

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

### 437

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *vriendjespolitiek bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen* (ingezonden 26 augustus 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 13 oktober 2020).

#### Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Heb je een netwerk, dan krijg je het nieuwbouwhuis»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Is het waar dat geen enkele beperking voor projectontwikkelaars geldt bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen? Zo nee, welke beperkingen gelden wel?

#### Antwoord 2

Er gelden enkele beperkingen voor projectontwikkelaars in het toewijzen van nieuwbouwwoningen, dit zijn met name generieke regels die niet exclusief op projectontwikkelaars van toepassing zijn. Op grond van de Algemene wet gelijke behandeling is het o.a. verboden om onderscheid<sup>2</sup> te maken bij het aanbieden van of verlenen van toegang tot goederen of diensten en bij het sluiten, uitvoeren of beëindigen van overeenkomsten ter zake, indien dit geschiedt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dat geldt dus ook voor projectontwikkelaars. Daarnaast is het mogelijk dat gemeenten middels privaatrechtelijke afspraken, al dan niet gekoppeld aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente zoals bestemmingsplannen, afspraken maken over de toewijzing van woningen. Deze afspraken zijn dan tussen de betreffende projectontwikkelaars en de gemeente en de beperkingen die daaruit volgen zijn afhankelijk van de inhoud van die afspraken.

<sup>1</sup> NRC, 22 augustus 2020

<sup>2</sup> op grond van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid of burgerlijke staat. Onderscheid op grond van leeftijd valt hier niet onder.

### Vraag 3

Acht u het mogelijk dat projectontwikkelaars bij de toewijzing discrimineren op grond van seksuele gerichtheid, huidskleur, handicap, politieke opvatting etc.? Deelt u de mening dat dit absoluut onaanvaardbaar is?

### Antwoord 3

Ik acht dat mogelijk en ik deel de mening van de vraagsteller dat discriminatie onaanvaardbaar is. Discriminatie op bovengenoemde gronden is niet toegestaan op grond van de Algemene wet gelijke behandeling. In voorkomende gevallen is dit ook strafbaar op grond van de artikelen 137g en 429quater van het Wetboek van Strafrecht.

### Vraag 4

Bent u bereid eindelijk over te gaan tot maatregelen om discriminatie bij de toewijzing van woningen te voorkomen? Zo nee, waarom niet?

### Antwoord 4

Op dit moment is het onduidelijk in welke mate discriminatie voorkomt bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen. Ik vind het van belang om te verkennen in welke mate discriminatie voorkomt bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen. Ik ga hierover het gesprek aan met de betrokken branche- en consumentenorganisaties. Daarnaast zal ik informeren bij de relevante antidiscriminatiemeldpunten. Op basis hiervan zal ik me beraden op eventuele vervolgstappen en aansluiten op de aanpak van discriminatie op de (huur)woningmarkt zoals geschetst bij brief d.d. 15 juni 2020<sup>3</sup>.

### Vraag 5

Welke maatregelen gaat u treffen om te voorkomen dat projectontwikkelaars populaire nieuwbouwwoningen toewijzen aan vrienden, familie of kennissen?

### Antwoord 5

Dit is in principe toegestaan, mits dit niet raakt aan wet op gelijk behandeling en er met de gemeente geen afspraken gemaakt zijn over toewijzing. Daarom zie ik geen aanleiding om maatregelen te treffen.

### Vraag 6

Kunt u reflecteren op voorstellen voor een «makelaarsvergunning», waarbij discriminatie of het bevoordelen van vrienden, familie en kennissen aanleiding zou kunnen vormen om een dergelijke vergunning in te trekken? Bent u bereid over te gaan tot invoering hiervan?

### Antwoord 6

In uw vraag gaat u zowel in op discriminatie als vormen van bevoordeling. Discriminatie is ook zonder een eventuele makelaarsvergunning verboden. Zoals in mijn antwoord op vraag 5 aangegeven ligt dit voor eventuele andere bevoordeling anders.

Er bestaan naast de eventuele makelaarsvergunning andere wijzen waarop makelaars gebonden worden aan kwaliteitseisen. Er bestaat een certificering voor makelaars die ingaat op algemene kwaliteitseisen. Daarnaast zijn veel makelaars lid van een branchevereniging. Zij stellen eisen aan de kwaliteit van makelaars en leggen hiervoor sancties op als dit binnen hun vereniging naar boven komt. Zo ook op het gebied van discriminatie. In het kader van Goed Verhuurderschap wordt onder meer de mogelijkheid gezien om een keurmerk voor verhuurmakelaars in te voeren. Hier wordt op dit moment aan gewerkt en ik zal bezien of dit aanleiding geeft voor maatregelen in de koopmarkt.

Wat er omvat wordt door een «makelaarsvergunning» is echt ook niet eenduidig. Naar verwachting wordt er bedoeld dat makelaar zijn een beschermd beroep zou moeten worden. In het verleden is het beroep makelaar een beschermd beroep geweest. Op dit moment ben ik niet voornemens om in te zetten op het reguleren van het beroep. Dit omdat het naar verwachting aanvullende certificering vraagt die prijsverhogend kan werken en marktverstoring kan veroorzaken. Bovendien zijn de activiteiten die

<sup>3</sup> Kamerstuk 30 950, nr. 185.

een makelaar verricht lastig te isoleren, omdat veel mensen een rol kunnen spelen in het bemiddelen in een transactie van onroerend goed. Het is verder van belang om op te merken dat er niet bij iedere koop of verkoop van een woning een makelaar is betrokken. Dit geldt ook voor nieuwbouwprojecten.

#### Vraag 7

Vindt u het wenselijk dat mensen bevoordeeld worden omdat ze meer eigen geld inleggen? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 7

Bij de keuze van de verkoper om in zee te gaan met een specifieke koper spelen bij bestaande woningen en nieuwbouwwoningen dezelfde elementen een rol. Het meest in het oog springende element is daarbij de hoogte van het bedrag dat een potentiële koper voor de woning biedt. De mate van zekerheid dat de koper het geboden bedrag daadwerkelijk kan overmaken is eveneens relevant voor de overwegingen van de verkopende partij. De aanschaf van woningen wordt veelal gefinancierd met een hypotheeklening, waardoor deze zekerheid sterk afhankelijk is van het risicoprofiel van de potentiële koper voor een verstrekker van hypotheekkrediet. Het inbrengen van meer eigen geld heeft een gunstige invloed op het risicoprofiel; dit maakt het dan ook aannemelijker dat een hypotheekaanvraag resulteert in de gewenste lening. Daarmee is het voor de verkopende partij dus aannemelijker dat hij het geboden bedrag daadwerkelijk ontvangt.

Ik heb daarom begrip voor het feit dat partijen die woningen te koop aanbieden een voorkeur hebben voor potentiële kopers die over iets meer eigen middelen beschikken. Tegelijkertijd zie ik hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor mij, gemeenten, ontwikkelaars en investeerders om voor voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen te zorgen, zodat ook huishoudens met iets minder spaargeld op een financieel verantwoorde wijze hun woonwensen kunnen realiseren.

#### Vraag 8

Deelt u de mening dat gemeenten wel voorwaarden zouden moeten kunnen verbinden aan het toewijzen van nieuwbouwwoningen om specifieke inkomensgroepen of vitale beroepen te huisvesten?

#### Antwoord 8

Met de bestemmingscategorie sociale koop beschikken gemeenten reeds over de mogelijkheid om actief te sturen op de bouw van betaalbare koopwoningen die binnen de budgettaire mogelijkheden vallen van bijvoorbeeld koopstarters. Momenteel kijk ik in het kader van de evaluatie van de Huisvestingswet of het wenselijk is dat gemeenten deze sociale koopwoningen ook daadwerkelijk aan specifieke huishoudcategorieën kunnen toewijzen. Ik zal de uitkomsten van deze evaluatie voor het einde van het jaar met uw Kamer delen.

#### Vraag 9

Wat vindt u ervan dat ontwikkelaars onbewoonbare woningen opleveren, om zo gemeentelijke regels te omzeilen? Hebben gemeenten de mogelijkheid om eveneens eisen te stellen aan de faciliteiten en bewoonbaarheid bij het hanteren van een maximum koopsom?

#### Antwoord 9

Er zijn verscheidene manieren waarop er eisen gesteld worden aan de oplevering van een woning. Er zijn verschillende regels die eisen stellen aan de functionaliteit en kwaliteit van een woning, waaronder het bouwbesluit. Daarnaast regelt de koop- en aannemingsovereenkomst de aansprakelijkheid voor eventuele gebreken. Hierin staan ook eisen over bijvoorbeeld de keuken en badkamer. Een aanvullende wijze waarom bij nieuwbouwwoningen gekeken wordt naar de kwaliteit is middels een garantie die verscheidene partijen specifiek voor nieuwbouwwoningen aanbieden.

#### Vraag 10

Wilt u ervoor zorgen dat gemeenten effectieve eisen kunnen stellen aan de betaalbaarheid van nieuwe woningen? Hoe wordt voorkomen dat degene met de grootste portemonnee voorrang krijgt en de middeninkomens stelselmatig achter het net vissen?

#### Antwoord 10

In de Kamerbrief over onderzoek prijseffect op woningen door aankopen door particuliere beleggers<sup>4</sup> gaf ik reeds aan dat ik het belangrijk vind dat goedkope nieuwbouwwoningen worden gebouwd en dat deze langjarig betaalbaar en beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens. In deze Kamerbrief kondigde ik aan de maximale verkoopgrens voor de bestemmingscategorie sociale koop te koppelen aan de NHG-kostengrens; deze wijziging zal optreden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiermee maak ik de bestemmingscategorie aantrekkelijk voor gemeenten om te gebruiken. Vooruitlopend hierop ga ik gemeenten via de Crisis- en herstelwet in staat stellen te experimenteren met deze verhoogde maximale verkoopgrens.

Zoals aangegeven in mijn reactie op vraag 8, bezie ik in het kader van de evaluatie van de Huisvestingswet tevens de mogelijkheid om het toewijzen van sociale koopwoningen aan specifieke groepen, zoals huishoudens met een middeninkomen. Daarin zal ik tevens bezien of voor deze categorie aanvullende maatregelen nodig zijn.

---

<sup>4</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 572