

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 juli 2018 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en de correctie van een aantal onvolkomenhedenopvatting (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 420).

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,
Hendrickx

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets. Zij hebben nog enkele vragen. De leden van de VVD zien een groot tekort aan woningen. Daarom is het goed dat er in het regeerakkoord is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Daarmee bieden we starters, gezinnen en senioren een betere kans op een goed en betaalbaar huis. Ook zij moeten terecht kunnen op de woningmarkt. Maar het biedt ook scheefwoners een beter alternatief. De leden vragen de Minister hoe de wijziging van dit Besluit gaat helpen om het aantal scheefwoners te verminderen.

De leden van de CDA-fractie hebben verheugd kennis genomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets (TK 32 847, nr. 420). Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie ondersteunen graag maatregelen die ertoe leiden dat een groter aantal middenhuurwoningen wordt gerealiseerd door Toegelaten Instellingen in situaties die dat toelaten en waarin de markt geen interesse heeft. Graag vernemen zij daarom om welke aantallen woningen het naar verwachting zal gaan en hoe de spreiding in het land zal zijn.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het ontwerpbesluit dat als doel heeft de markttoets te vereenvoudigen. Hieronder zullen de leden een aantal vragen stellen.

Deze leden constateren dat in het Regeerakkoord is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. De leden van de SP-fractie betreuren dat de Minister dit als een noodzaak ziet. De vraag van de leden van de SP-fractie luidt dan ook of de Minister voortaan in haar communicatie wil stellen dat het hier om een politieke keuze gaat en niet om een feitelijke noodzaak. Er is een woningtekort, maar hoe dat tekort kan worden opgelost, is een politieke keuze. De leden van de SP-fractie vragen of de Minister zich daarin kan vinden.

Daarnaast stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom de Minister huurprijzen tot ongeveer € 1.000 «betaalbaar» noemt. Wanneer de Minister dergelijke huurprijzen op maandbasis daadwerkelijk betaalbaar vindt en daarnaast van mening is dat er een belangrijke rol is weggelegd voor woningcorporaties, is de Minister dan ook bereid om huurders van deze «middenhuurwoningen» dezelfde huurrechten te geven als huurders in de sociale sector, vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie willen graag weten wat de verwachting is van de Minister omtrent dit Besluit; hoeveel middenhuurwoningen denkt de Minister hiermee te realiseren?

De leden van de SP-fractie lezen dat de Minister wil komen tot «middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is». De leden van de SP-fractie vragen om een uitleg over deze passage. Wordt hier enkel bedoeld, dat het aan gemeente is een bouwlocatie te kiezen of wordt hier ruimte geboden om te bouwen in de natuur ofwel het groen? Wanneer wordt bedoeld dat bouwen in het groen wordt toegestaan, onder welke voorwaarden mag dit dan gebeuren, zo vragen de leden van de SP-fractie. En wanneer wordt bedoeld dat gemeenten de locatie kunnen bepalen, vragen de leden van de SP-fractie of de Minister bereid is om gemeenten te stimuleren hun bouwgrond betaalbaar te maken, waardoor ook goedkopere huurwoningen kunnen worden gebouwd.

De leden van de SP-fractie vragen de Minister om ook de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren. Waarom zet de Minister in op

middenhuur, als onder meer de wachtlijsten laten zien dat er op verschillende plaatsen ook een tekort is aan sociale huurhuizen? De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting hierop.

2. Inhoud van het voorstel

De leden van de VVD-fractie merken op dat het voorliggende besluit vooral betrekking heeft op woningcorporaties, wier kerntaak het is om sociale huurwoningen te bouwen, verhuren en beheren. In hoeverre gaat dit ten koste van de investeringsruimte van corporaties in de sociale huursector? De leden hebben begrepen dat de indicatieve bestedingsruimte voor 2018 voor nieuwbouw van niet-DAEB takken van woningcorporaties nu al op € 9,79 mrd. staat en vragen de Minister of dit klopt. De indicatieve bestedingsruimte voor nieuwbouw van DAEB takken staat nu op € 16,23 mrd., exclusief investeringsvoornemens 5 jaar vooruit. Is de indicatieve bestedingsruimte van niet-DAEB takken ook exclusief investeringsvoornemens 5 jaar vooruit? Hoeveel investeringsvoornemens hebben niet-DAEB takken nu al en hoeveel verwacht de Minister dat dit gaat stijgen als gevolg van de vereenvoudiging van de markttoets? En hoeveel verwacht de Minister dat de investeringsruimte en investeringsvoornemens van DAEB takken gaat dalen als gevolg van deze vereenvoudiging van de markttoets?

In het Algemeen Overleg Saneringsaanvraag Woonstichting Geertruidenberg hebben de leden van de VVD-fractie vragen gesteld over het bericht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat 120 risicovolle woningcorporaties de aangepaste volmacht 2018 niet willen ondertekenen. De leden hebben begrepen dat deze woningcorporaties dit niet willen ondertekenen omdat zij hun niet-DAEB bezit niet door middel van deze volmacht als onderpand bij WSW willen neerleggen. Deze woningcorporaties vinden het Reglement van Deelneming voldoende. Ondertussen staat WSW wel borg voor (de financiering van) het niet-DAEB bezit van deze woningcorporaties. De leden zijn van mening dat dit Besluit, dat meer ruimte geeft aan woningcorporaties om niet-DAEB bezit te ontwikkelen, er niet toe mag leiden dat het borgingsstelsel onder druk komt te staan. In dat geval zou bij een toekomstige borgings- of saneringsaanvraag verliezen voor woningcorporaties en hun sociale huurders hoger kunnen uitvallen, omdat het niet-DAEB bezit niet of niet meteen beschikbaar is voor WSW. De leden vragen de toezegging van de Minister dat het borgingsstelsel niet onder druk komt te staan en dat zo snel mogelijk al het niet-DAEB bezit van de 120 risicovolle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit door middel van de aangepaste volmacht 2018 als onderpand bij het WSW wordt neergelegd. Daarnaast vragen de leden de Minister te onderzoeken hoe in de toekomst al het niet-DAEB bezit van alle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit als onderpand bij het WSW kan worden neergelegd.

De aan het woord zijnde leden zien dat de overheid borg staat voor sociale, DAEB takken van woningcorporaties. Daardoor kunnen zij tegen een lagere rente geld aantrekken dan private partijen. Het voorliggende Besluit leidt er toe dat het eenvoudiger wordt om ten eerste woningen over te takelen van DAEB naar commerciële, niet-DAEB takken en ten tweede om woningen te ontwikkelen in niet-DAEB takken. Nu alle woningcorporaties hebben moeten kiezen tussen administratief scheiden of juridisch splitsen, vragen de leden of de Minister kan aangeven of administratief gescheiden niet-DAEB takken financieringsvoordeel hebben ten opzichte van juridisch gesplitste niet-DAEB takken? Zo ja, zou de Minister kunnen aangeven hoeveel financieringsvoordeel dit nu is en hoeveel dit zou kunnen stijgen als gevolg van het voorliggende Besluit? Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat een financieringsvoordeel voor administratief gescheiden niet-DAEB takken tot een oneerlijke concurrentie leidt met juridisch gesplitste niet-DAEB

takken en private partijen, dat dit onwenselijk zou zijn en dat hiertegen opgetreden zou moeten worden?

De leden van de VVD-fractie hebben begrepen dat in de gesprekken tussen de regering en de Europese Commissie tijdens het opstellen van de nieuwe Woningwet, de Europese Commissie kritisch was over het in het leven roepen van niet-DAEB takken en woningcorporaties op deze manier middenhuurwoningen te laten ontwikkelen. De uitkomst van die gesprekken is de markttoets zoals die uiteindelijk in de Woningwet is vastgelegd. De leden vragen de Minister of de Europese Commissie dit besluit heeft geconsulteerd, wat daar de uitkomst van was, en of de Minister deze uitkomst naar de Kamer kan sturen. Als de Minister dat niet heeft gedaan, gaat zij Europese Commissie dan nog consulteren en op welke termijn? Zo nee, waarom niet en ziet de Minister geen risico dat de Europese Commissie dan dit besluit ter vernietiging gaat voorleggen bij het Europese Hof van Justitie?

Het voorliggende Besluit leidt er toe dat de ontwikkeling van niet-DAEB bezit door woningcorporaties op erfpacht eenvoudiger gemaakt wordt. In dat licht vragen de leden van de VVD-fractie de Minister hoe het staat met de uitvoering van de motie-Koerhuis inzake grondkorting en erfpachtkorting (TK 32 847, nr. 384). De leden zien dat er in bepaalde gemeenten een drempel is om middenhuurwoningen te ontwikkelen op erfpacht, omdat de korting die woningcorporaties gekregen hebben terugbetaald moet worden bij het overnemen van woningen van DAEB naar niet-DAEB takken. Dat is een aanslag op de financiële positie van woningcorporaties. Het Rapport Middenhuur beveelt daarom aan om woningcorporaties middenhuur te laten bouwen. De leden van de VVD-fractie zien liever een brede aanpak, waarbij ten eerste de korting die woningcorporaties krijgen op erfpacht, niet terugbetaald hoeft te worden bij het overnemen van woningen van DAEB naar niet-DAEB takken en ten tweede het eenvoudiger wordt om niet-DAEB takken op erfpacht te bouwen.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom in het besluit wordt geregeld dat geen goed-keuring vereist is in het geval van herstructurering op grond die vóór 1 januari 2015 in hoofdzaak ofwel in eigendom was van een toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Waarom is juist voor die datum gekozen, zo vragen zij.

De leden van de SP-fractie zijn er een voorstander van dat de markttoets wordt vereenvoudigd. Deze leden vragen waarom de markttoets in geheel niet kan worden afgeschaft.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de Minister bereid is de liberalisatiegrens te verhogen. Wanneer de sociale sector immers wordt opgerekt, zullen er meer DAEB-woningen worden gebouwd waarvoor een markttoets helemaal niet nodig is. Heeft de Minister deze mogelijkheid onderzocht, zo vragen de leden van de SP-fractie. Zo ja, wat zijn de uitkomsten? En zo nee, is de Minister bereid dit alsnog te doen en de uitkomsten met de Kamer te delen, vragen de leden van de Tweede Kamerfractie.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie welke mogelijke consequenties voor andere wet- en regelgeving er zijn wanneer de liberalisatiegrens wordt verhoogd, graag uitgesplitst in een grens van 850 euro en een grens van 1.000 euro.

De leden van de SP-fractie maken zich zorgen over de betaalbaarheid van de volkshuisvesting, zowel voor huurhuizen in de sociale als in de vrije sector. Deze leden vragen daarom of de Minister bereid is om de huurprijzen te matigen of verlagen in beide sectoren. De leden van de SP-fractie vragen op uw antwoord een toelichting.

De leden van SP-fractie vragen naar de uitwerking van de aangenomen motie Van Eijs (TK 32 847, nr. 383) waarin wordt verzocht naar inkomenseisen voor middenhuurwoningen.

Ook vragen leden van de SP-fractie hoe ver de Minister is met de uitwerking van de mogelijkheid van een «noodknop» om extreme prijsstijgingen tegen te gaan, zoals is toegezegd aan de ChristenUnie in de Eerste Kamer tijdens een debat in mei 2018 (Hand. EK 2017 – 2018, 31). Wanneer de Minister niet voornemens is een «noodknop» in te voeren, dan luidt de vraag van de leden van de SP-fractie op welke manier(en) de Minister denkt snelle huurstijgingen voor «de middeldure huur» te dempen, omdat bekend is dat huurprijzen in de vrije sectorhuur soms snel oplopen door hoge marktprijzen.

Uit deze vragen over nog open verzoeken uit beide Kamers van de Staten Generaal volgt de vraag of de Minister bereid is om het stimuleren om te komen tot meer middenhuurwoningen te stoppen tot er antwoorden zijn op bovenstaande vragen, te weten de inkomenseisen, «de noodknop» en een demping van de huurstijgingen van «de middeldure huur».

De leden van de SP-fractie vragen waarom gekozen is voor de datum van 1 januari 2015 inzake werkzaamheden die worden verricht op grond die is uitgegeven in erfpacht.

3. Consultatie

De leden van de SP-fractie willen graag een nadere toelichting waarom er voor parkeerplaatsen geen uitzondering voor een markttoets kan worden gemaakt.