

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

954

Vragen van het lid **Depla** (PvdA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *het splitsen van economisch en juridisch bezit van huurwoningen*. (Ingezonden 28 augustus 2008)

1

Bent u op de hoogte van het feit dat Woonzorg Nederland enkele jaren geleden een aantal woningen in Voorschoten heeft verkocht aan RVG woningen (RVG Holding B.V. te Oosterbeek), waarbij het economisch eigendom is overgedragen aan RVG woningen terwijl het juridisch eigendom in handen is gebleven van Woonzorg Nederland?¹

2

Mogen woningcorporaties het economische en juridisch eigendom van de woningen splitsen? Zo ja, kunt u aangeven welke organisatie in deze situatie aan te merken is als de verhuurder van de woningen conform de definitie van het Burgerlijk Wetboek, boek 7?

3

Is het waar dat Woonzorg Nederland als juridisch eigenaar van de woning verantwoordelijk is voor het beschermen van het woongenot van de huurders? Zo ja, kunt u uiteenzetten wat dat betekent voor een huurder wiens huurcontract door de rechter is ontbonden na een

geschil met de economisch eigenaar van de woningen, namelijk RVG woningen? (zie casus brief in de bijlage) Zo neen, betekent dit dat RVG woningen verantwoordelijk en aansprakelijk gesteld kan worden voor de inbreuk op het woongenot?

4

Is het waar dat Woonzorg Nederland alleen met uw toestemming een deel van de woningen kan verkopen aan een private vastgoedonderneming? Zo ja, heeft Woonzorg Nederland toestemming gekregen voor de verkoop van de woningen aan RVG woningen? Indien toestemming is verleend, heeft de gemeente Voorschoten daar een positief advies over afgegeven?

5

Deelt u de mening dat het niet wenselijk is dat woningcorporaties juridisch en economisch eigendom splitsen? Zo ja, welke maatregelen kunt u nemen om dit tegen te gaan?

6

Is het waar dat Woonzorg Nederland slecht scoort wat betreft de waardering van hun huurders?

7

Welke mogelijkheden heeft u om een slechte waardering van huurders voor hun woningcorporatie een factor te laten zijn bij uw toezicht op toegelaten instellingen? Is het bijvoorbeeld denkbaar dat een slechte waardering van huurders

voor een woningcorporatie een rol kan spelen bij de afweging voor het verlenen van toestemming voor een fusie van een woningcorporatie?

¹ Brief aan minister voor Wonen Wijken en Integratie d.d. 12 augustus 2008, ondershands meegezonden aan de bewindspersoon.

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (Ontvangen 15 december 2008), zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 56

1

Ja.

2

Corporaties mogen het economische en juridische eigendom van woningen splitsen. Ik beschouw echter zowel de overdracht van juridisch als van economisch eigendom door een corporatie meldingsplichtig op grond van artikel 11d van het Besluit Beheer Sociale-huursector (Bbsh), zoals uiteengezet in mijn brief aan uw Kamer dd. 19-12-2007. Dit betekent dat mijn toestemming is vereist. Het Burgerlijk Wetboek beperkt zich tot een regeling van het juridisch eigendom. Het begrip «economisch eigendom» is wel in andere wetten nader omschreven. Ingeval van economische eigendomsoverdracht blijft de juridisch eigenaar verhuurder van de woningen volgens de

jurisprudentie op basis van het BW. De economisch eigenaar kan alleen verhuurder worden bij contractsovername. Hiervoor is medewerking van de zittende huurder vereist. Na mutatie kan de economisch eigenaar verhuurder worden, indien dit in het kader van de economische eigendomsoverdracht is afgesproken. Gezien de mogelijkheid dat de woningen (op termijn) verhuurd worden door een rechtspersoon die niet aan het Bbsh gebonden is ben ik van mening dat de meldingsplicht van toepassing is, zodat op de belangen die het Bbsh beoogt te beschermen getoetst kan worden. Concreet gaat het dan om de belangen van de gemeente wat betreft de lokale volkshuisvesting, de belangen van de huurder wat betreft onder andere het huurprijsbeleid en mijn belangen wat betreft onder andere het toezicht.

3
Woonzorg Nederland is als juridisch eigenaar van de woning verantwoordelijk voor het beschermen van het woongenot van de huurders, tenzij de huurder heeft ingestemd met contractsovername door de economisch eigenaar. In de door u aangehaalde casus zijn Woonzorg Nederland en RVG woningen samen opgetreden bij de kantonrechter, die heeft geoordeeld dat een tweetal huurders de gehuurde woningen dient te ontruimen.

4
Zoals bij vraag 2 is aangegeven dient voor de overdracht van economisch eigendom mijn toestemming te worden verkregen. Woonzorg Nederland heeft deze toestemming niet gevraagd, aangezien zij van mening was dat de overdracht van economisch eigendom niet meldingsplichtig is. Het vragen van advies overeenkomstig het Bbsh aan de gemeente Voorschoten is derhalve ook niet aan de orde gekomen. Ik zal Woonzorg Nederland alsnog verzoeken melding te maken indien zij (op termijn) niet langer verhuurder zal zijn van de woningen die op basis van de participatieovereenkomst economisch zijn overgedragen.

5
Ik zie geen reden om de splitsing van juridisch en economisch eigendom specifiek voor woningcorporaties te verbieden. Ik ben wel van mening dat het aan het splitsen risico's

verbonden zijn, die vragen om een toetsing vooraf van mijn kant. Zoals hiervoor aangegeven dient voor de overdracht van economisch eigendom mijn toestemming te worden verkregen, waarbij ik zal toetsen aan de criteria die in de MG2006-06 zijn opgenomen. Daarbij wordt onder meer de zienswijze van de gemeente en de huurders(organisatie) gevraagd. Indien verkocht wordt aan een private vastgoedondernemer dient deze op basis van de MG 2006-06 een verklaring over sociaal verhuurgedrag te overleggen.

6
De waardering van huurders is geen onderdeel van mijn toezicht op corporaties. Wel is mij bekend dat Woonzorg Nederland in 2007 de tevredenheid van haar klanten heeft laten meten in het kader van de Woonbench, een benchmark voor woningcorporaties. Het oordeel van haar klanten lag precies op het benchmarkgemiddelde; ze waardeerden Woonzorg Nederland met een zeven.

7
Zowel bij de verkoop van woningen door corporaties aan private vastgoedondernemingen als bij fusies wordt de zienswijze van de huurders(organisatie) gevraagd. De huurders kunnen in hun zienswijze de kwaliteit van de dienstverlening door de corporatie betrekken. De zienswijze weeg ik in mijn beslissing mee.