

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 517

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 23 april 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 22 februari 2019 inzake maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470). De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft deze vragen beantwoord bij brief van 19 april 2019. Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Inleiding

Hierbij zend ik u de antwoorden op de schriftelijke Kamervragen van uw Kamer over de over de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet van 22 februari 2019¹ (hierna: brief Maatregelen huurmarkt). Sommige vragen gaan over hetzelfde onderwerp en worden dan samengevoegd beantwoord.

Meerdere vragen gaan over de timing van verschillende maatregelen, over wanneer uw Kamer voorstellen kan verwachten en/of wanneer ze in werking zullen treden. Ik maak graag gebruik van de gelegenheid van deze beantwoording om uw Kamer het volledige overzicht te geven. Voor een aantal acties uit mijn brief Maatregelen huurmarkt is geen wetsaanpassing nodig. Deze worden samen met het veld opgepakt. De (wets)voorstellen voor de maatregelen die wel een aanpassing van de regels vergen zal ik in samenhangende pakketten aan uw Kamer voorleggen. De onderstaande tabel geeft het overzicht van de inhoud en de beoogde timing van de verschillende pakketten.

	Uitwerking	Maatregelen	Verwachte indiening bij TK	Beoogde timing
1	Wetsvoorstel Huursomstijging (1-1-2020)	Maximale huursomstijging	Kort na zomerreces 2019	Wetswijziging per 1-1-2020, omdat de huursomstijging geldt per kalenderjaar
2	Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen (1-4-2020)	Differentiatie DAEB-inkomensgrenzen Passende huur voor hoge inkomens Hogere huurverhoging voor lage huren Tijdelijke huurkorting	Dec 2019 (<i>beleidsvoornemers voor de zomer</i>)	Voor 1-4-2020 aangenomen, omdat verhuurders huurverhoging per 1 juli vóór 1 mei bij huurders moeten indienen.
3	Wetsvoorstel Evaluatie Woningwet (beoogd: 1-1-2021)	Ruimte voor lokale invulling Verduurzaming corporaties Meer slagkracht leefbaarheid Vermindering procedures/adm. lasten	Vóór de zomer 2020	Doel om deze kabinetsperiode in werking te laten treden.
4	Beleidsbrief Middeninkomens	Noodknop middenhuur Cap op de WOZ in WWS DAEB-grenzen / Regionalisering	Rond de zomer 2019	Streven om deze maatregelen deze kabinetsperiode in te voeren
5	Beleidsbrief sanering	Sanering	Rond de zomer 2019	Doel om deze kabinetsperiode in te voeren

Vraag 1

In hoeverre komt de verdien capaciteit van corporaties hiermee onder druk te staan als het aandeel WOZ-punten in het WWS wordt gemaximeerd?

Vraag 2

Wat is het effect hiervan op de financiële positie, mogelijkheden en verdienmodel voor corporaties?

Vraag 3

In hoeverre verandert de balans tussen de te ontvangen huurinkomsten van corporaties en de te betalen verhuurderheffing als gevolg van het wél maximeren van de WOZ-punten in het WWS, maar het níet maximeren van de WOZ-grondslag van de verhuurderheffing?

Antwoord vragen 1 tot en met 3

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 470

In mijn brief Maatregelen huurmarkt (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470) gaf ik aan de komende periode een maximering van het aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingstelsel (WWS) te bezien en de noodknop met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen.

Hierbij zal ik de in de vragen aangegeven aspecten betrekken.

Overigens merk ik op dat de WOZ-grondslag van de verhuurderheffing sinds 2018 wel (wettelijk) is gemaximeerd. Deze maximering wordt elk jaar verhoogd met de gemiddelde stijging van de woningwaarden; met ingang van 1 januari 2019 bedraagt de WOZ-grondslag hierdoor maximaal € 270.000.

Vraag 4

Wat is het effect van de maatregel om de inkomensgrens bij toewijzing te differentiëren naar eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, onder meer op de wachtlijsten/zoektijden, samenstelling van de doelgroep voor sociale huur, slagingskansen voor mensen die buiten de doelgroep vallen of daar door deze wijziging buiten komen te vallen?

Vraag 5

Hoe zijn de effecten van de maatregel om de inkomensgrens bij toewijzing te differentiëren naar eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens regionaal verdeeld? Wat doet het met overloop naar de vrije sector? Is er een verschil tussen schaarstegebieden en ontspannen woningmarktregio's? Zijn er wel voldoende woningen met een huur/koop prijs net boven de liberalisatiegrens voor deze eenpersoonshuishoudens?

Vraag 6

Hoe wordt het overgangsrecht geregeld als de maatregel om de inkomensgrens bij toewijzing te differentiëren naar eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, wordt ingevoerd? Wat gebeurt er met mensen die bijna aan de beurt zijn op de wachtlijst en straks buiten de boot vallen?

Vraag 114

Hoe komt de gedifferentieerde inkomensgrens er precies uit te zien?

Antwoord op vragen 4, 5, 6 en 114

Ik ben nog aan het bezien op welke bedragen de naar huishoudentype gedifferentieerde DAEB²-inkomensgrenzen bepaald zullen worden. Bij het bepalen van de inkomensgrenzen en de differentiatie naar huishoudensamenstelling houd ik rekening met de draagkracht van de huishoudens, de mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning en de regionale verschillen tussen woningmarktregio's. Ik ben daarover ook nog in overleg met de sectorpartijen. Wat de effecten van de nieuwe DAEB-inkomensgrenzen zullen zijn, is afhankelijk van de hoogte van die grenzen die nog niet vaststaan. Bij het uitwerken van de nieuwe DAEB-inkomensgrenzen wordt rekening gehouden met de effecten voor de doelgroep voor sociale huurwoningen van woningcorporaties, en de slagingskansen buiten sociale huurwoningen van woningcorporaties. Tevens wordt bezien of de nieuwe DAEB-inkomensgrenzen aanleiding geven voor overgangsrecht.

De wijze waarop de gedifferentieerde inkomensgrens eruit komt te zien onderzoek ik momenteel. Ik zal het voorstel toetsen aan het uitgangspunt van eenvoudige, transparante en uitvoerbare regelgeving met beperkte administratieve lasten.

Vraag 7

Waarom worden de woningwetregio's niet aan een evaluatie onderworpen?

Vraag 98

² Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)

Is de Woningwet geëvalueerd door de woningmarktregio's die ontstaan zijn uit de wet? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vragen 7 en 98

In het traject van de evaluatie van de herziene Woningwet is aandacht geschonken aan de regionale werkgebieden van woningcorporaties. Op de eerste plaats is stakeholders gevraagd naar hun ervaringen met het functioneren van de woningmarktregio's, en op de tweede plaats is gekeken naar het aantal combinaties van gemeenten en woningcorporaties. De resultaten zijn te vinden in «Verslag evaluatie van de herziene Woningwet» (bijlage 5 bij de brief Maatregelen huurmarkt).

Corporaties, commissarissen, gemeenten en huurdersorganisaties zijn bevraagd naar hun ervaringen met de woningmarktregio's. Uit het onderzoek komt naar voren dat de meeste respondenten van oordeel zijn dat het onderwerp woningmarktregio's geen nadere aandacht behoeft. Wel wordt er geregeld op gewezen dat het nut van de woningmarktregio's niet duidelijk is en dat het belemmerend werkt. Concrete belemmeringen komen daarbij niet naar voren. Ook geeft een aantal corporaties aan dat in hun optiek de regiogrenzen niet in overeenstemming zijn met het feitelijk functioneren van de woningmarkt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de woningmarktregio's zijn vastgesteld op voorstel van de gemeenten, waarbij onder meer de corporaties om zienswijzen zijn gevraagd. Mede naar aanleiding van uitkomsten van het onderzoek zal in de komende tijd worden gezien of de procedure bij het aanvragen van een ontheffing kan worden vereenvoudigd.

Om te kunnen beoordelen of corporaties zich meer richten op hun kernregio is gekeken in hoeverre corporaties actief zijn in gemeenten buiten hun kernregio. In 2017 is een lichte ontwikkeling zichtbaar waarbij het aantal unieke combinaties van gemeenten en corporaties van buiten de regio daalde met 36, naar een totaal van 324. Het aantal woningen dat buiten het werkgebied lag, daalde met 4.200 woningen naar een totaal van 106.600.

Vraag 8

Voldoen de regio's aan de bedoeling van de wet (m.n. de lokale verankering) nu sommige regio's bijzonder groot zijn?

Antwoord vraag 8

De woningmarktregio's zijn vastgesteld op voorstel van gemeenten. Het initiatief voor het vormen van een woningmarktregio lag bij gemeenten en deze hebben gekozen, in overleg met de daar werkzame woningcorporaties, voor regio's die zij herkennen en werkbaar vinden. Voor een deel is daarbij aangesloten bij al bestaande samenwerkingsverbanden. Het aansluiten bij de lokale praktijk is op zichzelf al een waarborg voor de lokale verankering.

Dat sommige woningmarktregio's duidelijk groter zijn dan andere, hoeft geen belemmering te zijn voor de lokale verankering: de meeste corporaties werken maar in een deel van deze grote regio's.

Voor de lokale verankering is verder van belang dat nu een duidelijke grens is gesteld aan de ambities van corporaties om in nieuwe gemeenten actief te worden, dat kan in principe alleen nog maar binnen de eigen regio en niet in andere woningmarktgebieden.

En ten slotte is het goed voorstelbaar, gelet op het feit dat de regio's nog maar relatief kort bestaan (sinds eind augustus 2016), dat de samenwerking binnen de regio tussen de gemeenten en woningcorporaties nog zal toenemen. Het is voor gemeenten gemakkelijker geworden om corporaties uit de regio uit te nodigen om te verkennen of zij een deel van de gemeentelijke opgave voor hun rekening kunnen nemen. Corporaties

mogen immers investeren in elke gemeente in de regio en een corporatie zal een verzoek van een gemeente uit de regio niet zonder meer naast zich neer kunnen leggen.

Vraag 9

Hoe wordt omgegaan bij problemen bij corporaties na herindeling van gemeenten. Hoe gaan de Minister en de Aw hier mee om? Kunnen corporaties als ze een vrijstelling willen in dit kader, in aanmerking komen voor een (ver)korte transparante procedure, zodat er geen onnodige vertraging optreedt bij de uitvoering van de (nieuwbouw en andere) plannen?

Antwoord vraag 9

Bij herindelingen van gemeenten binnen een woningmarktregio wijzigt het werkgebied voor woningcorporaties niet. Bij herindelingen over de regiogrenzen heen kunnen er wel gevolgen zijn voor corporaties. Dit kan zich voordoen wanneer de betreffende corporatie plannen/afspraken heeft om in een gemeente uit de oorspronkelijke regio nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Mede voor deze situatie bestaat er de mogelijkheid van een ontheffing. Bij het beoordelen van een ontheffingsaanvraag wordt gekeken naar de opgave in de gemeente waarvoor de ontheffing moet gelden, de rol en mogelijkheden van andere corporaties in die gemeente en in die regio, en het stadium waarin de nieuwbouwplannen verkeren. Het belang van de voortgang van de volkshuisvesting staat voorop. Plannen die al in uitvoering zijn kunnen ook zonder ontheffing worden afgemaakt. Tot nu toe zijn er geen aanwijzingen dat de ontheffingsprocedure tot vertraging heeft geleid van bouwprojecten.

Vraag 10

Waarom wil de Minister geen experimentartikel, bijvoorbeeld bij verduurzaming?

Vraag 127

Welke concrete aanwijzingen zijn er dat woningcorporaties onvoldoende experimenteerruimte hebben?

Antwoord vraag 10 en 127

Op dit moment bestaat er een experimenteerartikel in de Woningwet. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat er bij verschillende partijen een wens voor meer experimenteerruimte bestaat. Ik ga met sectorpartijen in overleg over of en op welke wijze deze reeds in de regelgeving geboden experimenteerruimte verbeterd kan worden.

Vraag 11

Kan een overzicht verstrekt worden van activiteiten die een corporatie niet mag doen rond verduurzaming en een lijst die hij wel mag doen, met een grijs gebied voor experiment?

Vraag 78

Kan schematisch worden aangegeven welke belemmeringen voor verduurzaming worden ervaren en hoe deze worden opgelost in de woningwet?

Antwoord vragen 11 en 78

Corporaties kunnen verschillende activiteiten ondernemen om hun bezit te verduurzamen. Gezien de vele varianten en (technische) mogelijkheden is het niet in een limitatief overzicht te vatten. Daarbij speelt ook dat de omstandigheden van het specifieke geval (o.a. proportionaliteit) hierbij een rol spelen. In algemene zin geldt dat corporaties geen beperkingen hebben in de activiteiten die zij kunnen ondernemen om de energievraag van de eigen gebouwen te beperken.

Voor het verduurzamen van de energievoorziening, bijvoorbeeld door het aanleggen van zonnepanelen of een WKO-installatie, geldt dat dit enkel kan als dienst die rechtstreeks verband houdt met de bewoning (zie art. 45 van de Woningwet en artikel 47 van het BTIV).

In mijn brief Maatregelen huurmarkt heb ik het beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om corporaties meer ruimte te geven om bij te dragen aan het verduurzamen van de energievoorziening door hen dezelfde mogelijkheden te geven als andere vastgoedeigenaren. Dit wordt nader toegelicht in het antwoord op vragen 12, 16 en 17.

In de evaluatie van de herziene Woningwet is ook de toekomstbestendigheid van de Woningwet bezien. Naast de onafhankelijke onderzoeken, zijn hiertoe expertsessies georganiseerd, inzichten uit het Ontwerp-Klimaatakkoord betrokken en zijn de opvattingen van Aedes/ de Commissie van Bochove betrokken. In onderstaande tabel is dit schematisch weergegeven.

Ervaren belemmering	Meegenomen in herziening van de Woningwet?	Bron
Passend toewijzen belemmerd dat huren na verduurzaming blijvend kunnen worden verhoogd. Dit maakt investeringen onrendabeler	In de gesprekken rondom het Ontwerp-Klimaatakkoord wordt ook gesproken over het invoeren van een woonlastenbenadering. Daarbij worden ook de uitkomsten van het Sociaal huurakkoord meegenomen. Onderdeel van deze gesprekken zijn ook om te bezien hoe de huurverhoging na verduurzaming een structureel karakter kunnen krijgen. Een overgang naar een woonlastenbenadering heeft ook effect op de financiële positie van corporaties, de huurtoeslag en de rendabiliteit van werkzaamheden. Dit zal dan ook bij de uitwerking van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VIII, nr. 52) betrokken worden. Afhankelijk van de uitkomsten zal er een aanpassing in de Woningwet volgen.	Position paper Klimaatakkoord
Energiediensten moeten losgekoppeld worden van huurdiensten en in een energiedienstenvergoeding terecht komen	Dit onderwerp maakt eveneens deel uit van de gesprekken over het invoeren van een woonlastenbenadering. Afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekken zal een aanpassing van de Woningwet volgen.	Position paper Klimaatakkoord
Corporaties moeten energie kunnen leveren aan het net zonder rechtstreekse verbinding met de bewoning	In mijn beleidsvoornemens van 22 februari jl. heb ik kenbaar gemaakt dat ik voornemens ben deze belemmering weg te nemen door hierop de Woningwet aan te passen.	Position paper Klimaatakkoord
Corporaties moeten ook andere diensten kunnen leveren zoals energiezuinige apparaten (A++)	Op dit moment zijn er verschillende mogelijkheden om dergelijke diensten te leveren. Dit kan als onderdeel van gemeubileerde verhuur of door bijvoorbeeld wasmachines in openbare ruimten te zetten en deze via de servicekosten in rekening te brengen.	Position paper Klimaatakkoord
De eisen die gelden voor het verlenen van diensten aan gemengde complexen waar een corporatie geen meerderheid van stemmen in de VvE heeft zijn te strikt waardoor dit niet mogelijk is.	Ik ben voornemens om de huidige afbakening van diensten die corporaties aan derden mogen leveren en de voorwaarden die daaraan zijn gekoppeld te herzien, zodat binnen voldoende waarborgen voor het maatschappelijk vermogen, corporaties deze diensten kunnen leveren.	Commissie van Bochove
De Woningwet belemmert dat corporaties in grondgebonden rijtjeswoningen werkzaamheden voor particulieren mogen uitvoeren	Ik ben voornemens om de huidige afbakening van diensten die corporaties aan derden mogen leveren en de voorwaarden die daaraan zijn gekoppeld te herzien, zodat binnen voldoende waarborgen voor het maatschappelijk vermogen, corporaties deze diensten kunnen leveren.	Commissie van Bochove

Ervaren belemmering	Meegenomen in herziening van de Woningwet?	Bron
Het nabijheids criterium voor het opwekken van energie (bijv. zonnepanelen en WKO) is niet helder. In directe nabijheid is soms niet beschikbaar maar op percelen verder gelegen wel	In het antwoord op vraag 16 en 17 heb ik reeds aangegeven dat ik voornemens ben om in de wet een natuurlijker, op principes gestoelde afbakening te maken over wat corporaties wel en niet mogen op het gebied van verduurzaming. Dit moet ertoe leiden dat eventuele onduidelijkheden worden weggenomen.	Commissie van Bochove
Corporaties die samen met andere partijen willen investeren in grootschalige duurzaamheidsprojecten, zoals zonneparken en warmtenetten, zien de nodige problemen als hier ook energie voor derden wordt opgewekt.	Het risicodragend investeren door corporaties in grootschalige energievoorzieningsprojecten zonder directe verbinding met het eigen vastgoed valt buiten het werkdomein van corporaties, de volkshuisvesting.	Commissie van Bochove

Vraag 12

De Minister is voornemens onnodige belemmeringen voor corporaties om te verduurzamen weg te halen. Welke belemmeringen zijn dit? Vanaf wanneer kan de Autoriteit Woningcorporaties gaan handelen op deze voorgenomen wijzigingen? Geldt dat ook voor particuliere verhuurders?

Antwoord vraag 12

Thans geldt dat ten aanzien van de verduurzaming van de energievoorziening, deze op grond van de wet rechtstreeks verband moet houden met de bewoning en het proportioneel dient te zijn met de energievraag van de bewoners van het betreffende complex. In de praktijk kan dit corporaties belemmeren om het dak van de woning/complex optimaal in te zetten voor de verduurzaming van de energievoorziening.

Ik ben voornemens om de diensten die corporaties mogen leveren aan bewoners in het algemeen en aan andere eigenaren binnen gespikkeld bezit en aan VvE's, in het bijzonder, te verruimen. Daarbij wordt ook expliciet gekeken naar het onderscheid, in de huidige artikelen, tussen de toegestane diensten in meerderheid en in minderheidspositie binnen VvE's.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet toe op het naleven van de Woningwet door woningcorporaties. De definitieve vormgeving van de wet- en regelgeving kan in de parlementaire behandeling nog wijzigen. Nadat uw Kamer met het wetsvoorstel heeft ingestemd, kan de Aw waar mogelijk anticiperend handhaven.

Particuliere verhuurders zijn geen toegelaten instellingen zoals in de Woningwet beschreven. Daarmee vallen zij buiten het stelsel en dus ook buiten het toezicht van de Aw.

Vraag 13

Hoe wordt gerealiseerd dat bij gespikkeld bezit het geheel verduurzaamd kan worden?

Antwoord vraag 13

Gespikkeld bezit is te onderscheiden in twee hoofdvarianten: binnen een VvE en zonder VvE. Op dit moment wordt ingezet op beleid waardoor de verduurzaming van VvE's wordt vereenvoudigd. Het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) verstrekt geldleningen aan VvE's. Bij vergaande verduurzaming is een looptijd van 30 jaar mogelijk gemaakt, wat het voor particuliere leden van de VvE mogelijk maakt om de financieringskosten over een langere periode uit te smeren, waarbij ze direct profiteren van een lagere energierekening. Daarnaast wordt er ook onderzocht hoe het besluitvormingsproces binnen VvE's rondom verduurzaming kan worden vereenvoudigd. Genoemde ontwikkelingen moeten ervoor zorgen dat

corporaties eenvoudiger hun gespikkelde bezit kunnen verduurzamen omdat particuliere eigenaren de werkzaamheden eenvoudiger kunnen financieren en daardoor minder bezwaren hebben tegen de werkzaamheden en het besluitvormingsproces slagvaardiger wordt.

De variant zonder VvE heeft betrekking op grondgebonden woningen. Bijvoorbeeld in het geval dat een deel van een blok rijtjeswoningen in bezit is van particuliere eigenaren en de rest van een corporatie. In de huidige regelgeving is het voor corporaties al mogelijk om diensten te verlenen aan eigenaren-bewoners die bouwkundig een geheel vormen met corporatiewoonegelegenheden. De komende periode zal samen met de sector bezien worden of de huidige wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte bieden voor de verduurzamingsopgave van corporaties en de gebouwde omgeving.

Voor situaties waarin een corporatie een meerderheid in de VvE of van het bouwkundig geheel heeft wordt een voorstel uitgewerkt waarin het mogelijk wordt dat een corporatie overheadkosten van het gezamenlijke project kan dragen, zoals het voeren van de administratie en het aanvragen van vergunningen waardoor de particuliere eigenaar wordt ontzorgd. Overige kosten, die bijvoorbeeld samenhangen met de financiering en feitelijke fysieke uitvoering (zoals materiaal en arbeid), blijven voor rekening en risico van de particuliere eigenaren.

Vraag 14

Is al meer bekend over de opvolger van de salderingsregeling? Zo ja, graag toelichting. Zo nee, wanneer wel?

Antwoord vraag 14

Voor de laatste stand van zaken over de omvorming van de salderingsregeling verwijs ik naar de kamerbrief van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van 28 januari jl. waarin de omvorming wordt uitgesteld tot 1 januari 2021.³ Daarin wordt ook gemeld dat de terugleversubsidie – zoals aangekondigd op 15 juni 2018 – bij nadere uitwerking te complex in de uitvoering is gebleken dan in eerste instantie gedacht. Sindsdien werkt de Minister van Economische Zaken en Klimaat in nauw overleg met de verschillende betrokken partijen aan een werkbaar alternatief instrument voor de omvorming van salderen zoals afgesproken in het Regeerakkoord. De huidige verwachting is dat op korte termijn een brief over de omvorming van salderen aan de Tweede Kamer verzonden zal worden. De opvolger van salderen is bovendien onderdeel van het (ontwerp) Klimaatakkoord.

Vraag 15

Wat zijn de uitgangspunten om de salderingsregeling ook passend voor de huursector te laten zijn?

Antwoord vraag 15

Met het vormgeven van de opvolger van de salderingsregeling wordt gezorgd dat de regeling werkbaar is voor zowel bestaande als nieuwe zonnepanelen bij huishoudens met een koop- of huurwoning met een dak dat hier voor geschikt is. Voor deze doelgroepen worden verder dezelfde uitgangspunten gehanteerd.

Voor huishoudens met een koop- of huurwoning zonder eigen dak dat voor zonnepanelen geschikt is, blijft de mogelijkheid van duurzame elektriciteitsproductie via een lokale energiecoöperatie bestaan. Deze afspraak is ook opgenomen in het Ontwerp Klimaatakkoord.

Vraag 16

De regels in de Woningwet voor verduurzaming worden zodanig aangepast dat corporaties aan het eigen bezit dezelfde investeringen

³ Kamerstuk 31 239, nr. 296

kunnen doen als andere vastgoedeigenaren. Dit wordt afgebakend op de eigen gebouwen en de daarbij behorende grond?

Antwoord vraag 16

Het voornemen is om woningcorporaties dezelfde mogelijkheden te geven als andere vastgoedeigenaren bij het treffen van verduurzamingsmaatregelen aan eigen gebouwen en de daarbij behorende grond. Dit kan bijvoorbeeld door het laten vervallen van de voorwaarden van rechtstreekse verbinding met de bewoning voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen. Daarmee wordt het mogelijk dat corporaties het gehele dak kunnen benutten voor de aanleg van zonnepanelen zonder dat deze een aansluiting hebben met de woongelegenheden of de gemeenschappelijke ruimten. De opgewekte stroom kan dan rechtstreeks aan het elektriciteitsnet worden geleverd. De wettelijke vormgeving wordt nader uitgewerkt.

Vraag 17

Hoe verhoudt zich deze afbakening tot de eigen gebouwen en bijbehorende grond tot de andere vastgoedeigenaren, die daarnaast ook mogen investeren in projecten die nabijgelegen zijn, zoals bijv. zonnepanelen op een nabij schoolgebouw, maar niet op eigen gebouw of grond zijn?

Antwoord vraag 17

De voorgenomen afbakening zorgt ervoor dat corporaties meer mogelijkheden krijgen om op, aan of in woongelegenheden en bijbehorende gronden de energievoorziening te verduurzamen. Het verduurzamen van de energievoorziening op andermans gebouwen en gronden, ook in de nabijheid, past niet binnen het werkdomein van woningcorporaties, namelijk de volkshuisvesting. Er zijn andere mogelijkheden voor de eigenaren van deze gebouwen om dit te doen. Bijvoorbeeld door het dak van een school aan een energiecoöperatie ter beschikking te stellen. Huurders en corporaties, onder voorwaarden, kunnen hier ook in participeren. Met deze nieuwe afbakening wordt er een natuurlijker onderscheid gemaakt tussen wat corporaties wel en niet mogen.

Vraag 18

Wanneer worden de aangekondigde wijzigingen op het gebied van verduurzaming (zoals geen fysieke koppeling meer nodig en terug mogen leveren aan het net) ingevoerd?

Antwoord vraag 18

De beleidsvoornemens worden op dit moment nader uitgewerkt tot voorstellen voor aanpassing van wet- en regelgeving. De voorgenomen wetswijziging gaat naar verwachting dit jaar in consultatie en kan naar verwachting voor de zomer van 2020 naar de Kamer worden gezonden.

Vraag 19

Is de Minister bereid om de Aw vooruitlopend hierop alvast te laten handelen in de geest van de voorgestelde wijzigingen?

Antwoord vraag 19

De Aw ziet toe op het naleven van de Woningwet door woningcorporaties. De definitieve vormgeving van de wet- en regelgeving kan in de parlementaire behandeling nog wijzigen. Nadat uw Kamer met het wetsvoorstel heeft ingestemd, kan de Aw waar mogelijk anticiperend handhaven.

Vraag 20

Kan de gemeente (zonder het rijk) bij lokale afspraken over middenhuur activiteit (nieuwbouw middenhuurwoningen) door corporaties in de achtervang staan voor geborgde financiering van die activiteit?

Vraag 140

Is het mogelijk om in geval van lokale afspraken over middenhuur activiteit (nieuwbouw middenhuurwoningen) door corporaties de gemeente (en niet het Rijk) in de achtervang te laten staan voor geborgde financiering van die activiteit?

Antwoord vragen 20 en 140

Geborgde financiering mag op basis van de Woningwet alleen worden verstrekt voor DAEB-activiteiten van woningcorporaties. Nieuwbouw van middenhuur is geen DAEB-activiteit en daar kan op basis van de wet geen geborgde financiering voor worden verstrekt. Daarnaast geldt dat voor borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de gemeenten en het Rijk elk voor 50% achtervang staan. Er kan een beroep worden gedaan op deze achtervang indien er een aanspraak komt op het WSW als borgsteller en het risicovermogen van WSW zelf plus het obligo wat WSW kan ophalen uit de sector onvoldoende blijken om tijdig te voldoen aan de kosten. Het Rijk en de gemeenten kunnen dan renteloze leningen verstrekken aan het WSW. De mogelijkheid van 100% achtervang door de gemeenten bestaat niet bij huidige afspraken voor borging van de financiering door het WSW.

Vraag 21

Kan een activiteit door de gemeente tot DAEB verklaard worden (bijvoorbeeld middenhuur) door middel van een «gemeente-DAEB,» zodat die activiteit gefinancierd kan worden met gemeentegarantie?

Vraag 141

Kan een gemeente een activiteit als DAEB verklaren (b.v. middenhuur) door middel van een «gemeente-DAEB», zodat financiering van die activiteit met gemeentegarantie kan plaatsvinden?

Antwoord vragen 21 en 141

Ja, een gemeente kan zelf een activiteit opdragen aan een onderneming in Europeesrechtelijke zin (dit geldt voor commerciële verhuurders en woningcorporaties) en indien nodig daarvoor compensatie geven, bijvoorbeeld in de vorm van een garantie. Daarbij moet voldaan worden aan de voorwaarden zoals het bestaan van marktfalen, het vooraf bepalen van parameters om de compensatie te bepalen en het vastleggen van waarborgen ter voorkoming van overcompensatie. De gemeente dient zelf te regelen dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de DAEB-regels. Ook zal moeten worden vastgelegd in hoeverre de DAEB aanvullend is op de nationale DAEB voor woningcorporaties. Een eigen DAEB mag er niet toe leiden dat niet meer wordt voldaan aan het EC-besluit over de Nederlandse woningcorporaties uit 2009.

Vraag 22

Kan een overzicht gegeven worden met concrete maatregelen die de regering neemt naar aanleiding van de bevindingen uit het RIGO-rapport over leefbaarheid («Veerkracht in het corporatiebezit,» nov. 2018)?

Vraag 50

Kan worden aangegeven op welke manier tweedeling en segregatie in wijken wordt voorkomen en aangepakt en welke wijzigingen in de woningwet daarvoor worden doorgevoerd?

Antwoord vragen 22 en 50

Zoals de onderzoekers concluderen is vooral sociaal beheer en samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen van belang op korte termijn en differentiatie van wijken op de langere termijn. In de eerdere schriftelijke beantwoording van de vragen van het lid Beckerman over het zelfde onderwerp (Aanhangsel Handelingen II 2017/18, nr. 3094) heb ik toegelicht over welke mogelijkheden corporaties al beschikken om een (dreigende)

eenzijdige samenstelling van wijken waar zij veel bezit hebben te doorbreken c.q. te voorkomen.

Corporaties kunnen er onder meer voor zorgen dat kwetsbare groepen ook worden gehuisvest in andere wijken met meer huishoudens met een grotere sociale draagkracht. Gemeenten kunnen hier voor een huisvestingsverordening inzetten. Daarnaast hanteren sommige corporaties een tweehurenbeleid, wat inhoudt dat de primaire doelgroep op alle woningen mag reageren en indien nodig kan de huurprijs naar beneden bijgesteld worden. Ook kunnen huishoudens met een hoger inkomen een sociale huurwoning toegewezen krijgen, zodat meer gestuurd kan worden op sociaaleconomische diversiteit in wijken. Corporaties kunnen tot 10% van de voorraad onder de liberalisatiegrens aan een hoger inkomen toewijzen. Ik ben voornemens om met de sector te bezien hoe corporaties deze mogelijkheden voor lokaal maatwerk ook daadwerkelijk gaan benutten. Om wijken te differentiëren naar samenstelling van de bevolking, is het ook van belang de woningvoorraad kwalitatief meer te differentiëren in bepaalde wijken. Dit vraagt om de gezamenlijke inzet van gemeenten, corporaties en private partijen. Denk bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van meer midden-huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor starters. Om bij te dragen aan gemengde wijken wordt ook de markttoets substantieel vereenvoudigd, zodat corporaties makkelijker in niet-DAEB investeringen kunnen plegen.

Zie ook antwoord op vraag 49.

Vraag 23

Is het bekend of gemeenten, zorgpartijen en welzijnspartijen goede afspraken maken en nakomen nu de leefbaarheid van sommige wijken achteruit gaat, mede veroorzaakt door groei van het aantal kwetsbare huishoudens in dit soort wijken?

Antwoord vraag 23

Hoewel enkele gemeenten, zorgpartijen en welzijnspartijen al concrete afspraken maken, is uit de evaluatie van de herziene Woningwet naar voren gekomen dat in veel gemeenten winst te behalen is in de samenwerking tussen verschillende instanties. Zo geeft 63% van de corporaties aan bij de aanpak van overlast van huurders met verward gedrag samen te werken met sociale wijkteams. Dat betekent dat er ook corporaties en sociale wijkteams zijn die nog niet samenwerken. Dit biedt ruimte voor verbetering. Het is van belang dat gemeenten, zorgpartijen en corporaties elkaar op verschillende niveaus weten te vinden om afspraken te maken over leefbaarheid en kwetsbare huishoudens in wijken. De gemeente is de aangewezen partij om de verbinding tussen de verschillende domeinen te leggen. Zij zouden bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen kunnen betrekken bij prestatieafspraken met corporaties en kunnen bevorderen dat de kwaliteit van woon(zorg)visies verder verbetert. Met betrokken partijen zal ik bezien hoe de samenwerking op het terrein van wonen-zorg-welzijn kan worden gestimuleerd.

Vraag 24

Kan de regering in een tabel aangeven wat gedaan is met de aanbevelingen uit het rapport van de Commissie Van Bochove? Graag uitgesplitst per aanbeveling.

Vraag 48

Kan per aanbeveling uit het rapport van de Commissie Van Bochove worden aangegeven wat er mee gedaan is?

Antwoord vragen 24 en 48

In het Verslag naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, dat u op 22 februari van mij heeft ontvangen, ben ik waar van

toepassing per geëvalueerde maatregel ingegaan op de bijbehorende aanbevelingen van de commissie Van Bochove. In onderstaande tabel treft u het overzicht. Wanneer sprake was van een herhaling van een eerdere aanbeveling, is slechtst de eerste aanbeveling opgevoerd.

Aanbeveling	Reactie
Passend toewijzen	
1 Vrije ruimte passend toewijzen verruimen van 5% naar 10%, op basis van een driejaarsgemiddelde.	Corporaties gebruiken nu 1%-punt van de 5% vrije ruimte die passend toewijzen biedt. Er blijft dus een groot potentieel vrije beleidsruimte onbenut die corporaties op lokaal niveau tot beschikking staat. Op korte termijn zal samen met corporaties worden onderzocht hoe zij beter kunnen sturen op het benutten van de vrije ruimte. Het ligt daarom niet voor de hand om de vrije ruimte te verdubbelen van 5% naar 10%.
2 Kijk bij duurzaamheid naar de totale woonlasten, in plaats van naar alleen huur.	Ik ben voornemens het mogelijk te maken dat corporaties een onderschrijding van de passendheidsnorm in enig jaar kunnen compenseren in een of meerdere daaropvolgende jaren. Dat geeft corporaties meer sturingsmogelijkheden.
3 Maak uitzonderingen voor specifieke woonconcepten voor ouderen en ouderen met vermogen. Bekijk daarnaast of mensen met een grote zorgvraag maar met een laag inkomen niet meer inkomensondersteuning moeten krijgen, zodat zij ook iets duurdere zorgwoningen kunnen huren.	In de gesprekken rondom het Klimaatakkoord wordt ook gesproken over het invoeren van een woonlastenbenadering. Daarbij worden ook de uitkomsten van het Sociaal huurakkoord meegenomen. Ouderen met een laag inkomen maar met vermogen worden uitgezonderd van de passendheidsnorm. Het betreft een kleine groep die, gezien hun woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte, een iets duurdere huurwoning kan en wil betalen dan waarvoor zij op basis van de passendheidsnorm in aanmerking komen. Corporaties kunnen voor andere ouderen of voor mensen met een grote zorgvraag lokaal maatwerk toepassen. Zo kunnen zij de huur voor hen verlagen of de 5% vrije ruimte gebruiken om, indien de oudere dit ook kan betalen, een duurdere woning toe te wijzen.
Doelgroepgrens	
4 Zorg ervoor dat in totaal 20% van de huurwoningen vrij kan worden toegewezen boven de inkomensgrens van € 38.095	Uit de evaluatie is gebleken dat corporaties slechts zeer beperkt gebruik maken van de bestaande vrije toewijzingsruimte in de DAEB-tak. Een verdubbeling van de vrije ruimte ligt daarom niet voor de hand.
5 Breng binnen de 20% vrije ruimte nadere focus op inkomensgroepen aan.	In de huidige regelgeving is geregeld dat bij de toewijzing van de vrije ruimte (10%) voorrang gegeven moet worden aan eventuele groepen die in de lokale huisvestingsverordening zijn benoemd. Ik laat hier graag ruimte voor lokale partijen om maatwerk te kunnen bieden.
6 Differentieer de inkomensgrens naar huishoudtype.	In mijn brief Maatregelen huurmarkt heb ik aangekondigd de DAEB-toewijzingsgrens beter te willen richten door voor meerpersoonshuishoudens een hogere toewijzingsgrens te hanteren dan voor eenpersoonshuishoudens. De inkomensgrenzen zal ik bepalen aan de hand van de draagkracht van huishoudens. Ik verwacht na de zomer een wetsvoorstel hiertoe in te dienen.
Leefbaarheid	
7 Maak van de limitatieve beschrijving van leefbaarheidsactiviteiten een meer generieke, thematische beschrijving.	De huidige beschrijving van leefbaarheidsactiviteiten is reeds ingericht op drie algemene principes, waar meerdere activiteiten onder kunnen vallen. Naar aanleiding van de evaluatie zal ik het bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting toestaan. Daarnaast ben ik voornemens het wettelijke grensbedrag voor leefbaarheidsactiviteiten van circa € 126 per vhe per maand te schrappen en het verplicht opnemen van activiteiten in de prestatieafspraken om te zetten naar een verplichting om ze in het jaarlijkse bod op te nemen. Een nadere toelichting is te vinden in het Verslag.
8 Laat meer aan de lokale driehoek welke activiteiten behoren tot leefbaarheid.	Volledige vrijheid gegeven om lokaal tot een eigen definitie van wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten te komen acht ik niet wenselijk. Via leefbaarheid werd het werkdomein van corporaties in het recente verleden ongewenst opgerekt tot ver buiten het gebied van de volkshuisvesting. Signalen in de huidige evaluatie wijzen erop dat het ook nu nog geregeld voorkomt dat corporaties door lokale partijen worden gevraagd activiteiten te ontplooiën waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn.

	Aanbeveling	Reactie
9	Creëer in de uitwerking en toepassing van de wet ruimte voor experimenten / neem een algemene hardheidsclausule op.	De komende tijd zal ik met sectorpartijen verkennen op welke onderdelen er een wens voor flexibiliteit in de regelgeving blijft bestaan en of en op welke wijze daaraan tegemoet kan worden gekomen. Daarbij zal tevens worden verkend in hoeverre de in artikel 120a van de Woningwet en artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen experimenteerruimte voldoende is, en of en onder welke voorwaarden het wenselijk is die bepalingen te verbeteren. Ik zal daarbij aandacht hebben voor mogelijke rechtsongelijkheid tussen huurders, de bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen, marktverstoring en de risicopositie van corporaties, welke ook voor de achtervangpositie van Rijk en gemeenten relevant is.
Prestatieafspraken		
10	Wijzig de jaarlijkse verplichting om voor een bepaalde datum een bod uit te brengen en prestatieafspraken gereed te hebben in een mogelijkheid dat er voor meerdere jaren afspraken worden gemaakt met jaarlijks een ijkmoment of de afspraken up to date zijn.	Binnen de huidige regelgeving is het reeds mogelijk om meerjarige prestatieafspraken te maken. Ik ben daarom in gesprek met Aedes, de Woonbond, VNG en VTW over hoe dit actiever en beter gecommuniceerd kan worden en over welke specifieke belemmeringen worden ervaren.
11	Creëer een werkwijze waarbij op basis van wederkerigheid wordt uitgegaan van gezamenlijke doelen en ambities.	In samenwerking met de Woonbond, VNG, VTW en Aedes wordt een traject opgestart om de kwaliteit van de lokale driehoek te versterken. Belangrijk onderdeel is het gezamenlijk actualiseren van de handreiking prestatieafspraken. Daarnaast wordt bezien hoe huurdersorganisaties verder ondersteund kunnen worden.
12	Investeer in de kwaliteit en de professionalisering van huurdersorganisaties en gemeenten.	
13	Schaf de IBW af.	De IBW wordt niet afgeschaft. Blijkens de evaluatie helpt de IBW gemeenten en huurdersorganisaties, voor wie het instrument bedoeld is, om vanuit een onafhankelijke bron inzicht te krijgen in de maximale financiële slagkracht van de corporatie. Daarmee wordt hun informatiepositie ten opzichte van corporaties versterkt. In het kader van een breder traject om de lokale driehoek en het proces voor de totstandkoming van prestatieafspraken te versterken zal wel gekeken worden naar de mogelijkheden de IBW door te ontwikkelen en de uitleg over (het gebruik van) de IBW verder te verbeteren.
14	Laat de geschillenregeling ook van toepassing zijn als een van de partijen zich niet houdt aan de gemaakte afspraken.	De adviescommissie Geschilbeslechting reflecteert in het voorjaar van 2019 op het instrument van de geschilbeslechting. Deze reflectie betrek ik in mijn uiteindelijke beleidsvoornemens. Hierbij zal ik ook in gaan op de ruimte die lokale partijen nu al zelf hebben om een geschilregeling voor de uitvoering van prestatieafspraken in te richten.
Woningmarktregio's		
15	Evalueer de woningmarktindeling	De woningmarktregio's maakten onderdeel uit van de – evaluatie van de herziene Woningwet. De uitkomsten treft u aan in het u op 22 februari 2019 toegestuurde Verslag.
16	Vereenvoudig de procedure om tot ontheffing te komen	Met Aedes, VNG, VTW, en de Woonbond zullen vereenvoudigingen worden verkend van de ontheffingsprocedure.
17	Verbindt geen termijnen aan ontheffingen, maar maak ze eeuwigdurend «tenzij»	De genomen ontheffingsbesluiten gelden reeds voor onbepaalde tijd, maar met vastgelegde evaluatiemomenten na vijf of tien jaar (afhankelijk van de lokale volkshuisvestelijke situatie).
Werkdomein		
18	Als het vanuit de lokale politiek gewenst is, moeten activiteiten onder het DAEB-regime vallen en mogelijk zijn met geborgde financiering.	Zie 21
19	Bouw voldoende mogelijkheden in de Woningwet in om regionaal maatwerk te kunnen toepassen.	Ik ben voornemens de regelgeving te vereenvoudigen en meer naar principes in te richten. Waar mogelijk worden detailregels en uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Zo worden lokale partijen beter in staat gesteld om de ruimte te benutten die de regelgeving nu al vaak biedt en krijgen zij binnen de bestaande doelen mogelijkheden om een meer passende uitvoering te geven aan de volkshuisvesting.
20	Vereenvoudig het financieel ondersteunen van DAEB-activiteiten uit de niet-DAEB.	Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor het uitkeren van «dividend» uit de niet-DAEB aan de DAEB, mits de financiële continuïteit van de niet-DAEB door een dergelijke uitkering niet wordt geschaad. Bij de financiële toetsing van de DAEB-tak mogen alleen daadwerkelijk gerealiseerde dividenduitkeringen worden meegenomen teneinde financiële afhankelijkheid van de DAEB-tak van niet-DAEB uitkeringen te voorkomen.
Middeninkomens		
21	Schuif de huur- en inkomensgrenzen die voor de DAEB-tak gelden generiek op voor middeldure huur.	Ik ben voornemens om de DAEB-inkomensgrenzen beter te richten, waarbij de DAEB-inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens hoger zullen komen te liggen dan voor eenpersoonshuishoudens.

	Aanbeveling	Reactie
22	Bepaal de vrije toewijzingsruimte voor corporaties aan de hand van een gemiddelde van drie jaar.	Het voorstel om uit te gaan van een «driejaarsgemiddelde» komt overeen met mijn voornemen om het mogelijk te maken het gebruik van de vrije ruimte te spreiden over meerdere jaren.
Duurzaamheid		
23	Maak verduurzaming van gespikkeld bezit mogelijk, door het toestaan van werkzaamheden voor derden in dit soort situaties, inclusief voor Verenigingen van Eigenaren waar corporaties een minderheidsbelang hebben.	In situaties waarin corporatiebezit een bouwkundig geheel vormt met woningen van andere eigenaren, acht ik het wenselijk dat die andere eigenaren kunnen worden verleid om te verduurzamen door mee te kunnen profiteren van de kennis, inkoop- en organisatiekracht van corporaties. De corporatie mag daarbij ook «overheadkosten» dragen, zoals de kosten die samenhangen met een algemene vergunningsaanvraag of proceskosten die worden gemaakt bij de aanbesteding van het traject. Overige kosten, die bijvoorbeeld samenhangen met de financiering en feitelijke fysieke realisatie van het project (zoals materiaal en arbeid) blijven voor rekening en risico van de eigenaar-bewoner, die immers ook profiteert van een lagere energierekening en waardestijging.
24	Sta toe dat corporaties op kleine schaal leningen verstrekken aan particulieren voor duurzaamheidsinvesteringen.	Het voorstel van de commissie Van Bochove om corporaties toe te staan leningen aan eigenaar-bewoners te verstrekken onderschrijf ik niet. Dit past niet bij het principe dat de corporatie geen risico's en verantwoordelijkheden van andere eigenaren op zich nemen. Dergelijke risico's dienen niet door corporaties en daarmee de huurders, te worden gedragen. Ik acht het daarom niet wenselijk en niet nodig om het werkdomein van corporaties te verbreden naar bancaire activiteiten ten behoeve van het bredere duurzaamheidsvraagstuk.
25	Zorg dat toegelaten instellingen ondernemingen met andere partijen kunnen oprichten om duurzaamheidsoplossingen te realiseren voor hele wijken.	De energietransitie van wijken zal onder regie van de gemeenten gemaakt worden. Zoals in mijn beleidsvoornemens van 22 februari jl. aangekondigd ga ik het mogelijk maken dat corporaties hun kennis, inkoop- en organisatiekracht in kunnen zetten voor de wijkaanpak. Het is reeds al mogelijk voor corporaties om ondernemingen met andere partijen op te richten, mits de activiteiten daadwerkelijk verband houden met de volkshuisvesting en de risico's proportioneel zijn.
26	Zorg dat corporaties ook rechtstreeks energie mogen terugleveren aan het net.	Vanuit de Woningwet zal geen belemmering worden opgelegd om stroom terug te leveren aan het net en besparingen indirect ten goede te laten komen aan de huurder.
In- en extern toezicht		
27	Houd toezicht vanuit verdiend vertrouwen in plaats van gestold wantrouwen: de driehoek is leidend.	Zoals aangegeven in de brief Maatregelen huurmarkt zal het toezicht meer principe based, risicogericht en thematisch worden ingericht. Het voornemen is tevens een aantal vergunningen vooraf om te zetten in een meldplicht of toezicht achteraf.
28	Richt het toezicht meer risicogericht, thematisch en achteraf in.	Het beginsel dat wat het interne toezicht heeft gecontroleerd, het externe toezicht niet meer hoeft te controleren wordt in die algemeenheid niet gedeeld en zal per terrein/situatie bezien moeten worden. Het externe toezicht heeft een andere taak en verantwoordelijkheid dan het interne toezicht.
29	Ontwikkel horizontaal toezicht. Wat in het interne toezicht is gecontroleerd, hoeft niet nog eens landelijk in dezelfde mate overgedaan te worden.	De uitkomsten het onderzoek naar praktijkervaringen met de herziene Woningwet geven geen aanleiding om deze aanbeveling op te volgen. Het merendeel van de respondenten vindt dat de huidige meldplicht bijdraagt aan de doelen van de wet en heeft geen opmerkingen gemaakt over neveneffecten.
30	Beperk de reikwijdte van de meldplicht voor commissarissen.	
Visitatie		
31	Schaf de visitatieplicht af	In de eerste helft van 2019 vindt een evaluatie van het accreditatiestelsel voor visitaties plaats. Mede met het oog op de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet, zullen daarbij aanvullende onderzoeksvragen worden meegenomen. Over de uitkomsten van het onderzoek en welk beleidsvoornemen daaruit volgt, wordt de Tweede Kamer separaat geïnformeerd.
Sanering versus borging		
32	Onderzoek de optimalisatie van de saneringsprocedure, mede in relatie tot borging	Door ABD Topconsult heeft een tussenevaluatie naar de saneringsfunctie plaatsgevonden. In de brief Maatregelen huurmarkt is hierop een eerste reactie gegeven, die momenteel wordt uitgewerkt in nadere beleidsvoorstellen die aan de Kamer zullen worden voorgelegd.
33	Zorg dat de sectorbetrokkenheid bij sanering wettelijk wordt geregeld.	Onderdeel daarvan zal ook zijn om een vorm van sectorbetrokkenheid wettelijk vorm te geven.
Administratieve lasten		

	Aanbeveling	Reactie
34	Volg de aanbevelingen uit het SIRA-rapport op	In mijn brief van 5 december 2017 (Kamerstuk 29 453, nr. 461) heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd over mijn voornemen de aanbevelingen uit het SIRA-rapport op te volgen. Dit heeft tot op heden geleid tot een reductie van de structurele lasten met € 3 mln., zoals ik u heb medegedeeld in mijn brief van 9 november jl. (Kamerstuk 29 453, nr. 486). Ik blijf inzetten op een verdere reductie van de administratieve lasten conform afspraken en zal ook bij de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie oog hebben voor het beperken van de administratieve lasten.
35	Geef uitvoering aan het Convenant verbeteren informatievoorziening.	
Markttoets		
36	Beperk de markttoets tot grote investeringen.	Met de op 3 april door uw Kamer met algemene stemmen aangenomen Wet maatregelen middenhuur (Kamerstuk 35 036), zal de markttoets reeds vergaand worden vereenvoudigd.
37	Formaliseer dat parkeerplaatsen bij DAEB-woningen ook DAEB zijn.	Uit de huidige regelgeving volgt reeds dat DAEB-woongelegenheden en eventuele aanhorigheden DAEB zijn. Het expliciet benoemen van parkeerplaatsen en andere mogelijke aanhorigheden als schuurtjes, opslagruimten, tuinen, hekwerken, etc. is niet in lijn met mijn voornemen en de aanbevelingen van de Commissie Van Bochove om de wet meer naar principes in te richten.
Maatschappelijk onroerend goed		
38	Maak van de limitatieve lijst van toegestane bestemmingen een meer generieke lijst met duidelijker terminologie en herijk deze periodiek	De lijst toegestaan maatschappelijk vastgoed volgt uit het staatssteunbesluit van de Europese Commissie van 15 december 2009. Andere typen vastgoed en commerciële huurders zijn wettelijk toegestaan, maar dan vanuit de niet-DAEB-tak. Ik ben met de sector in overleg om exacte knelpunten te identificeren en de mogelijkheden voor meer ruimte binnen de staatssteunkaders te verkennen.
39	Sta toe dat een toegelaten instelling MOG kan verhuren aan een commerciële derde die de maatschappelijke bestemming continueert.	
Bedrijfsmatig onroerend goed		
40	Bied middels een hardheidsclausule of experimenteerartikel de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen een uitzondering te maken	Op grond van de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet, ben ik voornemens om lokale partijen meer mogelijkheden te geven om te bezien welke invulling passend is bij de lokale context door detailregels als maximumbedragen en verhoudingspercentages weg te nemen. Dit sluit ook aan bij de door de commissie Van Bochove geconstateerde knelpunten ten aanzien van bedrijfsmatig onroerend goed.
Overige juridische onderwerpen		
41	Maak in specifieke gevallen tijdelijke huurkorting mogelijk.	Ik zie momenteel de noodzaak om naast de reguliere mogelijkheden voor huurbevrozing en huurverlaging een specifieke regeling voor tijdelijke huurkorting te introduceren en zal de Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten.
Werkzaamheden voor derden		
42	Neem experimenteerterruimte op voor werkzaamheden voor derden.	Op grond van de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet, ben ik voornemens de regelgeving te vereenvoudigen en meer naar principes in te richten. Ten aanzien van werkzaamheden voor derden onderzoek ik of de huidige regels de (tijdelijke) aanhuur van woningen als uitbreiding van de DAEB-voorraad onnodig belemmeren.

Vraag 25

In hoeveel wetsartikelen is opgenomen dat de Autoriteit woningcorporaties toestemming vooraf moet geven? Hoeveel daarvan kunnen er worden omgezet in goedkeuring achteraf?

Antwoord vraag 25

In totaal is in 20 wetsartikelen een vorm van toestemming vooraf opgenomen. Het kan gaan om een goedkeuring, ontheffing en/of zienswijze. Samen met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) bezie ik momenteel of een aantal van de bestaande goedkeuringen wel voldoende toevoegde waarde heeft ten opzichte van het toezicht en de verantwoording achteraf.

Vraag 26

Hoe hebben de accountantskosten zich de laatste jaren ontwikkeld bij corporaties? Is er een analyse wat de achterliggende redenen zijn van deze stijging?

Antwoord vraag 26

Aedes en de Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW) hebben een steekproef gehouden om de ontwikkeling van de accountantskosten in beeld te brengen. Uit de steekproef bleek een stijging van 1% in 2015 en 8% in 2016, ten opzichte van het voorgaande jaar. Vooral de controle van de jaarrekening en fiscale advieskosten bij kleine woningcorporaties bleken verhoudingsgewijs duur. De stijging valt mogelijk te verklaren door eenmalige aanvullende werkzaamheden in 2016 als gevolg van de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB, het voor het eerst moeten toepassen van nieuwe wet- en regelgeving door woningcorporaties, en de beschikbare capaciteit en tarieven van accountants. Om de administratieve lastendruk te verminderen is er voortdurende gezamenlijke inzet van sectorpartijen om rapportages te stroomlijnen, onder andere in het kader van het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporatiesector dat eind 2017 is gesloten tussen Aedes, Aw, WSW en BZK. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) is recentelijk gewijzigd om de dVi-uitvraag te versimpelen, doelmatiger te maken en de administratieve lasten te verminderen. Naar verwachting dalen de kosten door de wijziging van de dVi-uitvraag met 24,5%. Dit is een besparing van jaarlijks € 713.000. Als gevolg van de aanpassing van de dVi dalen de administratieve lasten van het accountantsprotocol. Er zijn namelijk verschillende onderdelen vervallen waarbij accountantscontrole werd gevraagd. Dit leidt er naar verwachting toe dat de accountantskosten gemiddeld met 11% dalen, ofwel een besparing van in totaal € 471.000 op administratieve lasten voor de accountantscontrole.

Vraag 27

Zullen deze kosten substantieel toenemen in het kader van de OOB-status?

Antwoord vraag 27

De controlerende accountantsorganisatie zal extra werkzaamheden dienen te verrichten bij instellingen met de OOB-status. Deze behelzen onder meer de toetsing van de initiële controle door een kwaliteitsbeoordelaar. Dit betekent echter niet dat de gehele controle tweemaal zal worden uitgevoerd. Indicatief zullen de accountantskosten bij instellingen met een OOB-status in de orde van grootte van 10 procent toenemen. De kostenontwikkeling die samenhangen met de OOB-status zullen periodiek worden gemonitord.

Vraag 28

Kunt u aangeven hoeveel accountantskantoren actief zijn in de corporatiesector in de laatste 5 jaar? En hoeveel van deze kantoren hebben de OOB-status?

Antwoord vraag 28

Over verslagjaar 2017 waren er 16 accountantsorganisaties actief in de corporatiesector, zoals blijkt uit het rapport «Marktaandeel accountantsorganisaties woningcorporatiesector verslagjaar 2017» van de Aw. Dit betreft 6 grotere kantoren en 10 kleinere organisaties. Dit beeld is in de jaren daarvoor vrij stabiel. Over verslagjaar 2016 en 2015 betrof het bijvoorbeeld de 6 grotere kantoren en 9 kleinere organisaties. De Aw heeft mij aangegeven dat bij de controle van de jaarrekening over 2016 90,5% van de woningcorporaties gecontroleerd is door een accountant met een OOB-vergunning. Binnen de categorie woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden was er over verslagjaar 2017 één woningcorporatie die gecontroleerd werd door een accountant zonder OOB-vergunning.

Vraag 29

Is het denkbaar dat – gezien het beperkte aantal oob- accountantskantoren – corporaties mogelijk in de nabije toekomst geen accountant meer kunnen vinden?

Antwoord vraag 29

De beschikbaarheid van accountants voor corporaties heeft mijn aandacht en die van andere partijen binnen de sector. Er is reeds een aantal maatregelen getroffen, zoals het verminderen van de lastendruk die volgt uit de jaarlijkse controle door middel van het beperken van de werkzaamheden die volgen uit het accountantsprotocol en het verminderen van de omvang van de jaarlijkse gegevensuitvraag die deels wordt gecontroleerd door de accountant. Ook innovatieve ontwikkelingen zoals het gebruik van Standard Business Reporting zullen in de toekomst bijdragen aan het beperken van het aantal handelingen die een accountant dient te verrichten. Daarnaast verwacht ik ook dat binnen de beroepsgroep stappen worden gezet om de werkwijze te vernieuwen. Dit neemt niet weg dat de OOB-status noodzakelijke extra werkzaamheden met zich mee brengt bij die corporaties die het betreft. Ten aanzien van de beschikbaarheid voorzie ik voorslagnog geen problemen. Vrijwel alle woningcorporaties die straks onder de OOB-status gaan vallen, worden reeds door een accountant gecontroleerd met een OOB-vergunning.

Vraag 30

Bij de OOB-status dienen twee partners van een accountantskantoor te tekenen. Zijn er voldoende partners binnen de accountantskantoren die mogen tekenen en kunnen ze dat wel aan qua aantallen?

Antwoord vraag 30

Het is onjuist dat twee partners van een accountantskantoor dienen te tekenen. Er blijft één accountant eindverantwoordelijk voor het controleproces. Er dient wel een opdrachtgerichte kwaliteitsbeoordeling plaats te vinden bij instellingen met de OOB-status. Deze kan door een partner van het zelfde kantoor worden uitgevoerd, maar dit is geen verplichting. Ook een niet-partner binnen het zelfde kantoor (doch onafhankelijk van het controleteam) of een voldoende gekwalificeerd extern persoon kan deze kwaliteitsbeoordeling uitvoeren.

Vraag 31

Hoeveel nieuwe derivatencontracten zijn er afgesloten sinds de Woningwet?

Antwoord vraag 31

Hoewel er geen aparte registratie plaats vindt van nieuwe derivatencontracten is het beeld bij de Autoriteit woningcorporaties dat er sinds de Woningwet nagenoeg geen nieuwe derivatencontracten zijn afgesloten. Het afsluiten van nieuwe derivatencontracten is aan regels gebonden, zoals een looptijd van maximaal 10 jaar, de afwezigheid van toezicht belemmerende bepalingen in het derivatencontract, gelijktijdige of latere ingangsdatum dan de betreffende variabele lening en het hebben van een liquiditeitsbuffer ten behoeve van waardeverrekeningsrisico's.

Vraag 32

Hoe / met welke middelen kunnen corporaties het risico afdekken van een rentestijging?

Antwoord vraag 32

Corporaties kunnen vastrentende leningen afsluiten en er voor zorgen dat de renteherzieningsmomenten van hun leningenportefeuille een goede spreiding in de tijd kennen. Daarnaast kunnen corporaties onder bepaalde voorwaarden ook nog steeds derivaatcontracten sluiten. Het gebruik van derivaten (renteswaps) heeft echter alleen betekenis bij leningen met een variabele rente. Ten slotte kunnen corporaties hun variabele leningen met bijbehorend derivaat onder bepaalde voorwaarden, geformuleerd in het

beoordelingskader herstructurering derivaten van Aw en WSW, omzetten in basisrenteleningen.

Vraag 33

Welke waarborgen bestaan er om onverantwoorde investeringen te voorkomen?

Antwoord vraag 33

In 2015 zijn de mogelijkheden voor investeringen van corporaties al aanzienlijk ingeperkt met de beschrijving van de kerntaken. De Aw ziet er in dat verband op toe dat de investeringen binnen de wettelijke mogelijkheden plaatsvinden.

Naast die inperking zitten de waarborgen om onverantwoorde investeringen te voorkomen in de eerste plaats in de interne governance van een woningcorporatie. In de tweede plaats vormen de stakeholders van een woningcorporatie via het stelsel van prestatieafspraken een waarborg tegen maatschappelijk onverantwoorde investeringen. In de derde plaats is er een rol voor het externe toezicht.

Corporaties dienen op basis van artikel 43 Woningwet jaarlijks voor de komende 5 kalenderjaren een overzicht te geven van de voorgenomen werkzaamheden. Gemeenten, huurders, WSW en Aw krijgen hiermee inzicht in de voorgenomen investeringen. De Raad van Commissarissen (RvC) dient dit overzicht goed te keuren. Vervolgens dienen alle concrete investeringen boven 3 miljoen euro goedkeuring van de RvC te krijgen (artikel 26 Woningwet). Corporaties zijn ook verplicht een reglement op te stellen omtrent het financiële beleid en beheer. Daarvoor staan eisen ten aanzien van financiën en controle, zoals de eis dat er een controlfunctie moet zijn die tenminste ziet op de interne bedrijfsvoering en ook op de effectiviteit en efficiency. De checks and balances in interne governance zijn daarmee de eerste waarborg tegen onverantwoorde investeringen. De externe waarborg vormt ten eerste het toezicht van de Aw op de aanwezigheid en kwaliteit van de governance. Dit gebeurt vooraf, met de goedkeuring van de financiële reglementen en de zienswijzen geschiktheid en betrouwbaarheid en periodiek door governanceonderzoek ter plaatse. Aw en WSW voeren samen het financiële toezicht uit. Kengetallen over doelmatigheid en rendement spelen in dat financiële toezicht ook een rol. Specifiek voor de beoordeling van het portefeuillebeleid vaart de Aw conform het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW op de analyses van WSW

Vraag 34

Hoe wordt bewaakt dat bij het invoeren van de noodknop in de vrije sector huur, er geen negatieve op de niet-DAEB tak van corporaties komen? De niet-DAEB tak is immers een belangrijke investeringsstroom voor corporaties voor investeringen in de DAEB- tak.

Antwoord vraag 34

Het uitgangspunt van de noodknop is dat fatsoenlijke investeerders nog steeds een rendement moeten kunnen halen waardoor investeringen in de toekomst ook geborgd blijven. De niet-DAEB tak van corporaties zou dus moeten kunnen blijven opereren zoals zij dat nu ook doet onder gelijke condities zoals die voor marktpartijen gelden. Bovendien bekijkt de Autoriteit woningcorporaties ook of de niet-DAEB tak als geheel marktconform opereert.

Overigens hebben de DAEB tak en niet-DAEB tak in principe twee aparte financiën. Dat neemt niet weg dat middelen vanuit de niet-DAEB wel overgeheveld mogen worden naar de DAEB. Omgedraaid kan dit echter niet i.v.m. staatssteun.

Om de noodknop zo in te kunnen richten dat redelijke rendementen behaald kunnen worden, worden er nu twee onderzoeken uitgevoerd. Ik verwacht uw Kamer voor de zomer een voorstel te doen toekomen.

Vraag 35

Kunnen parkeerplaatsen onder de nieuwbouw van overwegend sociale complexen ook als DAEB worden gelabeld?

Antwoord vraag 35

Bij het ontwikkelen van nieuwe woningen kan het nodig zijn om parkeerplaatsen te ontwikkelen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een parkeergelegenheid bij een nieuw appartementencomplex, bedoeld voor de bewoners van dat complex. Zoals in de beantwoording van vragen uw Kamer op 18 oktober 2018 (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 434) en 31 januari 2019 (Kamerstuk 35 036, nr. 6) gemeld, behoren de parkeerplaatsen tot de DAEB als het complex enkel uit DAEB-woningen bestaat. Andersom zijn parkeerplaatsen bij een geheel niet-DAEB-complex ook automatisch niet-DAEB.

Als een woningcorporatie nieuwe DAEB-woningen gaat bouwen is nog niet altijd duidelijk of, en in welke mate, parkeerplaatsen verhuurd zullen worden of anderszins ter beschikking worden gesteld aan de DAEB-huurders. In theorie kunnen alle parkeerplaatsen verhuurd worden aan de huurders van de nieuwe woningen, op voorhand is echter nog niet altijd bekend om welke huurders van welke woningen het gaat. Om praktische redenen is daarom geregeld dat DAEB-woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen via de DAEB-gefinancierd worden. Er is dan ook geen markttoets nodig. Eventuele parkeerplaatsen die uiteindelijk niet worden verhuurd of anderszins ter beschikking worden gesteld aan de huurders van de DAEB-woningen, moeten later alsnog in de niet-DAEB worden ondergebracht om aan anderen verhuurd te kunnen worden. In de verhoudingen dient er wel sprake te zijn van proportionaliteit tussen woningen en parkeerplaatsen, zodanig dat de laatste categorie kwalificeert als infrastructurele aanhorigheden.

Vraag 36

Is de regering bereid om meerkosten uit de praktijk verder te laten verminderen door regelgeving in overleg met de sector nader aan te passen?

Vraag 111

Op welke wijze borgt u dat de administratieve lasten voor betrokken partijen behapbaar blijven, ook gegeven dat corporaties melden in de «evaluatie woningwet ervaringen» dat met de Woningwet deze lasten fors zijn toegenomen?

Antwoord vragen 36 en 111

Eind 2017 heeft SIRA consulting in opdracht van Aedes een onderzoek gedaan naar de administratieve lasten van de Woningwet.⁴ Daaruit bleek dat de administratieve lasten sterk waren toegenomen na de herziening van 2015. Daaropvolgend heb ik samen met de sectorpartijen (Aw, WSW en Aedes) de handschoenen opgepakt om de administratieve lasten te verlagen. Zo heb ik de motie van de leden Ronnes en Dik-Faber uitgevoerd om de quick wins om de administratieve lasten, voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders, door te voeren.⁵ In mijn brief van 9 november 2018 heb ik toegelicht wat hier de resultaten van zijn.⁶ Dit heeft onder meer geleid tot een afname van een kwart van de administratieve lasten voor de informatie-uitvraag en de totale lasten zijn met € 3 mln. struc-

⁴ Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties, SIRA consulting, 2017.

⁵ Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 22

⁶ Kamerstuk 29 453, nr. 486

tureel gedaald. Daarnaast zijn er ook andere trajecten in gang gezet om de administratieve lasten te verlagen. Voorbeelden hiervan zijn de inrichting van het verticale toezicht tussen Aw en WSW, de vereenvoudiging van het accountantsprotocol en het gezamenlijke convenant dat BZK, Aedes, Aw en WSW hebben gesloten om voor 2022 de wettelijk verplichte informatie-opvraag te halveren. De samenwerking die op gang is gekomen in de verschillende trajecten hebben het bewustzijn over de administratieve lasten vergroot. Deze samenwerking en structuur zal dan ook gebruikt worden om de impact van de wijzigingsvoorstellen op de administratieve lasten te minimaliseren.

Vraag 37

Wat wordt de opzet en het doel van het onderzoek evaluatie verhuurderheffing? Wat is het verschil met de eerder uitgevoerde evaluatie?

Antwoord vraag 37

De vorige evaluatie was vooral gericht op de heffing als zodanig en daarin zijn de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing slechts kort belicht. Doordat er nog geen data van de heffingsverminderingen beschikbaar was kon hierover weinig worden opgenomen. Die data zijn nu wel beschikbaar, waardoor in de nieuwe evaluatie ook de doelmatigheid en doeltreffendheid van de heffingsverminderingen zullen worden onderzocht.

Vraag 38

Wanneer wordt de IBO -Toeslagen naar de Kamer gezonden?

Antwoord vraag 38

In de taakopdracht van het IBO Toeslagen is opgenomen dat de rapportage van deelonderzoek 2, over stelselwijzigingen binnen het toeslagenstelsel, uiterlijk 1 oktober wordt opgeleverd. Het IBO Toeslagen wordt later dit jaar aan de Kamer gezonden.

Vraag 39

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de totstandkoming van de zogenaamde e-inkomenstoets bij woningtoewijzing en wanneer is dat dat afgerond zodat het ingevoerd zal worden?

Antwoord vraag 39

De afgelopen maanden is er een verkenning uitgevoerd naar de technische haalbaarheid van digitaliseren van de inkomstenstoets door woningcorporaties. Deze is inmiddels afgerond. De komende periode wordt gezien welke stappen gezet moeten worden om een pilot met echte gegevens en daadwerkelijke woningtoewijzing uit te voeren. Ik verwacht rond de zomer dat de technische koppelingen gerealiseerd kunnen worden en dat de pilot in het najaar van start kan gaan. De eerste resultaten van de pilot verwacht ik aan het einde van dit jaar.

Vraag 40

Wanneer komen de nieuwe Rijksprioriteiten in het kader van de bedoeling van de Woningwet?

Antwoord vraag 40

In het najaar van 2019 zal in overleg met de Woonbond, de VNG en Aedes gezien worden of de bestaande prioriteiten – betaalbaarheid en beschikbaarheid; verduurzaming van de voorraad; wonen met zorg en ouderenhuisvesting; flexibilisering ten behoeve van urgente doelgroepen en spoedzoekers- nog steeds onderschreven worden of dat dit aanpassing behoeft. Dit traject wil ik laten aanhaken bij een eventuele herijking van de Woonagenda.

Vraag 41

Wat is de planning om de dubbeling uit Overlegwet te halen bij afstemming huurdersorganisaties bij prestatieafspraken?

Antwoord vraag 41

Deze wetswijziging zal meegenomen worden bij de overige wetswijzigingen die uit de evaluatie van de herziene Woningwet voortvloeien. Ik verwacht dat het wetsvoorstel na de zomer in consultatie zal gaan en daarna naar uw Kamer zal worden gestuurd.

Vraag 42

Wat zijn de resultaten van het onderzoek ten aanzien van visitatie?

Vraag 43

Wat is de meerwaarde van visitatie boven alle andere beschikbare middelen, rapporten en mogelijkheden die er al zijn?

Welke administratieve lastenvermindering is haalbaar als visitatie afgeschaft wordt?

Vraag 44

Klopt het dat de stichting visitatie actief betrokken is bij het onderzoek naar het eventueel afschaffen van de stichting visitatie?

Antwoord vragen 42 tot en met 44

Zoals blijkt uit het Verslag evaluatie herziene Woningwet (bijlage 5 bij mijn brief Maatregelen huurmarkt) is de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) gestart met een traject om de bestaande visitatiemethodiek te herijken, waardoor eventuele overlap met toezichtsinstrumenten van de Aw kan verdwijnen en administratieve lasten verminderd kunnen worden. Daarnaast zal de komende periode een evaluatie plaatsvinden van het accreditatiestelsel als zodanig. In dat onderzoek zal ook aan de orde komen wat de toegevoegde waarde is van een wettelijk verplichte visitatie en de effecten van het eventuele schrappen van de visitatieplicht. Het onderzoek is niet gericht op het al dan niet opheffen van de SVWN. Over de uitkomsten van het onderzoek zal de Tweede Kamer worden geïnformeerd. Het onderzoek zal onafhankelijk van de SVWN worden uitgevoerd. SVWN is geïnformeerd over de evaluatie van het accreditatiestelsel en zal voor zover relevant worden gevraagd om te zijner tijd een reactie op de onderzoeksuitkomsten te geven.

Vraag 45

Hoeveel verenigingen hebben na invoering van de nieuwe Woningwet hun rechtsvorm omgezet naar stichting?

Antwoord vraag 45

Vanaf 1 juli 2015 tot en met heden hebben 17 omzettingen plaatsgevonden van vereniging naar stichting.

Vraag 46

Hoe verhouden zich de toegenomen beleidsambities voor de sociale huursector (betaalbaarheid én uitbreiden voorraad én duurzaamheid én spoedzoekers én etc) met de fiscale posities van woningcorporaties (verhuurderheffing én toename VPB-plicht als gevolg van waardestijgingen)?

Vraag 62

Hoe verhouden zich de ambities voor de sociale huursector (betaalbaarheid, uitbreiden voorraad, verduurzaming, enz.) zich tot de stijgende lasten van woningcorporaties, zoals de verhuurderheffing, de toename VPB-plicht en de uitwerking van ATAD?

Antwoord vragen 46 en 62

De komende jaren heeft de corporatiesector nog circa € 16 mld. beschikbaar voor nieuwbouw (of 13,9 mld. aan woningverbetering incl. verduurzaming), bovenop de bijna € 40 miljard aan investeringen die corporaties voor de periode tot en met 2022 gepland hebben. Dit meldde ik u eerder in mijn brief van 9 november 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 441). Hierbij is rekening gehouden met de verwachte hogere fiscale afdrachten van corporaties en de door het kabinet ingevoerde lastenverlichtingen (tariefsverlaging in de verhuurderheffing, tariefsverlaging in de Vpb en de heffingsvermindering voor verduurzaming).

Het is van belang om de ontwikkelingen te blijven volgen, inzichten te actualiseren naarmate meer informatie beschikbaar komt. Daarom heb ik een traject in gang gezet waarmee de maatschappelijke opgaven en de investeringskracht van corporaties voor de korte en lange termijn in kaart worden gebracht. Ik verwacht eind dit jaar de resultaten met uw Kamer te kunnen delen. Hierover heb ik u geïnformeerd in mijn brief van 6 maart 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 472). Met dit traject geef ik invulling aan de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52), waarbij ik ook de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs over herverdeling als flankerend beleid voor de verduurzaming betrek (Kamerstuk 32 847, nr. 352).

Vraag 47

Wat is de reden dat corporaties de ruimte van 5% voor passend toewijzen om af te wijken niet gebruiken?

Vraag 145

In welke mate maken woningcorporaties momenteel gebruik van de beschikbare vrije ruimte?

Antwoord vragen 47 en 145

Zoals uit de evaluatie van de Woningwet blijkt hebben corporaties in 2017 1 procentpunt van de vrije ruimte van het passend toewijzen gebruikt. Corporaties geven aan de vrije ruimte van het passend toewijzen als beperkt te ervaren en daarom deze vooral inzetten als correctie voor administratieve fouten.

Om tegemoet te komen aan de wens om deze door woningcorporaties ervaren beperking in het toepassen van de vrije ruimte te verminderen, wordt het mogelijk gemaakt dat bij nieuwe verhuringen en het passend toewijzen de niet-gebruikte vrije ruimte in één jaar meegenomen kan worden naar een volgend jaar. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Corporaties geven ook aan dat zij door de inrichting van de geautomatiseerde woonruimteverdelingsystemen worden belemmerd maatwerk te verlenen). Woningzoekenden krijgen bijvoorbeeld automatisch de woningen te zien die bij hun inkomen past of woningzoekenden die niet aan de inkomenseisen voldoen worden door de systemen uitgesloten, terwijl een corporatie in sommige gevallen wel bereid zou zijn maatwerk te verlenen. Momenteel wordt, in opdracht van het Ministerie van BZK, door Platform 31 onderzocht maatwerk bij de passendheidstoets, woningtoewijzing etc. een betere plek kan krijgen in de uitvoeringspraktijk van woningcorporaties.

Vraag 48

Kan per aanbeveling uit het rapport van de Commissie-Van Bochove worden aangegeven wat er mee gedaan is?

Antwoord vraag 48

Zie het antwoord op vraag 24.

Vraag 49

Kan de Minister aangeven welke concrete maatregelen zij neemt op het gebied van leefbaarheid n.a.v. het RIGO-rapport «Veerkracht in het corporatiebezit»?

Antwoord vraag 49

Naar aanleiding van dit rapport, maar ook naar aanleiding van andere rapporten ter zake van Platform 31 en de opvattingen van de commissie Van Bochove, kwam naar voren dat met name (financiële) steun voor initiatieven van huurders/bewoners gericht op ontmoeting en sociale cohesie gewenst is. Daarom zullen de belemmeringen die nu in de wet staan worden opgeheven opdat het bijvoorbeeld mogelijk wordt dat corporaties financieel bijdragen aan wijk- en buurtbijeentkomsten op verzoek van huurders maar ook makkelijker ruimten ter beschikking kunnen stellen voor ontmoeting in de wijk.

Het zal daarnaast vergemakkelijkt worden dat corporaties, passend binnen het domein van de volkshuisvesting en met beheerste financiële risico's, kunnen bijdragen aan kleinschalige wijkgerichte voorzieningen zoals de buurtwinkel of gebouwen met gemengde functies. Ook zal de financiële begrenzing om bij te dragen aan leefbaarheidsactiviteiten (€ 129,13 per verhuureenheid) komen te vervallen en wordt de limitatieve lijst van diensten aan bewoners omgezet naar een meer algemeen principe. Dat betekent bijvoorbeeld dat corporaties meer maatwerk op het gebied van leefbaarheid kunnen leveren waar het nodig is binnen de lokale context. In prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties kunnen afspraken gemaakt worden over onder meer leefbaarheid. BZK gaat samen met de Woonbond, Aedes en de VNG een traject inzetten om prestatieafspraken te stimuleren en daarvoor zal ook de bestaande handreiking worden herijkt.

Zie ook antwoord op vragen 22 en 50.

Vraag 50

Kan worden aangegeven op welke manier tweedeling en segregatie in wijken wordt voorkomen en aangepakt en welke wijzigingen in de woningwet daarvoor worden doorgevoerd?

Antwoord vraag 50

Zie het antwoord op vraag 22.

Vraag 51

Hoeveel woningen werden er de afgelopen 4 jaren aangeboden tussen de 700 en 1.000 euro per maand door marktpartijen (niet-woningcorporaties)? Graag onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Welke kenmerken (oppervlakte, aantal kamers, aanvangshuur, etc.) hadden deze woningen? Op welke plekken staan deze woningen? Is er verschil in aanvangshuur en oppervlakte tussen bestaande woningen en nieuwbouw?

Antwoord vraag 51

Volgens WoON2018 zijn er sinds 2014 in 183 duizend huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens in het bezit van een marktpartij nieuwe bewoners komen wonen. Bij 125 duizend (68%) van deze woningen lag de huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2017) en € 1.000 per maand.

Van de geliberaliseerde huurwoningen die in bezit zijn van marktpartijen, zijn ruim 30 duizend woningen als nieuwbouw aan te merken. Circa 80% van deze woningen heeft een huur tussen de liberalisatiegrens en de € 1.000.

Van de in de afgelopen 4 jaar opnieuw verhuurde huurwoningen van marktpartijen met huurprijzen tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 bevindt zich circa 25% in de G4, circa 40% in de G40 en de overige 35% in de rest van Nederland.

Het gemiddelde gebruiksoppervlak van in de afgelopen 4 jaar opnieuw verhuurde huurwoningen van marktpartijen met huurprijzen tussen de liberalisatiegrens en 1.000 euro bedroeg 100 m². De groep woningen daarbinnen die als nieuwbouw kan worden aangemerkt had een gemiddelde oppervlakte van 95 m².

Het gemiddeld aantal kamers van in de afgelopen 4 jaar opnieuw verhuurde huurwoningen van marktpartijen met huurprijzen tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 was 3,58. Het gemiddeld aantal kamers van de groep woningen daarbinnen die als nieuwbouw kan worden aangemerkt bedroeg 3,44.

De oorspronkelijke aanvangshuur is niet in WoON2018 beschikbaar, alleen de huidige huurprijs.

Vraag 52

Marktpartijen bouwen niet in het segment middenhuur (tussen de 700 en 1.000 euro). Is het mogelijk om middenhuur – dat door de markt niet wordt opgepakt – (lokaal) aan te merken als DAEB door de liberalisatiegrens te verhogen? Wat zijn daar de effecten van?

Vraag 53

Is middenhuur – bij gebrek aan marktpartijen niet – sowieso/ automatisch een Daeb-activiteit? En zo nee waarom niet? Kan de systematiek hierachter worden uitgelegd?

Antwoord vragen 52 en 53

De kerntaak van woningcorporaties is om te voorzien in betaalbare woningen voor lage inkomens in leefbare wijken. De kerntaak is gedefinieerd in het kader van Europese staatssteunregels. Wel is het goed dat waar de markt geen woningen in het middenhuursegment bouwt, woningcorporaties dit ongeborgd – vanuit de niet-DAEB-tak – wel doen, zodat daarmee ook een reëel alternatief voor de markt bestaat. Dat kan bijdragen aan een redelijke prijsstelling. Wanneer middenhuur tot de DAEB zou behoren, betekent dat effectief dat de inkomensgrens en huurgrens van het DAEB-segment van woningcorporaties verhoogd zou worden. Dat zou betekenen dat meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens in aanmerking komt voor een DAEB-corporatiewoning. Hiermee wordt de druk op de sociale huursector groter, waarbij de slaagkansen voor de laagste inkomens voor een betaalbare woning kleiner worden. Bovendien zullen marktpartijen minder geneigd zijn om te investeren in middenhuur. Dit zijn ongewenste effecten.

Vraag 54

Hoe verhoudt het vervallen van de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zich tot een differentiatie van de inkomensgrenzen voor sociale huur?

Vraag 55

Is het niet logisch om gezien het vervallen van de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag de inkomensgrens voor sociale woningen flink te verruimen?

Antwoord vragen 54 en 55

Met het vervallen van de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag en de differentiatie van de inkomensgrenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen bij woningcorporaties beoog ik verschillende doelstellingen.

De huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van een huurder, ongeacht wie zijn verhuurder is. De maximale inkomensgrenzen voor de huurtoeslag komen te vervallen per 2020, waardoor de huurtoeslag over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd. Hierdoor verdwijnt bij huurders de situatie waarbij bij een beperkte stijging van het inkomen ineens de volledige huurtoeslag vervalt. Hiermee wordt armoedeval voorkomen en wordt de marginale druk verlaagd.

De DAEB-inkomensgrenzen hebben tot doel om de belangrijkste doelgroep voor woningcorporaties af te bakenen en de woningen voor die doelgroep beschikbaar te houden. De differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen heeft tot doel om de toewijzing van DAEB-corporatie-woningen doelmatiger te richten. Over de uitwerking van deze differentiatie ben ik nog in gesprek met de sectorpartijen. Bij de uitwerking van deze maatregel wordt gekeken naar de draagkracht van de huishoudens en welke differentiatie naar huishoudenssamenstelling gepast is. Bij de uitwerking van de differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen en de verhouding tussen de totale DAEB-corporatiedoelgroep en huishoudens die redelijkerwijs een vrijesectorhuur- of een koopwoning kunnen vinden, is het ook relevant dat er gekeken wordt naar de staatssteunkaders.

Vraag 56

Is het kabinet bereid om in Europa te pleiten voor een ophoging van de inkomensgrens, waarmee wel een afbakening wordt bewerkstelligd zoals Europa wil, maar ook de doelgroep wordt verruimd? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 56

Ik breng samen met de stakeholders in kaart welke inkomensgrens of inkomensgrenzen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk zijn. Bij die nadere uitwerking betrek ik ook het gegeven dat een hogere inkomensgrens ook een grotere DAEB-doelgroep betekent, waardoor de slaagkansen voor de laagste inkomens kunnen verslechteren en de ruimte voor de markt wordt beperkt. Indien nodig zal ik met de Europese Commissie in overleg treden. Dit kan evenwel een lang proces met zich meebrengen, als de inhoud van de beschikking wordt gewijzigd en daartoe de bestaande steunmaatregelen opnieuw moeten worden beoordeeld door de Europese Commissie.

Vraag 57

Welk doel hebben de voorgestelde huurmaatregelen? Kunt u dat schematisch aangeven?

Antwoord vraag 57

Maatregel	Doel
Betaalbare verduurzaming voor bewoners	
De in het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond gedane voorstel gedaan voor de betaalbare verduurzaming van huurwoningen de komende tijd verder uitwerken	Uitgangspunt van Aedes en de Woonbond is dat de gemiddelde besparing op de energierekening van dat moment, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft.
Regelgeving verduidelijken en aanpassen, zodat corporaties straks aan hun eigen gebouwen en bijbehorende grond dezelfde maatregelen treffen als andere vastgoedeigenaren en bij gemengde gebouwen en gespikkeld bezit andere eigenaren mee kunnen laten participeren in verduurzamingsprojecten van corporaties. Daarbij mag de corporatie ook overheadkosten van het gezamenlijke project dragen.	Onnodige belemmeringen voor verduurzaming gebouwde omgeving wegnemen voor woningcorporaties.

Maatregel	Doel
<p>Mogelijk maken dat corporaties met hun kennis-, inkoop- en organisatiekracht kunnen bijdragen aan een door de gemeente gecoördineerde wijkgerichte aanpak.</p>	<p>Onnodige belemmeringen voor verduurzaming gebouwde omgeving wegnemen voor woningcorporaties.</p>
<p>Borgen van betaalbare huren</p>	
<p>De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord over aanpassing maximale huursomstijging in wetgeving verwerken en de maximale huursomstijging (na wetwijziging) vaststellen op inflatieniveau.</p>	<p>Door de maximale jaarlijkse huursomstijging van corporaties te bepalen op het niveau van de inflatie, zoals voorgesteld in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, wordt op landelijk niveau een gematigde huurontwikkeling bevorderd voor zittende huurders</p>
<p>Het uitzonderen van huurharmonisatie en verduurzaming uit de huursomberekening en de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging overeen te komen,</p>	<p>Ruimte bieden om lokaal rekening te houden met de omstandigheden van de huurders, prijs-kwaliteit van de woning en mogelijkheden voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.</p>
<p>De noodzaak voor een regeling voor tijdelijke huurkorting bezien en zal ik, gekoppeld aan de verbetering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, bezien welke maatregelen nodig zijn voor huishoudens die te maken krijgen met een inkomensterugval. Mogelijk maken van huursprongen bij woningen met zeer lage huren. Door de maximale huursomstijging zullen corporaties hier ook een gematigde huurontwikkeling bij andere woningen tegenover moeten zetten.</p>	<p>Eventuele belemmeringen tijdelijke huurverlagingen wegnemen.</p>
<p>De DAEB-inkomensgrens differentiëren naar huishoudsamenstelling. Ik wil dit zodanig vormgeven dat de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger ligt dan voor eenpersoonshuishoudens. De verhouding tussen de totale DAEB-corporatiedoelgroep en huishoudens die redelijkerwijs in de vrije sector een woning kunnen vinden, blijft grosso modo gelijk. Dit is ook relevant met het oog op de staatssteunkaders.</p>	<p>Om verhuurders de mogelijkheid te bieden om tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit (voor alle verhuurders). Als woningcorporaties deze hogere huurverhogingen voor zeer lage huren binnen de huursombenadering compenseren met lagere huurverhogingen voor woningen met een relatief hoge huur, kunnen zij een meer gelijke beprijzing tussen huurders bij vergelijkbare woningen bewerkstelligen.</p> <p>De toewijzing van DAEB-corporatiewoningen doelmatiger richten. Bij de huidige DAEB-inkomensgrens houden eenpersoonshuishoudens na aftrek van minimale overige uitgaven voor levensonderhoud ruim anderhalf keer meer over voor uitgaven aan huur dan meerpersoonshuishoudens.</p>
<p>Bij verkoop van corporatiewoningen meer uitgaan van de lokale prestatieafspraken. Bij goede afspraken kan de noodzaak weggenomen worden voor uitgebreide zienswijzenprocedures en de wettelijke een op een koppeling tussen verkoop van te liberaliseren bezit en nieuwbouw van sociale woningen. In de bestaande bepaling voor het laten vervallen van zienswijzen bij de verkoop van woningen bestemd voor middenhuur, zal ik het maximale huurniveau na verkoop verruimen van € 850 naar € 1.000 per maand. Verder werk ik de «noodknop middenhuur» uit, in lijn met de daartoe aangenomen motie (Kamerstuk 32 847, nr. 401), en overweeg ik het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. Vooralsnog denk ik aan een WOZ-maximum van circa eenderde.</p>	<p>De verkoopregels voor corporaties vereenvoudigen. Een belangrijk speerpunt van het kabinet is namelijk het creëren van een volwaardig middenhuursegment in de vrije sector.</p>
<p></p>	<p>Bijdragen aan het vergroten van het middenhuursegment in de komende jaren. Met de noodknop kunnen in gebieden waar sprake is van excessieve huurprijzen meer woningen voor het middenhuursegment worden behouden. Tevens wordt geborgd dat gemeenten bij nieuwbouw voldoende ruimte laten in hun voorwaarden voor investeerders om te bouwen voor het middenhuursegment.</p>

Maatregel	Doel
<p>Het wettelijk differentiëren van huur- en inkomensgrenzen in de DAEB naar regio of gemeente zou een grote wijziging ten opzichte van het bestaande stelsel zijn. Ik ben bereid in 2019 de mogelijkheden te onderzoeken, maar zet vraagtekens bij de effectiviteit en noodzaak. In de praktijk zal het leiden tot hogere (inkomens)grenzen en een grotere DAEB-doelgroep, waardoor de slaagkansen voor de laagste inkomens kunnen verslechteren en de ruimte voor de markt wordt beperkt. Daarnaast is differentiatie moeilijk uitvoerbaar en handhaafbaar, omdat regio's moeten worden afgebakend of onderhevig zijn aan periodiek wijzigende lokale afspraken. In elk geval deze elementen zal ik dan ook in het onderzoek betrekken.</p>	<p>Noodzaak en effectiviteit van regionaal differentiëren van huur- en inkomensgrenzen DAEB bezien.</p>
<p>Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector</p>	
<p>Ik ben daarom voornemens om het huidig systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen, in lijn met de door uw Kamer aangenomen motie (Kamerstuk 27 926, nr. 294) effectiever te maken. Deze verbetering zal gericht zijn op het in snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens van de woning voor de huishoudens die geacht worden dat te kunnen dragen. Bij huishoudens met een hoog inkomen kan de huur in één keer verhoogd worden naar de liberalisatiegrens, of tot de maximale huurprijs conform WWS als die hieronder ligt. Voor de groep daaronder wordt gedacht aan een stapsgewijze doorgroei over meerdere jaren. Dat zou dan wel pas mogelijk worden voor huishoudens met een inkomen dat ruim hoger ligt dan de betreffende DAEB-inkomensgrenzen, zodat de lage middeninkomens worden ontzien. Dat neemt ook de noodzaak weg voor het opnemen van de meeste uitzonderings-categorieën. De exacte hoogte van inkomensgrenzen zal bepaald worden aan de hand van de draagkracht van huishoudensgroepen. Daarbij zal ik ook bezien of gedifferentieerd kan worden naar huishoudenssamenstelling, in lijn met het voorstel voor de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens.</p>	<p>Mogelijk maken dat huishoudens die niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, een huur gaan betalen die beter past bij het inkomen, indien de kwaliteit van de woning dat toelaat. Daarmee leveren zij ook een meer passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen, of aan extra investeringen in betaalbare nieuwbouw en verduurzaming. Huishoudens die ervoor kiezen te verhuizen naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarmee bij aan de slaagkansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden.</p>
<p>Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet</p>	
<p>Waar mogelijk, worden echter detailregels en wettelijke uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Zo denk ik aan de op vierkante meters uitgewerkte beperking op kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals de buurtbakker of winkelvoorziening bij ouderenhuisvesting, bij gebouwen met een gemengde functie. Andere voorbeelden zijn de maximale leefbaarheidsuitgaven per woning van € 129,13 en het naar algemene principes omzetten van de limitatieve lijst van toegestane diensten aan bewoners. Daarnaast zal ik met sectorpartijen in overleg gaan over of en op welke wijze de reeds in de regelgeving geboden experimenteeruimte verbeterd kan worden.</p>	<p>Meer mogelijkheden lokale invulling en meer mogelijkheden om een passende uitvoering te geven aan de volkshuisvesting vanuit de achterliggende wettelijke principes.</p> <p>Meer mogelijkheden lokale invulling en meer mogelijkheden om een passende uitvoering te geven aan de volkshuisvesting vanuit de achterliggende wettelijke principes.</p> <p>Meer mogelijkheden lokale invulling en meer mogelijkheden om een passende uitvoering te geven aan de volkshuisvesting vanuit de achterliggende wettelijke principes.</p>

Maatregel	Doel
<p>Getuige de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet zal verdere versterking van het lokale samenspel slechts in beperkte mate juridisch gestalte hoeven te krijgen en moet met name ingezet worden op betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijkontwikkeling. De komende tijd zal ik hiertoe een traject opstarten met de VNG, Woonbond, Aedes en VTW.</p>	<p>Verdere versterking van het lokale samenspel tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.</p>
<p>Voortbouwen op de reeds door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ingezette lijn van verdere uniformering van de beoordelingen, een meer uniforme vergunningverlening en handhaving en de doorontwikkeling van het toezicht op governance. Over deze ontwikkelingen is uw Kamer eerder geïnformeerd in de brief over het verticaal toezicht en het eind 2018 uitgebrachte Sectorbeeld. Rond de zomer informeert de Aw mij over de voortgang van deze ontwikkelingen en zal zij voorstellen formuleren op welke onderdelen van de regelgeving en op welke wijze zij een meer risicogerichte inrichting van het toezicht verantwoord acht.</p>	<p>Verdere uniformering van de beoordelingen, een meer uniforme vergunningverlening en handhaving en de doorontwikkeling van het toezicht op governance.</p>
<p>Ik ben ik voornemens verschillende verbetervoorstellen ten behoeve van de sanering uit te werken. Het betreffen voorstellen die betrekking hebben op de positionering van de saneringsfunctie ten opzichte van de borgingsfunctie door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de toepasselijkheid van het saneringskader. De verbetervoorstellen zullen worden gedaan binnen het huidige saneringsstelsel, waarin de burger in Waar mogelijk en nodig zullen de condities voor steunverstrekking (bij sanering) nader worden geobjectiverd.</p>	<p>Verbetering sanering</p>
<p>Betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn</p>	
<p>Er valt winst te behalen in de samenwerking tussen verschillende instanties. Gemeenten, huurdersorganisaties, zorgpartijen en corporaties moeten elkaar op verschillende niveaus (complex, wijk/ buurt, gemeente) weten te vinden. De gemeente is de aangewezen partij om de verbinding tussen de verschillende domeinen te leggen. Samen met de sector zal ik een traject inzetten om de samenwerking op wonen-zorg-welzijn verbeteren, de regierol van gemeenten te versterken, onderlinge prestatieafspraken te stimuleren en te bevorderen dat de kwaliteit van woonvisies verder verbetert.</p>	<p>Zo veel mogelijk voorzien in de behoefte aan door vergrijzing benodigde levensloopbestendige woningen, kleinere woningen en geclusterde woonvormen, in nabijheid van passende voorzieningen.</p>
<p>Daarnaast worden corporaties met een ondersteuningsteam en kennisprogramma in de Actielijn Wonen en Zorg (Kamerstuk 32 847, nr. 408) ondersteund en gestimuleerd om meer te investeren in geclusterde woonvormen.</p>	<p>Zo veel mogelijk voorzien in de behoefte aan door vergrijzing benodigde levensloopbestendige woningen, kleinere woningen en geclusterde woonvormen, in nabijheid van passende voorzieningen.</p>
<p>Tot slot zal ik ouderen met een laag inkomen en met vermogen uitzonderen van passend toewijzen, omdat in de praktijk blijkt dat deze groep het moeilijker heeft om een bij hun woon- en zorgbehoefte passende woning in DAEB-tak van corporaties te vinden.</p>	<p>Ouderen met laag inkomen en vermogen een grotere slagingskans bieden in het DAEB-segment.</p>
<p>Meer slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving</p>	

Maatregel	Doel
Het aantal kwetsbare huishoudens neemt toe en zij wonen steeds meer in dezelfde wijken. Binnenkort zal ik u, zoals toegezegd bij het wetgevingsoverleg van 12 november 2018 (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 78), in een separate brief nader informeren over de leefbaarheid in wijken.	Meer slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving
De stapeling en overlap aan waarborgen en detailregelgeving in de Woningwet en onderliggende regelgeving wegnemen.	Meer slagkracht corporaties in kwetsbare wijken. Meer mogelijkheden voor corporaties om als volkshuisvester te blijven investeren in maatschappelijke functies en leefbaarheid in de wijken waar zij bezit hebben, passend bij de lokale context.
Mogelijk maken dat bij nieuwe verhuringen en het passend toewijzen de niet-gebruikte vrije ruimte in één jaar meegenomen kan worden naar een volgend jaar.	Lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte.
Met het door uw Kamer aangenomen wetsvoorstel Maatregelen middenhuur ¹ kunnen onnodige belemmeringen voor het realiseren van meer middenhuurwoningen door corporaties weggenomen worden.	Onnodige belemmeringen voor corporaties voor het realiseren van meer middenhuurwoningen wegnemen.

¹ Kamerstuk 35 036

Zie ook het overzicht van de beleidsvoornemens naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470; Bijlage 5, appendix).

Vraag 58

Waarom is het doel dat de sociale sector niet mag toenemen en hoe verhoudt zich dat tot de wachtlijsten?

Antwoord vraag 58

Mijn doel is dat we het aanbod van woningen passend bij de woonwensen en draagkracht van huishoudens in Nederland vergroten. In alle segmenten. Ook in de sociale huursector. Ik heb niet tot doel dat de sociale huursector niet mag toenemen. Wanneer de DAEB-doelgroep zou worden vergroot, zijn er wel belangrijke aandachtspunten die ik in mijn antwoord op vraag 57 heb beschreven.

Vraag 59

Kan worden aangegeven hoeveel huishoudens er op dit moment zijn aangewezen op een sociale huurwoning, als rekening wordt gehouden met (1) hun budget voor woonlasten (afhankelijk van het inkomen en de huishoudsamenstellen) en (2) het aanbod in de vrije huur- en koopsector? Ongeacht of zij nu formeel tot de doelgroep voor sociale huur horen of niet.

Antwoord vraag 59

Bij de totstandkoming van de huidige afbakening van de doelgroep is gekozen voor een inkomensgrens, omdat dit het enige middel bleek om de doelgroep objectief af te bakenen. De grens is boven de toen nog bestaande ziekenfondsgrens gesteld, om rekening te houden met de gemiddelde salarissen van belangrijke maatschappelijk ondersteunende functies zoals politie, brandweer en zorg. De tabel van RIGO in het antwoord op vraag 119 geeft een indicatie van welke huurprijs verschillende typen huishouden zich bij welke inkomen kunnen veroorloven. Zoals in mijn brief Maatregelen huurmarkt aangegeven, bekijk ik momenteel op welke manier de inkomensgrenzen ingevuld moeten worden en ben ik voornemens om daarbij rekening te houden met

verschillen in huishoudenssamenstelling en de daaruit volgende verschillen in bestedingsruimte. Dit doe ik samen met de sectorpartijen. Ik verwacht uw Kamer voor de zomer in de beleidsbrief middenhuur te informeren over mijn concrete voorstel voor de inkomensgrenzen en nog eind dit jaar een wetsvoorstel te sturen waarin dit voorstel is uitgewerkt. Het is niet goed mogelijk op basis van eenvoudige criteria eenduidig vast te stellen wie wel en wie niet enkel is aangewezen op de sociale huursector. Een aanzienlijk deel van de doelgroep woont bijvoorbeeld reeds in de koopsector. Voor het bepalen van nieuwe inkomensgrenzen is het nodig ook daarmee rekening te houden, evenals met het daadwerkelijk aantal verhuizende huishoudens, hun woonvoorkeuren en het aantal vrijkomende sociale woningen. Bovendien heeft ook een aanzienlijk deel van de particuliere huursector huurniveaus onder de liberalisatiegrens. Ook wil ik wijzen op bestaande en nog onderbenutte mogelijkheden in de huidige regelgeving, zoals de 10% vrije toewijzingsruimte en het bouwen van middenhuurwoningen via de niet-DAEB-tak van woningcorporaties. Met het oog op dat laatste heb ik ook voorgesteld de markttoets te vereenvoudigen.

Vraag 60

Kunt u uitleggen wat het precies betekent als woningcorporaties een oob-status krijgen? En waarom kiest het kabinet hiervoor?

Vraag 61

Kunt u uitleggen wat het precies betekent als woningcorporaties een oob-status krijgen? En waarom kiest het kabinet hiervoor?

Vragen 60 en 61

De OOB-status voor woningcorporaties is een aanbeveling van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. De OOB-status leidt tot een betere kwaliteitscontrole. De toetsende accountant staat onder intensiever toezicht van de AFM en dient aan meerdere aanvullende kwaliteitsverhogende maatregelen te voldoen. Zo dient er een verplichte kwaliteitsbeoordeling door een andere accountant plaats te vinden, is er sprake van een verplichte scheiding tussen controle en advies en is er sprake van een verplichte kantoorroulatie.

Voor de woningcorporaties met een omvang van tussen de 5.000 en 10.000 verhuureenheden geldt, op grond van de Wet toezicht accountantsorganisaties en Bta dat zij verplicht worden om een auditcommissie in te stellen. Voor woningcorporaties met meer dan 10.000 verhuureenheden geldt deze verplichting reeds op grond van de Woningwet.

Het doel van de invoering van de OOB-status voor woningcorporaties is om de kwaliteit van de accountantscontrole te verhogen en daarmee het risico dat er zaken niet worden opgemerkt te verkleinen. Daarnaast gaat er een positieve stimulans richting de woningcorporaties om hun interne beheersing en jaarrekeningdossier op een hoger niveau te krijgen. In de motie van de leden Aukje de Vries, Koolmees en Ronnes (Kamerstuk 33 977, nr. 13) roept de Kamer het kabinet op om te waken voor onevenredig hoge lasten voor kleinere woningcorporaties als gevolg van de invoering van de OOB-status en om daarom een ondergrens van 1.500 verhuureenheden aan te houden. Inmiddels is deze ondergrens bepaald op 5.000 verhuureenheden daar dit beter aansluit bij de strekking van de motie en het gevoerde debat. Om deze redenen kiest het kabinet voor de OOB-status voor woningcorporaties met deze ondergrens.

Vraag 63

Hoe verhoudt de oob-status zich tot de Woningwet en/ of andere regelgeving voor corporaties?

Antwoord vraag 63

De OOB-status verhoudt zich met name tot de accountantssector. De OOB-status voor woningcorporaties wordt via het Besluit toezicht accountantsorganisaties vastgelegd. Voor de woningcorporaties met een omvang van tussen de 5.000 en 10.000 verhuureenheden geldt dat zij verplicht worden om een auditcommissie in te stellen. Voor woningcorporaties met meer dan 10.000 verhuureenheden geldt deze verplichting reeds op grond van de Woningwet. Voor het overige zijn de gevolgen van de OOB-status voor de accountant.

Vraag 64

Wat is de reactie van het kabinet op een opinie van een advocaat die stelt dat het niet verstandig is om de oob-status aan te passen (bron: <https://fd.nl/opinie/1295000/woningcorporaties-woorden-al-streng-geenog-gecontroleerd>)?

Antwoord vraag 64

Conform de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties is door middel van de herziening van de Woningwet het toezicht op de woningcorporaties aangescherpt. De OOB-status leidt echter op zichzelf niet tot een verdere verscherping van de controle op de corporaties, maar van een verscherping van de eisen aan en het toezicht op de controlerende accountants. Voor een adequaat toezicht op de corporatiesector, onder meer voor het tijdig en juist inschatten van financiële risico's, is een goede accountantscontrole noodzakelijk. De OOB-status leidt tot een ander kader waarbinnen de accountants dienen te opereren, met een kwaliteitverhogend effect tot gevolg. Het wettelijk kader waarbinnen de woningcorporaties dienen te opereren op grond van de Woningwet verandert niet door de OOB-status en het extern toezicht op de corporatiesector wordt evenmin strenger door deze maatregel.

Vraag 65

Hoeveel zouden de accountantskosten stijgen door een verandering van de oob-status? En hoe verhoudt zich dit tot de toch al stijgende lasten bij corporaties?

Antwoord vraag 65

Deze vraag is gedeeltelijk reeds beantwoord in reactie op vraag 27. Het laat zich lastig inschatten daar de accountantsorganisaties hier geen uitspraken over willen vastleggen. Daarnaast wordt met betrokken partijen binnen de sector gewerkt aan vermindering van de lastendruk. Zo is reeds een aanzienlijke beperking van de lasten die samenhangen met de jaarlijkse gegevensuitvraag gerealiseerd en is het accountantsprotocol minder omvangrijk geworden. Uit de toelichting bij de aanpassing van Bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals deze op 29 maart 2019 is gepubliceerd in de Staatscourant, volgt dat de wijzigingen in het gegevensmodel voor de verantwoordingsinformatie leiden tot een structurele lastenvermindering van 24,5%. De accountantskosten die samenhangen met de controle van deze verantwoordingsinformatie dalen als gevolg van deze wijziging met gemiddeld 11%. Ook de ontwikkelingen op het terrein van digitalisering zullen naar verwachting de komende jaren juist veel lastenvermindering genereren.

Vraag 66

Hoeveel wooncoöperaties zijn er opgericht sinds de nieuwe Woningwet? En hoeveel wooncoöperaties zijn opgeheven/ hebben het niet gered en wat waren daarvoor de redenen?

Antwoord vraag 66

De wooncoöperatie is in 2015 opgenomen in de Woningwet. Tot op heden is er een wooncoöperatie gerealiseerd waar het vastgoed van de

woningcorporatie is overgenomen door een bewonerscollectief. Dit betreft de wooncoöperatie Roggeveenstraat in Den Haag. Naast het overnemen van woningen is het ook mogelijk om een wooncoöperatie op te richten die enkel het beheer overneemt van een corporatie. Dit is een zogenaamde beheercoöperatie. Het is onbekend hoeveel dergelijke initiatieven zijn opgericht. De beheercoöperatie is laagdrempeliger om op te richten en hoeft ook niet goedgekeurd te worden door de Aw waardoor er geen informatie voor handen is.

Het aantal wooncoöperaties wat is opgericht en het vastgoed heeft overgenomen van een corporatie is beperkt. Daar zijn verschillende oorzaken voor aan te wijzen. In zijn algemeenheid geldt dat de wooncoöperatie voor huurders, corporaties, financiers en gemeenten een betrekkelijk nieuw fenomeen is. Er moet dan ook veel energie gestoken worden in het uitwerken van standaard-organisatievormen van de wooncoöperatie en het creëren van randvoorwaarden waardoor oprichting eenvoudiger wordt en niet elk initiatief het wiel opnieuw hoeft uit te voeren. Het Actieprogramma wooncoöperaties dat het Ministerie van BZK heeft geïnitieerd, heeft daarom onder meer standaarddocumenten opgesteld zoals statuten, intentieovereenkomsten en huishoudelijke reglementen. Daarnaast hebben zij interviews georganiseerd voor initiatieven. In het eindrapport van het Actieprogramma is een aantal knelpunten gesignaleerd waarom een beperkt aantal initiatieven de eindstreep halen. Deels zijn deze knelpunten financieel om dat de beoogde leden een laag inkomen hebben en/of het voor de coöperatie moeilijk is om bankfinanciering te krijgen. Ook blijkt het in de praktijk lastig voor woongroepen om de stap te maken van initiatiefnemers naar een meer stabiele organisatie die woningen kan verhuren en waar de leden van de coöperatie ook verplichtingen jegens elkaar hebben.

In mijn brief van 4 juli 2019⁷ heb ik ook een viertal maatregelen aangekondigd om de oprichting van wooncoöperaties en het overnemen van vastgoed van woningcorporaties verder te stimuleren.

Vraag 67

Op welke manieren is gewerkt aan het professionaliseren van huurdersorganisaties, wat een uitdrukkelijke wens was van de Tweede Kamer? en wat zijn de resultaten daarvan?

Antwoord vraag 67

Het kabinet heeft de wens van de Tweede Kamer voor professionalisering van huurdersorganisaties onderschreven. Ten behoeve daarvan is aan de Woonbond een driejarige subsidie (2016–2018) verstrekt voor zijn project Huurdersorganisatie+, waarmee de Woonbond huurdersorganisaties heeft geholpen te professionaliseren. Met behulp van deze subsidie heeft de Woonbond een (tijdelijke) participatiemedewerker aangesteld voor ondersteuning van de Woonbondconsulenten bij het versterken van huurdersorganisaties, voor het organiseren van regionale bijeenkomsten over professionalisering en voor kennisoverdracht via nieuwsberichten en voorlichtingsmateriaal.

In het kader van de evaluatie herziene Woningwet is een enquête gehouden onder huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten. Daaruit blijkt dat aan professionalisering van de huurdersorganisatie met name vorm is gegeven door externe ondersteuning (door externe deskundigen), opleiding van de huurdersorganisaties en door het toevoegen van nieuwe overlegvormen. Bovendien betalen verhuurders (waaronder woningcorporaties) mee aan de professionalisering van huurdersorganisaties, doordat de kostenvergoeding voor huurdersorganisaties sinds 1 juli 2015

⁷ Kamerstuk 29 453, nr. 480

ook expliciet het uitnodigen van externe deskundigen en tenminste drie dagen scholing per jaar voor bestuursleden omvat. Ook professionaliseren huurdersorganisaties door hun manier van werken aan te passen. Huurdersorganisaties hebben een positiever beeld van de mate van professionalisering van huurdersorganisaties dan corporaties en gemeenten. Dit geldt ook voor de invloed die huurdersorganisatie hebben en de manier waarop zij daaraan invulling kunnen geven⁸.

Bij het traject ter versterking van de lokale driehoek zal ik met de Woonbond, Aedes, VTW en de VNG bezien op welke manier verdere ondersteuning van huurdersorganisaties in de praktische invulling van hun rol, bijvoorbeeld door ondersteuning van professionals, en in kennis en opleiding van huurders die actief zijn in de huurdersorganisatie vorm kan krijgen.

Vraag 68

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in de particuliere verhuur en hoe is het toezicht daarop?

Antwoord vraag 68

Volgens het WoON2018 zijn er circa 540 duizend particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (59% van het totaal aantal particuliere huurwoningen). Het toezicht op de (huurprijzen van) huurwoningen met een (qua huurprijs) gereguleerd huurcontract bij een particuliere of commerciële verhuurder is, net als bij dergelijke huurcontracten voor woningen van woningcorporaties, geregeld via de huurcommissie en de rechter. In diverse gemeenten kunnen huurders ondersteuning vragen aan huurteams bij vragen rondom de huur. Zoals vermeld in mijn brief van 9 november 2018 over de uitkomsten van de bestuurlijke overleggen «goed verhuurderschap»⁹, hebben partijen en ik binnen de aanpak Goed verhuurderschap aandacht voor de huurteams.

Vraag 69

Op welke manier(en) is er in de evaluatie van de het ministerie gekeken naar het maatschappelijk effect wat de Woningwet heeft? Kan dat worden toelicht?

Vraag 70

Wat zijn de maatschappelijke effecten van de Woningwet en hoe verhouden die effecten zich tot vernieuwde ambities, als het meer bouwen, verduurzamen en het betaalbaar houden van de huurprijzen?

Antwoord vragen 69 en 70

Op grond van artikel XXI van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, is in de evaluatie gekeken naar de doeltreffendheid en de effecten van de genomen maatregelen. Daartoe zijn verschillende onafhankelijke onderzoeken uitgevoerd. Onderzoeksbureau Companen heeft de praktijkervaringen met de herziene Woningwet in kaart gebracht aan de hand van een enquête onder corporaties, commissarissen, gemeenten en huurdersorganisaties, en 93 diepte-interviews met diezelfde partijen, marktpartijen, zorgpartijen en accountants. Respondenten zijn daarbij ook ingegaan op de maatschappelijke (neven)effecten die zij van verschillende maatregelen ervaren. De bevindingen zijn terug te vinden in het rapport, dat ik u als bijlage 9 bij mijn brief Maatregelen huurmarkt (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470) heb toegestuurd. Daarnaast is bij de evaluatie gekeken naar de toekomstbestendigheid van de Woningwet. In het najaar is daartoe een aantal bijeenkomsten georganiseerd met onder andere corporaties, commissarissen,

⁸ Brief Maatregelen huurmarkt, Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470; bijlage 9

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 439

gemeenten, huurdersorganisaties, juristen, academici, zorgpartijen en andere experts. In die gesprekken is het met name gegaan over de verduurzaming, leefbaarheid, gemengde wijken en de samenloop van wonen, zorg en welzijn. In de brief Maatregelen huurmarkt heb ik u op hoofdlijnen de bevindingen geschetst en verschillende beleidsvoornemens aangekondigd. In hoofdstuk 9 van het Verslag evaluatie van de herziene Woningwet (Bijlage 5 bij mijn brief Maatregelen huurmarkt (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470)) treft u nadere informatie hierover aan.

Vraag 71

Hoe wordt een wijkmeester momenteel bekostigd en kan de regelgeving hiervoor verder vereenvoudigd worden?

Antwoord vraag 71

Corporaties zetten wijk- en vooral huismeesters bij wooncomplexen in. Zij kunnen dit doen uit de vaste bezetting van hun personeel. Zij tellen dan mee in de personeelslasten als onderdeel van de bedrijfslasten algemeen. Corporaties kunnen ook personeel (tijdelijk) inhuren, ook dit telt mee in de bedrijfslasten. Corporaties kunnen de huismeester gedeeltelijk (de helft van de kosten) ten laste brengen van de servicekosten. Voor dat deel tellen deze lasten niet mee in het normbedrag dat ter beschikking staat voor leefbaarheid (€ 129,13 per verhuureenheid). Van dit normbedrag kan reeds worden afgeweken, wanneer dit is vastgelegd in prestatieafspraken. Ik ben voornemens het normbedrag te schrappen, evenals de verplichting dat leefbaarheid moet zijn opgenomen in prestatieafspraken. Wel dient de corporatie in het jaarlijkse overzicht van voorgenomen werkzaamheden de leefbaarheidsinzet op te nemen en met de huurdersorganisatie te bespreken. Dit biedt meer ruimte aan corporaties en huurdersorganisaties om hier, zo nodig met de gemeenten nadere maatwerkafspraken over te maken.

Vraag 72

Een veelgehoorde klacht is dat het toezicht is doorgeslagen en dat de controle te gedetailleerd is. Klopt het dat de AW controleert op vloerbedekking bijvoorbeeld? Wat er veranderen zodat het toezicht wel grondig is, maar niet doorslaat naar onnodige details?

Antwoord vraag 72

Het klopt niet dat de Aw controleert op vloerbedekking noch op de kleur, noch op het materiaal van het tapijt.

De Aw houdt toezicht op corporaties op grond van de bepalingen in de Woningwet. Daar waar de Woningwet gedetailleerde voorschriften voor corporaties bevat kan ook het toezicht of de vergunningverlening door de Aw dientengevolge gedetailleerd van aard zijn. Naar aanleiding van de evaluatie zullen aan uw Kamer voorstellen worden voorgelegd om de wet op onderdelen minder gedetailleerd te formuleren, waardoor ook het toezicht daarop kan worden aangepast. Voorts zal de uitoefening van het toezicht ook (nog) meer risicogericht worden ingericht.

Vraag 73

In hoeverre kunnen corporaties helpen bij het werven van huurders voor huurdersorganisaties? In hoeverre gebeurt dit en hoe kan dat verbeteren?

Antwoord vraag 73

Corporaties kunnen huurdersorganisaties ondersteunen bij het werven van huurders voor hun vereniging. Corporaties kunnen bijvoorbeeld in hun correspondentie met huurders hen attent maken op het bestaan van de huurdersorganisatie of van bepaalde activiteiten. Er is mij geen informatie bekend van de wijze waarop en in hoeverre dit in de praktijk

gebeurt. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen periodiek met elkaar. In deze sfeer kunnen partijen afspraken maken over hoe de huurdersorganisatie ondersteund kan worden door de corporatie bij het werven van leden.

Vraag 74

Op welke manier(en) kunnen huurders meer zeggenschap krijgen over de leefbaarheid van hun buurt? Bent u bereid de regels daarvoor aan te scherpen?

Antwoord vraag 74

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten kunnen periodiek prestatieafspraken maken over onder meer leefbaarheid. De betrokkenheid van huurdersorganisaties bij de prestatieafspraken met corporaties en gemeenten is op basis van gelijkwaardigheid. Daarnaast kunnen vanuit bijvoorbeeld bewonersorganisaties (op complexniveau) of vanuit de huurdersorganisatie (op corporatieniveau) initiatieven worden ontplooid waaraan de corporatie kan bijdragen. Op dit moment zie ik dan ook geen aanleiding om de regels op dit gebied aan te scherpen. Wel ben ik voornemens om de wet aan te passen, zodat er meer ruimte wordt geboden voor corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten om lokaal maatwerkafspraken te maken op het gebied van leefbaarheid (zie hier voor antwoord op vraag 71).

Vraag 75

Op welke manier is bij de evaluatie rekening gehouden met de toename van verwarde personen en de rol van corporaties daarbij?

Antwoord vraag 75

In de evaluatie van de herziene Woningwet is ook de toekomstbestendigheid van de Woningwet geanalyseerd, onder meer door het organiseren van diverse expertbijeenkomsten. Hierbij is ook de toename van personen met verward gedrag in de sociale voorraad en de rol van corporaties aan de orde gekomen. In mijn brief Maatregelen huurmarkt¹⁰ heb ik verschillende beleidsvoornemens aangekondigd om met de toename van verwarde personen in de sociale huurvoorraad om te gaan, zoals het met betrokken partijen bezien hoe de samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn kan worden gefaciliteerd, zoals het ontwikkelen van een modelconvenant gegevensuitwisseling huurders met verward gedrag zoals op initiatief van Aedes met de werkgroep gegevensdeling Zorg- en Veiligheidshuizen met betrokken partijen wordt uitgewerkt kan daar ondersteunend aan zijn.

Vraag 76

Met hoeveel is het aantal verwarde personen waar corporaties mee te maken hebben toegenomen? En wat zijn daarvoor de oorzaken?

Vraag 143

Hoe verschilt de mate waarin corporaties nu met kwetsbare groepen te maken krijgen ten opzichte van 10- en 20-jaar geleden?

Antwoord vragen 76 en 143

De verhoudingsgewijs steeds grotere instroom van lage inkomens, in combinatie met onder andere de vergrijzing van de zittende huurders, extramuralisering van de zorg en daarmee de instroom van mensen uit de ggz, het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang, heeft geleid tot een toename van het aantal kwetsbare bewoners in de sociale huurvoorraad. De term «verwarde personen» uit de vraag is een containerbegrip. Het gaat bij verwarde personen om mensen met verschillende,

¹⁰ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

vaak psychiatrische aandoeningen en/of beperkingen. De beweging van ambulantisering van de zorg leidt ertoe dat er meer mensen met een ondersteuningsbehoefte zelfstandig (gaan) wonen met passende begeleiding. Hoeveel huurders dat precies zijn, en in hoeverre zij ook daadwerkelijk verward gedrag vertonen, is niet bekend. Uit een enquête door Aedes, koepelorganisatie van woningcorporaties, uit 2017, blijkt dat bijna alle van 161 ondervraagde corporaties te maken hebben overlast door huurders met verward gedrag. Onbekend is wat de historische ontwikkeling hiervan is.

Vraag 77

Hoe kan de samenwerking tussen instanties en corporaties worden verbeterd of worden gestroomlijnd als het gaat om verwarde huurders?

Antwoord vraag 77

Gemeenten, politie, zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties hebben veelal in dezelfde wijken met dezelfde aandachtsgroepen te maken. Een goed begrip tussen de verschillende instanties van elkaars positie, capaciteit en verantwoordelijkheid is dan ook belangrijk. Er zijn veel manieren om de samenwerking tussen partijen te verbeteren. Een voorbeeld is het betrekken van zorg- en welzijnspartijen bij het maken van prestatieafspraken en woon(zorg)visies door gemeenten. Ook kan de woningcorporatie overlastgevend of onveilig gedrag vroegtijdig signaleren en bijvoorbeeld melden bij Veilig Thuis, wijkteams en meldpunten voor zorg en overlast, zodat andere partijen dit (preventief) aan kunnen pakken.

Vraag 78

Kan schematisch worden aangegeven welke belemmeringen voor verduurzaming worden ervaren en hoe deze worden opgelost in de woningwet?

Antwoord vraag 78

Zie antwoord op vraag 11.

Vraag 79

Hoeveel woningcorporaties zijn kleiner (kleinschaliger) geworden sinds de nieuwe Woningwet?

Vraag 81

Op welke manieren is de corporatiesector kleinschaliger gaan werken en is de menselijke maat meer teruggekeerd? Kunt u dit toelichten?

Antwoord vragen 79 en 81

Corporaties zijn vrij om hun eigen organisatiemodel te kiezen, daar worden ook geen gegevens van bijgehouden. Opgemerkt moet worden dat er geen één-op-één verband is tussen grootte van een corporatie en het werken met een menselijke maat. Het openstaan voor goede communicatie met huurders en andere stakeholders, een goede klachtenbehandeling, oog hebben voor de leefbaarheid in de wijk, deze zaken worden zowel aangetroffen bij grote als bij kleine corporaties. Groot zijn betekent niet automatisch veraf staan van de klanten, zo kan bijvoorbeeld een grote corporatie wijkkantoren inrichten die een laagdrempelig contact met de huurders mogelijk maken. Dat laat onverlet dat de Aedes Benchmark laat zien dat de huurders van kleinere corporaties in het algemeen positiever zijn over de dienstverlening van de corporatie dan huurders van een grotere corporatie. Het daarom goed dat in de sector aandacht is voor de omgang met de huurders en stakeholders. Bij zowel de vierjaarlijkse visitatie als bij de genoemde Aedes benchmark wordt dit bij de beoordeling betrokken.

Vraag 80

Hoeveel woningcorporaties zijn gefuseerd geworden sinds de nieuwe Woningwet?

Antwoord vraag 80

Er waren sinds de herziene Woningwet medio 2015 in totaal 52 fusies tussen twee of meer toegelaten instellingen. Hiervan waren er 9 fusies na medio 2015; 15 fusies in 2016; 14 fusies in 2017; 10 fusies in 2018; en tot zo ver 4 fusies in 2019.

Vraag 81

Op welke manieren is de corporatiesector kleinschaliger gaan werken en is de menselijke maat meer teruggekeerd? Kunt u dit toelichten?

Antwoord vraag 81

Zie antwoord op vraag 79.

Vraag 82

Wat is de mening van kleine Woningcorporaties over de werking van de woningwet en in hoeverre is daar in de evaluatie extra rekening mee gehouden zoals eerder is benoemd?

Antwoord vraag 82

Voor de evaluatie van de herziene Woningwet heeft het onderzoeksbureau Companen de praktijkervaringen met de herziene Woningwet in kaart gebracht, waarbij onderscheid is gemaakt tussen eventuele relevante en significante verschillen in de ervaringen tussen bijvoorbeeld grotere en kleinere corporaties. Daarbij is voor kleine corporaties gewerkt met een grootteklasse tot 1.000 woningen, een klasse van 1.000 tot 2.500 woningen en een klasse van 2.500 tot 5.000 woningen.

Gebleken is dat over het algemeen de ervaringen van kleine corporaties niet veel verschillen van die van corporaties met een grotere omvang. Kleine corporaties zien weliswaar in mindere mate de meerwaarde van marktwaardering voor hun vastgoed, ze zijn positiever dan gemiddeld over het gebruiken van het handboek als handvat voor de vaststelling hiervan. Geconstateerd is dat kleinere corporaties vaker ervaren dat zij voor accountants minder commercieel aantrekkelijk zijn als klant en dat de grens van 2.500 verhuureenheden voor de onafhankelijke controller laag is. Daarom is voorgenomen om dit bij het vaststellen van de OOB-grens te verhogen naar 5.000. Dit leidt voor kleine corporaties tot lagere accountantskosten. Verdere administratieve lastenverlichting met groot effect voor kleine corporaties is het verschuiven van de aanleverdatum van de dVi van 1 mei naar 1 juli.

Vraag 83

Worden in de nieuwe regeling minder huurders tot «goedkope scheefwonders» gerekend die dat niet zijn op grond van koopkrachtcijfers van het Nibud?

Vraag 84

Gaan huurders op grond van koopkrachtcijfers van het Nibud met de nieuwe regeling een inkomensafhankelijke huurverhoging betalen, hoewel ze geen «goedkope scheefwoner» zijn? En om hoeveel euro gaat het?

Antwoord vragen 83 en 84

De nieuwe regeling voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wordt momenteel uitgewerkt. Ik ben voornemens om de regeling in te laten gaan voor huishoudens met een inkomen dat ruim hoger ligt dan de betreffende (nieuwe) DAEB-inkomensgrenzen, zodat de lage middeninkomens worden ontzien. De exacte hoogte van inkomensgrenzen zal bepaald worden aan de hand van de financiële draagkracht van huishoudensgroepen.

De bedragen van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden momenteel ook uitgewerkt. Ik neem hierbij de aangenomen motie van het lid Ronnes c.s.¹¹ die vraagt om eerlijkere inkomensafhankelijke huuraanpassingen, mee. Ik ga tevens in gesprek met de sectorpartijen over de uitwerking van de nieuwe regeling. Hierbij zal ik uitwerken wat de koopkrachteffecten voor de betreffende groepen zal zijn.

Vraag 85

Wanneer komt de reactie op het rapport Van Bochove (in opdracht van Aedes) inzake de evaluatie van de Woningwet en een reactie op het RIGO-eindrapport inzake veerkracht in het corporatiebezit? Waarom bent u nog niet ingegaan op het verzoek uit november 2018 van mevrouw Beckerman wat gesteund is door de Tweede Kamer?

Antwoord vraag 85

De Tweede Kamer heeft door middel van een commissiebrief (van 4 december 2018) verzocht om een reactie op de rapportage van de door Aedes ingestelde commissie Van Bochove en de aanbevelingen op de herziene Woningwet van de VTW, en om tevens in te gaan op het RIGO-eindrapport inzake veerkracht in het corporatiebezit. Deze stukken zijn daarom betrokken bij het «Verslag evaluatie herziene Woningwet» (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470, Bijlage 5). Bij de specifieke onderwerpen in dat verslag wordt, waar dat van toepassing is, ingegaan op de aandachtspunten en oplossingen zoals voorgesteld door VTW dan wel Aedes. Ook wordt op het RIGO-rapport ingegaan, met name bij het onderwerp leefbaarheid.

Vraag 86

Kunt u aangeven wat gemeenten zonder woonvisie tegenhoudt er een op te stellen?

Antwoord vraag 86

Uit onderzoek (Companen)¹² blijkt dat de meeste gemeenten een actuele woonvisie hebben of er een in voorbereiding hebben. Gemeenten die geen woonvisie hebben, leggen het woonbeleid vaak op een andere manier vast, zoals in (lokale en regionale) documenten of prestatieafspraken. Het hebben van een woonvisie is niet wettelijk verplicht, noch is er een verplichting voor een bepaald format. Het is aan de gemeente zelf om een afweging te maken of zij een woonvisie opstellen.

Vraag 87

Hoe kunt u stimuleren dat alle gemeenten een woonvisie opstellen?

Antwoord vraag 87

Uit het rapport «Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie», dat door onderzoeksbureau Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is uitgevoerd, komt naar voren dat er geen van de ondervraagde gemeenten zijn die geen vastgesteld woonbeleid hebben of in voorbereiding hebben. Het voornemen is om in samenwerking met de Woonbond, VNG, VTW, en Aedes een traject op te starten om de kwaliteit en het functioneren van de lokale driehoek waar nodig te versterken. Hierbij kan ook het belang van de woonvisie aan de orde komen.

Vraag 88

¹¹ Kamerstuk 27 926 nr. 294

¹² Rapport «Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie», 2019. In opdracht van BZK.

Welke inspanningen doet u om gemeenten aan te sporen om, als zij dat nog niet hebben gedaan, toch op korte termijn prestatieafspraken te maken?

Antwoord vraag 88

Uit de meest recente analyse van de prestatieafspraken (de afspraken van eind 2018 voor 2019) komt naar voren dat er sinds de herziening van de woningwet in 2015 een grote toename heeft plaatsgevonden van het aantal prestatieafspraken dat jaarlijks gemaakt wordt. Deze nieuwe analyse wordt samen met de Staat van de Volkshuisvesting in mei aan uw Kamer gezonden. Niet alle gemeenten en corporaties maken elk jaar nieuwe afspraken (soms worden ze voor enkele jaren vastgelegd), maar een groot deel doet dit wel. Sinds het van kracht worden van de woningwet in 2015 hebben slechts vijf kleine gemeenten geen nieuwe afspraken gemaakt. Hoewel ik constateer dat nagenoeg alle gemeenten met één of meer corporaties afspraken maken, zal ik in gang zetten dat met de wijziging van de wetgeving ook een herziening van de handreiking voor het maken van prestatieafspraken zal worden opgesteld. Deze zal via de geëigende kanalen en in samenwerking met Aedes vereniging van woningcorporaties, VNG en Woonbond tot stand komen. Zij zullen hun achterban daarbij betrekken. Dit is voorzien in de loop van 2020/2021.

Vraag 89

Hoe zorgt u ervoor dat er door alle gemeenten afspraken worden gemaakt over de vier prioritair benoemde thema's bij de prestatieafspraken?

Antwoord vraag 89

Zoals uit de analyse van de prestatieafspraken voor 2018 naar voren komt¹³, worden nagenoeg altijd en overal afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid (94% wel, 6% niet), verduurzaming en een energiezuinige voorraad (96% wel, 4% niet), wonen met zorg en ouderenhuisvesting (94% wel, 6% niet). Alleen over het thema flexibilisering van het woningaanbod ten behoeve van urgente doelgroepen en spoedzoekers worden iets minder afspraken gemaakt: 92% wel, 8% niet. De afspraken gaan vaak wel over het huisvesten van doelgroepen (urgenten, spoedzoekers of bijzondere doelgroepen) maar minder over een flexibilisering van de voorraad daarbij. Dit thema wordt inmiddels ook nadrukkelijk voor het voetlicht gebracht van gemeenten en corporaties, onder andere bij de uitwerking van de motie Ronnes m.b.t. flexibele (tijdelijke) huisvesting. Ter zake zal ik u separaat een brief sturen alsmede een recent onderzoek over de stand van zaken.

Vraag 90

Wat zijn de consequenties voor gemeenten wanneer zij niet met prestatieafspraken komen?

Antwoord vraag 90

Vanuit de Woningwet is er geen verplichting voor gemeenten om prestatieafspraken met in hun gemeenten werkzame woningcorporaties te maken en zijn er ook geen consequenties verbonden aan het ontbreken van prestatieafspraken. Maar gemeenten die geen prestatieafspraken maken kunnen hun volkshuisvestelijke voornemens en doelen moeilijker realiseren dan wanneer zij wel prestatieafspraken maken. Veruit de meeste gemeenten maken prestatieafspraken. Uit de meest recente analyse over het maken van prestatieafspraken komt naar voren

¹³ Monitor Prestatieafspraken 2018, april 2018. Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het rapport is meegezonden met de Staat van de Volkshuisvesting in 2018.

dat er 5 kleine gemeenten zijn, die in de afgelopen drie jaar geen prestatieafspraken hebben gemaakt.

Vraag 91

In hoeverre bent u van plan het instemmingsrecht van huurders te verkleinen of te veranderen? Graag een toelichting.

Vraag 161

Waarom gaat u in tegen een aangenomen amendement (over het instemmingsrecht van huurdersorganisaties) door te «bezien in welke gevallen de goedkeuringsprocedure voor het aangaan van verbindingen omgezet kan worden in een meldplicht»?

Antwoord vragen 91 en 161

In het onderzoek van Companen naar de ervaringen van de herziene Woningwet geven huurdersorganisaties aan dat de herziene Woningwet hen veel taken en verantwoordelijkheden heeft gegeven. Zij ervaren daardoor voldoende tot veel invloed op het beleid van corporaties. De zienswijze wordt door alle partijen onderschreven als een instrument met toegevoegde waarde. Tegelijkertijd is de ervaren werkdruk hoog bij huurdersorganisaties. Daarbij is ook genoemd dat er soms veel zienswijzen geschreven moeten worden en ook goedkeuringsprocedures met instemmingsrecht kosten veel tijd. Daarnaast zijn in tegenstelling tot de ervaringen met zienswijzen de ervaringen van het instemmingsrecht gemengder. Met name de ervaringen van corporaties en RvC's zijn negatief. Deze partijen ervaren dat huurdersorganisaties in de praktijk moeite hebben met het invullen van hun rol bij deze goedkeuringsprocedure. Daarom vind ik het verstandig om, samen met de Woonbond, te bezien of er zienswijzen en instemmingsrechten zijn met weinig toegevoegde waarde vanuit het perspectief van de huurder. Door dit aan te passen kan de werkdruk verlaagd worden en kan er meer energie in bijvoorbeeld prestatieafspraken worden gestoken.

Voorts is het instemmingsrecht van huurders benoemd in het ontwerp Klimaatakkoord. Daarin wordt aangegeven dat wordt bezien hoe moet worden omgegaan met dit instemmingsvereiste indien het aanpassingen aan woningen betreft die nodig zijn voor de wijkgerichte aanpak en de voorgestelde huurverhoging gecompenseerd wordt door de verlaging van de energielasten.

De positie van huurders is dan ook aan de orde bij de besluitvorming van het kabinet inzake wetgeving met het oog op maatregelen die voortkomen uit het Klimaatakkoord.

Vraag 92

Waarom wordt het maken van prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties niet verplicht gesteld?

Antwoord vraag 92

Met de herziene Woningwet is in 2015 gekozen voor het vrijwillig laten opstellen van woonbeleid door gemeenten en in het verlengde daarvan vrijwillig laten maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties om de autonomie van het lokale proces niet te verstoren. Wel verplicht is dat corporaties medio elk jaar aangeven hoe zij gaan bijdragen aan het (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid (voorgenomen activiteiten of bod genoemd). Als er woonbeleid is moet de corporatie naar redelijkheid daarin bijdragen.

Uit verschillende rapporten blijkt dat alle gemeenten woonbeleid hebben geformuleerd in de afgelopen drie jaren en dat er overal prestatieafspraken gemaakt werden, op vijf kleine gemeenten na.

Vraag 93

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de wet, die nu al ingewikkeld is, begrijpelijker wordt als er nog meer uitzonderingen komen? Is het mogelijk een wetsversie te maken in gewone mensentaal waarin duidelijk ieders rechten en plichten (van huurdersorganisaties tot gemeenten, corporaties, AW tot rijksoverheid) in staan?

Antwoord vraag 93

Ik ben voornemens de Woningwet te vereenvoudigen en meer in te richten op wettelijke principes. De op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten moeten leidend blijven. Waar mogelijk, worden echter detailregels en wettelijke uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Hiermee kan het aantal uitzonderingen juist worden verminderd. Uiteraard streef ik ernaar om mijn voorstellen tot wijzigingen in de wet zo duidelijk en eenvoudig mogelijk te formuleren. Met vragen over de Woningwet ten aanzien van handhaving en vergunningverlening kunnen huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties ook terecht bij de Aw. Door middel van handreikingen, bijvoorbeeld over prestatieafspraken, zal ik waar nodig ondersteuning bieden.

Vraag 94

Op welke manieren kan via de Woningwet en daarbij horende regelgeving worden gezorgd dat de wachtlijsten verminderen voor sociale huurhuizen?

Antwoord vraag 94

In de Woningwet en daarbij horende regelgeving is geen clausule opgenomen met als doel de wachtlijsten te verminderen voor sociale huurwoningen. In de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten in geval van schaarste op basis van een aantal criteria een huisvestingsverordening op kunnen stellen. Hoe de wachtlijsten voor sociale huurwoningen te verminderen is een lokale verantwoordelijkheid. Met de woondeals zet ik, in de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is, in op het versnellen en vergroten van het woningaanbod. Ik vind het belangrijk dat sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de mensen die hierop aangewezen zijn. Door de vereenvoudiging van de markttoets wordt een drempel weggenomen voor woningcorporaties om middenhuur te bouwen. Als er meer woningen bijkomen in de niet-DAEB wordt de doorstroming ook bevorderd vanuit de sociale huur, omdat scheefwoners de mogelijkheid krijgen in een passende woning te gaan wonen. Zoals in de brief Maatregelen huurmarkt (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470) aangekondigd wordt de doorstroming in de sociale huur verder gestimuleerd door het huidige systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen effectiever te maken.

Vraag 95

Kan in een tijdslijn aangegeven worden wanneer welke beleidsveranderingen, aanscherpingen of juist het schrappen van regels plaats zullen vinden? Graag een toelichting hierbij.

Antwoord vraag 95

De eerste maatregel die in wetgeving wordt verwerkt is de aanpassing van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties. Met deze maatregel wordt de gemiddelde huurontwikkeling voor zittende huurders gematigd. Omdat de maximale huursomstijging per kalenderjaar wordt berekend, is het streven om de daarvoor benodigde wetswijziging per 1 januari 2020 in te laten gaan.

Het concept voor dit wetsvoorstel is eind maart in internetconsultatie gegaan¹⁴. Ik verwacht dat dit wetsvoorstel kort na het zomerreces naar uw Kamer gestuurd kan worden.

In een tweede wetsvoorstel worden de volgende maatregelen in wetgeving opgenomen: de differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen naar huishoudentype, aanpassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor een passende huur bij hoge inkomens, invoering van een hogere toegestane huurverhoging voor zeer lage huren en zo nodig een regeling voor tijdelijk huurkorting voor woningcorporaties.

Het streven is dat dit wetsvoorstel voor 1 april 2020 aangenomen is, omdat verhuurders hun huurverhogingsvoorstellen per 1 juli vóór 1 mei bij hun huurders moeten indienen. Ik verwacht dat dit wetsvoorstel begin december van dit jaar naar uw Kamer gestuurd kan worden.

In een derde wetsvoorstel worden maatregelen die voortvloeien uit de evaluatie van de herziene Woningwet voortvloeien: ruimte voor lokale invulling door detailregelgeving en uitvoeringsvoorschriften te schrappen en de wet meer naar principes in te richten, belemmeringen voor verduurzaming door corporaties wegnemen, meer slagkracht voor leefbaarheid geven door het maximumbedrag af te schaffen en regels rondom maatschappelijk vastgoed vereenvoudigen om betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn te faciliteren.

Het doel is om deze wetswijziging nog deze kabinetsperiode in te laten gaan. Ik verwacht dat dit wetsvoorstel voor de zomer van 2020 naar uw Kamer kan worden gestuurd.

Naast deze wetsvoorstellen zet ik ook in op diverse trajecten met de stakeholders. Zie de tabel met maatregelen die voortvloeien uit de evaluatie van de herziene Woningwet in het antwoord op vraag 158.

Zie ook antwoord op vraag 101.

Vraag 96

Kunt u een zo actueel mogelijk beeld geven van de woonbehoefte afgezet tegen de beschikbare woningvoorraad in het algemeen en daarbij specifiek ingaan op de doelgroepen jonge gezinnen en ouderen?

Antwoord vraag 96

De huidige woningvoorraad bedraagt 7,741 miljoen woningen in 2018. Het aantal huishoudens bedraagt 7,858 miljoen in 2018. Het tekort aan woningen is voor 2018 geraamd op 279 duizend (3,6% van de woningvoorraad). In de periode tot 2030 groeit de Nederlandse bevolking en zal het aantal huishoudens groeien met 669 duizend van 7,858 miljoen in 2018 naar 8,527 miljoen in 2030.

De toename van de woningbehoefte wordt voor de periode tot 2030 geraamd op 675 duizend woningen. Met de bouw van 836 duizend woningen en de sloop van 138 duizend woningen zal de woningvoorraad uitbreiden met 777 duizend en het tekort afnemen naar 205 duizend: 2,4% van de woningvoorraad.

De groei van 669 duizend huishoudens komt voor het grootste deel voor rekening van de groei van het aantal alleenstaanden (538 duizend). Het aantal gezinnen met kinderen zal naar alle waarschijnlijkheid licht afnemen (- 2.000) en het aantal paren zonder kinderen zal toenemen met 85 duizend, evenals het aantal eenoudergezinnen (42 duizend).

Het grootste deel van de groei van het aantal huishoudens komt voor rekening van de huishoudens van 65 jaar en ouder (723 duizend) en de groep 30–44 jarigen (164.00). Vooral deze laatste groep is van belang voor de woningmarkt omdat de meeste verhuizingen binnen deze leeftijdsca-

¹⁴ Zie Kamerstuk 27 926, nr. 310

gorie plaatsvinden. De groep 45–64 jarigen zal in omvang afnemen met 210 duizend evenals de groep 15–29 jarigen (– 7 duizend).

Op langere termijn kan een mismatch ontstaan tussen de beschikbare woningvoorraad en de gewenste woningvoorraad. De babyboomgeneratie (geboren tussen 1945–1965) vergrijsst en woont steeds vaker als alleenstaande in een eengezinswoning. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is met 4% erg laag. Daarbij kan een rol spelen dat voor deze generatie er niet altijd voldoende aantrekkelijke alternatieven beschikbaar zijn, zoals een appartement in de eigen wijk, nabij voorzieningen. Door het uitstromen van de babyboomgeneratie uit de woningmarkt kan de komende decennia een groot aantal eengezinswoningen op de markt komen. Omdat het aantal jonge gezinnen op lange termijn afneemt zullen zij uit een groot aanbod eengezinswoningen kunnen kiezen.

Vraag 97

Hoeveel doorstromers vanuit de sociale sector zijn er jaarlijks sinds 2014?

Antwoord vraag 97

Van circa 850 duizend huishoudens die in de twee jaar voorafgaand aan het WoON2018 verhuisd zijn, is zowel de vorige als de huidige woning bekend. In 18% (bijna 150 duizend huishoudens) betrof het een verhuizing vanuit een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens naar een vrije-sectorhuurwoning of een koopwoning. Per jaar betreft dat dus iets minder dan 75 duizend huishoudens die uit de sociale sector doorstromen naar een ander segment op de woningmarkt.

Vraag 98

Is de Woningwet geëvalueerd door de woningmarktregio's die ontstaan zijn uit de wet? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 98

Zie het antwoord op vraag 7.

Vraag 99

Is de Woningwet geëvalueerd door huurders? Zo nee, waarom niet? Op welke manieren zijn huurdersorganisaties betrokken bij de evaluaties van de wet?

Antwoord vraag 99

De enquête van de evaluatie is bij gemeenten, corporaties, Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties uitgezet. Huurdersorganisaties hebben de hoogste respons van alle groepen. 316 huurdersorganisaties hebben de enquête volledig ingevuld. Daarnaast is een aantal huurdersorganisaties geïnterviewd en hebben er een aantal meegedaan aan de rondetafelgesprekken over de toekomstbestendigheid van de Woningwet. Tevens heeft de Woonbond, als belangenvertegenwoordiger van de huurders, deelgenomen in de externe klankbordgroep voor de evaluatie van de herziene Woningwet.

Vraag 100

Op welke manier is het derde uitgangspunt («eenvoudig, uitvoerbaar en beperkte lasten») verwerkt in de zes onderwerpen die in de brief aan bod komen?

Antwoord vraag 100

De zes onderwerpen die in de brief Maatregelen huurmarkt zijn genoemd betreffen beleidsvoornemens. Deze worden op dit moment geconcretiseerd en, waar nodig en mogelijk, nader uitgewerkt tot voorstellen voor aanpassing van regelgeving. Bij deze uitwerking worden ook corporaties,

huurders en gemeenten betrokken. De beleidsvoornemens zijn veelal wijzigingen en vereenvoudigingen. Zodoende moet geborgd worden dat de administratieve lasten van de wijzigingsvoorstellen beperkt blijven. Echter, eenmalige lasten zijn onvermijdelijk bij het wijzigen van beleid en wet- en regelgeving. Wel ga ik samen met sectorpartijen werken aan een zorgvuldige implementatie om de administratieve lasten niet hoger dan noodzakelijk uit te laten vallen. Bij de uitwerking zal ik met de sectorpartijen en de Aw ook naar de uitvoerbaarheid van voorgestelde maatregelen kijken.

Vraag 101

Kunt u een schematisch overzicht geven van de maatregelen uit het Sociaal Huurakkoord en hoe deze worden verankerd in wet- en regelgeving en op welke termijn?

Antwoord vraag 101

Zoals ik in mijn brief Maatregelen huurmarkt heb aangegeven, ben ik bereid om de maximale huursomstijging conform de afspraken hierover in het Sociaal Huurakkoord aan te passen. Dat wil zeggen dat de huurverhogingen bij nieuwe verhuringen en huurverhogingen wegens woningverbetering (waaronder verduurzaming) niet meer in de berekening meetellen. Na de wetswijziging zal ik, via een ministeriële regeling de maximale huursomstijging conform het Sociaal Huurakkoord op inflatieniveau vaststellen.

Woningcorporaties krijgen daarbij de mogelijkheid om in hun prestatieafspraken met huurdersvertegenwoordiging(en) en gemeente(n) een hogere huursomstijging af te spreken (maximaal 1 procentpunt) als de woningcorporatie een investeringsopgave heeft die een meer dan inflatievolgende gemiddelde huurverhoging noodzakelijk maakt.

Ik streef ernaar de voor deze maatregelen benodigde wetswijziging voor 1 januari 2020 in te laten gaan, omdat de maximale huursomstijging per kalenderjaar wordt berekend. Het conceptwetsvoorstel hiervoor is eind maart in internetconsultatie gegaan¹⁵ en ik verwacht dat het wetsvoorstel kort na het zomerreces naar uw Kamer gestuurd kan worden.

Een andere maatregel die ik naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord neem is dat voor zeer lage huren een hogere huurverhoging wordt toegestaan om sneller tot een betere prijskwaliteitverhouding te kunnen komen. Deze maatregel wordt in een separaat wetsvoorstel uitgewerkt, waarvan ik verwacht dat het begin december 2019 naar uw Kamer gestuurd kan worden.

De voorstellen voor maatregelen om belemmeringen voor woningcorporaties voor verduurzaming weg te halen lopen mee in het traject van het Klimaatakkoord.

Vraag 102

Op welke manieren gaat u de lasten beperken als u niets doet aan de verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting voor Daeb-woningen en geen uitzondering wil van ATAD?

Antwoord vraag 102

In mijn brief van 9 november 2018¹⁶ heb ik toegelicht hoe de fiscale lastendruk van de corporatiesector zich deze kabinetsperiode ontwikkelt. Corporaties ervaren voor het eerst in 2020 (over boekjaar 2019) de gevolgen van de per 1 januari 2019 ingegane ATAD.

De oplopende fiscale lasten worden voor deze kabinetsperiode gecompenseerd. Dit gebeurt door een verlaging van het tarief in de Vennootschapsbelasting, een verlaging van het tarief van de Verhuurderheffing

¹⁵ Zie Kamerstuk 27 926, nr. 310

¹⁶ Kamerstuk 29 453, nr. 486

per 2019 en een heffingsvermindering in de Verhuurderheffing voor het verduurzamen van huurwoningen.

Vraag 103

Betekent het uitgangspunt van Aedes en Woonbond – dat de energiebesparing de normatieve vergoeding overtreft – dat er geen (sterk) onrendabele investeringen gedaan kunnen worden? Zo nee, hoe is dit uitgangspunt dan overeind te houden?

Vraag 104

Wat zijn op dit moment de onnodige belemmeringen voor de verduurzamingsinspanningen van corporaties?

Antwoord vragen 103 en 104

De mogelijkheden van een corporatie om onrendabele investeringen te doen hangt mede samen met de financiële positie van de corporatie, in samenhang met andere opgaven, zoals nieuwbouw, wijkerstructurering en leefbaarheid. Op dit moment voer ik de motie van het lid Ronnes c.s.¹⁷ uit waarin de maatschappelijke opgaven in beeld wordt gebracht en afgezet tegen de beschikbare financiële middelen in de sector op middellange en lange termijn. Zoals ik in mijn brief Onderzoek maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties van 6 maart 2019 heb aangegeven, verwacht ik dit onderzoek eind dit jaar gereed te hebben¹⁸.

Vraag 105

Wat is de stand van zaken ten aanzien van de bredere vereenvoudiging van de huurtoeslag, waarvoor via diverse evaluaties beleidsopties in kaart gebracht zijn?

Antwoord vraag 105

Drie mogelijke vereenvoudigingen worden gezien op de inpasbaarheid van de inkomenseffecten: het niet meer subsidiëren van servicekosten, het tussen huishoudtypen gelijkstellen van de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens en de wijze waarop de huurtoeslag voor onzelfstandige studentenwoningen die daar in het verleden als overgangsrecht een uitzondering voor hebben gekregen kan worden ingezet¹⁹. Dit betrek ik bij de voorbereiding van de begroting 2020 en de afwegingen rond het inkomensbeeld 2020 en de in het actieplan studentenhuisvesting aangekondigde nadere verkenning naar het realiseren van voldoende aanbod van onzelfstandige kamers vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.

Vraag 106

In welke segmenten van de woningmarkt bestaan de voornaamste tekorten die de doorstroming bemoeilijken?

Antwoord vraag 106

Ik heb ABF Research gevraagd de tekorten en overschotten in verschillende segmenten te berekenen op basis van de nieuwste cijfers. Hun rapportage zal ik tegelijk met de Staat van de Volkshuisvesting aan uw Kamer toezenden.

Vraag 107

Hoeveel jongeren wonen langer thuis door een gebrek aan passende woonruimte?

¹⁷ Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52

¹⁸ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 472

¹⁹ Zie Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470, Bijlage 2 (Rapport vereenvoudigingen huurtoeslag)

Antwoord vraag 107

Volgens het WoON2018 zijn er circa 46 duizend inwonende leden van huishoudens onder de 35 jaar, die wel actief woningzoekend zijn maar naar eigen zeggen geen geschikte woning kunnen vinden (18% van het totaal van deze groep). Ook zijn er circa 2.700 personen tussen de 35 en 64 jaar in dezelfde situatie (17% van het totaal van deze groep).

Vraag 108

Hoe groot is het aantal woningzoekenden dat niet aan een passende woning komt ten opzichte van het aantal goedkope scheefwoners en woningfraudeurs?

Antwoord vraag 108

Het aantal actieve woningzoekenden dat naar eigen zeggen wel zou willen verhuizen maar geen geschikte woning kan vinden, bedroeg in WoON2018 circa 240 duizend huishoudens. Circa 127 duizend daarvan zochten een huurwoning, daarvan weer circa 110 duizend naar een huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Het aantal goedkope scheefwoners, ofwel huishoudens met een midden- of hoger inkomen in een gereguleerde corporatiewoning, bedroeg volgens WoON2018 457 duizend huishoudens. Indien de middeninkomens niet tot de goedkope samenwoners gerekend worden, dan resteren er circa 244 duizend goedkope scheefwoners met een hoog inkomen. Het aantal woningfraudeurs is niet bekend.

Vraag 109

Op welk bestuurlijk niveau is geborgd dat er een overzicht is van de behoefte in marktsegmenten (prijsklasse, omvang, ligging, etc.) en op welke wijze wordt dat omgezet in bestuurlijke besluitvorming op verschillende niveaus?

Antwoord vraag 109

Het is aan gemeenten om te motiveren en aan provincies om te toetsen of bouwplannen aansluiten bij de behoefte. Dit wordt geborgd door de zogenaamde Ladder van Duurzame Verstedelijking. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking zorgt dat gemeenten bij ruimtelijke besluiten moeten onderbouwen dat er een behoefte aan woningbouw bestaat. Daarbij gaat het zowel om kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Ook moeten gemeenten indien het een uitleglocatie betreft, motiveren waarom de woningbouw niet binnen bestaand stedelijke gebied kan plaatsvinden. Provincies beoordelen of een gemeentelijk plan past binnen de provinciale beleid voor woningbouw.

In mijn contacten met regionale stakeholders zie ik best practices, waarbij gemeenten met de provincie op regionaal niveau een woningbouwprogrammering vaststellen, waarin zij niet alleen bezien hoeveel woningen er waar nodig zijn, maar ook om welk type woningen in welke woonmilieus het gaat, en waar die binnen de regio het beste kunnen landen. Die aanpak juich ik toe, en ik heb provincies recent opgeroepen om een actievere rol te nemen in het bevorderen van woningbouw. In de uitwerking van de NOVI zal ik bezien hoe ik een dergelijke actieve aanpak van provincies ook kan borgen in een beleidskader.

Voor wat het bouwprogramma van corporaties betreft (vervangend en/of toevoegend), moet de gemeente haar lokale woonbeleid kenbaar maken; de corporatie(s) zijn dan gehouden naar (financiële) redelijkheid bij te dragen. Zij moeten dit inzichtelijk maken in hun voorgenomen activiteiten (het jaarlijkse bod) en vervolgens zo nodig vastleggen in al dan niet meerjarige prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie.

Vraag 110

Hoe komt de regeling voor tijdelijke huurkorting er precies uit te zien?

Antwoord vraag 110

Het staat verhuurders reeds vrij om huren te bevrozen of te verlagen als zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden. Verhuurders hebben vervolgens beperkte mogelijkheden om de huur snel naar het voormalige niveau te verhogen. Ik zie momenteel de noodzaak om naast de reguliere mogelijkheden een specifieke regeling voor tijdelijke huurkorting te introduceren en zal de Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten.

Vraag 112

Hoeveel huur kunnen eenpersoonshuishouden met een inkomen net onder 38.000 euro (bijvoorbeeld tussen de 30.000 en 38.000 euro) betalen?

Vraag 113

Hoeveel huur kunnen eenpersoonshuishouden met een inkomen net onder 38.000 euro (bijvoorbeeld tussen de 30.000 en 38.000 euro) betalen?

Antwoord vragen 112 en 113

RIGO heeft in 2018 in opdracht van Platform31²⁰ becijferd dat alleenstaanden onder de AOW-leeftijd met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 27.765 (prijsspeil 2017) een huurprijs van € 710 euro kunnen betalen. Voor alleenstaanden vanaf de AOW-leeftijd geldt dat vanaf een inkomen van € 26.870. RIGO heeft ook berekend bij welk inkomen alleenstaanden een huurprijs van € 980 (de bovengrens van het middensegment kunnen betalen. Dat was € 35.744 (onder de AOW-leeftijd) respectievelijk € 33.241.

RIGO heeft voor deze berekeningen gebruik gemaakt van de NIBUD-methodiek «Betaalbare woonlasten huurwoning.»

Vraag 114

Hoe komt de gedifferentieerde inkomensgrens er precies uit te zien?

Antwoord vraag 114

Zie antwoord op vragen 4 tot en met 6.

Vraag 115

Hoeveel eenpersoonshuishoudens vallen er uit de doelgroep als de inkomensgrens wordt verlaagd?

Antwoord vraag 115

Zie het antwoord op vraag 4.

Vraag 116

Zijn er voldoende, betaalbare en geschikte woningen voor eenpersoonshuishouden met een inkomen net onder 38.000 euro beschikbaar in de vrije huur- en koopsector?

Antwoord vraag 116

Zoals in het antwoord op vraag 59 aangegeven is het niet goed mogelijk een één-op-één-koppeling te leggen tussen huishoudentypes, inkomens- en huurniveaus. Een aanzienlijk deel (circa 40%) van de alleenstaanden met inkomens net onder de 38 duizend euro woont in een koopwoning. Volgens het onderzoek van het RIGO op basis van de NIBUD-methode (zie ook tabel bij vraag 119) kan een éénpersoonshuishouden bij een belastbaar jaarinkomen van 35.744 euro een huur van 980 euro betalen. Er bestaan geen sluitende registraties van het aantal vrijkomende huur- en koopwoningen om een exact antwoord op de vraag te kunnen geven. Uit

²⁰ Beuzenberg, Broxterman, Corèl en Kromhout (2018) Ruimte voor lage middeninkomens: de woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties. Den Haag: Platform31, pagina 15.

de wel beschikbare gegevens (zoals bijvoorbeeld de bestanden met huur- en kooptransacties van de NVM), blijkt dat in 2017²¹ ruim 60% van de via NVM-makelaars verhuurde woningen een huurprijs onder de 980 euro had en ongeveer 18% onder de liberalisatiegrens. Volgens het WoON2018 heeft bijna 60% van de ruim 1 miljoen particuliere huurwoningen een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Van de in 2017 door NVM-makelaars verkochte koopwoningen had ruim 11% een transactieprijs die alleenstaanden met een belastbaar inkomen van euro 35.744 kan betalen, nog los van eventueel in te zetten eigen geld. Ook wil ik hier nogmaals wijzen op bestaande en nog onderbenutte mogelijkheden in de huidige regelgeving, zoals de 10% vrije toewijzingsruimte in de DAEB-tak van corporaties en het bouwen van middenhuurwoningen via de niet-DAEB-tak van woningcorporaties. Met het oog op dat laatste heb ik ook voorgesteld de markttoets substantieel te vereenvoudigen.

Vraag 117

U schrijft dat u wil komen tot «tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit denk ik aan het voor alle verhuurders mogelijk maken van huursprongen bij woningen met zeer lage huren». Wat zijn «zeer lage huren»? En aan welke hoogte van de sprongen wordt gedacht onder welke voorwaarden?

Antwoord op vraag 117

In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond een afspraak gemaakt om tot een meer reële balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning te komen door een hogere maximale huurverhoging op woningniveau voor (alleen) corporaties voor te stellen. Deze uitwerking leidt echter tot rechtsongelijkheid tussen huurders van corporaties en huurders van andere verhuurders. Daarnaast wil ik benadrukken dat ik deze maatregel alleen voor zelfstandige woningen wil invoeren; voor kamers, woonwagens en standplaatsen met zeer lage huren blijft de maximale huurverhoging van inflatie + 1,5 procentpunt (2019: 3,1%) gelden. Om de prijs-kwaliteitverhouding van zeer lage huren voor zelfstandige woningen (eengezinswoning of appartement) versneld te kunnen verbeteren, denk ik aan een maximale huurverhoging van een bedrag in plaats van een percentage; een procentuele huurverhoging is bij zeer lage huren namelijk zeer gering. Het zal verhuurders vrij staan om al dan niet gebruik te maken van die hogere huurverhoging. Voor woningcorporaties zal gelden dat deze hogere huurverhogingen binnen de huursombenadering gecompenseerd zullen moeten worden met lage huurverhogingen voor andere woningen om op een gemiddelde huurverhoging per corporatie van inflatie (of indien afgesproken in de prestatieafspraken met huurdersvertegenwoordiging en gemeente) van inflatie+1 procentpunt). Ik ben nog aan het bezien waar ik de grens van zeer lage huren zal leggen en op welk bedrag de maximale huurverhoging gesteld gaat worden.

Vraag 118

Waarom wordt alleen de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens verhoogd met als reden dat het aanbod in de vrije huursector nu onvoldoende aansluit bij hun budget? Dit geldt toch ook voor andere huishoudtypes? Kunt u uw keuze toelichten?

Antwoord vraag 118

Ik ben voornemens om de toewijzing van DAEB-corporatiewoningen doelmatiger te richten door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling. Voor meerpersoonshuishoudens met een

²¹ Het definitieve NVM-bestand over 2018 komt in de loop van mei 2019 beschikbaar.

laag middeninkomen sluit een huur boven de € 720,42 per maand onvoldoende aan bij hun financiële mogelijkheden. Met een inkomen op het niveau van de huidige DAEB-inkomensgrens houden eenpersoonshuishoudens daarentegen na aftrek van minimale overige uitgaven voor levensonderhoud ruim anderhalf keer meer over voor uitgaven aan huur dan een tweepersoonshuishouden of een gezin met kinderen.

Vraag 119

Kan worden aangeven vanaf welke huurprijs er wel voldoende aanbod is in de vrije huursector voor meerpersoonshuishoudens (dus: wat kosten woningen die geschikt zijn voor gezinnen minimaal in de vrije huursector)? En bij welk inkomen kunnen meerpersoonshuishoudens deze woningen betalen?

Antwoord vraag 119

Zoals in het antwoord op vraag 59 aangegeven is het niet goed mogelijk een één-op-één-koppeling te leggen tussen huishoudenstypes, inkomens- en huurniveaus. Meerpersoonshuishoudens wonen bij gelijke inkomensniveau duidelijk vaker in een koopwoning dan alleenstaanden. Eigenaarsbewoners zoeken bij verhuiscriteria in overgrote meerderheid weer naar een koopwoning. Zij kunnen dat ook, aangezien ze in veel gevallen overwaarde hebben opgebouwd. Ook het PBL trok in 2017 de conclusie dat «veel middeninkomens binnen de huidige hypotheeknormen, met daarbij de mogelijkheid om de volledige waarde van de woning te financieren, nog redelijk wat mogelijkheden hebben op de koopwoningmarkt»²².

Volgens het bij vraag 112 genoemde door RIGO uitgevoerde onderzoek (op basis van de NIBUD-methodiek «betaalbare woonlasten huurwoning») konden meerpersoonshuishoudens bij de onderstaande belastbare jaarinkomens zich een huurprijs van 711 (liberalisatiegrens 2018) resp. 980 euro (bovengrens middensegment) veroorloven.

Huishoudenstype	Belastbaar jaarinkomen	
	Huur €711	Huur €980
Stel zonder kinderen tot AOW-leeftijd	€ 40.635	€ 48.776
Stel zonder kinderen vanaf AOW-leeftijd	€ 32.978	€ 39.466
Eenoudergezin met 2 kinderen ¹	€ 20.787	€ 30.244
Gezin met 2 kinderen	€ 45.397	€ 55.069
Gezin met 4 kinderen	€ 56.027	€ 65.507

¹ Eenoudergezinnen krijgen veel toeslagen en fiscale voordelen. Daarom hoeven zij niet veel te verdienen om toch de genoemde huren te kunnen betalen.

Bron: Beuzenberg, Broxterman, Corèl en Kromhout (2018) Ruimte voor lage middeninkomens: de woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties. Den Haag: Platform31, pagina 15.

Ook wil ik wijzen op bestaande en nog onderbenutte mogelijkheden in de huidige regelgeving, zoals de 10% vrije toewijzingsruimte in de DAEB-tak. Naar mijn inschatting is deze voldoende om het werkelijke verwachte aantal woningzoekende, op de huursector aangewezen huishoudens met drie of meer personen binnen de sociale huursector te kunnen huisvesten. Corporaties kunnen middenhuurwoningen bouwen via de niet-DAEB-tak. Met het oog op dat laatste heb ik ook voorgesteld de markttoets te vereenvoudigen.

²² Van Middelkoop, M., Schilder, F. (2017) Middeninkomens op de woningmarkt: ruimte op en krap speelveld. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Vraag 120

Hoe komt de aangekondigde «noodknop» er uit te zien? En hoeverhoudt deze zich tot de 2 genoemde noodknoppen door de Commissie van Gijzel?

Antwoord vraag 120

Zoals aangekondigd in mijn brief van 9 november jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 440) werk ik de noodknop verder uit als een lokaal instrument waarbij gemeenten de mogelijkheid hebben om de aanvangshuurprijs te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De precieze uitwerking verwacht ik u voor de zomer te doen toekomen.

Het voorlopige voorstel dat ik heb gedaan voor de noodknop is een verdere vertaling van de voorstellen van de landelijke samenwerkings-tafel. Dhr. Van Gijzel heeft in zijn rapport «Samen bouwen aan middenhuur» twee voorstellen gedaan voor knoppen waaraan gedraaid kan worden. Zijn eerste voorstel richt zich op het onderling vastleggen van aanvangshuren en de wijze van indexatie van de huren. Het tweede voorstel richt zich op de tijdelijke inzet van corporatiewoningen voor het middenhuursegment. Ik heb voortgebouwd op de eerste optie, met daarbij ook het kader van de motie van de leden Van Eijs en Ronnes (Kamerstuk 32 847, nr. 401). Ook de voorwaarden die worden voorgesteld door de landelijke samenwerkingstafel heb ik meegenomen in mijn voorstel.

Vraag 121

Denkt de Minister ook aan een regeling wat er gebeurt met huurcontracten die het afgelopen jaar zijn gesloten? Kan dan iedere huurder een verlaagde huur kan aanvragen als het WOZ% wordt gemaximeerd of wordt dat voorkomen?

Antwoord vraag 121

Zoals hiervoor reeds aangegeven zal de komende periode een maximering van het aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingstelsel bezien en de noodknop met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen.

Afhankelijk van de resultaten zal ik vervolgens bezien of er regelingen moeten komen voor situaties zoals aangegeven in de vraag.

Vraag 122

Hoe wordt bewaakt, dat bij het invoeren van de noodknop in de vrijesectorhuur, dat er geen negatieve effecten van de noodknop op de niet-DAEB tak van corporaties komen? De niet-DAEB tak is immers een belangrijke investeringsstroom voor corporaties voor investeringen in de DAEB-tak.

Antwoord vraag 122

Zie het antwoord bij vraag 34.

Vraag 123

Wat is de stand van zake ten aanzien van de woondeals met Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag?

Antwoord vraag 123

Met de Metropoolregio Amsterdam, de regio Utrecht en de Zuidelijke Randstad (waaronder Rotterdam en Den Haag) ben ik in gesprek over het sluiten van een Woondeal. Het sluiten van een Woondeal gaat niet om een eenmalige set afspraken, het gaat om een langjarige samenwerking tussen Rijk en regio. Omdat de grote spanning op de woningmarkt op dit moment urgent is, richt de beoogde inhoud van de woondeals zich op de bouwopgave en de aanpak van de gevolgen van de krapte. Als tussentijds resultaat van de gesprekken zijn in de Bestuurlijke Overleggen Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (BO's MIRT) belangrijke

afspraken gemaakt over investeringen in mobiliteit die bijdragen aan cruciale bouwlocaties in de regio's.

Vraag 124

Wat is de gemiddelde doorlooptijd voor het bouwen van een woning en uit welke componenten bestaat die doorlooptijd?

Antwoord vraag 124

Vorig jaar heeft de Stec Groep in opdracht van de NVM een onderzoek uitgevoerd naar de doorlooptijd van woningbouwprojecten²³. De Stec Groep onderscheidt 8 fasen bij doorlooptijden:

1. Vaststellen van het beleidsdocument met het nieuwbouwplan
2. Grondverwerving
3. Haalbaarheidsstudie door ontwikkelaar
4. Uitwerking van het woningbouwplan
5. Bestemmingswijziging naar wonen
6. Verlenen bouwvergunning
7. Behalen van benodigd percentage voorverkoop
8. Aanvang bouwwerkzaamheden tot oplevering

Zij kwamen daarbij tot de conclusie dat de gemiddelde doorlooptijd 10 jaar bedraagt. De verschillen tussen projecten zijn daarbij zeer groot en van diverse factoren afhankelijk.

In mijn samenwerking met partijen op regionaal niveau bemerk ik eveneens dat bouwprojecten onderling sterk verschillen en op zeer diverse knelpunten kunnen vastlopen. Het is daarom niet zinvol om met beleid op de versnelling van een specifieke fase in het bouwproces in te zetten en te verwachten dat daarmee de woningbouw als geheel versnel kan worden. Veel effectiever is wanneer betrokken partijen in een regio constructief samenwerken en elkaar snel weten te vinden wanneer een project dreigt te vertragen. Om tijdig genoeg te bouwen is het daarbij van belang dat partijen realistisch zijn over de duur van de realisatie van bouwplannen, en daar tijdig op anticiperen. Ze moeten samen zorgen voor een voorraad plannen waarmee tijdig genoeg gebouwd kan worden, en waarmee de pijlpijn als plannen vertragen of uitvallen snel weer gevuld kan worden.

Vraag 125

Wat is de omvang van de groep hogere inkomens in de sociale huursector en wat is hun inkomensniveau?

Antwoord vraag 125

Volgens het WoON2018 woonden er in totaal 498 duizend hoge inkomens (in WoON2018 is dat een inkomen vanaf € 46.261) in de huursector. Daarvan woonden er 182 duizend in een gereguleerde corporatiewoning en 63 duizend in een gereguleerde particuliere huurwoning. De andere helft woonde in een vrije sector huurwoning.

Vraag 126

Welke grens zit er aan de taakafbakening van woningcorporaties na het naar algemene principes omzetten van de limitatieve lijst van toegestane diensten aan bewoners?

Antwoord vraag 126

Gezien de complexiteit en de administratieve last die detailregelgeving met zich meebrengt, ben ik voornemens om de Woningwet te vereenvoudigen.

²³ Stec Groep aan NVM, «Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten», 11 april 2018

De kerntaak van woningcorporaties blijft om te voorzien in betaalbare woningen voor lage inkomens in leefbare wijken. Bovendien blijft het zo dat woningcorporaties enkel actief mogen zijn binnen het gebied van de volkshuisvesting. Het bijvoorbeeld zelf leveren van zorg, onderwijs of financiële dienstverlening zijn geen volkshuisvestelijke taken. In de wet ben ik voornemens om de taakafbakening meer op algemene principes vast te leggen, wat meer ruimte geeft aan lokale invulling, binnen de grenzen van de volkshuisvestelijke taken.

Vraag 127

Welke concrete aanwijzingen zijn er dat woningcorporaties onvoldoende experimenteerruimte hebben?

Antwoord vraag 127

Zie het antwoord op vraag 10.

Vraag 128

Op welke wijze en met welke instrumenten houdt u toezicht op de functioneren van lokale driehoek van gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties?

Vraag 129

Welke instrumenten heeft u eventueel aanvullend nodig om bij te sturen bij de lokale driehoek.

Antwoord vragen 128 en 129

Het functioneren van de lokale driehoek wordt sinds het van kracht worden van de herziene Woningwet gemonitord. Hierbij ligt de focus op het bezien of gemeenten een woonvisie opstelden en of er prestatieafspraken tot stand kwamen. Elke gemeente maakte woonbeleid sinds medio 2015 en overall werden prestatieafspraken gemaakt, op vijf gemeenten na.

Indien er een conflict is en prestatieafspraken niet tot stand komen, kunnen betrokken partijen mij vragen een bindende uitspraak te doen over het geschil. Ik laat me daarbij adviseren door een onafhankelijke commissie, de Adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken Woningwet. Worden prestatieafspraken in de uitvoering niet nagekomen, dan staat de weg naar de kantonrechter open voor betrokken partijen. Prestatieafspraken bevatten ook de inzet van gemeenten en vaak ook van huurdersorganisaties. Over het algemeen worden de afspraken en de voortgang lokaal geëvalueerd en vormt dit mede input voor de nieuwe cyclus van prestatieafspraken. Voorts zijn corporaties verplicht om zich ten minste eenmaal per vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In de visitaties komt ook het functioneren van corporaties in de lokale driehoek aan de orde. De Aw betreft de inzichten uit de visitatierapporten in het toezicht.

Vraag 130

Hoe wordt voortaan de omvang van minimaal noodzakelijk DAEB geregeld? Hoe voorkomt de Minister dat de gemeente haar zienswijze gebruikt als een «free lunch»? Moet de wet daarvoor niet worden gewijzigd?

Antwoord vraag 130

Bij corporaties is er sprake van een scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Wanneer een corporatie in de financiële problemen komt en een saneringsaanvraag doet, dient de gemeente een zienswijze af te geven waarin staat welk gedeelte van het DAEB-bezit minimaal noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in de gemeente.

De omvang van de noodzakelijk DAEB is van belang voor het beoordelen of de corporatie in aanmerking kan komen voor saneringssubsidie. Voor het bepalen van die omvang zal de saneerder moeten beoordelen of de corporatie al dan niet in staat is om zonder saneringssubsidie de betrokken DAEB-werkzaamheden te kunnen verrichten of voort te zetten, of het verrichten of voortzetten van die werkzaamheden naar het oordeel van de betrokken gemeenten noodzakelijk zijn voor het in stand houden van voldoende DAEB-woningen in die gemeenten, en of de saneerder over voldoende middelen beschikt om saneringssubsidie te verlenen. Als die omvang is bepaald, zal vervolgens moeten worden beoordeeld of de hoogte van de daarvoor benodigde saneringssubsidie evenredig is in het licht van het belang van de volkshuisvesting, m.a.w. of het belang van de volkshuisvesting rechtvaardigt dat de andere corporaties dit bedrag door middel van een heffing betalen. Conform het huidige wettelijke saneringskader vormen de gemeentelijke zienswijzen dus de bovengrens van de noodzakelijke DAEB, waarbij de saneerder bij het vaststellen van de saneringssubsidie expliciet de ruimte heeft om neerwaarts af te wijken van de gemeentelijke zienswijzen. Hierbij betreft de saneerder alle relevante feiten en omstandigheden, waaronder de gevolgen voor de lokale woningmarkt en de mogelijkheden die andere regiocorporaties hebben om vervangende nieuwbouwinvesteringen te plegen al dan niet voor bijzondere doelgroepen. Voor het afwijken van de gemeentelijke zienswijzen is dus geen wetswijziging nodig, omdat de huidige wet hier in voorziet. Wel wordt gezien of een advies van een commissie van externe deskundigen over het vaststellen van de omvang van het noodzakelijk DAEB van meerwaarde kan zijn voor beoordeling van saneringsaanvragen door de saneerder.

Vraag 131

Wat is de juridische grondslag voor de heldere beoordelings- en toetsingskaders van de toezichthouder wanneer de lokale context wordt meegewogen?

Antwoord vraag 131

Zowel op grond van de Algemene wet bestuursrecht als op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT heeft de Aw de bevoegdheid om beleidsregels vast te stellen op het terrein van haar toezicht. In die beleidsregels kan zij aangeven of en op welke wijze zij de lokale context betreft in haar oordeelsvorming en besluiten.

Vraag 132

Welke consequenties heeft het meewegen van de lokale context door de toezichthouder voor corporaties die in meerdere gemeenten actief zijn?

Antwoord vraag 132

Wanneer de lokale contexten waarin een corporatie actief is sterk verschillen kan dit betekenen dat de Aw in het toezicht of de vergunningverlening hiernaar differentieert. Deze wijze waarop dit wordt vormgegeven is voorwerp van nadere uitwerking, waarover uw Kamer wordt geïnformeerd. Het omgaan met differentiatie is voor zo'n corporatie dan overigens waarschijnlijk niet nieuw, want ook de prestatieafspraken die zo'n corporatie met gemeenten met verschillende lokale contexten maakt zullen dan (een zekere) differentiatie kennen.

Vraag 133

Hoe verhoudt de ingezette lijn van uniformering bij de Aw zich tot het meewegen van lokale contexten?

Antwoord vraag 133

De Aw heeft een traject in gang gezet om de beoordeling door de verschillende inspecteurs verder te uniformeren. Dit betreft het doen van vergelijkbare beoordelingen in vergelijkbare gevallen. Ook in een situatie waarbij de lokale context meer meegewogen gaat worden blijft dit principe gelden. Bij de nadere uitwerking, waarover ik uw Kamer zal informeren, zal de Aw bezien hoe zij zoveel als mogelijk in toezichtkaders kan opnemen welke elementen of kenmerken van een lokale context bij een bepaald besluit in het bijzonder van belang (kunnen) zijn. Ruimte voor maatwerk betekent dat niet alles valt te vangen in een vooraf vastgelegd kader. Doordat de Aw haar oordelen openbaar maakt ontstaat een transparante lijn over hoe de Aw handelt in een bepaalde context. Vergelijkbare lokale contexten krijgen op die wijze eenzelfde weging in een beoordeling of een besluit, waardoor uniformiteit is geborgd.

Vraag 134

Gaat Aw volkshuisvestelijk toezicht uitvoeren, naast governance/rechtmatigheid/financieel toezicht? Hoe verhoudt zich dat tot de twin peaks gedachte (scheiden financieel en volkshuisvestelijk toezicht). Hoe voorkom je regulatory capture? (= financiële problemen worden «toegestaan» omdat de corporatie volkshuisvestelijk gewenst handelt)?

Vraag 155

In hoeverre deelt u het beeld dat ABDTOPConsult schetst in «In cijfers kun je niet wonen» dat de Aw meer zou moeten opereren vanuit een volkshuisvestelijk belang dan het huidige toezicht gebaseerd op regelgeving?

Vraag 156

Wat kunt u doen om de Aw meer vanuit het volkshuisvestelijke belang te laten opereren?

Antwoord vragen 134, 155 en 156

Het volkshuisvestelijke primaat blijft op lokaal niveau in het samenspel tussen gemeente, huurdersorganisatie en corporaties. De toezichthouder kan geen uitspraak doen of het volkshuisvestelijk beleid van een gemeente juist is of niet. Het voornemen is wel om meer ruimte te scheppen in de regelgeving om naast de geldende voorschriften ook lokale/volkshuisvestelijke aspecten of belangen te kunnen betrekken bij het toezicht door de Aw. Hierdoor kan in sommige gevallen mogelijk juist beter worden aangesloten bij het achterliggende doel van bepaalde regels. De wijze waarop de Aw hier nadere invulling aan geeft is in beginsel aan de Aw als onafhankelijke toezichthouder. De toezichtkaders of de besluiten die daaruit volgen kunnen overigens nooit in mindering komen op de geldende wet- en regelgeving. Hierdoor acht ik het risico op «regulatory capture» beperkt. Voorts is het in de huidige praktijk ook zo dat de Aw integraal toezicht houdt, wat betekent dat meerdere onderwerpen in onderlinge samenhang worden beoordeeld en niet vanuit slechts één perspectief naar een corporatie wordt gekeken. De Aw geeft in rapportages als het Sectorbeeld reeds signalen over volkshuisvestelijke vraagstukken.

De wetsvoorstellen die beogen in de regelgeving meer afwegingsruimte te geven aan de toezichthouder worden in de tweede helft van 2019 aan uw Kamer voorgelegd.

Vraag 135

Waarom is de sector niet betrokken bij sanering? Hoe verhoudt zich dit tot het principe «wie betaalt, bepaalt?» Moet de wet daarvoor niet worden aangepast?

Antwoord vraag 135

Bij de twee recente saneringsaanvragen zijn de adviezen van de sectoradviescommissies van Aedes nadrukkelijk meegewogen in de saneringsbesluiten. Momenteel werk ik, zoals aangegeven in de reactie op de

evaluatie, met betrokken partijen verbetervoorstellen voor de saneringsfunctie uit, waarbij ook wordt bezien op welke wijze de sectorbetrokkenheid wettelijk geborgd kan worden. De eventuele benodigde saneringssubsidie wordt bepaald op basis van een brede weging van financiële en volkshuisvestelijke belangen. Daarbij worden ook de belangen van de andere corporaties betrokken. Zie mijn antwoord op vraag 130.

Vraag 136

Op welke manieren gaat u de slagkracht van corporaties in kwetsbare wijken versterken en welke rol krijgen bewoners daarbij?

Antwoord vraag 136

Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken jaarlijks of over een iets langere periode onderling prestatieafspraken. Dat kan zeker ook gaan over de slagkracht van corporaties in kwetsbare wijken. Bewoners ondertekenen die afspraken ook. Indien de corporatie op het terrein van leefbaarheid, al dan niet op verzoek van de huurders en gemeente, wil investeren, dan kan dat in de prestatieafspraken staan (en in het bod aan de orde komen).

Voorts is het van belang dat gemeenten een woon(zorg)visie opstellen en daarin nadrukkelijk aangeven welke inzet in kwetsbare wijken gewenst is. De verbinding op het lokale niveau tussen wonen en zorg en de daarbij horende organisaties, zou nadrukkelijker onderdeel kunnen zijn van prestatieafspraken.

Op korte termijn zou zo meer ingezet kunnen worden op sociaal beheer en het inregelen van zorg voor wie dat nodig heeft. Op de langere termijn zou de zelfredzaamheid en de samenredzaamheid in dergelijke wijken kunnen toenemen door de voorraad en de bevolkingssamenstelling te differentiëren.

Zie ook mijn antwoord op vraag 22.

Vraag 137

Kunt u aangeven in hoeverre de nieuwe beleidsvoornemens ingaan tegen de uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties?

Antwoord vraag 137

Met de herziening van de Woningwet die op 1 juli 2015 in werking trad is invulling gegeven aan de conclusies en aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Uit de evaluatie blijkt dat de herziene Woningwet haar hoofddoelen heeft bereikt en dat betrokken partijen het goed vinden dat de herziening er is gekomen. Tegelijk ervaren betrokkenen veel neveneffecten en is de regelgeving soms zo gedetailleerd uitgewerkt dat het corporaties onbedoeld belemmert in de uitoefening van hun taken. Daarom ben ik voornemens de Woningwet te vereenvoudigen en meer in te richten op wettelijke principes. De op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten moeten leidend blijven. Waar mogelijk, worden echter detailregels en wettelijke uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Daarmee ga ik niet in tegen de uitkomsten van enquêtecommissie, maar zorg ik er wel voor dat de noodzakelijke aanpassingen die n.a.v. de enquête zijn doorgevoerd in de praktijk beter werkbaar worden.

Vraag 138

Hoeveel Daeb-woningen en hoeveel niet-Daeb woning zijn er nu bij toegelaten instellingen?

Antwoord vraag 138

Op basis van de cijfers van spoor 1 van de evaluatie van de herziene Woningwet (bron: Dvi 2017) waren er in 2017 in totaal 2.380.400 woningen bij corporaties, waarvan 141.000 niet-DAEB-woonegelegenheden. Recentere Dvi-gegevens zijn er niet bij mijn weten.

Vraag 139

Hoeveel Daeb-woningen zullen de komende periode worden overgebracht naar de niet-Daebtak, is de verwachting? Kunt u dit toelichten?

Antwoord vraag 139

Op basis van voorlopige dPi-cijfers (voornemens corporaties) kan dit aantal worden geschat op ruwweg 500 woningen gemiddeld per jaar in de periode tot en met 2023. Ongeveer eenzelfde aantal woningen gaat volgens de dPi van niet-DAEB naar DAEB, veelal bij dezelfde corporaties. Hieruit blijkt dat het doorgaans gaat om een (beperkte) herverdeling binnen de woningportefeuille. In totaal zijn er ongeveer 140.000 niet-DAEB woonegelegenheden. Dat is bijna 6% van het totale aantal woonegelegenheden van corporaties.

Vraag 140

Is het mogelijk om in geval van lokale afspraken over middenhuur activiteit (nieuwbouw middenhuurwoningen) door corporaties de gemeente (en niet het Rijk) in de achtervang te laten staan voor geborgde financiering van die activiteit?

Antwoord vraag 140

Zie het antwoord op vraag 20.

Vraag 141

Kan een gemeente een activiteit als DAEB verklaren (b.v. middenhuur) d.m.v. een «gemeente-DAEB,» zodat financiering van die activiteit met gemeentegarantie kan plaatsvinden?

Antwoord vraag 141

Zie het antwoord op vraag 21.

Vraag 142

Hoe worden «kwetsbare groepen» in deze context gedefinieerd?

Antwoord vraag 142

Er is geen eenduidige, vastomlijnde afbakening van kwetsbare groepen. In de praktijk zijn er meerdere factoren die een rol spelen. Mensen zijn sociaal kwetsbaar als de draaglast van de ervaren problemen te groot is voor de beschikbare draagkracht – financieel, lichamelijk of geestelijk – van die personen. Hierdoor kan er sprake zijn van maatschappelijke uitval en/of sociale uitsluiting. Het kan bijvoorbeeld gaan om huishoudens die te maken hebben met chronische gezondheidsproblemen, een sociaaleconomische achterstand, of meer moeite hebben om mee te draaien in een ingewikkelder wordende samenleving.

Vraag 143

Hoe verschilt de mate waarin corporaties nu met kwetsbare groepen te maken krijgen ten opzichte van 10- en 20-jaar geleden?

Antwoord vraag 143

Zie het antwoord op vraag 76.

Vraag 144

Op welke onderdelen van de Woningwet en onderliggende regelgeving wordt bedoeld bij de «stapeling en overlap aan waarborgen en detailregelgeving» die weggenomen dient te worden?

Antwoord vraag 144

In de brief Maatregelen huurmarkt heb ik wat dit betreft verwezen naar de eisen omtrent leefbaarheid. Op dit moment gelden drie overlappende waarborgen ten aanzien van de leefbaarheidsuitgaven: een limitatieve lijst van toegestane activiteiten, maximale leefbaarheidsuitgaven per woning van € 129,13 en de eis dat in de prestatieafspraken moet zijn vastgelegd dat er uitgaven aan leefbaarheid zullen worden gedaan. Ik ben voornemens het maximale bedrag voor de uitgaven en de eis dat het in de prestatieafspraken moet zijn vastgelegd te schrappen. Daarnaast denk ik bijvoorbeeld aan het schrappen van de op vierkante meters uitgewerkte beperking op kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals de buurtbakker of winkelvoorziening bij ouderenhuisvesting, bij gebouwen met een gemengde functie. Hier is het wettelijk principe dat het om een kleinschalige en aan het wonen gerelateerde activiteit moet gaan voldoende. Samen met de Aw zie ik bovendien of een aantal van de bestaande goedkeuringen wel voldoende toevoegde waarde heeft ten opzichte van het reguliere toezicht en de verantwoording achteraf.

Vraag 145

In welke mate maken woningcorporaties momenteel gebruik van de beschikbare vrije ruimte?

Antwoord vraag 145

Zie antwoord op vraag 47.

Vraag 146

Wat betekent het als leefbaarheidsactiviteiten voortaan in het bod worden opgenomen en niet in de prestatieafspraken? Toetst de Autoriteit woningcorporaties leefbaarheidsactiviteiten voortaan nog wel, als ze niet meer in de prestatieafspraken staan?

Antwoord vraag 146

Dat leefbaarheidsactiviteiten niet meer verplicht in de prestatieafspraken behoeven te staan heeft met name betekenis in de lokale situatie als er geen prestatieafspraken tussen de drie betrokken partijen tot stand komen. In de huidige situatie blijkt dit een knelpunt, bij bijvoorbeeld landelijk werkende corporaties waar formeel in alle gemeenten prestatieafspraken moeten worden gemaakt om voor huurders van alle woningen leefbaarheidsuitgaven te mogen doen, ook als er beperkt bezit in die gemeente is. Het maken van prestatieafspraken over leefbaarheid blijft echter gewenst. Er worden ook aanpassingen in de regelgeving voorgesteld om tegemoet te komen aan hetgeen uit de evaluatie op dit vlak naar voren kwam: meer ruimte voor initiatieven van bewoners voor ontmoeting en sociale cohesie bijvoorbeeld. De Aw zal blijven toezien op de rechtmatigheid van leefbaarheidsactiviteiten op basis van de verantwoordingsstukken van de woningcorporaties.

Vraag 147

Worden alle activiteiten op gebied van leefbaarheid in het bod opgenomen? Hoe verhoudt zich dit tot het streven naar vermindering van administratieve lasten. Is dit werkbaar als je meerjarige afspraken maakt?

Antwoord vraag 147

In de regelgeving is alleen op hoofdlijnen aangegeven waar het bod over moet gaan: voorgenomen activiteiten, aan te geven op lokaal niveau voor 1 juli. Er gelden geen vormvoorschriften. Wel is het zo dat veel corporaties

daarbij het overzicht hanteren dat zij verplicht moeten gebruiken om voor 15 december hun Prognose Informatie (dPI) aan de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW door te geven. Die geprognosticeerde voornemens zijn altijd meerjarig. Gezien het feit dat dit op een hoger abstractieniveau is, kan dat een administratieve lastenvermindering zijn.

Vraag 148

Leidt een overnameprijs lager dan marktwaarde-verhuurde-staat met het verschil bijgelegd door saneringssteun niet tot een perverse prikkel bij overnamecorporaties? Waarom kan voor de overnamecorporatie marktwaarde-verhuurde-staat voortaan niet ook als regel in een saneringskader gelden? (Sanering in bijlage evaluatie)

Antwoord vraag 148

Op dit moment wordt op basis van de tussenevaluatie, zoals benoemd bij het Verslag van de evaluatie van de herziening van de woningwet, gewerkt aan de nadere uitwerking van de verbetervoorstellen. De hoogte van de saneringssteun maakt hier onderdeel van uit. In het Verslag geef ik aan dat ik de eventuele saneringssteun wil baseren op het waardeverschil van een noodzakelijke DAEB-woning bij (executie)verkoop aan de hoogste bieder en de verkoopwaarde indien deze woning door een andere corporatie wordt gekocht en voortgezet als DAEB-woning. Uitgangspunt hierbij is dat de saneringssteun zo laag mogelijk is waarbij het verschil tussen deze twee het maximum is. Er dient daarbij rekening mee te worden gehouden dat een corporatie niet gedwongen kan worden om het bezit van een andere corporatie over te nemen. Het overnemen van het DAEB-bezit door andere woningcorporaties zal worden afgewogen tegen de benodigde saneringssteun voor andere opties.

Vraag 149

Als WSW als borger voortaan het leningendeel van saneringscorporaties voor zijn rekening moet nemen, moet dan de saneringstermijn van 10 jaar uit de Wet niet worden geschrapt? (Sanering in bijlage evaluatie)

Antwoord vraag 149

Op dit moment wordt er, op basis van de tussenevaluatie zoals benoemd bij de evaluatie van de herziening van de woningwet, gewerkt aan verbetervoorstellen voor de inrichting van de saneringsfunctie. Daarbij wordt er gekeken naar welke aspecten gegeven de wijzigingen in het stelsel mogelijk aanpassing vergen; de maximale periode waarin een corporatie in de sanering zit zal daarin ook in ogenschouw genomen worden. Voor de afwikkeling van de lening door de borger – anders dan de saneerder – is er overigens geen sprake van een dergelijke wettelijke termijn.

Vraag 150

Als vastgoed van een saneringscorporatie overgaat tegen Marktwaarde verhuurde staat en WSW de facto het leningendeel voor zijn rekening moet nemen (uit verliesminimalisatie), kan saneringssteun dan niet vervallen? Welke alternatieven biedt de wet dan nog voor dergelijke steun (b.v. projectsteun, matching)? (Sanering in bijlage evaluatie)

Antwoord vraag 150

Als de financiële problematiek alleen via de borgingsfunctie zou verlopen zijn er onvoldoende waarborgen dat de lokale noodzakelijke DAEB-werkzaamheden behouden zullen blijven voor de sociale volkshuisvesting. De borger zal namelijk, vanuit zijn rol in het stelsel, streven naar verliesminimalisatie waardoor verkoop aan marktpartijen en het wegvallen van het DAEB-bezit niet is uitgesloten. Daarom acht ik het ter waarborging van volkshuisvestelijke doelen wenselijk dat saneringssteun als uiterste optie

blijft bestaan in aanvulling op de borgingsfunctie. Daarbij geldt wel dat saneringssteun niet meer mag bedragen dan nodig noodzakelijk voor het voortzetten van de noodzakelijke DAEB-activiteiten. De huidige wet biedt ook de mogelijkheid voor projectsteun. Projectsteun is erop gericht om subsidies te verstrekken voor bepaalde werkzaamheden van woningcorporaties. Saneringssubsidie richt zich op de instandhouding van (ten hoogste) alle noodzakelijk geachte DAEB-werkzaamheden van een corporatie.

Vraag 151

Kan een aansporing tot hulp bieden aan een saneringscorporatie door regionale corporaties, b.v. door overname van minimaal noodzakelijk DAEB tegen marktwaarde-verhuurde staat via de wet/amvb worden gestimuleerd. Bevat artikel 42 daarvoor aanknopingspunten? (Sanering in bijlage evaluatie)

Antwoord vraag 151

De mogelijkheid van collegiale steun tussen corporaties vindt haar basis al in artikel 42, lid 2, van de Woningwet. Hierin is reeds bepaald dat de corporatie haar middelen bij voorrang inzet om naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en dat daartoe het inzetten van middelen ten behoeve van de andere corporaties die werkzaam zijn in die gemeenten, behoort. Het is vervolgens aan de corporatie om te beoordelen hoe zij hier invulling aan geeft.

Vraag 152

De WOZ-waarde van corporatiewoningen in schaarste gebieden (zoals de regio Amsterdam) ligt fors hoger dan in andere regio's. Dit wordt doorberekend in verhuurderheffing. Terwijl de huurinkomsten lager dan het landelijk gemiddelde liggen. Is de Minister bereid de maximering van de verhuurderheffing te verlagen van 270.000 euro nu naar bijv. de gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen in Nederland (circa 150.000 euro in 2019)? Wat betekent een dergelijke verlaging van de maximale WOZ-waarde in de verhuurderheffing naar resp. 200.000, 175.000 en 150.000 euro voor de opbrengsten ervan? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 152

Zoals reeds aangegeven in de vraag, zorgt een verlaging van de maximering van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing tot een daling van de opbrengsten van de verhuurderheffing. Uit berekeningen op basis van het WoON2018 blijken de volgende geschatte effecten op de opbrengst van de verhuurderheffing:

Maximering	Budgettair effect
€ 270.000	Huidige situatie
€ 200.000	- € 70 miljoen
€ 175.000	- € 130 miljoen
€ 150.000	- € 230 miljoen

Het verlagen van de maximering naar € 150.000 kost ongeveer € 230 miljoen. De budgettaire effecten zijn zodanig dat ik niet bereid ben de maximering te verlagen.

Vraag 153

Hoe snel en omvangrijk gaat het toezicht van Aw naar meer principle-based en achteraf? Wie is hier in the lead en wanneer krijgt de kamer dit

te zien? Kan de Kamer hierover in juni een rapportage krijgen met een overzicht wat van afvink naar controle achteraf gaat? (Bijlage evaluatie)

Antwoord vraag 153

Het tempo waarin het toezicht van de Aw meer principle-based en achteraf kan worden is met name afhankelijk van het wetgevingstraject dat hiervoor nodig is. Het voornemen is de betreffende wetsvoorstellen in het najaar van 2019 bij uw Kamer aanhangig te maken. Afhankelijk van de wetsbehandeling wordt momenteel voorzien dat deze wijzigingen per 1 januari 2021 in werking kunnen treden.

Vraag 154

Is Aw bereid tot overleg vooraf over de toepassing/handhaving van specifieke wetsartikelen (advocacy), zodat corporaties meer zekerheid krijgen over toestemming en handhaving in het vervolgtraject? (Bijlage evaluatie)

Antwoord vraag 154

Woningcorporaties krijgen in de huidige praktijk via de website van de ILT/Aw, themagerichte bijeenkomsten en brieven, het Meld en Informatiecentrum van de ILT (MIC) en contacten met de toezichthouders al informatie over de uitleg die de Aw aan regelgeving geeft.

De Aw voert mede op basis van de informatie die zij daardoor verkrijgt HUF-toetsen (handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid) uit voorafgaand op introductie van regelgeving. Daarnaast rapporteert de Aw, gevraagd en ongevraagd, over de effecten van regelgeving aan de Minister.

De Aw is een onafhankelijke toezichthouder. Advocacy, in de gebruikelijke betekenis van pleitbezorger, voor de sector zou ten koste kunnen gaan van die onafhankelijkheid en de toezichthoudende rol. Enige afstand en terughoudendheid in het vooraf overleggen over toepassing van regelgeving blijft daarom hier op zijn plaats.

Vraag 155

In hoeverre deelt u het beeld dat ABDTOPConsult schetst in «In cijfers kun je niet wonen» dat de Aw meer zou moeten opereren vanuit een volkshuisvestelijk belang dan het huidige toezicht gebaseerd op regelgeving?

Vraag 156

Wat kunt u doen om de Aw meer vanuit het volkshuisvestelijke belang te laten opereren?

Antwoord vragen 155 en 156

Zie antwoord op vraag 134.

Vraag 157

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de 10% vrije ruimte en de 10% voor lagemiddeninkomens beter wordt benut door corporaties?

Antwoord vraag 157

Het wordt mogelijk gemaakt dat bij nieuwe verhuringen en het passend toewijzen de niet-gebruikte vrije ruimte in één jaar meegenomen kan worden naar een of meerdere jaren. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije toewijzingsruimte. Corporaties geven ook aan dat zij door de inrichting van de geautomatiseerde woonruimteverdelingssystemen waarvoor zij zelf verantwoordelijk zijn, worden belemmerd maatwerk te verlenen. Woningzoekenden krijgen bijvoorbeeld automatisch de woningen te zien die bij hun inkomen past of woningzoekenden die niet aan de inkomenseisen voldoen worden door de systemen uitgesloten, terwijl een corporatie in sommige gevallen wel bereid zou zijn maatwerk te verlenen. Momenteel wordt, in opdracht van

het Ministerie van BZK, door Platform 31 onderzocht maatwerk bij de passendheidstoets, woningtoewijzing etc. een plek kan krijgen in de uitvoeringspraktijk van woningcorporaties.
Zie ook antwoorden op vragen 47 en 145.

Vraag 158

Kunt u in de appendix, het overzicht met beleidsvoornemens, per voornemen aangeven wanneer de beleidswijziging plaats vindt of aan de Kamer wordt voorgelegd?

Antwoord vraag 158

Zie onderstaande aangevulde appendix. Hierin zijn enkel de wettelijke beleidswijzigingen opgenomen. Waar mogelijk en noodzakelijk zullen ook aanvullende trajecten worden opgezet, die geen wetwijzigingen behelzen maar bijvoorbeeld communicatie-/informatietrajecten.

Appendix – Overzicht beleidsvoornemens uit evaluatie herziene Woningwet

Maatregel(en)	Vindplaats	Raakvlak	Vervolg
Afbakening van de kerntaak			
1. DAEB-huurprijs en inkomensgrens	2.1.4	Nationale Woonagenda	Aanpassing Woningwet Wetsvoorstel in zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting eind 2019 naar Tweede Kamer
a) De tijdelijke bevrozing van de liberalisatiegrens is vervallen en wordt niet verlengd.			
2. Tijdelijke verruiming van de toewijzingsnorm	2.2.4	Nationale Woonagenda Toezegging Bikker (CU) duidelijkheid inkomensgrens	Aanpassing Woningwet Wetsvoorstel in zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting eind 2019 naar Tweede Kamer Communicatie
a) De tijdelijke verruiming niet verlengen.			
b) Bevorderen gebruik vrije toewijzingsruimte door corporaties.			
c) De inkomensgrens differentiëren naar een- en meerpersoons-huishoudens.			
d) Samen met corporaties en de Belastingdienst wordt verkend of de toetsing van inkomens gedigitaliseerd kan worden.			
3. Passend toewijzen	2.3.4	Nationale Woonagenda	Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer Communicatie
a) Bevorderen gebruik vrije toewijzingsruimte door corporaties (zie 2b).			
b) Mogelijk maken dat corporaties een onderschrijding van de norm in enig jaar kunnen compenseren in het daaropvolgende jaar.			
c) Samen met corporaties en de Belastingdienst wordt verkend of de toetsing van inkomens gedigitaliseerd kan worden (zie 2d).			
d) Er zal een uitzondering worden gemaakt voor ouderen met vermogen. Zij mogen, desgevraagd, worden gehuisvest in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens.			
4. Leefbaarheid	2.4.4	Toezegging AO 11/03/2015 (Kamestukken 32 847 en 33 966, nr. 167) Karabulut (SP) en Monasch (PvdA)	Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
a) Het organiseren of (financieel) ondersteunen van activiteiten gericht op ontmoeting tussen bewoners wordt toegestaan.			
b) Het grensbedrag van € 125 per vhe wordt geschrapt.			
c) Verplicht opnemen van leefbaarheidsactiviteiten in prestatieafspraken wordt omgezet naar verplicht opnemen in bod prestatieafspraken.			
5. Diensten aan bewoners	2.5.4		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
a) Verkennen of de regels voor diensten aan bewoners vereenvoudigd of meer naar principes ingericht kunnen worden.			
6. Werkzaamheden voor derden	2.6.4		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer Communicatie
a) Beter en actiever communiceren over bestaande wettelijke ruimte.			
b) Onderzoeken of de huidige regels de (tijdelijke) aanhuur van woningen als uitbreiding van de DAEB-voorraad onnodig belemmerd.			
7. Maatschappelijk vastgoed	2.7.4		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer Communicatie
a) Aanvullende informatievoorziening om de ervaren complexiteit en onduidelijkheid over de bepalingen weg te nemen.			
b) Identificeren exacte knelpunten met sector.			
c) Verkennen mogelijkheden voor meer ruimte, binnen de kaders van het staatssteunbesluit.			

Maatregel(en)	Vindplaats	Raakvlak	Vervolg
Bescherming maatschappelijk vermogen en voorkomen marktverstoring			
8. Scheiden en splitsen van DAEB en niet-DAEB a) Actief en beter communiceren over de mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur vanuit de niet-DAEB.	3.1.4	Toezegging AO Regeling overcompensatie 11/03/2015 (Kamerstukken 32 847 en 33 966, nr. 167) Verhoeven (D66)	Communicatie Eerste helft 2020 (communicatie- traject hangt samen met het in werking treden van de wetsvoor- stel maatregelen middenhuur)
9. Niet-DAEB-activiteiten door corporaties a) Detailregels (maximumbedragen en verhoudingspercentages) bedrijfsmatig vastgoed schrappen tbv passende lokale invulling binnen wettelijke principes tav samenhang met de DAEB en in wijken/buurtten van corporatie.	3.2.4		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
10. Interne financiering DAEB/ niet-DAEB Onderzoeken of een andere (administratief eenvoudigere) wijze van aflossing van interne startlening (nu gekoppeld aan aflossingen geborgde leningen in de DAEB) mogelijk en wenselijk is, zonder dat de risico's in de DAEB-tak ongewenst groot worden.	3.3.4		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
11. Waardering op marktwaarde a) Over drie jaar het stelsel van marktwaarde en beleidswaarde evalueren en bezien of beter en/of tegen lagere kosten kan functioneren.	3.4.4.		Brief en evaluatie in 2022 naar de Kamer
12. Reglement financieel beheer a) Grens van 2.500 woningen voor het hebben van een onafhankelijk controller optrekken naar het niveau van 5.000 woningen, in lijn met de OOB-status.	3.5.4.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
13. Verbonden ondernemingen a) Bezien in welke gevallen de goedkeuringsprocedure voor het aangaan van verbindingen omgezet kan worden in een meldplicht.	3.6.4.		Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
14. Verslaglegging en verantwoordelijkheid (dPi, dVi) a) Samen met corporaties, accountants en taxateurs bekijken op welke wijze piekbelasting bij controle meer kan worden gespreid. b) Omdat de inleverdatum voor de verantwoordingsinformatie komende drie jaar handhaven op 1 juli. Daarna bekijken of deze vervroegd kan worden.	3.7.4.		Piekbelasting controlecyclus wordt in 2019 gemonitord Voorstel voor definitieve jaarlijkse termijn inlevering verantwoor- dingsinformatie in 2022.
Versterken positie gemeente en huurdersorganisaties			
15. Lokale driehoek: woonvisie, bod, prestatieafspraken, geschilbeslechting a) Communiceren dat meerjarige afspraken toegestaan zijn. b) Overleg met Aedes, de Woonbond, VNG en VTW over specifieke wettelijke belemmeringen in de cyclus prestatieafspraken. c) In samenwerking met de Woonbond, VNG, VTW en Aedes, wordt een traject opgestart om de kwaliteit van de lokale driehoek te versterken. Belangrijk onderdeel is het gezamenlijk actualiseren van de handreiking prestatieafspraken. d) Door artikel 3 van de Overlegwet aan te passen kan het verplichte dubbele overleg tussen de huurdersorganisatie en de corporatie worden weggenomen. e) De adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken reflecteert in het voorjaar op het instrument geschilbeslechting.	4.1.4.	Toezegging woonvisies De Vries-Leggedoor (CDA) Toezegging woonvisies Monasch (PvdA) Motie Van Bochove (Kamerstuk 32 769, nr. 105) over vergroten legitimiteit woningcorporatie	Communicatie Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Aanpassing andere wetgeving Traject versterking lokale driehoek Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
16. Positie van huurdersorganisaties a) Bezien voor welke beslissingen/thema's het instemmingsvereiste van de huurdersorganisaties in de rede liggen. b) Er wordt bezien hoe de huurdersorganisaties verder ondersteund kunnen worden (zie ook 2c).	4.2.4.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Traject versterking lokale driehoek Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
17. Volkshuisvestelijke prioriteiten a) In 2019 met betrokken partijen opnieuw bezien welke onderwerpen tot de volkshuisvestelijke prioriteiten behoren.	4.3.4.	Nationale woonagenda	In 2019 bezien binnen kader Nationale woonagenda

Maatregel(en)	Vindplaats	Raakvlak	Vervolg
18. Informatievoorziening a) In overleg met gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties wordt besproken voor welke bronnen het verplicht toesturen aan de andere partijen kan komen te vervallen. b) Verder ontwikkelen IBW en de uitleg over (het gebruik van) de IBW te verbeteren.	4.4.4.		Traject versterking lokale driehoek Leidt eventueel tot wetswijziging. Tijdpad nog niet bekend.
19. Visitaties a) Afspraken tussen Aw en SVWN over de volgtijdelijkheid van governance-inspecties en visitaties, zodat er minimaal twee jaar tussen beide zit. b) Herijking visitatiemethodiek door SVWN, waardoor overlap kan verdwijnen en administratieve lasten verminderd kunnen worden. c) In de eerste helft van 2019 vindt een evaluatie van het accreditatiestelsel voor visitaties plaats.	4.5.4.	Motie Van Bochove (Kamerstuk 32 769, nr. 105) over vergroten legitimiteit woningcorporatie	Afspraken tussen SVWN en Aw reeds gerealiseerd. Nieuwe visitatiemethodiek is per 1 januari 2019 ingegaan. Naar verwachting zal evaluatie accreditatiestelsel in de zomer 2019 zijn afgerond. Hierover zal de kamer per brief worden geïnformeerd.
20. Zienswijzen en instemmingsrecht a) Verschillende goedkeuringsprocedures in de herziene Woningwet worden tegen het licht gehouden worden in het kader van een meer risicogericht toezicht en het reduceren van de regeldruk.	4.6.4.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
21. Woningmarktregio's a) Er zal met partijen gesproken worden over mogelijkheden om de regionale binding van corporaties verder te versterken. b) Met Aedes, VNG, VTW en de Woonbond zal verkend worden of vereenvoudigingen van de ontheffingsprocedure mogelijk en wenselijk zijn, met inachtneming van zorgvuldige besluitvorming door het Rijk conform de Algemene wet bestuursrecht.	4.7.4.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
Versterken interne governance			
22. Nadere eisen aan bestuur a) Met Aw wordt verkend op welke schaal de wet belemmert dat interim-ervulling van een bestuursfunctie door een commissaris van een andere corporatie wordt vervuld, of wetswijziging gewenst is en of de Aw ruimte kan worden geboden voor maatwerk.	5.1.4.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
23. Verantwoordelijkheden (intern) toezichthouders a) De evaluatie geeft geen aanleiding voor wijzigingen op dit punt.	5.2.4.		n.v.t.
24. Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets a) Een meer risicogerichte invulling van de toetsing op geschiktheid en betrouwbaarheid. Dit is in lijn met de richting waarin de Aw zich gaat ontwikkelen. b) In overleg met de Aw en de VTW worden de mogelijkheden tot verdere vereenvoudiging (en daarmee lastenverlichting) onderzocht. c) In dit verband onderzoekt de Aw of de werving en selectie van commissarissen bij bepaalde corporaties al dermate professioneel is dat de Aw kan vertrouwen op het oordeel van de RvC (experiment 2019).	5.4.3.		Aanpassing Woningwet, traject start 2019. Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer. Het experiment met de werving en selectie van commissarissen is reeds gestart op 1 januari 2019.
25. Aanpassen statuten Er worden geen wijzigingen voorgesteld op dit punt.	5.4.4.		n.v.t.
26. Aangescherpte accountantscontrole a) Met corporaties, accountants en taxateurs wordt bekeken op welke wijze de piekbelasting rondom de indiening van de accountantscontrole meer kan worden gespreid (zie 14a). b) Onderzoeken of er optimalisaties kunnen worden behaald in de reguliere jaarrekeningcontrole en bij de opstelling van de fiscale balans van corporaties.	5.5.4.		
27. Positie van de algemene ledenvergadering (ALV) bij verenigingen Laten vervallen verplichting voorleggen besluiten RvC aan algemene ledenvergadering.	5.6.4.	Amendement De Vries (Kamerstuk 34 468, nr. 17) Toezegging Voortman (GL) werking van het amendement De Vries	Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer

Wettelijke basis bieden aan de wooncoöperatie

Maatregel(en)	Vindplaats	Raakvlak	Vervolg
<p>28. Belemmeringen oprichten wooncoöperatie wegnemen</p> <p>a) Het experiment verkoopregels bij verkoop aan wooncoöperaties is verlengd.</p> <p>b) Er wordt een pilotprogramma voor de financiering van wooncoöperaties ingericht.</p> <p>c) Ondersteuning geboden aan een kennisplatform en in samenwerking met Aedes wordt een handreiking zelfbeheer opgesteld.</p>	6.1.4.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
<p>29. De Aw</p> <p>a) Wetgeving meer naar principes inrichten, waarmee de toezichthouder ook meer mogelijkheden krijgt de lokale context mee te nemen in haar afwegingen.</p> <p>b) Er wordt gekeken of goedkeuringen vooraf kunnen worden vervangen door meldplicht en verantwoording achteraf (zie ook 13a).</p> <p>c) Er wordt gezien of de huidige taakomschrijving van de Aw aanpassing behoeft met het oog op een meer risicogerichte invulling van het toezicht.</p> <p>d) Het huidige jaarlijkse Sectorbeeld van de Aw wordt qua scope en inhoud uitgebreid.</p> <p>e) Conclusies over de rolverdeling tussen Aw, WSW en de wettelijke verplichte visitaties worden getrokken o.b.v. de evaluatie van het visitatiestelsel in 2019 (zie ook 19).</p> <p>f) Er wordt gezien of de huidige taakomschrijving van de Aw aanpassing behoeft met het oog op een meer risicogerichte invulling van het toezicht.</p> <p>g) Het huidige jaarlijkse Sectorbeeld van de Aw wordt qua scope en inhoud uitgebreid.</p> <p>h) Conclusies over de rolverdeling tussen Aw, WSW en de wettelijke verplichte visitaties worden getrokken o.b.v. de evaluatie van het visitatiestelsel in 2019 (zie ook 19).</p>	7.2.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
Inrichting sanering woningcorporaties			
<p>30. Sanering</p> <p>a) De komende maanden wordt de invulling van de saneringsfunctie onderzocht, in afstemming met WSW en andere betrokken partijen. Tijdens dit traject zal aandacht zijn voor de positie van belangentegenstelling tussen saneerder en burger. Belangrijk is dat er een duidelijker onderscheid wordt aangebracht tussen de volkshuisvestelijke en de financiële belangen.</p> <p>b) Er wordt gezien of er meerwaarde is om bij toekomstige saneringsaanvragen een commissie van externe deskundigen advies uit te laten brengen aan de gemandateerd saneerder t.a.v. noodzakelijk DAEB.</p> <p>c) Betrekking op welke wijze de sectorbetrokkenheid wettelijk geborgd kan worden.</p>	8.2.		Beleidsvoornemens in 2019 naar Tweede Kamer
Toekomstbestendigheid van de Woningwet			
<p>31. Wonen, zorg en welzijn</p> <p>a) Stimuleren betere samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties, zorgpartijen, corporaties en andere instanties op verschillende niveaus (complex, wijk/ buurt, gemeente).</p> <p>b) Met VNG zal gezien worden in welke mate gemeenten ondersteuning nodig hebben bij opstellen van woonvisies.</p> <p>c) Verkennen mogelijkheden gegevensdeling tussen instanties te verbeteren bij specifieke problematiek van kwetsbare groepen.</p>	9.1.2.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
<p>32. Leefbaarheid en gemengde wijken</p> <p>a) Met de sector aan de hand van praktijkvoorbeelden verkennen hoe de vrije toewijzingsruimte effectief benut kan worden (zie ook 4)</p> <p>b) Mogelijk maken dat het gebruik van de vrije ruimte wordt gespreid over meerdere jaren.</p> <p>c) Actief en beter communiceren over de mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur vanuit de niet-DAEB (zie ook 8a).</p>	9.2.2.	Nationale Woonagenda	Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer
<p>33. Ouderen en wonen met zorg</p> <p>a) In het passend toewijzen een uitzondering te maken voor ouderen met een laag inkomen en met vermogen (zie ook 3d).</p> <p>b) Met de Actielijn Wonen en Zorg worden corporaties ondersteund en gestimuleerd meer te investeren in geclusterde woonvormen. Dat gebeurt aan de hand van een ondersteuningsteam en kennisprogramma.</p>	9.3.2.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer

Maatregel(en)	Vindplaats	Raakvlak	Vervolg
<p>34. Middeninkomens a) Differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling. De grens wordt verhoogd voor meerpersoonshuishoudens, zodat gezinnen met lage middeninkomens toegang hebben tot de DAEB-tak van corporaties. De aanpassing wordt zodanig doorgevoerd dat de totale omvang van de doelgroep gelijk blijft. De grens voor eenpersoonshuishoudens komt lager te liggen.</p>	9.4.2.		Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel in zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting eind 2019 naar Tweede Kamer
<p>35. Verduurzaming van de gebouwde omgeving a) Corporaties mogen na wijziging aan het eigen bezit dezelfde investeringen doen als andere vastgoedeigenaren. Dit beperkt zich tot de eigen gebouwen en bijbehorende grond. Onbebouwde grond hoort hier niet bij. b) Vanuit de Woningwet zal geen belemmering worden opgelegd om stroom terug te leveren aan het net en besparingen indirect ten goede te laten komen aan de huurder. Mocht blijken dat andere regelgeving wel knellend is, dan zal dit in het kader van het Klimaatakkoord nader worden bekeken. c) In situaties waarin corporatiebezit een bouwkundig geheel vormt met woningen van andere eigenaren, kunnen zijn worden verleid om te verduurzamen door mee te kunnen profiteren van de kennis, inkoop- en organisatiekracht van corporaties. De corporatie mag daarbij ook «overheadkosten» dragen, zoals de kosten die samenhangen met een algemene vergunningsaanvraag of proceskosten die worden gemaakt bij de aanbesteding van het traject. Eigenaren dragen zelf de overige kosten, zoals arbeid en materiaal. d) Corporaties kunnen hun kennis, inkoop- en organisatiekracht breder kunnen inzetten voor een door de gemeente gecoördineerde wijkgerichte aanpak. Corporaties dragen niet de kosten voor andere eigenaren.</p>	9.5.2.	Klimaatakkoord Motie van de leden Koerhuis en Van Eijs over gespikkeld bezit (Kamerstuk 32 847, nr. 354)	Aanpassing Woningwet; traject start 2019 Wetsvoorstel na zomer 2019 in internetconsultatie en naar verwachting voor zomer 2020 naar Tweede Kamer

Vraag 159

Waarom wordt over drie jaar het stelsel van marktwaarde en beleidswaarde geëvalueerd en niet nu al?

Antwoord vraag 159

Woningcorporaties hebben in 2018 voor het eerst de waarde van hun vastgoed vastgesteld op basis van beleidswaarde. Momenteel worden de waarderingen op basis van beleidswaarde geanalyseerd door Aw en WSW met als doel tot een kwaliteitsslag te komen in de jaarrekening 2018. Ook worden tussentijdse verbeteringen op onderdelen doorgevoerd zoals de stroomlijning van de informatie-opvraag (SBR), waarin de wijziging van bedrijfswaarde naar beleidswaarde is opgenomen. Omdat de wijzigingen zijn ingevoerd ten tijde van de evaluatie van de herziene Woningwet kunnen de effecten en ervaringen daarvan nu nog niet in kaart worden gebracht. Bij een evaluatie over drie jaar is er een volledig en stabiel beeld over het stelsel van marktwaarde en beleidswaarde, op basis waarvan beleidsconclusies kunnen worden getrokken.

Vraag 160

Hoe groot is de waardeverhoging van corporatiewoningen op papier geweest sinds de introductie van de marktwaarde? Hoeveel is dat per sociale huurwoning?

Antwoord vraag 160

Uit het sectorbeeld 2018 blijkt dat de totale marktwaarde in verhuurde staat van woningcorporaties is gestegen van € 234 miljard ultimo 2014 naar € 266 miljard ultimo 2017. Dat betekent een waardeverhoging van € 32 miljard, met als belangrijkste oorzaken investeringen in nieuwbouw en woningverbetering en marktontwikkelingen zoals een toename van de WOZ-waarden. Per verhuurbare eenheid gaat het om een waardeverhoging van € 95.200 ultimo 2014 naar € 108.200 ultimo 2017. Het betreft het totaal van eenheden in DAEB en niet-DAEB.

Sectorbeeld 2018:

	2014	2015	2016	2017
Totale marktwaarde	€ 234 miljard	€ 243 miljard	€ 250 miljard	€ 266 miljard
Per vhe	€ 95.200	€ 98.900	€ 101.800	€ 108.200
Procentuele verandering		3,8%	3,0%	6,1%

Vraag 161

Waarom gaat u in tegen een aangenomen amendement (over het instemmingsrecht van huurdersorganisaties) door te «bezien in welke gevallen de goedkeuringsprocedure voor het aangaan van verbindingen omgezet kan worden in een meldplicht»?

Antwoord vraag 161

Zie antwoord op vraag 91.