 ruim 13.000 woongelegenheden (zelfstandig en onzelfstandig) aan beleggers en overige partijen (niet zijnde huurders of andere corporaties) hebben verkocht: 272 in 2009, 357 in 2010, 3.812 in 2011, 867 in 2012, 2.030 in 2013 en 5.934 woongelegenheden in 2014.

Vraag 11

Waarom worden voorliggende wijzigingen niet voorgesteld in de Veegwet wonen, of anders gesteld, waarom worden voor verschillende wijzigingen geen aparte voorstellen gemaakt?

Antwoord

De voorliggende wijzigingen vergen geen wetswijziging, maar kunnen op het niveau van het besluit worden doorgevoerd. Deze wijziging is gekoppeld aan de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing (Kamerstuk 34 548, nr. 2). Hierin is een vermindering van verhuurderheffing voorzien voor corporaties die betaalbare woningen bouwen. Het voorliggende voorstel draagt eraan bij dat corporaties hun duurdere woningen, die niet passen bij de inkomensdoelgroep, makkelijker kunnen verkopen en daarmee sneller middelen beschikbaar hebben die kunnen worden geïnvesteerd in passende nieuwbouw. Dit stimuleert corporaties om te komen tot een beter op de doelgroep afgestemde voorraad. Bovendien levert de verkoop een bijdrage tot de vorming van een groter middenssegment op de huurmarkt.

Vraag 12

In hoeverre zijn woningcorporaties verplicht de inkomsten uit verkoop te investeren in nieuwbouw, of kunnen zij deze ook gebruiken voor woningverbeteringen of verduurzaming?

Antwoord

Corporaties kunnen, op basis van de prestatieafspraken die zij maken met gemeenten en huurdersorganisaties, de opbrengsten van de verkoop inzetten voor de kerntaak. Dit kan nieuwbouw zijn, maar bijvoorbeeld ook woningverbetering, verduurzaming en huurmatiging.

Vraag 13

Waarom gaat u verder dan de motie Van der Linde (Kamerstuk 32 847, nr. 256), aangezien de motie de regering slechts verzoekt «te onderzoeken of de toestemming van gemeenten ook bij te liberaliseren woningen kan vervallen (...)», terwijl de regering die zienswijze nu meteen middels dit ontwerpbesluit laat vervallen?

Antwoord

Corporaties moeten in beginsel voor hun voorgenomen verkopen van potentieel te liberaliseren woningen prestatieafspraken maken met gemeenten en huurdersorganisaties. In dat proces kan met gemeenten al reeds vooraf tot overeenstemming worden gekomen om potentieel te liberaliseren woningen te vervreemden. In het voorliggende ontwerpbesluit vervalt onder bepaalde voorwaarden de verplichting om een zienswijze (achteraf) van de gemeente te vragen op de te verkopen adressen en op de beoogd koper. Deze zienswijze mag daarbij alleen vervallen indien er bij de verkoop een exploitatieverplichting van 7 jaar is overeengekomen voor een huurprijs van maximaal € 850 per maand en mag alleen vervallen voor zover tegenover de verkoop ook in de prestatie-

afspraken de toevoeging van een nieuwbouwwoning met een huurprijs onder de € 586,68 per maand is overeengekomen. Met het onder strikte voorwaarden laten vervallen van de verplichte zienswijze achteraf is zowel beoogd dat het verkoopproces van potentieel te liberaliseren woningen sneller kan verlopen, als dat de verkoop leidt tot een groter middenhuur-segment, waarbij tevens sneller middelen vrijkomen die de corporatie kan inzetten ten behoeve van passende nieuwbouw. Conform de motie is onderzocht onder welke voorwaarden de gemeentelijke zienswijze kan komen te vervallen, waarbij is geborgd is dat de kernvoorraad passend blijft bij de lokale behoefte.

Vraag 14

Voert het niet te ver om te stellen dat een zienswijze van de gemeente achterwege kan blijven als het gaat om de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen indien er prestatieafspraken zijn gemaakt over het gebied waarin de te verkopen woning zich bevindt (waarbij de voorwaarde geldt dat hierin moet zijn opgenomen dat er goedkope woningen worden bijgebouwd), aangezien deze prestatieafspraken juist zijn gemaakt op het moment dat verkoop van de betreffende woningen nog niet bekend was?

Antwoord

Jaarlijks kunnen door de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken worden gemaakt over nieuw te bouwen, passende woningen. Tegelijk komt ook de verkoop van al dan niet potentieel te liberaliseren woningen bij het gesprek tussen de partijen aan bod. Afspraken over nieuwbouw en verkoop kunnen in samenhang met elkaar worden gemaakt. Woningcorporaties moeten daartoe op 4-cijferig postcodeniveau hun verkoopvoornemens bekend maken. Zo wordt tegelijk duidelijk bij hoeveel van de verkopen in het komende jaar de latere zienswijze van de gemeente achterwege kan blijven. Vinden er gedurende het jaar meer verkopen plaats dan het in de prestatieafspraken afgesproken aantal nieuw te bouwen goedkope woningen, dan moet voor die extra verkopen wel een zienswijze van de gemeente worden gevraagd.

Vraag 15

Door de Wet doorstroming huurmarkt moeten toegelaten instellingen bij de huurverhoging de huursombenadering toepassen, terwijl dit voor andere verhuurders niet geldt. Hoe houden de verkoopregels rekening met de belangen van de huurders ten aanzien van deze overgang in regime? Hoe kunnen huurders die tot de doelgroep van de sociale huursector behoren hiermee omgaan, gezien de schaarste aan goedkope huurwoningen?

Antwoord

Bij de verkoop van een woning blijft het huurcontract van de zittende huurder gelden. Regels omtrent huurverhoging zijn vastgelegd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze regels gelden zowel voor corporaties als voor commerciële partijen. Voor corporaties geldt aanvullend dat in de Wet doorstroming huurmarkt ook een huursombenadering is overeengekomen. Deze huursombenadering ziet toe op de gemiddelde huurverhoging in de totale woningportefeuille van woningcorporaties en niet op de individuele huurverhoging van individuele huurders. Zo kunnen huurders bij een huurcontract met een corporatie ook dezelfde huurverhoging krijgen als de huurverhoging welke commerciële partijen berekenen. In beide gevallen is deze huurverhoging gemaximeerd.

Vraag 16

Kan een snellere verkoopprocedure niet bewerkstelligd worden door bijvoorbeeld de termijn waarin de zienswijze van de gemeente binnen moet zijn (desnoods via regelgeving) te verkorten?

Antwoord op vraag 16

Een maximale termijn voor de zienswijze zou mogelijk ten koste gaan van de kwaliteit van de zienswijze. Daarmee is het de vraag of deze maatregel de gewenste impact heeft.

Voorgestelde wijziging zorgt ervoor dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties worden aangemoedigd om de wensen betreffende de bouw van goedkope woningen en eventuele verkoop van duurdere woningen op te nemen in prestatieafspraken die zij jaarlijks maken. De mate van detail waarin afspraken worden gemaakt is aan de partijen zelf. Op deze wijze vindt het strategische gesprek op het juiste moment en met de juiste partijen plaats. Mocht worden overeengekomen dat er woningen kunnen worden verkocht, dan zorgt voorgestelde wijziging voor een soepeler en sneller verkoopproces met meer duidelijkheid voor de aankopende partij.

Vraag 17

Welk volkshuisvestelijk belang wordt geschaad als het eerste vereiste onder a niet wordt opgenomen? Is het tweede vereiste niet voldoende waarborg dat woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep (zie artikel I, onderdeel D, onder 4)?

Antwoord

De vereisten onder a dienen twee doelen. De woningen waarvoor het vereiste geldt, behoren tot de kernvoorraad van de corporatie. Verkoop van deze woningen kan leiden tot een verkleining van die voorraad; de zienswijze van de gemeente fungeert als waarborg of een eventuele verkleining op lokaal niveau gewenst is. Indien echter is overeengekomen dat ten minste eenzelfde hoeveelheid passende sociale huurwoningen wordt bijgebouwd, vervalt de noodzaak voor deze extra toets. De voorraad blijft in dat geval gelijk of groeit en bovendien leidt dit ertoe dat de kernvoorraad die overblijft beter past bij de inkomensdoelgroep. Een tweede doel is dat woningen die door de corporatie worden verkocht, gedurende een zekere periode beschikbaar komen c.q. blijven voor middeninkomens. Een goed functionerend middenhuursegment is van belang om huishoudens te bedienen die behoefte hebben aan meer flexibiliteit, geen woning willen danwel kunnen kopen of geen toegang hebben tot de sociale huursector. De verwachting is dat steeds meer mensen een huurwoning in het middensegment zullen zoeken door veranderingen in woonvoorkeuren, veranderingen op de arbeidsmarkt en veranderingen in wet- en regelgeving rondom sociale huur en de koopmarkt. Met de verkochte corporatiewoningen die gedurende zeven jaar voor maximaal € 850,- per maand worden verhuurd, wordt dit segment vergroot.

Vraag 18

Als een monument wordt ingezet als woning, terwijl het met een andere bestemming meer zou opbrengen, hoe beïnvloedt dat dan de WOZ-waarde? En hoe werkt die WOZ-waarde vervolgens door in het puntentotaal volgens het woningwaarderingstelsel (zie artikel I, onderdeel E, onder 2)?

Antwoord

De WOZ-waarde kent het uitgangspunt dat deze waarde gebaseerd moet zijn op de huidige bestemming. Met andere woorden, in de WOZ-waarde wordt geen rekening gehouden met het gegeven dat een andere bestemming meer zou kunnen opbrengen. De WOZ-waarde wijzigt pas nadat de bestemming daadwerkelijk is gewijzigd. De geldende WOZ-waarde wordt meegenomen in de vaststelling van het puntentotaal volgens het woningwaarderingstelsel.

Vraag 19

Wat is de beoogde datum van invoering (zie artikel II)?

Antwoord

De beoogde datum van invoering is gekoppeld aan de invoering van de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing (Kamerstuk 34 548, nr. 2). Gestreefd wordt dit voorstel, behoudens behandeling in de Tweede en Eerste Kamer, op 1 januari 2017 in werking te laten treden.

Vraag 20

De Autoriteit woningcorporaties voorziet een lagere opbrengst voor verkopende woningcorporaties vanwege langjarige afspraken over gebruik. In welke orde van grootte ligt die verlaging van de opbrengst?

Antwoord

Als gevolg van het eventueel later kunnen uitponden -na zeven jaar- zal de verkoopopbrengst per woning naar schatting circa 5 procent lager zijn. Echter, verwacht wordt dat er meer verkopen zullen plaatsvinden waardoor de totale verkoopopbrengsten per saldo hoger kunnen zijn. Een lagere opbrengst ligt voorts in de rede indien de daadwerkelijke markthuurprijs hoger is dan de in de exploitatieverplichting opgenomen maximale huurprijs van € 850. Op basis van de aanname dat de markthuurprijs circa 5,5% bedraagt van de WOZ-waarde van de woningen, geldt dat voor circa 20% van de potentieel te liberaliseren huurwoningen van corporaties een markthuurprijs boven de 850 euro per maand wordt voorzien. Voor deze 20% van de woningen wordt de opbrengstverlaging geschat op 5% tot 15%. Voor circa 80% van de potentieel te liberaliseren huurwoningen geldt dat de markthuur bij benadering onder de 850 euro per maand ligt. Wel dient opgemerkt te worden dat de regeling om woningen met een exploitatieverplichting te verkopen slechts een mogelijkheid betreft, geen verplichting. Woningen kunnen ook zonder exploitatieverplichting en met een zienswijze van de gemeente tegen de marktwaarde worden verkocht. Voor de woningen die een markthuurprijs kennen die boven de € 850 per maand per maand ligt, zou een verkoop zonder exploitatieverplichting (maar met gemeentelijke zienswijze) in die zin meer voor de hand liggen.

Vraag 21

Waarom worden de verkoopregels ingewikkelder gemaakt door een onderscheid te maken tussen blijvend gereguleerde woongelegenheden, te liberaliseren woongelegenheden en geliberaliseerde woongelegenheden?

Antwoord

De indeling blijvend gereguleerd, potentieel te liberaliseren en geliberaliseerde woongelegenheden sluit beter aan bij de indeling die corporaties moeten maken voor het scheiden en splitsen van het DAEB- en niet-DAEB-bezit.

Geliberaliseerde huurwoningen maken onderdeel uit van het niet-DAEB-bezit van de corporatie. Voor blijvend gereguleerde woongelegenheden geldt dat deze tot de DAEB zullen behoren. Voor potentieel te liberaliseren woongelegenheden is er wettelijke ruimte om deze -onder voorwaarden- ook in de niet-DAEB-tak onder te brengen. Het DAEB-bezit van de corporatie betreft de kernvoorraad van de corporatie.

Vraag 22

Welke extra bureaucratie geeft de introductie van een uitzondering op de verkoopregels voor huurders(organisaties) en voor u, gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties?

Antwoord

Als gevolg van de wijziging van de verkoopregels worden geen extra administratieve lasten voorzien voor huurders(organisaties), omdat met de wijziging van de verkoopregels de bestaande positie van huurders niet wijzigt.

Voor de Aw geldt dat bij verkoop van geliberaliseerde huurwoningen geen zienswijzen van gemeenten moeten worden beoordeeld. Bij de verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen kan onder voorwaarden de zienswijze vervallen, indien een exploitatieverplichting is opgenomen en de nieuwbouwafsprake deel uit maakt van de prestatieafspraken. De overige wijzigingen van de verkoopregels volgen uit de conclusies uit het rapport «Evaluatie verkoopregels corporatiewoningen». Deze dienen om de verkoopprocedure te stroomlijnen en verhelderen en laten de verkoopregels beter aansluiten bij de praktijk. Per saldo zullen de voorziene extra toezichtswerkzaamheden voor de Aw als gevolg van de wijzigingen in de verkoopregels beperkt zijn.

Vraag 23

Hoeveel extra investeringsruimte voor woningcorporaties wordt verwacht als gevolg van voorliggende ontwerpbesluit?

Antwoord

Beoogd is om de verkoop van woningen die qua prijs en kwaliteit niet langer nodig zijn voor de huisvesting van de sociale doelgroep te stimuleren, zodat de verkoopopbrengst van deze woningen kan worden geïnvesteerd in de bouw van woningen voor de laagste inkomensgroepen. De extra investeringsruimte die hieruit volgt zal per corporatie verschillen, afhankelijk van de extra woningen die verkocht kunnen worden en de verkoopwinsten die deze woningen opleveren. Gemiddeld geldt echter dat om een gelijkblijvende financiële positie te houden, een corporatie gemiddeld voor iedere verkochte corporatiewoning circa 0,7 passende sociale huurwoningen terug kan bouwen⁴.

Vraag 24

Wat wordt verstaan onder betaalbare huurwoningen en wat onder goedkope huurwoningen? Waarom maakt u hierin een onderscheid?

⁴ «Financiële gevolgen extra betaalbare huurwoningen», Ortec Finance (2016)

Antwoord

Onder goedkope woningen wordt verstaan woningen die zullen worden verhuurd met een huur van maximaal € 586,68 per maand. Dit is de lage aftoppingsgrens in de huurtoeslag. Deze grens wordt tevens gebruikt in het kader van het passendheidsvereiste voor corporaties en in het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing. Per abuis is in de toelichting bij de wijziging van het BTIV de term «betaalbaar» gebruikt; hier werd «goedkoop» bedoeld. Dit zal worden aangepast.

Vraag 25

Waarom zouden huurwoningen met een wat hogere huurprijs, tot aan de liberalisatiegrens, uit de woningvoorraad moeten worden onttrokken, terwijl de doelgroep voor sociale huurwoningen ook voor enkele jaren is vergroot?

Antwoord

De corporatie bepaalt gezamenlijk met gemeente en huurdersorganisaties welk huurprijsbeleid in de kernvoorraad gewenst is. Hierbij dient de corporatie rekening te houden met de passendheidstoets, wat betekent dat er in elk geval voldoende goedkope woningen in de voorraad moeten zijn voor huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag. De oproep op bepaalde woningen uit de kernvoorraad te verkopen, heeft betrekking op woningen waarvoor op basis van kwaliteit een hogere huurprijs dan de liberalisatiegrens kan worden gevraagd. Deze woningen zouden derhalve ook kunnen worden verhuurd aan huishoudens buiten de doelgroep, bijvoorbeeld door verkoop aan private verhuurders.

Vraag 26

Moet er per verkochte huurwoning een nieuwe goedkope huurwoning worden teruggebouwd? Is er sprake van een één op één compensatie?»?

Antwoord

De wijziging welke in het BTIV is opgenomen, behelst dat de zienswijze bij verkopen van potentieel te liberaliseren huurwoningen alleen kan vervallen voor zover tegenover de verkoop ook in de prestatieafspraken de toevoeging van evenzoveel nieuwbouwwoningen met een huurprijs onder de € 586,68 is overeengekomen in de periode waarop de prestatieafspraken betrekking hebben. Daarnaast moet in het verkoopcontract de eerder genoemde exploitatieverplichting zijn opgenomen. Alleen voor de woningen die zonder zienswijze worden verkocht geldt dat een nieuwe goedkope huurwoning teruggebouwd moet worden.

Vraag 27

Waar zijn de huurprijzen 586,68 euro en 850 euro op gebaseerd?

Antwoord

De huurprijs van € 586,68 betreft de eerste aftoppingsgrens, ofwel de grens tot welke één- en tweepersoonshuishoudens die op grond van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag nog een groot deel van de huur vergoed krijgen middels de huurtoeslag. De huurprijs van € 850 is gebaseerd op de gemiddelde markthuurprijs welke voor 80% van de potentieel te liberaliseren huurwoningen reëel is.

Vraag 28

Waarom is er gekozen voor het tijdvak van zeven jaar?

Antwoord

Een tijdvak van zeven jaar sluit aan bij de exploitatieverplichting van zeven jaar welke ook geldt indien blijvend gereguleerde huurwoningen aan derden worden verkocht.

Vraag 29

Waarom wilt u liberalisatie afdwingen via verkoopcontracten, en hoeveel huurwoningen zullen op deze manier aan de sociale voorraad worden onttrokken?

Antwoord

Het is aan de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie om bij het maken van prestatieafspraken af te wegen welke kernvoorraad er op lokaal niveau passend is. Er is dus geen sprake van afdwingen van verkoop. Zoals eerder is opgemerkt, kan de voorgestelde procedure alleen worden toegepast als in de prestatieafspraken is overeengekomen dat er voldoende goedkope woningen zullen worden bijgebouwd.

Vraag 30

Waarom zouden geliberaliseerde huurwoningen geen onderdeel uit kunnen maken van de prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties? Daar gaan deze drie partijen toch zelf over?

Vraag 31

Waarom worden huurdersorganisaties niet betrokken bij de verkoop van geliberaliseerde huurwoningen?

Antwoord op vraag 30 en 31

Het is aan de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie gezamenlijk om te bepalen over welke prestaties van de corporatie prestatieafspraken worden gemaakt. De Woningwet is erop gericht dat de partijen in elk geval over de kernvoorraad afspraken maken, maar ook het maken van overige afspraken is mogelijk. Naast de prestatieafspraken worden huurdersorganisaties betrokken bij de verkoop van geliberaliseerde huurwoningen op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet). Op grond van de Overlegwet moet een huurdersorganisatie altijd betrokken worden bij een verkoop. In artikel 3, tweede lid, sub b, is het recht op informatie voor huurdersorganisaties ten aanzien van het vervreemden van woningen geregeld. Artikel 5 van de Overlegwet geeft de huurdersorganisatie gekwalificeerd adviesrecht, dat wil zeggen dat de verhuurder de huurdersorganisatie ten minste zes weken van tevoren op de hoogte moet stellen van een verkoop en de huurdersorganisatie in de gelegenheid moet stellen daar een advies op te geven en, indien gewenst, met hen daarover in overleg moet treden. De verhuurder moet vervolgens indien hij het advies niet (geheel) opvolgt binnen veertien dagen na het ontvangen ervan de redenen daarvoor geven.

Vraag 32

Wat wordt bedoeld met «duurdere woningen» en welk oppervlakte hebben dergelijke woningen normaliter?

Antwoord

Met duurdere woningen wordt het deel van de voorraad bedoeld waarvoor op basis van kwaliteit een hogere huur kan worden gevraagd dan de liberalisatiegrens. De kwaliteit wordt afgemeten door middel van het woningwaarderingssysteem, waarin onder andere de oppervlakte van de woning wordt meegenomen. Vanwege het meenemen van de WOZ-waarde in de berekening, verschilt het per regio welke oppervlakte deze woning heeft.

Vraag 33

Hoe moet het rapport van Fakton worden beschouwd, aangezien zij aangeeft dat woningen groter dan 45 m² in schaarste gebieden en groter dan 67 m² in niet-schaarste gebieden vrijwel altijd meer dan 142 punten (het aantal punten dat overeenkwam met de liberalisatiegrens ten tijden van het rapport) hebben?

Vraag 34

Indien onder «duurdere woningen» daadwerkelijk «te liberaliseren woningen» moet worden verstaan, zou dat dan niet betekenen dat woningcorporaties in het centrum van Utrecht en Amsterdam feitelijk elke woning van 40 m² of meer moet verkopen? Wat betekent dit voor gezinnen in de doelgroep in dergelijke regio's? Om welke gebieden gaat het c.q. welke gebieden moeten worden beschouwd als «gewilde locaties»

Antwoord op 33 en 34

Het is aan de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie om bij het maken van prestatieafspraken af te wegen welke voorraad er op lokaal niveau passend is. Hierbij kan rekening worden gehouden met het feit dat voor sommige huishoudens in de doelgroep een grote woning nodig is, zoals voor gezinnen. Verkopen van relatief duurdere woningen kunnen het resultaat zijn van deze lokale afweging. Het is daarom van belang dat gemeenten, huurders en corporaties kritisch kijken naar de benodigde lokale woningvoorraad. Dit zal vooral effect hebben op plekken waar veel vraag is naar middenhuurwoningen, maar het feitelijke aanbod in dit segment vooralsnog achterblijft.

Vraag 35

Kan worden verduidelijkt waarom de termijn van 30 jaar komt te vervallen?

Antwoord

De reden voor het laten vervallen van de winstdeling over een termijn van dertig jaar, is dat ingevoerd wordt dat de woningen altijd tegen een marktwaarde moeten worden verkocht. Verkoop met korting op de marktwaarde zijn dan niet meer mogelijk, waardoor ook een verplichte winstdeling over een periode van dertig jaar niet meer noodzakelijk is. Uit de evaluatie van de verkoopregels bleek namelijk dat de regelgeving op dit onderdeel vrij complex is en dat het bijhouden van een administratie over een periode van dertig jaar, evenals een controle daarop, hoge administratieve lasten met zich meebracht.

Vraag 36

Waarom worden slechts de instellingen voor monumentenbehoud met de status professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) genoemd en niet instellingen voor monumentenbehoud?

Antwoord

De gewijzigde verkoopregelgeving ten aanzien van monumenten is bedoeld voor professionele organisaties die expliciet monumentenbehoud en -zorg tot doel hebben gesteld. Alle monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten welke zich inzetten voor monumentenzorg, kunnen de status van professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) aanvragen.

Vraag 37

Hoe weegt u de remmende effecten van de beperkingen bij het niet vragen van een gemeentelijke zienswijze ten opzichte van de vereenvoudiging dat er geen zienswijze nodig is? Heeft u aanwijzingen dat de gemeentelijke zienswijze bij goede bestuurlijke verhoudingen problematisch kan zijn? Hoe vaak verwacht u dat er geen gemeentelijke zienswijze gevraagd zal worden bij de verkoop van te liberaliseren woningen?

Zie het antwoord op vraag 16

Vraag 38

Welke onduidelijkheden deden zich voor bij de term «marktwaaarde vrij van huur en gebruik»? En wat betekent deze wijziging in de praktijk?

Antwoord

In het BTIV zoals nu geldt, is de term «leegwaarde» opgenomen als definitie voor «marktwaaarde vrij van huur en gebruik». In de reguliere praktijk van taxateurs bleek dat dit juist voor verwarring zorgde, aangezien zij de term «leegwaarde» niet gebruiken. Hierdoor ontstond het beeld dat met «leegwaarde» een andere betekenis had dan die in de regelgeving was bedoeld. Om onduidelijkheid weg te nemen, is er daarom voor gekozen om de algemeen bekende term «marktwaaarde vrij van huur en gebruik» in de regelgeving op te nemen.