

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

### 621

Vragen van het lid **Smeulders** (GroenLinks) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Met sociale koopwoningen gaat veel mis»* (ingezonden 1 november 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 13 november 2018).

Vraag 1

Kent u het bericht «Met sociale koopwoningen gaat veel mis»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja, ik ken het bericht.

Vraag 2

Herkent u het uit deze uitzending naar voren komende beeld dat de regels voor sociale koop gemakkelijk misbruikt kunnen worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Gemeenten beschikken over diverse instrumenten om te sturen op de beschikbaarheid van woningen, bijvoorbeeld als een gemeente ziet dat de schaarste van bepaalde woningen leidt tot onevenwichtigheden voor bepaalde groepen. De maatregelen variëren van afspraken op basis van vrijwilligheid tot afdwingbare afspraken. Een voorbeeld van een maatregel is dat een gemeente sociale koop opneemt in het bestemmingsplan. Een marktpartij is dan wettelijk gehouden om woningen voor maximaal 200.000 euro te bouwen op die bestemming. Afhankelijk van de keuze die de gemeente maakt, blijft de woning tussen de één en tien jaar behouden in de categorie. Een gemeente kan deze maatregel combineren met een zelfbewoningsplicht, waardoor alleen de eigenaar het huis mag bewonen. Ook kan een gemeente in een woonvisie opnemen dat een bepaald percentage van de nieuwbouw bestemd is voor sociale koop. De gemeente maakt voor het realiseren van de woonvisie privaatrechtelijke afspraken met een ontwikkelaar. Juridisch is de ontwikkelaar niet gebonden aan het realiseren van de woonvisie, wel aan de privaatrechtelijke afspraken.

<sup>1</sup> <https://www.nporadio1.nl/onderzoek/12630-met-sociale-koopwoningen-gaat-veel-mis>

Ik heb Platform 31 gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar het gebruik van de categorie sociale koop in het bestemmingsplan en de handhaving ervan. Ook werk ik samen met gemeenten aan het vergroten van het passende woningaanbod en het beter benutten van de bestaande voorraad. Het is van belang dat gemeenten bestaande en eventuele nieuwe wettelijke mogelijkheden daadwerkelijk handhaven.

#### Vraag 3

Is het waar dat gemeenten niet altijd de juiste deskundigheid in huis hebben om waterdichte juridische afspraken te maken? Zo ja, hoe komt dit volgens u? Zo nee, hoe is de situatie dan?

#### Antwoord 3

Er kan niet worden gezegd dat gemeenten niet over de juiste juridische deskundigheid beschikken. Dat kan per gemeente en per complexiteit van het woningbouwproject wisselen. Via het Expertteam woningbouw bied ik ondersteuning aan, gemeenten kunnen daar een beroep op doen als zij bijvoorbeeld juridische vraagstukken hebben in het kader van de woningbouw.

Het is van belang dat gemeenten, corporaties en marktpartijen samen afspraken maken over het bouwen van meer woningen, de inzet van de bestaande voorraad en doorstroming. Ik hoop te zien dat deze partijen goed met elkaar samenwerken, luisteren naar elkaars perspectief, samen naar oplossingen zoeken en hun verantwoordelijkheden nemen om het woningtekort terug te dringen en daarbij oog te houden voor de kwaliteit van de woonmilieus. Daarbij is het van belang dat partijen ervan uit kunnen gaan dat een gemaakte afspraak stand houdt, vanuit de kant van een gemeente en ook vanuit de kant van een marktpartij.

#### Vraag 4

Hoeveel sociale koopwoningen zijn er de afgelopen vijf jaar bijgekomen en hoeveel zijn er de afgelopen vijf jaar verdwenen?

#### Antwoord 4

Ik beschik niet over data waaruit blijkt hoeveel sociale koopwoningen er op basis van de bestemmingscategorie de afgelopen vijf jaar zijn bijgekomen en verdwenen. Ik beschik wel over de verkooptransacties van nieuwbouwwoningen naar prijsklasse, maar dat geeft geen indicatie van het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop. Het marktaandeel van goedkope koopwoningen tot 200.000 euro is tijdens de crisis opgelopen naar circa 40 procent. Het laatste jaar is het marktaandeel afgenomen naar het precrisisaandeel van rond de 20 procent<sup>2</sup>.

#### Vraag 5

Ziet u sociale koopwoningen als een belangrijk instrument om de betaalbaarheid op de woningmarkt te vergroten? Zo ja, wat gaat u doen om het aantal sociale koopwoningen te vergroten? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 5

De bestemmingscategorie sociale koop is één van de instrumenten die een gemeente kan inzetten om te sturen op de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de lokale woningmarkt. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld de erfpachtvoorwaarden, waarbij het aantal vierkante meters en de prijs bepaald kan worden door een gemeente. Of prestatieafspraken, waarbij een gemeente met corporaties en huurdersorganisaties afspraken kunnen maken over de woningtoewijzing of de verkoop van woningen aan bijvoorbeeld starters. Het is van belang dat gemeenten actief afwegen welke wettelijke mogelijkheden voor hen passend zijn, en daarnaast ook stevig handhaven op de naleving ervan om de toegankelijkheid en betaalbaarheid langdurig te borgen. Zoals gezegd heb ik Platform 31 gevraagd in beeld te brengen in hoeverre gemeenten gebruik maken van de bestemmingscategorie sociale koop en hoe zij handhaven. Ik zal uw Kamer komend jaar informeren over de resultaten van het onderzoek.

<sup>2</sup> Neprom (2017) Monitor nieuwe woningen

Vraag 6

Bent u van plan om gemeenten te ondersteunen bij het vergroten van het aantal sociale koopwoningen? Zo ja, op welke manier gaat u dat concreet doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Via het Expertteam Woningbouw bied ik deze ondersteuning reeds aan. Dat Expertteam biedt specifiek kennis en ervaring op tal van gebieden in het kader van de woningbouw, zoals bouwbegeleiding, plantoetsing, gemeentelijke procedures en juridische mogelijkheden. Gemeenten met een ondersteuningsbehoefte, ook als het gaat om sociale koop, kunnen het Expertteam via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland benaderen.

Vraag 7

Bent u bereid deze vragen te beantwoorden voor het Wetgevingsoverleg Wonen en ruimte op 12 november 2018?

Antwoord 7

Ja.