

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

2898

Vragen van het lid **Van Bochove** (CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *verloting van woningen* (ingezonden 9 juni 2011).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 21 juni 2011).

Vraag 1

Hebt u kennisgenomen van de uitzending van Eén Vandaag van 21 mei 2011, waaruit blijkt dat Dudok Wonen een loterij organiseert waarbij de winnaars (50) een woning kunnen kopen met 50% korting?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2, 3, 4

Klopt deze berichtgeving?

Als deze berichtgeving klopt, wat is dan uw opvatting?

Is dit een gewenste manier om starters op de woningmarkt te steunen?

Antwoord 2, 3, 4

In de uitzending van 21 mei jl. werd verslag gedaan van de uitwerking van het product «Kopen naar wens» in de praktijk bij Dudok Wonen. Vijftig gegadigden krijgen de mogelijkheid een woning te kopen, waarbij de koper feitelijk de helft van de woning aankoopt en de andere helft van de woning in eigendom bij de corporatie blijft. De koper krijgt dit laatste deel in erfpacht van de corporatie, waarbij de canonbetaling uitgesteld wordt totdat de woning wordt verkocht. In feite is hier sprake van uitgestelde betaling. Bij verkoop van de woning wordt alsnog betaald, waarbij het verschuldigde bedrag is geïndexeerd met de regionale prijsindex voor soortgelijke typen bestaande woningen van het Kadaster.

Met het product «Kopen naar wens» maakt de corporatie het mogelijk voor de lagere- en middeninkomens om een woning te kopen, bijvoorbeeld in een gespannen en sterk vergrijzende woningmarkt zoals «Het Gooi». Verkoop van woningen door corporaties past in mijn beleid om ook doorstroom van huur naar koop voor de doelgroep te stimuleren. Bij Dudok Wonen is sprake van een dergelijk streven: criteria om mee te mogen doen aan de verloting waren

dat het (gezamenlijk) inkomen niet hoger mocht zijn dan € 43 000,-- en dat men niet ouder mocht zijn dan 44 jaar¹.

Vraag 5

Is de noodzakelijke wettelijke toestemming gegeven voor deze verloting?

Antwoord 5

Het loterij systeem wordt in het algemeen gebruikt indien een gemeente, projectontwikkelaar of woningcorporatie slechts een beperkt aantal kavels of woningen beschikbaar heeft voor een grote groep gegadigden. In dit geval waren er zo'n 300 gegadigden, die door de woningcorporatie waren geselecteerd op basis van inkomen (minder dan € 43 000,-- en leeftijd). De loting werd gedaan door een notaris in bijzijn van de gegadigden. Voor een dergelijke verloting is geen wettelijke toestemming nodig.

Vraag 6, 7

Daar uit de berichtgeving kan worden opgemaakt dat hier sprake is van een zogenoemde «koopgarantregeling», is er feitelijk sprake van de toepassing van deze regeling?

Mocht dat zo zijn, wat is dan uw opvatting over het gebruik van deze regeling in relatie tot een «loterij»?

Antwoord 6, 7

Zoals hiervoor al is besproken, maakt Dudok Wonen in deze gebruik van het product «Kopen naar wens» en niet van de zogenaamde «Koopgarantregeling». Bij de koopgarantregeling verleent de corporatie een «korting» van meer dan 10 procent op de marktwaarde/koopprijs van de woning. Voor een dergelijke korting is toestemming van mijn ministerie vereist. In de regel moet deze korting worden terugbetaald bij doorverkoop van de woning. Bij de «Kopen naar wens» regeling is geen sprake van een korting op de koopprijs, maar van een verkoop van een deel van de woning en het in erfpacht uitgeven van het andere deel van de woning. Hiervoor is geen toestemming van mijn ministerie nodig.

Alhoewel «Kopen naar wens» dus niet hetzelfde is als «Koopgarant» is de essentie van beide producten dat de kopers in het begin worden geholpen met de aankoop van een (corporatie)woning, maar bij het verlaten van de woning de waardeontwikkeling met de corporatie moeten afrekenen. Het door Dudok gehanteerde loterijstelsel biedt een eerlijke kans aan alle gegadigden voor de door Dudok aangeboden 50 koopwoningen onder «Kopen naar Wens».

Vraag 8

Indien u tot de conclusie komt dat de werkwijze van Dudok niet klopt, bent u dan bereid tot het nemen van actie richting de betreffende woningcorporatie?

Antwoord 8

Corporaties leggen over hun verkopen in hun jaarverslag verantwoording af. Bij vragen en geconstateerde onregelmatigheden wordt door mijn ministerie actie ondernomen richting de betreffende corporaties.

Zoals aangegeven voldoet Dudok tot nu toe in het onderhavige voorbeeld aan de voorschriften.

¹ Deze leeftijdsgrens is gebaseerd op de doelgroep jongeren en jonge gezinnen uit de Regionale Woonvisie (2007–2020) van de 9 gemeenten in het gewest Gooi en Vechtstreek.