

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 218

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 december 2011

Bij de behandeling van de Begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 2 december 2010 is een motie van de leden Karabulut en Voortman aangenomen, die de regering oproept «de mogelijkheden te onderzoeken om woningcorporaties te bewegen, woningen te verwerven van eigenwoningbezitters aan de onderkant van de koopmarkt met betalingsproblemen om deze aan het huurbestand toe te voegen en in huur uit te geven (Kamerstuk 32 500 VII, nr. 52).»

Zoals ik in mijn schriftelijke reactie¹ op de hierover in de eerste termijn van die begrotingsbehandeling gestelde vragen ook uiteen zette, staat voor mij voorop dat woningeigenaren in beginsel zelf verantwoordelijk zijn voor de lasten en eventuele risico's die samenhangen met het eigenwoningbezit. Dat geldt ook voor kopers aan de onderkant van de markt, zoals degenen die hun voormalige huurwoning van een corporatie kopen. Ook zij dienen ter zake een weloverwogen keuze te maken.

Relevant hierbij is dat er momenteel diverse vormen van ondersteuning beschikbaar zijn waarop kopers bij de aankoop (en verbouw) zo nodig een beroep kunnen doen, waaronder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Kopers van corporatiewoningen kunnen bovendien vaak gebruik maken van de arrangementen die corporaties daarbij bieden, zoals «Slimmer Kopen» of «Koopgarant». Hierbij kunnen kopers een (instap) korting op de verkoopprijs krijgen, vaak met een daaraan gekoppelde winst- of verliesverdeling. Bij de meest toegepaste vorm Koopgarant is ook sprake van een terugkoopgarantie. Dit kan voorkómen dat een koper die, bijvoorbeeld door werkloosheid, zijn hypotheekverplichtingen niet kan nakomen, wordt uitgezet.

Tal van corporaties bieden daarnaast ondersteuning aan verenigingen van eigenaren, onder meer voor het plegen van onderhoud, die tot lagere onderhoudslasten kunnen leiden. Deze voorzieningen stellen kopers in staat een woning in eigendom te verwerven en zo mogelijk ook te

¹ Tweede Kamer, Handelingen 2010–2011, nr. 30.

houden. Met name om deze reden luidde mijn reactie op de van corporaties gevraagde rol afwijzend.

Ik heb er niettemin oog voor dat, ondanks deze mogelijkheden, eigenaar-bewoners door diverse omstandigheden in financiële problemen kunnen geraken. Niet alleen treft dat deze eigenaarbewoners individueel, ook kan dit gevolgen hebben voor de nabije omgeving van de woning door bijvoorbeeld achterblijvend onderhoud. Tegen deze achtergrond ben ik bereid om, zoals in de motie verzocht, met de corporatiesector de mogelijkheden te onderzoeken van een gerichte inzet van woningcorporaties bij deze problematiek. Ik zal uw Kamer over de resultaten daarvan informeren.

Vooruitlopend daarop maak ik u erop attent dat er nu al initiatieven zijn van corporaties die in bepaalde gevallen woningeigenaren hulp bieden. Ik wijs in dit verband onder meer op eerder in het kader van de ouderenhuisvesting ontplooide initiatieven om particulier bezit aan te kopen en dit vervolgens aan betrokkenen in huur uit te geven.

Van recentere datum zijn bijvoorbeeld de plannen van de corporaties Acantus en Lefier in krimpgebied Oost-Groningen om, samen met onder meer gemeenten en de Rabobank, een noodfonds voor het opkopen en renoveren of slopen van particulier bezit te vormen. De betrokken bewoners ruilen deze koopwoning in voor een huur- of koopwoning van een corporatie. Een overweging hierbij is dat de corporatiewoningen in het segment van de voorraad dat wegens de bevolkingsdaling moet worden gesloopt vaak van betere kwaliteit zijn dan de particuliere voorraad, zodat de leefbaarheid hierbij is gebaat. Ook in andere krimpgebieden ontwikkelt men dit soort plannen.

Een ander initiatief betreft dat van corporatie Dudok Wonen, die een coalitie met de gemeente Hilversum en de Kredietbank wil aangaan om woningeigenaren die bijvoorbeeld door scheiding of werkloosheid hun hypotheeklasten niet langer kunnen dragen te helpen.

Het uitdragen van dit soort initiatieven kan andere corporaties mogelijk inspireren om, waar mogelijk, in schrijnende gevallen woningeigenaren (tijdelijk) de helpende hand te bieden. Ik acht dat ook passend binnen hun maatschappelijke taak. Waar nodig zal ik hierbij ondersteunend optreden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner