

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 317

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 februari 2018

Naar aanleiding van mijn toezegging aan de heer Ronnes tijdens het Algemeen Overleg «Staat van de Volkshuisvesting 2017 en de Staat van de Woningmarkt 2017» doe ik u hierbij een uiteenzetting van de mogelijkheden toekomen voor een wettelijk kettingbeding bij corporatieverkoop waarmee geborgd wordt dat deze woningen ten minste voor het middenhuursegment (huurprijzen tussen circa € 710 en € 1.000) bestemd blijven.

Verder heb ik tijdens het Algemeen Overleg aan mevrouw Beckerman (SP) toegezegd schriftelijk terug te zullen komen op de vraag wanneer de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) plaatsvindt. Op 17 november 2015 heeft uw Kamer een afschrift van het rapport van de wetenschappelijke evaluatie van de Wbmgp en de reactie van het kabinet daarop ontvangen (Kamerstuk 33 340, nr. 7). Overeenkomstig artikel 17 van de Wbmgp wordt iedere vijf jaar een evaluatie van de wet aan de Staten-Generaal gezonden. De eerstvolgende evaluatie zal in 2020 plaatsvinden.

Mogelijkheden wettelijk kettingbeding

Het bij wet vastleggen van kettingbedingen bij verkopen van corporatiewoningen is mogelijk. In dergelijke bedingen kunnen bepalingen worden vastgelegd ten aanzien van bijvoorbeeld de exploitatieperiode of de maximale huurprijs nadat de corporatie de woning heeft verkocht. De Autoriteit Woningcorporaties toetst of de wettelijke verkoopbedingen in de koopovereenkomst zijn opgenomen, alvorens een verkoop goed te keuren. De corporatie heeft de verplichting om na te gaan of het beding door de koper wordt nageleefd.

Thans gelden er al een aantal wettelijke bedingen ten aanzien van corporatieverkoop. Zo is reeds wettelijk vastgelegd dat blijvend gereguleerde huurwoningen (met maximaal 144 wws-punten) van

corporaties alleen mogen worden vervreemd onder het beding van een exploitatieverplichting van 7 jaar¹. Ook is reeds de mogelijkheid uitgewerkt om te liberaliseren woningen (met meer dan 144 wws-punten) te vervreemden ten behoeve van het middenhuursegment, indien de corporatie hier passende nieuwbouw voor terugbouwt. Hierbij geldt het beding dat deze woningen minimaal 7 jaar voor verhuur bestemd blijven tegen een huurprijs van maximaal € 850². Dit beding, voortkomend uit de motie van der Linde (Kamerstuk 32 847, nr. 256), houdt verband met hetgeen corporaties met gemeenten en huurdersorganisaties vastleggen bij de prestatieafspraken. Het wettelijk beding ziet op een exploitatieverplichting van minimaal 7 jaar tegen een huurprijs van maximaal € 850 na verkoop en dat in de prestatieafspraken is vastgelegd dat voor elke verkochte woning een woning voor de inkomensdoelgroep wordt teruggebouwd. Indien de corporatie onder dergelijk wettelijk beding de woning verkoopt, dan is geen separate zienswijze van de gemeente op de verkoopgoedkeuring vereist.

Privaatrechtelijk bedingen bij prestatieafspraken

Naast kettingbedingen die op grond van de Woningwet geregeld zijn, kunnen verkoopbedingen ook privaatrechtelijk tot stand komen, bijvoorbeeld bij de jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Indien opportuun kunnen corporaties met gemeenten en huurdersorganisaties hierbij afspraken maken over mogelijk op te nemen bedingen in de verkoopovereenkomsten. Daarnaast kunnen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties afspraken maken over middenhuurwoningen in de niet-DAEB-tak van de corporatie. Borging van corporatiewoningen voor ten minste het middenhuursegment kan hiermee reeds lokaal worden geregeld op basis van prestatieafspraken. Ik ben van mening dat partijen het best op lokaal niveau bij de prestatieafspraken de afweging kunnen maken of de toevoeging van verkoopbedingen ter stimulering van het middenhuursegment noodzakelijk is.

Effecten kettingbeding

Het opnemen van een wettelijk kettingbeding op een verkooptransactie heeft een prijsdrukkend effect op de verkoopprijs. Hierdoor zullen uit de verkoop minder middelen beschikbaar zijn ten behoeve van de kerntaken: betaalbare huurwoningen voor lage inkomens. Onderzoeksbureau Fakton heeft becijferd dat een wettelijke exploitatieverplichting van 7 jaar gemiddeld tot een waardedaling van circa 10% leidt, vanwege het feit dat de woning gedurende deze periode niet kan worden verkocht. De eventuele waardedrukkende effecten van een begrenzing van de huurprijs in een kettingbeding zijn nog niet becijferd. Daarnaast zal met het opnemen van een wettelijk kettingbeding de complexiteit van de verkoopregels voor corporaties toenemen. In combinatie met de vereiste controle op de naleving van een wettelijk kettingbeding zal dit leiden tot hogere administratieve lasten bij corporaties. Daarbij is het niet ondenkbaar dat de combinatie van lagere verkoopprijzen en hogere administratieve lasten zal leiden tot een afname van het aantal corporatieverkopten ten behoeve van het middensegment.

De Autoriteit Woningcorporaties onderschrijft bovengenoemde effecten en ziet vanuit haar toezichtstaak ook een complexiteit op de handhaafbaarheid van deze maatregel. Hierdoor zullen hun handhavinglasten stijgen.

¹ BTIV artikel 26, lid 1, sub a

² BTIV artikel 25a, lid 2, sub a

Tot slot

Gezien de neveneffecten van een algemeen, wettelijk kettingbeding en het feit dat de problematiek rond het middenhuursegment niet in alle gemeenten aanwezig is, acht ik het toevoegen van een wettelijk kettingbeding op alle te liberaliseren corporatiewoningen momenteel niet proportioneel. Ik ben van mening dat partijen het best op lokaal niveau bij de prestatieafspraken de afweging kunnen maken of de borging van voldoende middenhuurwoningen opwegen tegen de financiële en administratieve consequenties van eventuele verkoopbedingen. Ik zal dit ook actief onder de aandacht brengen bij de regiogesprekken die ik zal voeren in het kader van de nationale woonagenda. Tevens zal ik in dit kader bezien of de voorwaarden uit het eerder genoemde wettelijke beding n.a.v. de motie Van der Linde kunnen worden aangepast om meer ruimte te bieden aan lokaal maatwerk. Ik kan dit tevens betrekken bij mijn reactie op de motie Koerhuis (Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 36), waarin ik heb aangegeven te bezien of in de verkoopregels een stimulans kan worden opgenomen voor de verkoop van duurdere corporatiewoningen. Tot slot zal ik in maart nader ingaan op de aanbevelingen van de heer Van Gijzel ten aanzien van het stimuleren van meer middenhuurwoningen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren