

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres

De Voorzitter van de Tweede Kamer der
Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2015-0000180102

Uw kenmerk
Z2015.....

Datum 01 april 2015
Betreft Het bericht "Leuren met sociale huurwoningen in Londen"

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op schriftelijke vragen van het lid Karabulut (SP) over het bericht "Leuren met sociale huurwoningen in Londen" (ingezonden 6 maart 2015).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2015Z04059

Vragen van het lid Karabulut (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het leuren met Nederlandse sociale huurwoningen in Londen (ingezonden 6 maart 2015).

Datum

01 april 2015

Kenmerk

2015-0000180102

Vraag 1

Klopt het bericht dat Britse bankiers en investeerders van the City door uw ambtenaren warm worden gemaakt voor het opkopen van corporatiewoningen? Zo ja, welke kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen hanteert u daarbij? 1)

Antwoord 1

De directeur-generaal Wonen en Bouwen heeft bij een bijeenkomst in Londen op 9 maart 2015 een voordracht gehouden over de stand van zaken en het beleid op de Nederlandse woningmarkt. Hij heeft daarbij uitleg gegeven over de bestaande regelgeving met betrekking tot verkoop van corporatie woningen. Daarbij is duidelijk gemaakt dat er vanuit het Rijk geen kwantitatieve of kwalitatieve doelstellingen gelden voor de verkoop van corporatiewoningen.

Vraag 2

Klopt het dat deze bijeenkomst is georganiseerd door Capital Value? Wie waren de overige deelnemers aan de bijeenkomst, welke voorstellen heeft u gedaan en welke deals zijn gesloten of zitten in de pijplijn?

Antwoord 2

Ja, de bijeenkomst was georganiseerd door Capital Value. Aanwezig waren met name internationale investeerders, buitenlandse pensioenfondsen en banken. De bijeenkomst had een informatief karakter. Er zijn geen transacties gesloten of concrete projecten besproken.

Vraag 3

Hoeveel sociale huurwoningen van welke woningcorporaties zijn verkocht aan buitenlandse investeerders in de jaren 2012, 2013 en 2014?

Antwoord 3

In 2014 was sprake van twee transacties met buitenlandse investeerders. Dit betreft als eerste de door Vestia gesloten verkoopovereenkomst met Patrizia Wohnmodul. Deze overeenkomst betrof 5490 woningen, waarvan 14 procent met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Hiervan zijn 4157 woningen sinds december 2014 in eigendom van Patrizia. Het transport van 1333 woningen is door Vestia in afwachting van de afhandeling van de bezwaren van vijf gemeenten aangehouden. Ten tweede heeft Servatius in december 2014 aan de Duitse belegger La Salle gmbh 358 woningen in eigendom overgedragen, waarvan 24 procent met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. In de jaren 2012 en 2013 waren er voor zover bekend geen verkopen van sociale huurwoningen van corporaties aan buitenlandse investeerders.

Vraag 4

Hoe groot was de sociale woningvoorraad bij uw aantreden en hoe groot is die nu? Hoe verhoudt verkoop van sociale huurwoningen zich tot de passage in het Regeerakkoord dat de omvang van de sociale woningvoorraad in stand blijft? Hoe verhoudt de verkoop van sociale huurwoningen zich tot het aantal mensen dat op zoek is naar een betaalbare huurwoning? 2)

Antwoord 4

Bij mijn aantreden in november 2012 bestond de woningvoorraad van de woningcorporaties uit 2,4 miljoen huurwoningen en dit aantal is sindsdien niet substantieel gewijzigd. Voor het grootste gedeelte, 96 procent, bestaat de voorraad bij corporaties uit huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. De huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad – zowel van corporaties als particulier – is ruim voldoende om de doelgroep te huisvesten. Via de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt de doorstroming van mensen met een hoger inkomen uit de sociale huurvoorraad gestimuleerd. Op 1 juli 2015 wordt de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht waarin maatregelen opgenomen zijn om de omvang van de sociale huurwoningvoorraad op de regionale behoefte af te stemmen. Zo dienen corporaties met hun voorgenomen meerjarige werkzaamheden een bod te doen op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid c.q. de woonvisie. Daarnaast kunnen gemeenten ook de bestaande voorraad in hun gemeente beïnvloeden omdat aan hen bij verkopen van corporatiewoningen aan derden (beleggers) een zienswijze gevraagd wordt. Tenslotte worden met de maatregel passend toewijzen woningcorporaties verplicht om – met een beperkte uitzonderingsmogelijkheid – aan mensen met huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toe te wijzen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat er voor de doelgroep betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Datum

01 april 2015

Kenmerk

2015-0000180102

Vraag 5

Wat is uw reactie op het rapport en de presentatie van Capital Value waarin schaarste van betaalbare huurwoningen wordt gepresenteerd als goed nieuws? Bent u bereid het rapport en de presentatie van Capital Value aan de Kamer te doen toekomen? 3)

Antwoord 5

Het rapport en de presentatie concluderen dat het tekort aan betaalbare huurwoningen verder kan oplopen doordat er mogelijk onvoldoende nieuwe huurwoningen gebouwd worden. Volgens de onderzoekers is dat jammer, omdat er kansen liggen voor dit segment. Ik ben van mening dat die kansen niet alleen goed zijn voor investeerders, maar ook voor de Nederlandse woningmarkt. Voor een goed werkende woningmarkt is het van belang dat huishoudens met midden en hogere inkomens een volwaardige keuze hebben tussen huren en kopen. Buitenlandse beleggers kunnen samen met Nederlandse pensioenfondsen en andere particuliere investeerders een stimulans vormen voor de bouwsector bij het realiseren van nieuwe huurwoningen om een dreigend tekort in het vrije huursegment tegen te gaan.

Capital Value is bereid het onderzoeksrapport op aanvraag beschikbaar te stellen. Ik verwijs u daarvoor naar de website van Capital Value (www.capitalvalue.nl). Ook heeft Capital Value aangegeven bereid te zijn om indien gewenst daarop een toelichting te geven, zoals zij hebben gedaan bij de presentatie van het rapport in Londen.

Vraag 6

Baart de opmerking van een vertegenwoordiger van Goldman Sachs "wij zijn inderdaad niet bezig met het functioneren van de Nederlandse woningmarkt" u ook zorgen? Zo ja, bent u bereid het belang van huurders en woningzoekenden altijd voorop te stellen in plaats van de belangen van banken en investeerders?

Antwoord 6

Een goed functionerende woningmarkt is in het belang van alle spelers op die markt, dus ook de banken die optreden als financiers. De opmerking, zoals opgetekend in het artikel in de Volkskrant, herken ik dan ook niet uit mijn eigen gesprekken met investeerders en financiers op de Nederlandse woningmarkt. Ik heb vorig jaar in een brief aan de Tweede Kamer¹ maatregelen gepresenteerd ter verbetering van de woningmarkt. Onderdeel daarvan is een verbetering van de werking van de sociale huursector en meer ruimte voor de realisatie van een middensegment op de huurmarkt. Ik zie verkopen door corporaties aan beleggers als in lijn met dit beleid. Enerzijds waarborgt de verplichte zienswijze van de gemeente bij verkopen aan beleggers dat de omvang van de noodzakelijke (regionale) sociale voorraad in stand blijft. Aan de andere kant creëert het mogelijkheden voor de sector om weer te investeren in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en een aanvulling op het middensegment op de huurmarkt.

Datum

01 april 2015

Kenmerk

2015-0000180102

1) Volkskrant, 'Leuren met huurhuizen in de City', 4 maart 2015

2) Rijksoverheid, Regeerakkoord 'Bruggen slaan', blz 32.

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/10/29/regeerakkoord.html>

3) http://www.capitalvalue.nl/nl/nieuws/buitenlandse-interesse-voor-nederlandse-huurwoningen-verder-toegenomen?news_id=252

¹ TK 2013 – 2014, 32847, nr. 119