Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000300756

Datum
2 juni 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan De minister van VRO
Van DGVB

nota

vereenvoudiging verkoopregels - uitwerking voornemen regeerakkoord

Aanleiding

Met deze nota wordt u een brief aan de Tweede Kamer ter ondertekening aangeboden. De brief bevat voorstellen voor een vereenvoudiging van de regels die gelden bij de verkoop van woningen van woningcorporaties. In het regeerakkoord is het voornemen opgenomen deze regels te vereenvoudigen.

Geadviseerd besluit

Indien u akkoord bent met de voorgestelde lijn hieronder, verzoeken wij u bijgevoegde brief te tekenen. Indien gewenst kunnen wij een nadere toelichting geven en verder met u in gesprek. We adviseren u de brief voor de uitkomsten van de taskforce te verzenden omdat deze brief voornamelijk van technische aard is en hiermee wordt voldaan aan de termijnen in eerdere toezeggingen.

Kern

- In het regeerakkoord is het volgende voornemen opgenomen: "*Procedures voor de verkoop van woningen worden vereenvoudigd. Dit geeft corporaties meer financiële armslag om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming*." In het regeerakkoord wordt verder niet aangegeven aan welke procedures daarbij specifiek wordt gedacht. De regels die gelden bij de verkoop van vastgoed door woningcorporaties zijn opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).
- De voorstellen die worden gedaan voor vereenvoudiging betreffen:
  (1) Het wegnemen van administratieve drempels bij verkopen tussen corporaties. Het gaat om administratieve verplichtingen om de verkoopwaarde vast te stellen of, indien daarvan wordt afgeweken, dit te rapporteren.
  (2) Bij verkoop van woningen aan een belegger: het laten vervallen van de zienswijze van de gemeente en van de huurdersorganisatie, onder de voorwaarde dat er prestatieafspraken zijn gemaakt over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad én over de verkoop van delen daarvan.
  (3) Bij verkoop van woningen uit de niet-daeb-tak: het laten vervallen van de eis van het opstellen van een onderbouwing van het volkshuisvestelijke belang van de voorgenomen verkoop. Niet-daeb-woningen vervullen (zeker na de toevoeging van middenhuur in de DAEB) een functie in het vrije huursegment en zijn niet bedoeld voor de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens. Het verplichtstellen van een onderbouwing van de verkoop past hier niet bij.

- Aangezien de wens om woningcorporaties meer woningen te laten verkopen en een soort van kooprecht voor zittende huurders te introduceren al vele jaren leeft bij de VVD, geeft de vorig jaar aangenomen motie De Groot (VVD) een indicatie van welke aanpassingen van de regelgeving worden nagestreefd. De motie De Groot verzoekt om snel met een concreet plan te komen hoe bewoners van een grondgebonden sociale huurwoning het recht krijgen om de eigen huurwoning te kopen (zie bijlage). De motivering bij de motie De Groot spreekt ook over meer financiële middelen voor corporaties als reden voor de verkopen. Wij gaan er vanuit dat bij het afspreken van het regeerakkoord er bewust voor is gekozen om niet op te nemen dat er sprake is van enige vorm van een plicht voor corporaties om woningen te verkopen.
- Een onverkort kooprecht, d.w.z. een plicht voor de woningcorporatie om een woning te verkopen als de zittende huurder aangeeft deze te willen kopen, is juridisch niet mogelijk omdat dit een te grote inbreuk op het eigendomsrecht zou betekenen. In het verleden (2011) is er een wetsvoorstel geweest voor een minder vergaande vorm, namelijk een aanbiedingsplicht, waarover de Raad van State (RvS) in 2012 advies (met dictum B) heeft uitgebracht. Het wetsvoorstel stuitte op veel weerstand van de corporaties. Het wetsvoorstel is uiteindelijk nooit gematerialiseerd. Dit heeft vermoedelijk te maken met de val van het kabinet Rutte-I in 2012.
- Essentieel in het advies van de RvS is dat een woningcorporatie te allen tijde in staat moet zijn om haar wettelijke taak uit te voeren. Daartoe moet de sociale woningvoorraad zijn afgestemd op de vraag. Gegeven de grote tekorten op de woningmarkt, zeker ook in het sociale segment, ligt regelgeving die corporaties geen zekerheid geeft over de omvang van de eigen woningvoorraad niet voor de hand. In de voorliggende brief worden voorstellen gedaan die de woningcorporaties meer ruimte en mogelijkheden bieden om tot verkoop van woningen over te gaan. Gelet op de huidige tekorten zal dat naar verwachting niet of beperkt tot (extra) verkopen door woningcorporaties leiden.
- Het laten vervallen van de zienswijzen van de gemeente en van de huurdersorganisatie kan tot discussie leiden. Dit geldt echter alleen indien er prestatieafspraken zijn gemaakt over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad en over de verkoop van woningen daaruit. Gemeente en huurdersorganisatie kunnen dus nog steeds invloed uitoefenen op het verkoopbeleid van de corporatie. Wanneer er geen prestatieafspraken zijn gemaakt, dan verandert de positie van gemeente en huurdersorganisatie niet ten opzichte van nu.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.