

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

35

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de verkoop van hofjeswoningen door woningcorporaties* (ingezonden 8 mei 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 18 september 2019). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 3426.

Vraag 1

Kent u het bericht dat woningcorporatie Lefier 29 hofjeswoningen en een kerkje verkoopt, terwijl het hofje een maatschappelijke functie vervult en van de Groningse gemeenschap is?¹ Wat is uw reactie daarop?

Antwoord 1

Ja, ik ken het bericht.

De verkoop van corporatiewoningen is gebonden aan regels zoals verwoord in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Wanneer deze zijn gevolgd, kan verkoop plaatsvinden. De Autoriteit woningcorporaties controleert of aan de regels is voldaan en toetst in het belang van de volkshuisvesting. Of en welke woningen worden verkocht, is in beginsel een zaak van lokale partijen. Gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie kunnen daarover afspraken maken.

Vraag 2

Hoe is het mogelijk dat het hofje Pepergasthuis verkocht wordt ondanks dat huurders, de gemeente en de kerkgemeenschap ertegen zijn? Welke rol speelt de Autoriteit Woningcorporaties hierin?

Antwoord 2

De Aw heeft een positief besluit afgegeven op de voorgenomen verkoop. De verkoop voldoet naar het oordeel van de Aw aan de voorwaarden die het BTIV voorschrijft. Daarbij zijn de belangen van huurders, gemeente en Lefier door de Aw meegewogen. De gemeente heeft inmiddels bezwaar gemaakt tegen het besluit van de Aw, deze procedure loopt nog. Naar mening van de gemeente waren aan haar aanvankelijke instemming met de verkoop voorwaarden verbonden die niet zijn gerespecteerd.

¹ <https://www.dvhn.nl/groningen/Pepergangers-ook-tegen-verkoop-Pepergasthuis-24419083.html>

Vraag 3

Waarom is de huurders zelf niet om hun mening gevraagd door de corporatie? Bent u van mening dat huurders instemmingsrecht zouden moeten hebben bij de verkoop van hun huurhuis? Kunt u uw antwoord toelichten?²

Antwoord 3

Lefier geeft aan dat de bewoners vanaf het begin zijn geïnformeerd over de verkoop door middel van brieven en bijeenkomsten. Volgens Lefier is de mening van huurders meegenomen in het traject. Voor wat betreft een instemmingsrecht voor huurders bij verkoop van woningen: met de huidige regelgeving zijn de belangen van de verschillende betrokken partijen (corporatie, huurders, gemeente) geborgd. Een instemmingsrecht voor huurders haalt de balans in die bredere afweging weg.

Vraag 4

Bent u het met de gemeente Groningen eens dat voorkomen moet worden dat het rijksmonument, dat met gemeenschapsgeld is gerestaureerd, in commerciële handen komt? Zo nee waarom niet? Zo ja, wat gaat u doen om het te voorkomen?

Antwoord 4

Zoals gezegd heeft de Aw de voorgenomen verkoop beoordeeld en goedgekeurd en zijn de belangen van de gemeente, de huurders en Lefier daarin meegenomen. Er loopt op dit moment een bezwaarprocedure van de gemeente tegen het besluit van de Aw.

Meer in het algemeen is er geen reden om verkoop van monumenten door corporaties op voorhand af te wijzen. Monumenten kunnen kostbaar zijn in het onderhoud en herstel, de daarmee gemoeide middelen zouden ook kunnen worden ingezet voor bijvoorbeeld de nieuwbouw van sociale woningen of voor verduurzaming van de bestaande voorraad. Het is in beginsel aan lokale partijen om de afweging te maken of een monumentaal complex behouden moet blijven voor de sociale verhuur of dat dit kan worden verkocht en met de middelen andere volkshuisvestelijke activiteiten kunnen worden verricht.

Vraag 5

Waarom is het bezwaar tegen verkoop door de kerk niet ontvankelijk verklaard? Hoe had dit voorkomen kunnen worden?

Antwoord 5

De kerk is in deze transactie aangemerkt als bedrijfsonroerend goed (BOG). Voor verkoop van BOG hoeft geen goedkeuring aan de Aw gevraagd te worden.

Vraag 6

Is er een mogelijkheid om een hofjesstichting te vormen, zodat geen verhuurderheffing betaald hoeft te worden omdat de belastingvrije voet niet wordt overgeschreden, waardoor er geld kan worden vrijgemaakt voor onderhoud van het hofje?³

Antwoord 6

Rijksmonumenten zijn, met ingang van 2018, vrijgesteld van de verhuurderheffing. Voor het Pepergasthuis, dat als rijksmonument is gekwalificeerd, hoeft daarom geen verhuurderheffing te worden betaald. In het algemeen geldt dat er een vrijstelling van de verhuurderheffing bestaat voor verhuurders met minder dan 50 woningen, die geen banden hebben met een andere verhuurder. Is er sprake van onderlinge verwevenheid tussen de stichting en een andere verhuurder, dan wordt het bezit van de stichting voor de heffing en de toepassing van de vrijstelling samengenomen met het bezit van die andere verhuurder.

² <https://www.rtvnoord.nl/nieuws/195364/Bewoners-Pepergasthuishofje-bezorgd-over-verkoop-Wij-worden-er-zeer-onrustig-van>

³ <https://www.sp.nl/nieuws/2016/12/kamer-steunt-sp-verhuurderheffing-afgeschafte-voor-650-verhuurders>

Vraag 7

Zijn er vergelijkbare kwesties in andere gemeenten waarbij betaalbare hofjeswoningen verkocht dreigen te worden door woningcorporaties, zoals eerder gebeurde in Utrecht en Amersfoort? Zo ja, hoeveel en waar?⁴

Antwoord 7

Er worden geen gegevens bijgehouden over voorgenomen verkopen op complexniveau door woningcorporaties en de aard van die woningen.

Vraag 8

Wat kunnen u en de gemeenten bestuurlijk en juridisch doen om te voorkomen dat het hofje een toeristische verhuurlocatie, een Airbnb-hofje, wordt of dat de nieuwe eigenaar/eigenaren het maatschappelijke karakter en de betaalbare huurprijzen verkwanselen? Vindt u dat Rijk en gemeente hiertoe genoeg mogelijkheden hebben? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 8

De gemeente kan via het bestemmingsplan sturen op activiteiten. In het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld worden aangegeven dat een bepaald complex de bestemming wonen heeft en niet een hotelfunctie. Het is aan de gemeente om hierop te handhaven.

Voor wat betreft het reguleren van de verhuur via Airbnb is het wetsvoorstel «Toeristische verhuur van woonruimte» van belang, waarmee de ministerraad op 28 juni jl. heeft ingestemd. Het wetsvoorstel zal na ommekomst van de Raad van State aan de Tweede Kamer worden aangeboden.

Verder kan de verkopende corporatie afspraken maken met de beoogde koper en deze in het koopcontract laten vastleggen. Eerder heb ik al aangegeven dat gemeente, de verhuurderorganisaties en de woningcorporaties afspraken kunnen maken over het behoud van voldoende sociale huurwoningen en de verkoop van bepaalde complexen. Ik zie geen reden voor meer regelgeving op dit terrein. Ik wijs hierbij naar mijn brief van 5 februari 2018 (Kamerstuk 32 848, nr. 467) over de reeds bestaande mogelijkheden voor kettingsbedingen bij corporatieverkopen.

Vraag 9

Bent u van mening dat het verhuren en beheren van hofjeswoningen behoort tot de kerntaken van een woningcorporatie? Bent u bereid om corporaties de (financiële) ruimte te geven om deze taak naar behoren uit te voeren, waardoor de huurprijzen van hofjeswoningen betaalbaar blijven en de maatschappelijke functie kan worden gewaarborgd?

Antwoord 9

De kerntaak van woningcorporaties is het verhuren van kwalitatief passende woningen tegen een betaalbare prijs aan huishoudens met een lager inkomen. Dat kunnen hofjeswoningen zijn. Het is echter niet zo dat het verhuren en beheren van hofjeswoningen, of ander monumentaal bezit, een kerntaak op zichzelf is van corporaties.

Woningcorporaties worden wel net als andere eigenaren van rijksmonumenten door het Rijk financieel ondersteund bij het onderhouden van hun monumenten. Zo zijn de eigenaren voor hun rijksmonumenten vrijgesteld van het betalen van verhuurdersheffing. Daarnaast komen ook woningcorporaties in aanmerking voor restauratiesubsidies van het Rijk en provincies.

Vraag 10

Wat is uw reactie op het onderzoek van drs. Floris Lazrak uit 2018 over sociale verhuur van monumenten, waaruit onder meer blijkt dat investeren in monumentaal vastgoed bedrijfseconomisch onrendabel is, maar tegelijkertijd maatschappelijke baten genereert? Wat is uw reactie op de bevinding in het onderzoek dat door de huidige sociale verhuur van monumenten de rekening van monumenten-beheer bij lage inkomens wordt gelegd, terwijl andere

⁴ <https://www.volkskrant.nl/economie/corporaties-zetten-150-monumentale-panden-in-utrecht-en-amersfoort-te-koop~b6ab5092/>

partijen financieel niet bijdragen in de kosten maar wel delen in de baten? Kunt u op de negen aanbevelingen afzonderlijk ingaan?⁵

Antwoord 10

Het is aannemelijk dat investeren in monumentaal bezit maatschappelijke baten genereert. Dat geldt zowel voor monumenten in bezit van woningcorporaties als voor monumenten in bezit bij andere partijen. En ook zijn investeringen in monumenten niet altijd onrendabel. Ik heb aangegeven dat het beheer van monumenten voor corporaties duurder kan zijn dan het overige bezit. Het is in beginsel aan lokale partijen om te beoordelen of het wenselijk is of monumentale complexen voor de sociale verhuur beschikbaar moeten zijn/blijven, dan wel dat een verkoop of verhuur in een hoger marktsegment meer in de rede ligt omdat de daarmee gegenereerde middelen meer bijdragen aan het invullen van de sociale taak. Vanuit dit uitgangspunt beoordeel ik de aanbevelingen uit het rapport van de heer Lazrak.

Verder wil ik er op wijzen dat woningcorporaties evenals andere professionele eigenaren gebruik kunnen maken van subsidieregelingen en leningen voor rijksmonumenten. Het gaat daarbij om:

- Restauratiefondshypotheek (laagrentend lenen).
- Restauratiefondsplus-hypotheek (laagrentend lenen).
- Restauratieregelingen zoals de recent geopende Restauratieregeling 2019–2020 en subsidieregelingen die de provincies uitvoeren (voor niet-woonhuizen).
- Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (voor die woningcorporaties die tevens de status van Professionele Organisatie Monumentenbehoud hebben).

Aanbeveling 1: tijdelijke verhuur via bijvoorbeeld Airbnb of geliberaliseerde verhuur

Reactie:

Corporaties kunnen kiezen om hun monumentale bezit in hun niet-daeb tak onder te brengen. De daarvoor in aanmerking komende woningen kunnen dan geliberaliseerd worden verhuurd. De winst die in de niet-daeb-tak wordt behaald, kan terugvloeien naar de daeb-tak van de corporatie. De opbrengsten daarvan kunnen ze aanwenden voor het betaalbaar houden van monumentaal bezit, maar ook voor overige doelen. De regelgeving staat overigens niet toe dat corporaties zich begeven op de hotelmarkt, ook als het bestemmingsplan die mogelijkheden biedt. Commerciële activiteiten zijn alleen toegestaan, ook in de niet-daeb-tak, als deze zijn gericht op de wijk of buurt en ten dienste staan van de volkshuisvestelijke taken van de corporatie.

Aanbeveling 2: investeer in wooncarrièrebestendige woningen

Reactie:

De toelichting bij de aanbeveling spreekt over het toevoegen van kwaliteit bij monumentale woningen zodat deze ook in het geliberaliseerde segment verhuurd kunnen worden. Het woningwaarderingssysteem kent thans al extra punten toe aan woningen gelegen in rijksmonumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten. Veel van deze woningen kunnen daarom al geliberaliseerd verhuurd worden. Het is daarnaast aan de corporaties zelf om, in samenspraak met gemeente en huurders, de afweging te maken of zij, bij woningen die onvoldoende kwaliteit hebben voor verhuur in het marktsegment, willen investeren zodat deze woningen in het duurdere huursegment verhuurd kunnen worden. De marktomstandigheden verschillen per regio, niet in elke regio zal evenveel ruimte zijn voor verhuur in het duurdere huursegment. Ook verschillen de financiële mogelijkheden en de opgaven per corporatie.

Aanbeveling 3: erfgoedkosten administratief goed in beeld

Reactie:

Inzicht in de kosten en opbrengsten per complex is bevorderlijk voor goede afwegingen ten aanzien van de afzonderlijke complexen. Het is aan de

⁵ Lazrak, F (2016) Sociale verhuur van monumenten: Een afwegingskader voor woningcorporaties op basis van drie MKBA's. AEPB Onderzoek en Advies.

corporaties zelf om te bepalen hoe ze hun administratie inrichten ten behoeve van het adequaat nemen van investeringsbeslissingen en maatschappelijke taakopvattingen.

Aanbeveling 4: gemeenten moeten erfgoed een plek geven in de woonvisie en dit vertalen naar prestatieafspraken

Reactie:

Gemeenten bepalen zelf welke onderwerpen zij aan bod willen laten komen in de woonvisie. Dat kan per gemeente verschillend zijn. Verder is het aankopen en beheren van monumentaal bezit geen specifieke kerntaak van woningcorporaties. Een gemeente kan een corporatie niet verplichten om monumentaal bezit te verwerven of aan te houden enkel omdat zij van mening is dat reguliere marktpartijen hier taken laten liggen. Gemeente, huurdersorganisatie en corporatie kunnen wederzijdse prestatieafspraken maken over het behoud van bepaalde monumentale complexen van het daeb-bezit voor de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens.

Aanbeveling 5: structurele financiering voor gemeentelijk erfgoed via verevening belastingen en heffingen met erfgoedkosten

Reactie:

Gemeenten kunnen inzake de onroerendezaakbelasting een vrijstelling invoeren. Gelet op het objectieve karakter van de onroerende zaakbelasting ligt een vrijstelling voor een type object voor de hand. Een vrijstelling voor gemeentelijke monumentenpanden zal alsdan kunnen gelden voor alle objecten die kwalificeren als gemeentelijk monumentenpand. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat gemeenten ook andere mogelijkheden hebben om gemeentelijke monumentenpanden te behouden en de eigenaren te ondersteunen (bijvoorbeeld middels subsidieverlening).

Aanbeveling 6: renovatiekosten niet middels huurverhogingen financieren

Reactie:

Als renovatie leidt tot woningverbetering, dan kan een hogere huurprijs worden gevraagd. Het is aan de corporaties om te bepalen in welk prijssegment ze de (verbeterde) woningen willen verhuren. Daarbij geldt dat corporaties hun daeb-woningvoorraad bij voorrang moeten inzetten voor de doelgroep van lagere inkomens. Zij zullen hun huurbeleid hierop afstemmen. Ook kunnen zij prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisatie maken over het behoud van voldoende sociale huurwoningen, eventueel verbijzonderd naar wijken en buurten.

Aanbeveling 7: verhuurderheffing afschaffen voor cultuurhistorisch erfgoed

Reactie:

Thans is al geregeld dat voor rijksmonumenten geen verhuurderheffing hoeft te worden betaald.

Aanbeveling 8: regelgeving bij renovaties aanpassen, zodat organisatorische kosten verminderen

Reactie:

In de toelichting van de aanbeveling wordt gesproken over mogelijke hindermacht van huurders. Aanbevolen wordt om deze mogelijke hindermacht te beperken. Een verhuurder kan het reguliere onderhoud van woningen uitvoeren zonder dat daar instemming van de huurders voor noodzakelijk is. Dat geldt ook voor het onderhoud van de monumentale elementen van woningen. Bij woningverbetering is dat anders, daar moet de verhuurder een voorstel doen aan de huurder voor verbetering, inclusief de gevolgen voor de huurprijs. Huurders kunnen het voorstel weigeren, bij woningcomplexen moet de verhuurder de instemming verkrijgen van 70% van de huurders om de woningverbetering te laten doorgaan. De regelgeving draagt daarmee bij aan het draagvlak onder huurders voor woningverbetering. Aangezien het onderhoud van de monumentale elementen ook zonder instemming van huurders kan plaatsvinden, is een aanpassing van het instemmingsrecht vanuit monumentenbehoud niet nodig.

Aanbeveling 9: investeren in de fysieke woonomgeving zoals erfgoed is investeren in leefbaarheid. Daarom leefbaarheidseffecten meenemen in afweging van renovatieprojecten

Reactie:

Het is goed om bij investeringen en renovatieprojecten alle relevante aspecten in de afweging mee te nemen. Leefbaarheidseffecten zullen daarbij vooraf niet altijd duidelijk en kwantificeerbaar zijn.

Vraag 11

Bent u bereid u proactief in te spannen om hofjeswoningen in handen van woningcorporaties of hofjesstichtingen te houden, en waar nodig de Woningwet hiervoor aan te passen?

Antwoord 11

Zie hiervoor het antwoord op vraag 9.

Vraag 12

Bent u bereid om deze vragen een voor een te beantwoorden, nog voor het AO Woningcorporaties / evaluatie Woningwet plaatsvindt?

Antwoord 12

Ja.