

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

* Herdruk i.v.m. publiceren correcte versie

2551 HERDRUK*

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Utrecht stemt in met verkoop monumentale woningen door Stadsherstel Midden Nederland»* (ingezonden 17 mei 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 26 juni 2018). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 2384.

Vraag 1

Kent u het artikel «Utrecht stemt in met verkoop monumentale woningen door Stadsherstel Midden Nederland»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Onder welke voorwaarden vindt de verkoop van deze monumentale woningen plaats? Hoe zijn deze voorwaarden tot stand gekomen?

Antwoord 2

De voorwaarden zijn opgenomen bij de raadsbrief van de gemeente Utrecht, welke op 14 juni in de commissie stad en ruimte in de gemeente Utrecht is behandeld.

De gemeente Utrecht heeft uitgebreide voorwaarden gesteld voor de verkoop van de monumentale woningen van Stadsherstel Midden Nederland, gespecificeerd naar adres. De kern van de voorwaarden die de gemeente Utrecht stelt, is dat de woningen de eerste 10 jaar niet mogen worden verkocht. Daarnaast is bepaald welke woningen in het sociale, in het midden en in het vrije huursegment mogen worden verhuurd.

De voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg tussen de gemeente Utrecht, Mitros en Stadsherstel Midden Nederland.

¹ <https://www.ad.nl/utrecht/utrecht-stemt-in-met-verkoop-monumentale-woningen-door-stadsherstel-midden-nederland~a5d42df6/>

Vraag 3

In hoeverre is de verhuur van monumentale woningen een DAEB-activiteit (Diensten van Algemeen Economisch Belang)? Volgt uit de Woningwet dat verkoop van monumentale panden noodzakelijk is of is dit louter een lokale afweging?

Antwoord 3

De verhuur van monumentale woningen kan zowel een DAEB- als een niet-DAEB activiteit zijn. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor de verhuur van reguliere woningen. In de situatie van Stadsherstel Midden Nederland behoorden alle woningen tot de niet-DAEB-activiteiten, omdat deze zijn ondergebracht in een aparte entiteit. Aparte entiteiten horen tot de niet-DAEB-activiteiten van een corporatie.

Voor monumentale panden gelden in de Woningwet geen andere bepalingen dan voor reguliere woningen. Zo is in de Woningwet is niet opgenomen dat monumentale woningen moeten worden verkocht, noch dat het beheer van monumentale woningen een specifieke kerntaak is van woningcorporaties. De afweging of de woningcorporatie specifieke monumentale woningen zal verkopen wordt door de corporatie gemaakt in afstemming met lokale partijen, net als de afweging die de corporatie maakt om reguliere woningen te vervreemden.

Vraag 4

Bent u het ermee eens dat er in een stad met jarenlange wachtlijsten juist meer in plaats van minder sociale huurwoningen bij moeten komen?

Antwoord 4

De beoordeling of de verkoop van sociale huurwoningen passend is, is lokaal belegd. In het kader van de prestatieafspraken bepalen corporaties in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties welke ontwikkelingen ten aanzien van de sociale woningvoorraad zij wenselijk achten. Daarbij geldt dat de verkoop van woningen kansen biedt voor de nieuwbouw van goedkopere, bij de doelgroep passende woningen, hetgeen per saldo ten goede kan komen aan de sociale woningvoorraad.

De verkoop van de portefeuille van Stadsherstel Midden Nederland omvat 225 woningen. Deze woningen staan grotendeels in de binnenstad van Utrecht. Lokaal is geoordeeld dat de verkoop van deze portefeuille passend is. De verkoopopbrengsten van de portefeuille zullen, zo is aangegeven door partijen, worden ingezet voor investering in en uitbreiding van de sociale huurvoorraad.

Vraag 5

Wat zijn de gevolgen voor de huurders die in de verkochte panden wonen? Hoe wordt ervoor gezorgd dat zij niet worden geconfronteerd met torenhoge huurstijgingen, slecht onderhoud of anderszins aantasting van hun rechten? Kunnen zij er bovendien voor kiezen op de plaats waar zij wonen te kunnen blijven wonen of worden ze verdreven naar andere wijken?

Antwoord 5

De huurders krijgen een andere verhuurder. Aan het huurcontract zelf verandert niets. Artikel 7:226 BW bepaalt dat overdracht van een verhuurde zaak geen einde maakt aan de huurovereenkomst. De koper treedt tegenover de huurder in al die rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de woning tegen een door de huurder te betalen prijs. Ten aanzien van woningen met een gereguleerd huurcontract geldt bovendien dat deze zijn gebonden aan huurprijsbescherming. In de voorwaarden die de gemeente Utrecht, stelt is daarbij als extra zekerheid bedongen dat lopende huurcontracten vanzelfsprekend worden gerespecteerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over welke van de verkochte woningen in de toekomst tot het gereguleerde huursegment, danwel middehuursegment, danwel vrije huursegment mogen behoren. Daarbij geldt dat ook voor het middenhuursegment voorwaarden (onder andere over de huurprijsstijging) zijn meegegeven. Voor de woningen met een reeds geliberaliseerde huurcontract bestemd voor het vrije huursegment geldt de huurprijsbescherming niet.

Vraag 6

Wat betekent de verkoop voor de diversiteit in de stad Utrecht? Zorgt deze verkoop ervoor dat in sommige wijken straks geen plaats meer is voor mensen met een lager inkomen?

Antwoord 6

Zie vraag 4.