

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1664

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *nep sociale huurwoningen gebouwd door private partijen* (ingezonden 10 december 2021).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 14 februari 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht dat corporaties bezorgd zijn over commerciële partijen die sociale huurwoningen bouwen?¹

Antwoord 1

Ja. Deze signalen zijn ook eerder ter sprake gekomen in gesprekken die ik met uw Kamer en stakeholders heb gevoerd. Mede naar aanleiding daarvan heb ik een onderzoek gestart. Ik heb toegezegd voor de zomer uw Kamer hierover te informeren.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat er een verschil bestaat in verplichtingen, bijvoorbeeld bij het huisvesten van doelgroepen, tussen corporaties en commerciële partijen bij het bouwen van sociale huurwoningen?

Antwoord 2

Woningcorporaties hebben een volkshuisvestelijke taak. Vanuit deze taak vragen wij op sommige gebieden meer van woningcorporaties dan van commerciële partijen. Woningcorporaties komen ten behoeve van deze taak in aanmerking voor staatssteun en commerciële partijen niet.

Vraag 3

Is het mogelijk dat er sociale huurwoningen gebouwd worden, mede dankzij financiering vanuit het Rijk, die in een relatieve korte periode naar de markt c.a. naar de vrije sector worden overgeheveld? Aan welke regels zijn ontwikkelaars gebonden als zij woningen bouwen met financiële steun in het sociale segment?

¹ NOS, 8 december 2021; <https://nos.nl/artikel/2408632-corporaties-bezorgd-over-commerciele-partijen-die-sociale-huurwoningen-bouwen>

Antwoord 3

Met de Woningbouwimpuls (WBI) draagt het Rijk bij aan gebiedsontwikkelingen met een publiek tekort. Deze subsidie gaat naar gemeenten. In de eerste drie tranches is de voorwaarde gesteld dat minimaal 50% van het woningprogramma uit betaalbare woningbouw bestaat. Er worden geen directe eisen gesteld aan hoe dit geborgd wordt. In de beoordeling van aanvragen voor de Woningbouwimpuls zijn de opbouw van het woningbouwprogramma, de borging daarvan en de mate waarin maatregelen zijn getroffen om woningen langjarig betaalbaar te houden een expliciet onderdeel van de beoordeling. Gemeenten kunnen, afhankelijk van de lokale situatie, maatwerkafspraken maken met daarin eisen en voorwaarden rondom het bouwen van (sociale) huurwoningen. Gemeenten kunnen dit regelen in de gronduitgifte overeenkomst (wanneer de gemeente grondeigenaar is), in de anterieure overeenkomst en/of in lokale verordeningen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de verhouding van nieuw te bouwen sociale huurwoningen te rooskleurig wordt voorgesteld wanneer een aanzienlijk deel gebouwd door de private sector na een aantal jaren wegstroomt naar de vrije sector? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Het is belangrijk dat woningen echt beschikbaar zijn voor de doelgroep waarvoor er wordt gebouwd. Ze moeten niet via constructies alsnog onbereikbaar worden voor die doelgroep. Ook is het onwenselijk als door afname van het bestaande aanbod, zonder dat het wordt aangevuld, de doelgroep niet kan worden gehuisvest.

Vraag 5

In hoeverre kunnen gemeenten nog sturen op de ontwikkeling van sociale huurwoningen wanneer veel grond reeds in private handen is?

Antwoord 5

Het is voor gemeenten mogelijk om in bestemmingsplannen – of op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt in een omgevingsplan – percentages op te nemen ten aanzien van de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur («middeldure huurwoningen») of particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels). Middels een zogenoemde doelgroepenverordening legt de gemeente daarnaast de instandhoudingstermijn, van ten minste 10 jaar, vast.² Op deze manier kan een gemeente via het bestemmingsplan waarborgen dat een bepaald percentage van nieuw te bouwen woningen sociale huurwoningen moet betreffen. Hiermee kan een gemeente publiekrechtelijk via het bestemmingsplan sturen op de ontwikkeling van sociale huurwoningen, ook op gronden die in private handen zijn.

Vraag 6

Wat vindt u ervan dat er een kwaliteitsverschil bestaat in zowel prijs als grootte van sociale huurwoningen afhankelijk van of een corporaties of private partij deze ontwikkeld? Deelt u de mening dat zulke verschillen niet zouden moeten bestaan?

Antwoord 6

Voor de huurprijs van huurwoningen in het gereguleerde segment geldt het woningwaarderingsstelsel (WWS). Zowel corporaties als private partijen zijn hieraan gebonden. Het staat verhuurders vrij om binnen wat volgens het WWS toegestaan is een huurprijs te bepalen. Als een verhuurder zich bij het verhuren van een woningen met een gereguleerde huurprijs niet aan het WWS houdt, kan de huurder bij de Huurcommissie de huurprijs naar beneden laten bijstellen.

² Onder de Omgevingswet wordt de instandhoudingstermijn in het omgevingsplan opgenomen.

Vraag 7

Kunt u ingaan op de toekomstbestendigheid van woningen wanneer deze zeer klein gebouwd worden en niet ruim genoeg zijn om verschillende toekomstige doelgroepen te voorzien van een betaalbare woning?

Antwoord 7

Het is belangrijk dat er per gemeente een balans is in het woningaanbod, zodat er voldoende woonruimte is voor alle verschillende doelgroepen. Er kan ook behoefte zijn aan kleine woningen, denk bijvoorbeeld aan alleenstaande starters en studenten. De toekomstbestendigheid komt echter in het gedrang als het woningaanbod onvoldoende aansluit bij de verschillende doelgroepen.

Vraag 8

Wat is de toekomstige verhouding van sociale huurwoningen in de grootste 10 gemeenten uitgesplitst naar eigendom in de tijd? Is er een krimp van sociale huurwoningen in eigendom van corporaties als percentage van de totale voorraad voorzien? Zo ja, wat vindt u daarvan?

Antwoord 8

Ik beschik niet over cijfers over de toekomstige verhoudingen van sociale huurwoningen. Op dit moment doe ik onderzoek naar de omvang en achtergrond van nieuwbouw van sociale huur door marktpartijen. Ik verwacht de resultaten van dit onderzoek voor de zomer met uw Kamer te kunnen delen.

Op nationaal en regionaal niveau laten prognoses zien dat het aandeel sociale huurwoningen kan dalen door demografische en economische ontwikkelingen. Zie Staat van de Woningmarkt 2021 p. 31. Het aantal corporatiewoningen zal wel stijgen, maar minder snel dan de andere sectoren.

Vraag 9

Bent u bereid gemeenten meer instrumenten te geven om te sturen op de woningen die gebouwd worden? Kunt u ingaan op mogelijke instrumenten die voorhanden zijn?

Antwoord 9

Zoals hierboven aangegeven in antwoord op vraag 5, hebben gemeenten reeds een instrument tot hun beschikking. Ik heb contact met gemeenten, Aedes en andere stakeholders om deze problematiek scherper in beeld te krijgen en te kunnen duiden of hier extra maatregelen nodig zijn, bijvoorbeeld ook in mijn eigen instrumentarium of dat van gemeenten. Dat beeld zal ik betrekken bij mijn programma-aanpak. Zoals ik in het antwoord op vraag 1 heb aangegeven, ben ik mede op basis van signalen die ook in uw Kamer aan de orde zijn geweest een onderzoek gestart. Ik streef ernaar dit onderzoek voor de zomer met uw kamer te delen.