

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

752

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de uitzending van Pointer «Ik mag niet kleiner wonen» op donderdag 24 oktober 2024 over woningruil* (ingezonden 14 november 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 9 december 2024).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van de uitzending van Pointer «Ik mag niet kleiner wonen» op donderdag 24 oktober 2024?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Heeft u inzichtelijk hoeveel huurders in Nederland momenteel van woning zouden willen ruilen en kunt u deze cijfers delen?

Antwoord 2

Nee, er zijn geen cijfers beschikbaar over het aantal huurders dat zou willen ruilen van woning.

Vraag 3

Wat is uw reactie op het gegeven dat voor huurders in sociale huurwoningen door de lange wachttijden (in de uitzending wordt gesproken over 9 tot 11 jaar), woningruil de enige optie is om een woning te krijgen die beter bij hen past?

Antwoord 3

Ik ben mij uiteraard bewust van het woningtekort en het feit dat er in sommige regio's lange wachtlijsten zijn voor een sociale huurwoning. Ik herken ook dat door de krapte het stimuleren van doorstroming naar een passende woning moeilijk is. Dat neemt niet weg dat gemeenten en woningcorporaties meer mogelijkheden hebben dan alleen woningruil om te zorgen voor een passende woning voor nieuwe en huidige huurders. Zo kunnen gemeenten en corporaties er via hun toewijzingsbeleid op sturen dat huurders een passende woning krijgen toegewezen. Gemeenten kunnen hier in hun huisvestingsverordening op verschillende manieren regels voor

stellen. Daarnaast kunnen corporaties via gericht beleid met onder andere verhuisvergoedingen, verhuiscoaches en huurgewinning doorstroming naar een passende woning stimuleren. Ik herken dus niet dat woningruil de enige manier zou zijn om te zorgen dat (nieuwe) huurders naar een passende woning kunnen verhuizen.

Vraag 4

Ziet u mogelijkheden om de wachttijden specifiek bij woningruil zo te verlagen dat woningruil op de korte termijn gerealiseerd kan worden?

Antwoord 4

Naar mijn mening is er voor gemeenten en corporaties op dit moment al voldoende ruimte om via hun eigen beleid woningruil te vergemakkelijken. Daarnaast hebben gemeenten en corporaties vaak al beleid om te sturen op doorstroom binnen de sociale huursector en binnen de corporatievoorraad. Sommige corporaties geven bijvoorbeeld woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voorrang op een huurwoning in de vrije sector of voorrang op een koopwoning. Ook hebben gemeenten regelingen zoals «Van Groot naar Beter» waarmee huurders van grote huurwoningen voorrang krijgen op meer passende kleinere woningen. Corporatie en gemeenten hebben dus ruimte om hier eigen beleid op in te richten en ik zie geen directe belemmeringen voor het stimuleren van woningruil.

Vraag 5

Wat is uw reactie op het gegeven dat woningbouwcorporaties de verzoeken tot woningruil vaak afkeuren mede door de verschillende regels zoals het passend toewijzen?

Antwoord 5

Wanneer woningcorporaties meewerken aan woningruil doen zij dat in de meeste gevallen via een nieuw huurcontract voor beide ruilpartners. Er is dan sprake van een nieuwe toewijzing en de daarbij behorende wet- en regelgeving moet worden gevolgd, waaronder de inkomensgrenzen en de regels voor passend toewijzen. Deze regels zijn er om te zorgen dat woningen aan de doelgroep worden toegewezen en dat huurders een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die past bij hun inkomen. Corporaties hebben voor deze regels wel enige discretionaire ruimte die nog niet altijd benut wordt. Ik herken wel dat deze regels soms als belemmerend worden ervaren, maar zie dus ook nog ruimte om ondanks deze regels woningruil mogelijk te maken als dat passend zou zijn.

Vraag 6

Wat is uw reactie over het gegeven dat woningcorporaties de huurprijs verhogen bij een woningruil waardoor de woningruil afgekeurd wordt omdat in de nieuwe situatie het inkomen van de nieuwe huurder niet toereikend is?

Antwoord 6

Ik herken de aanname niet die in de vraagstelling zit dat corporaties moedwillig woningruilen zouden willen voorkomen door hun huren te verhogen. Corporaties moeten met de keuzes in hun huurbeleid een balans vinden tussen betaalbaarheid voor huurders, de kwaliteit van de woning en hun investeringscapaciteit richting de toekomst. Het is niet aan mij om een oordeel te geven over de afweging die corporaties daarin maken. Vanuit mijn positie kan ik enkel aanmoedigen dat corporaties zoveel als mogelijk meewerken aan woningruil als dit ervoor zorgt dat meer huishoudens een passende woning krijgen.

Overigens wil ik hierbij ook wijzen op het feit dat huurders wiens voorgestelde woningruil is afgewezen deze in het uiterste geval via de rechter alsnog kunnen afdwingen met behoud van de bestaande huurprijzen. In dat geval moeten de betrokken huurders een zwaarwichtig belang van de woningruil aantonen dat zwaarder weegt dan het belang van de verhuurder. Dergelijke zaken komen niet vaak voor en niet in alle gevallen krijgen huurders de woningruil toegewezen.

Vraag 7

Bent u bekend met het gegeven dat 5% van de markt van woning wil ruilen, dat woningcorporaties in 5% van deze gevallen mag afwijken van regels zoals passend toewijzen en dat woningcorporaties hier niet aankomen omdat de ruimte om deze 5% te behalen te klein is onder andere rekening houdend met eventuele foutmarges?

Antwoord 7

Zoals ook in mijn antwoord op vraag 5 benoemd, herken ik dat corporaties enige ruimte hebben om van bijvoorbeeld de regels voor passend toewijzen af te wijken. Ook zie ik dat deze ruimte beperkt benut wordt.

Vraag 8

Ziet u mogelijkheden om de 5%-regel voor het afwijken van regels zoals het «passend toewijzen» te verruimen naar een hoger percentage om woningcorporaties ook de ruimte te geven dit te realiseren en zo de woonvoorraad in Nederland beter te benutten; en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 8

Corporaties maken zelden gebruik van de volledige toewijzingsruimte. De spreiding van de vrije toewijzingsruimte is per 1 januari 2022 in werking getreden en we zien dat enkele corporaties hier gebruik van maken. Het is van belang de balans te behouden tussen de vrije toewijzingsruimte voor het mogelijk maken van lokaal maatwerk en de betaalbaarheid voor huurders te waarborgen. In 2025 bekijken we het instrument passend toewijzen en onderzoeken we onder andere of het noodzakelijk is de 5% vrije toewijzingsruimte te verruimen.

Vraag 9

Kunt u deze vragen één voor één, onderbouwd en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 9

Ja.